

**Commerz Real Büromarktbericht Europa:
Immobilienpreise haben sich von der Mietentwicklung entkoppelt**

- **Geringe Leerstände drohen wirtschaftliche Entwicklung zu bremsen**
- **Renditen werden weiter sinken**
- **Mehr Risiko wird sich bei kommender Marktkorrektur rächen**

Die Preise für Büroimmobilien in Europa haben sich in einem mittlerweile bedenklichen Maß von der Entwicklung des Vermietungsmarkts entkoppelt. Zu diesem Ergebnis kommt der aktuelle Büroimmobilienmarkt-Report der Commerz Real. Zwar sind danach auch die Spitzenmieten der europäischen Teilmärkte nahezu überall gestiegen und die Leerstände haben sich weiter verringert – sie gehen aber bei weitem nicht mit der Preisentwicklung des Transaktionsmarkts einher, der aufgrund der immer größer werdenden Schere zwischen Angebot und Nachfrage mittlerweile auch deutlich ausgebremst wird.

Der Spitzenmietpreisindex der Commerz Real, der sich aus der gewichteten Entwicklung der Spitzenmiete in 24 Büroimmobilienmärkten Europas zusammensetzt, lag Ende Juli 2016 bei 121 (1999 = 100). Das sind rund vier Prozent mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres und entspricht dem höchsten Anstieg seit 2011. Damit hat der Index nahezu das Niveau des letzten Markthöhepunkts im Herbst 2008 erreicht (122 Punkte). Allerdings weisen die einzeln betrachteten Märkte teilweise erhebliche Unterschiede auf. So stiegen die Spitzenmieten in 17 der 24 betrachteten Städte und in fünf blieben sie konstant. Oslo und Warschau hatten fallende Mietpreise im Spitzensegment zu verzeichnen. Grund für die gestiegenen Preise ist laut Commerz Real ein „Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot“ an modernen Flächen: „In den fünf Jahren nach der letzten Krise – der Staatsschuldenkrise – ist der Immobilienbestand in den von

Commerz Real AG

Mercedesstraße 6
40470 Düsseldorf

Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden

Ansprechpartner: Gerd Johannsen
Pressesprecher
Telefon +49 611 7105-4485
Telefax +49 611 7105-5510
gerd.johannsen@commerzreal.com



Seite 2 | 29. September 2016

uns untersuchten Märkten nur um fünf Prozent gewachsen“, erläutert Axel Drwenski, Leiter Research bei der Commerz Real. Nach der vorletzten Krise infolge des Platzens der Dotcom-Blase kurz nach der Jahrtausendwende war der Bestand dagegen um acht Prozent gewachsen. Das rückläufige Flächenangebot stellt für die Verfasser der Studie ein zunehmendes Problem für das Gleichgewicht einiger Märkte dar. „Leerstandsquoten von unter fünf Prozent wie derzeit in München, Berlin oder im Central Business District von Paris bremsen die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt, weil die für Expansionen oder Neuansiedlungen von Unternehmen benötigten Flächen schlichtweg nicht ausreichend zur Verfügung stehen“, so Drwenski.

Spitzenrendite auf 4,37 Prozent gesunken, Transaktionsvolumen rückläufig

Infolge des schärfer werdenden Wettbewerbs um hochwertige Immobilien ist die durchschnittliche ungewichtete Spitzenrendite von 4,78 Prozent auf derzeit 4,37 Prozent gesunken. „Ein Rekordpreis jagt den nächsten, aber wer eine rentierliche Immobilie hat, wägt den Verkauf sorgfältig ab, weil eine lohnende Reinvestition des nach dem Verkauf freien Kapitals schwierig ist“, erläutert Drwenski. Deshalb hat sich auch der Transaktionsmarkt für gewerbliche Immobilien im laufenden Jahr merklich verlangsamt, insbesondere in Europa und Amerika. Lediglich in der asiatisch-pazifischen Region konnte ein leichtes Transaktions-Plus im Halbjahresvergleich registriert werden. In Europa ging das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um etwa 30 Prozent bei gewerblichen Immobilien und um etwa 20 Prozent bei Büroimmobilien zurück. 20 Prozent beträgt auch der Rückgang des Transaktionsvolumens in Deutschland. Nach Ansicht der Marktexperten der Commerz Real bedeutet diese Verlangsamung kein Ende des aktuellen Marktzyklus, sondern ist vielmehr Ausdruck von gestiegenem Risikobewusstsein der Investoren und rückläufigem Angebot an Objekten. „Die deutschen Top-7-Märkte sind so teuer wie noch nie“, so Drwenski. So sank beispielsweise die Spitzenrendite für Büros in Berlin erstmals mit 3,75 Prozent auf unter vier Prozent und liegt nun gleichauf mit Hamburg hinter München (3,5 Prozent). „Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen“, so Drwenski weiter. „Deutschland gilt nun bereits seit einigen Jahren als der sichere Anlagemarkt und wird es – besonders angesichts der britischen Brexit-Entscheidung – auf absehbare

Seite 3 | 29. September 2016

Zeit bleiben.“ Die Nachfrage konzentriert sich laut dem Commerz Real Report zwar nach wie vor auf die Top-7-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Jedoch geraten kleinere Städte immer mehr in den Fokus von risikofreudigeren Investoren. „Die nächste Marktkorrektur wird besonders für jene schmerzhaft werden, die heute beim Ankauf nicht auf die jeder Immobilie zugrunde liegenden Risiken achten und die gute Stimmung ungebrochen in die Zukunft fortschreiben“, warnt der Marktexperte.

4.685 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Die Commerz Real im Überblick

Die Commerz Real, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Commerzbank AG, steht für mehr als 40 Jahre Markterfahrung und ein verwaltetes Volumen von rund 32 Milliarden Euro. Umfassendes Know-how im Asset-Management und eine breite Strukturierungsexpertise verknüpft sie zu ihrer charakteristischen Leistungspalette aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Finanzierungslösungen. Zum Fondsspektrum gehören der Offene Immobilienfonds hausInvest, institutionelle Anlageprodukte sowie unternehmerische Beteiligungen der Marke CFB Invest mit Sachwertinvestitionen in den Schwerpunktsegmenten Flugzeuge, regenerative Energien und Immobilien. Als Leasingdienstleister des Commerzbank-Konzerns bietet die Commerz Real zudem bedarfsgerechte Mobilienleasingkonzepte sowie individuelle Finanzierungsstrukturierungen für Sachwerte wie Immobilien, Großmobilen und Infrastrukturprojekte. www.commerzreal.com