

Büroinvestmentmarkt

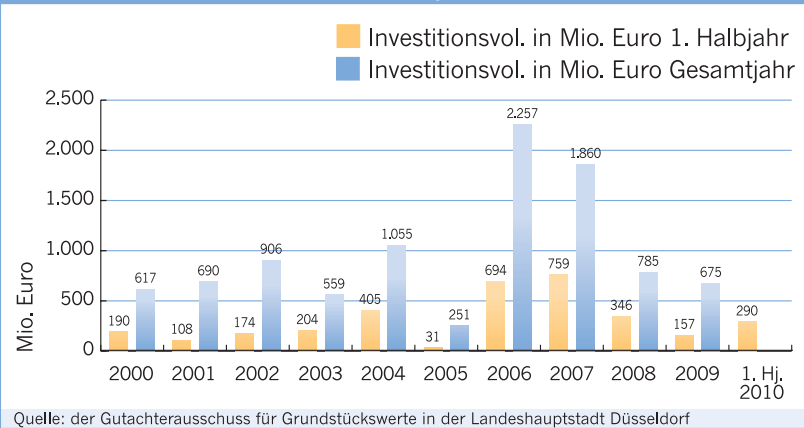
Büroinvestmentmarkt erholt sich

Umsätze 2009

Die Gesamtumsätze auf den wichtigsten sechs deutschen Büroinvestmentmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München) waren im Jahr 2009 deutlich rückläufig (-37 %). Der Rückgang verlief in den einzelnen Städten allerdings sehr unterschiedlich: Während der negative Trend in Köln (-56,2 %), Frankfurt (-48,8 %), Hamburg (-42,8 %) und Berlin (-41,0 %) noch sehr deutlich ausfiel, sind die moderaten Rückgänge in München (-8,9 %) und Düsseldorf (-15,9 %) ein Zeichen, dass der noch im letzten Jahr erfolgte Umsatzeinbruch hier bereits gestoppt werden konnte.*

Betrachtet man nur die Umsätze der sogenannten Asset-Deals, so lagen diese im ersten Halbjahr 2009 mit nur 157 Mio. Euro noch erkennbar unter dem langjährigen Durchschnitt von 307 Mio. Euro. Größere Transaktionen im zweiten Halbjahr führten allerdings noch zu einer akzeptablen Jahresbilanz von 675,48 Mio. Euro.** Im Vergleich zum Vorjahr, in dem 785 Mio. Euro im Düsseldorfer Stadtgebiet umgesetzt werden konnten, stellt dies einen Rückgang von 14 % dar.

Investitionsvolumen 2000 bis 1. Halbjahr 2010



Quelle: der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Größenklassen der Transaktionen

Eine deutliche Trendwende ist bei den Größenklassen der Transaktionen zu verzeichnen: 2009 konnten wieder wesentlich mehr größere Abschlüsse verzeichnet werden als im Vorjahr. Konnten Verkäufe mit Volumina von über 50 Mio. Euro 2008 nur 12,7 % des Gesamtumsatzes generieren, so dominierten diese im Jahr 2009 mit einem Anteil von 45,2 %.

Auch 2009 waren Core-Immobilien (Objekte in guten Lagen mit langfristig gebundenen guten Mietern) wieder ein Schwerpunkt der Kaufinteressen. Trotz der sich abzeichnenden

gesamtwirtschaftlichen Trendwende scheinen die meisten Käufer immer noch vorsichtig zu agieren und ziehen langfristig sichere Immobilien der Chance auf höhere Erträge vor.

City bevorzugter Standort

Offenkundig ist, dass zentrale Lagen größere Investmentumsätze generieren als nicht zentrale.

Der Bodenmarkt reagierte mit nicht weiter rückläufigen Preisen in guter und erstklassiger Lage. In den mittleren bis einfachen Lagen gab es jedoch immer noch leicht rückläufige Werte von ca. -4 %.



Der geplante Kö-Bogen in einem Rendering. Das Areal wurde in 2009 an den Investor, die developer, verkauft.

2009 lag die City wieder im Fokus des Düsseldorfer Büroinvestmentmarktes. Hier wurden allein 53,8 % des Gesamtumsatzes erzielt (Vorjahr: 28,1 %). Dazu trugen insbesondere große Transaktionen bei, die hier gegen Ende des Jahres realisiert wurden (Vodafone-Bürogebäude am Rhein, Dresdener-Bank-Komplex an der Königsallee/Benrather Straße). Darüber hinaus wurden in der City aber auch größere Umsätze mit unbebauten Grundstücken (Verkauf des Areals für den „Kö-Bogen“) sowie mit Einzelhandels-Bestandsimmobilien gemacht (Shopping-Center „SEVENS“).

*) Quelle: BNP Paribas Real Estate **) Quelle Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf; Umsätze der registrierten Kaufverträge (sog. Asset-Deals bebauter Bürogrundstücke, ohne Umsätze sogenannter Share-Deals bei denen lediglich Anteilsrechte erworben werden)



Zweitstärkstes Gebiet war der Cityrandbereich (Stadtteile wie z. B. Pempelfort, Düsseldorf, Bilk) mit einem Anteil von ca. 30,5 % (35,1 % 2008), gefolgt von den Nebenlagen (Bürogebiete wie beispielsweise der Seestern oder die Airport City) mit einem Wert von 8,5 %, die im Vorjahr mit 24,7 % noch einen wesentlich höheren Anteil für sich verbuchen konnten, und der Peripherie mit einem Wert von 7,2 % (2008: 12,1 %).

Diese Entwicklung ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich die bis dahin rasante bauliche Entwicklung in einigen Nebenlagen (wie z. B. im Bürogebiet Airport City) verlangsamt und damit dort auch nicht mehr so hohe Transaktionsvolumina wie in den Jahren zuvor erzielt werden können.

Käufergruppen

Deutliche Verschiebungen gab es auch bei den wichtigsten Käufergruppen. Lag der Anteil ausländischer Anleger im Jahr 2008 noch bei 58,3 %, so spielte er 2009 mit ca. 2,9 % eine untergeordnete Rolle. Dies erklärt sich daraus, dass ausländische Investoren nun mit ihren in den Boomjahren gemachten Investments als Verkäufer auf dem Markt auftraten, was durch ein stagnierendes, aber immer noch hohes Niveau ausländischer Verkäufer (2009: 23,3 %) belegt wird.

Mit einem Anteil von 44,6 % am gesamten Transaktionsvolumen schoben sich die geschlossenen Fonds deutlich an die Spitze der Käufergruppen. Auch verzeichneten sie den höchsten Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr (+25,1 %). Zweitwichtigste Gruppe waren die Bauträger/Ent-

Für einen dreistelligen Millionenbetrag kaufte die Allianz Real Estate Germany in diesem Jahr das Spherion, Hauptsitz der Deloitte & Touche, von Signa Property Funds Deutschland

wickler mit einem Anteil von 22,1 %. Sie hatten mit +13,4 % die zweithöchste Steigerungsquote. Leicht zulegen konnten nur noch die privaten Anleger mit +1,2 % (mit einem Gesamtanteil von 8,6 %) und Versicherungen mit einem Plus von 3,2 % (insgesamt 7,5 %). Mit Ausnahme der öffentlichen Hand, die jedoch bei ihrem sehr niedrigen Anteil von 0,2 % stagnierte, hatten alle anderen Käufergruppen 2009 Verluste von 0,3 % (offene Fonds) bis 12,6 % (Immobilien-AGs) zu verzeichnen.

Trendwende bei Renditeentwicklung

Der Trend sinkender Kaufpreise und steigender Renditen scheint durch eine wieder verstärkte Nachfrage nach Immobilien, insbesondere in zentralen Lagen, gestoppt zu sein. 2009 gaben die Renditen bei Büro- und Geschäftshäusern in Citylagen leicht nach und lagen in einer Spanne zwischen 5,0 % und 7,0 % (2008: 5,2–8,0 %). In den 1b Lagen stagnierten die Renditen auf den Vorjahreswerten (7,0–8,5 %).

Resümee

Stabile Mietermärkte und die sich entspannende Liquiditätsenge lassen ein Ende der Krise erwarten und legen die Hoffnung nahe, dass zukünftig wieder vermehrt in Büroimmobilien investiert wird. Die zunehmende Bereitschaft von Bauträgern, in Bürogrundstücke und -immobilien zu investieren, ist ein deutlicher Beweis des Vertrauens in die Vitalität des Düsseldorfer Büromarktes.

Trend/Prognose

Im ersten Halbjahr 2010 wurde für den Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt ein Umsatz von ca. 290 Mio. Euro registriert**. Betrachtet man die Entwicklung der Halbjahreswerte seit 2000 ohne die Boomjahre 2006 und 2007, so liegt dieses Ergebnis wieder deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (ca. 202 Mio. Euro). Mehrere größere Transaktionen über 50 Mio. (z. B. das „Spherion“ im Bürogebiet Kennedydamm oder die Moskauer Straße 19 im Bereich des Internationalen Handelszentrums) im 1. Halbjahr 2010 sind ein Indiz für eine verbesserte Finanzierungssituation sowie ein deutlicher Beweis für ein solides Vertrauen in den Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt. Darüber hinaus nahm auch das Interesse ausländischer Anleger an Düsseldorfer Büroimmobilien wieder merklich zu: Ihr Anteil am Gesamtvolumen betrug zur Jahresmitte ca. 14 % (Halbjahreswert 2009 ca. 7 %; Jahreswert 2009, ca. 2,9 %). Damit scheint eine positive Trendwende erreicht zu sein.

In Expertenkreisen wird eine Prognose für das laufende Jahr als schwierig erachtet. Insgesamt wird jedoch von einer positiven Entwicklung des Investmentmarktes ausgegangen. Alle Vorhersagen gehen davon aus, dass mindestens die Jahreswerte 2009 erreicht werden können.

