

Die Entwicklung der Büromärkte in Deutschland 2010/2011

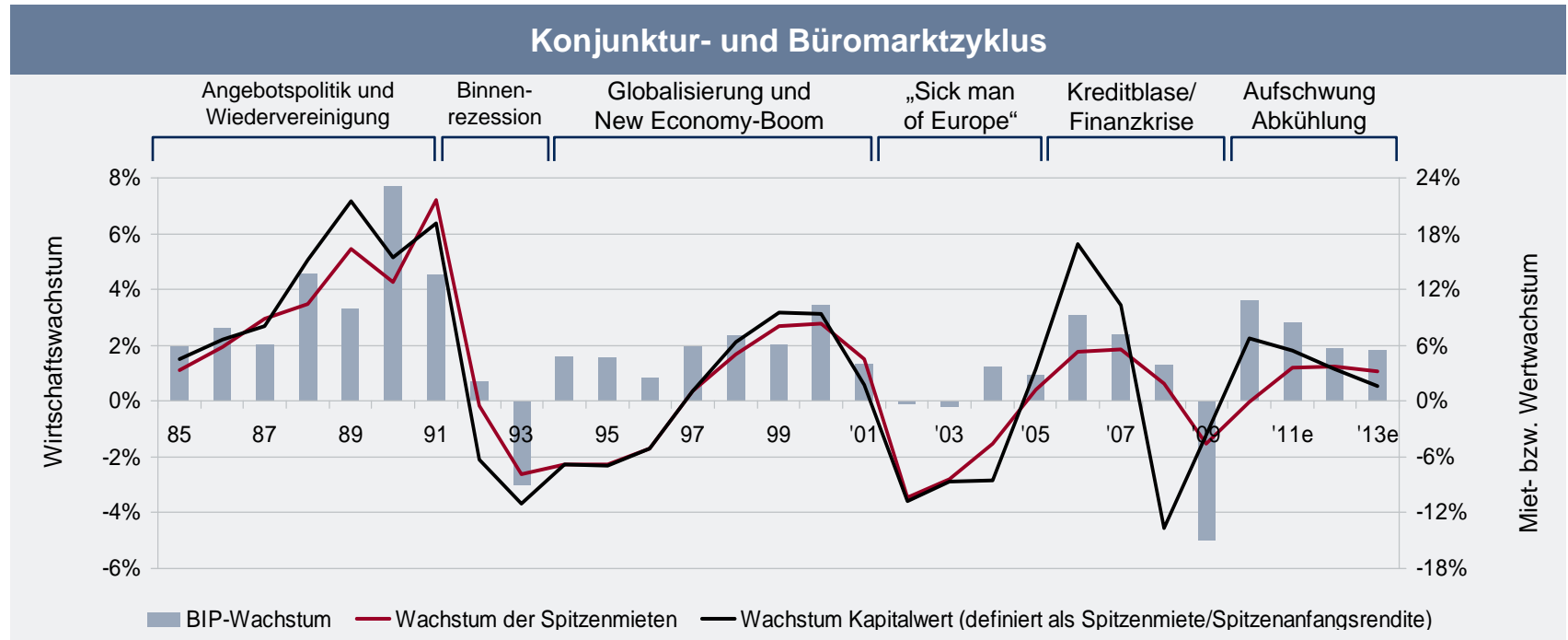
Frankfurt 19.Oktober 2011

Dr. Thomas Beyerle



Aktuelles Marktumfeld Deutschland

Konjunkturelle Korrelation / Zyklische Zusammenhänge



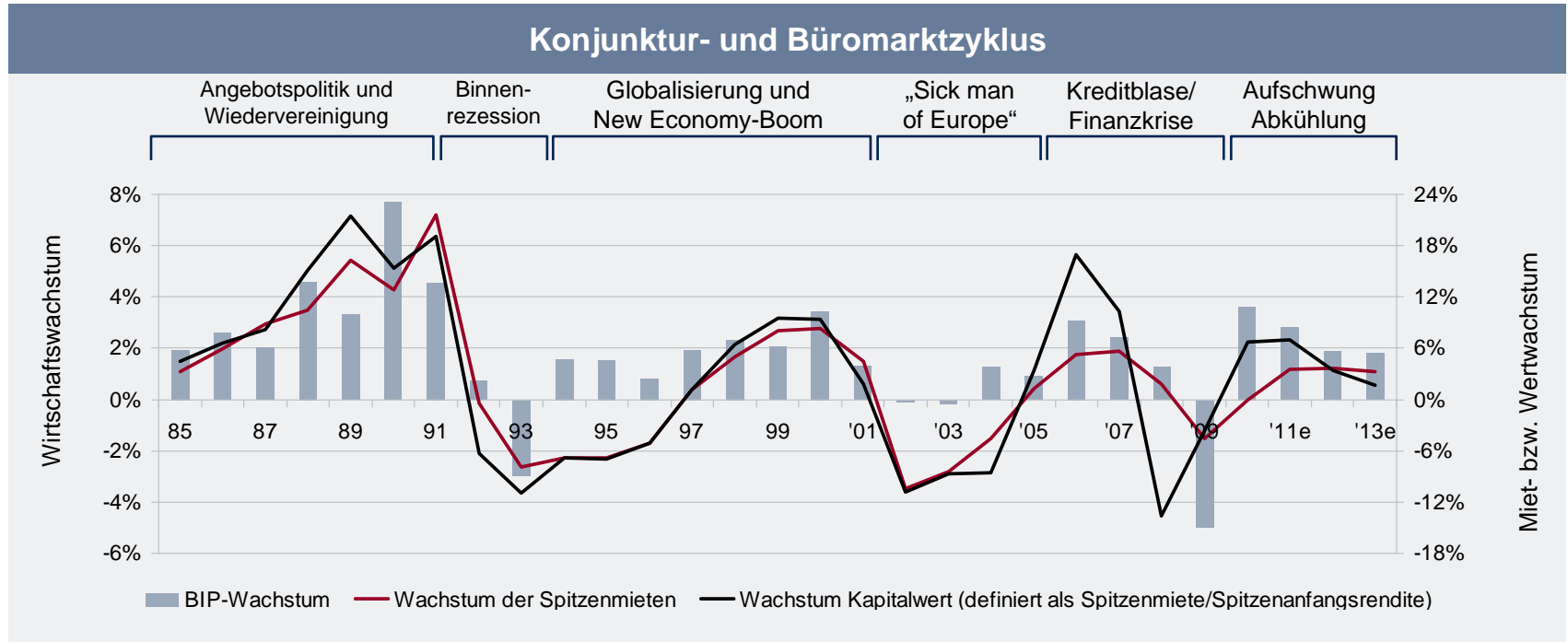
- **Enge Korrelation zwischen konjunktureller Entwicklung und Entwicklung auf den Immobilienmärkten bei sich verkürzenden Trendumkehrphasen**
- **Stabiles konjunkturelles Umfeld führt zu sich stabilisierenden Mietmärkten und Mietwachstum**
- **Hoher Einfluss von Konjunkturwachstum auf Kapitalwerte der Immobilien durch Mietwachstum und sinkende Anfangsrendite**

Quelle: IVG Research (Oktober 2011)

1) Analyse für Westdeutschland ohne Berlin; Mieten als Spitzenmieten, Kapitalwert definiert als Spitzenmiete/Spitzenanfangsrendite

Aktuelles Marktumfeld Deutschland

Konjunkturelle Korrelation / Zyklische Zusammenhänge



- Kaum Neubautätigkeit
- Stadtbau
- Nachhaltigkeit/Green

Weitere Push-Faktoren 2011-2015

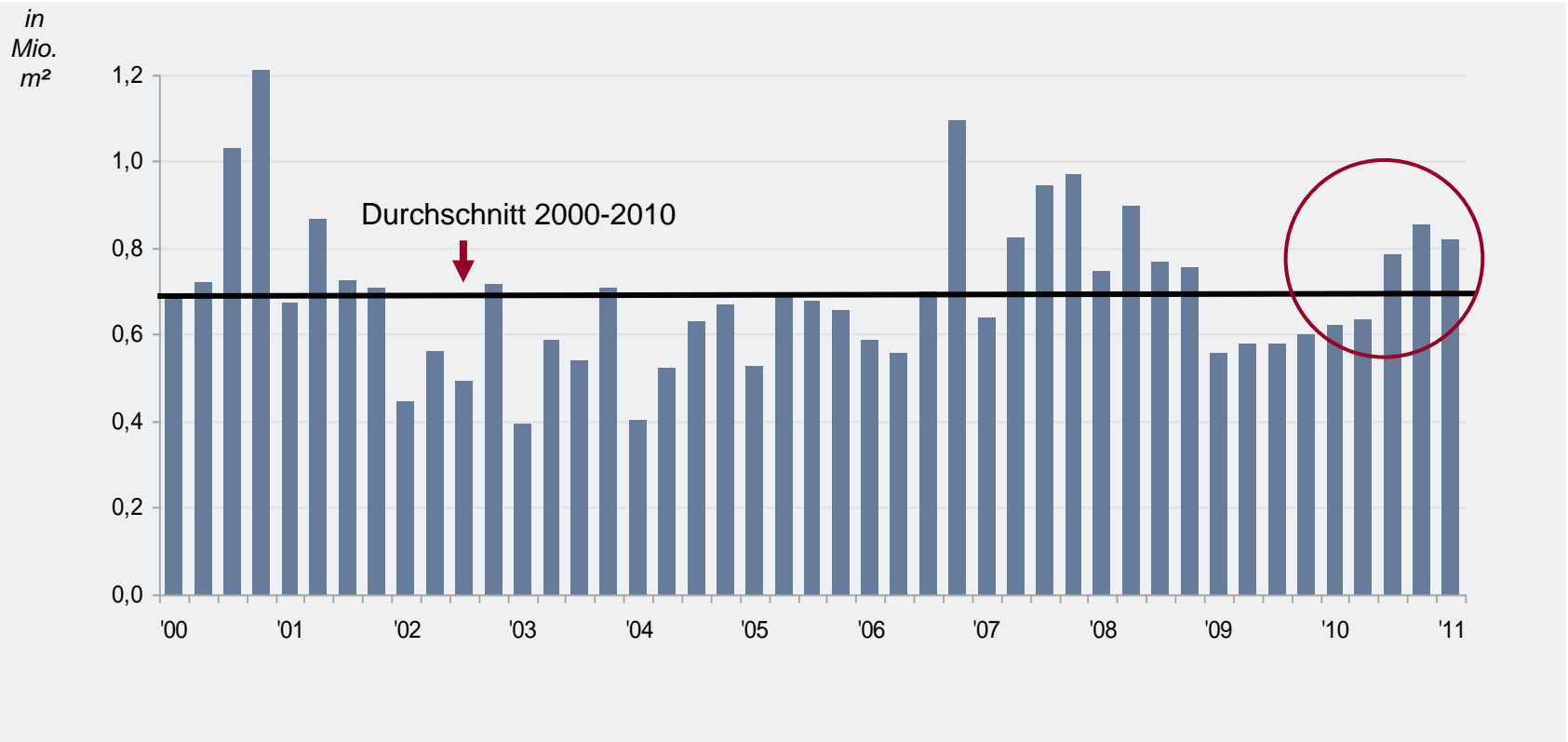
Quelle: IVG Research (Oktober 2011)

1) Analyse für Westdeutschland ohne Berlin; Mieten als Spitzenmieten, Kapitalwert definiert als Spitzenmiete/Spitzenanfangsrendite

Büromietmarkt Deutschland

Anmietungen ziehen wieder an, Nettoabsorption im positiven Bereich

Aggregierter Flächenumsatz in sieben deutschen Büromärkten (Quartalsbetrachtung)

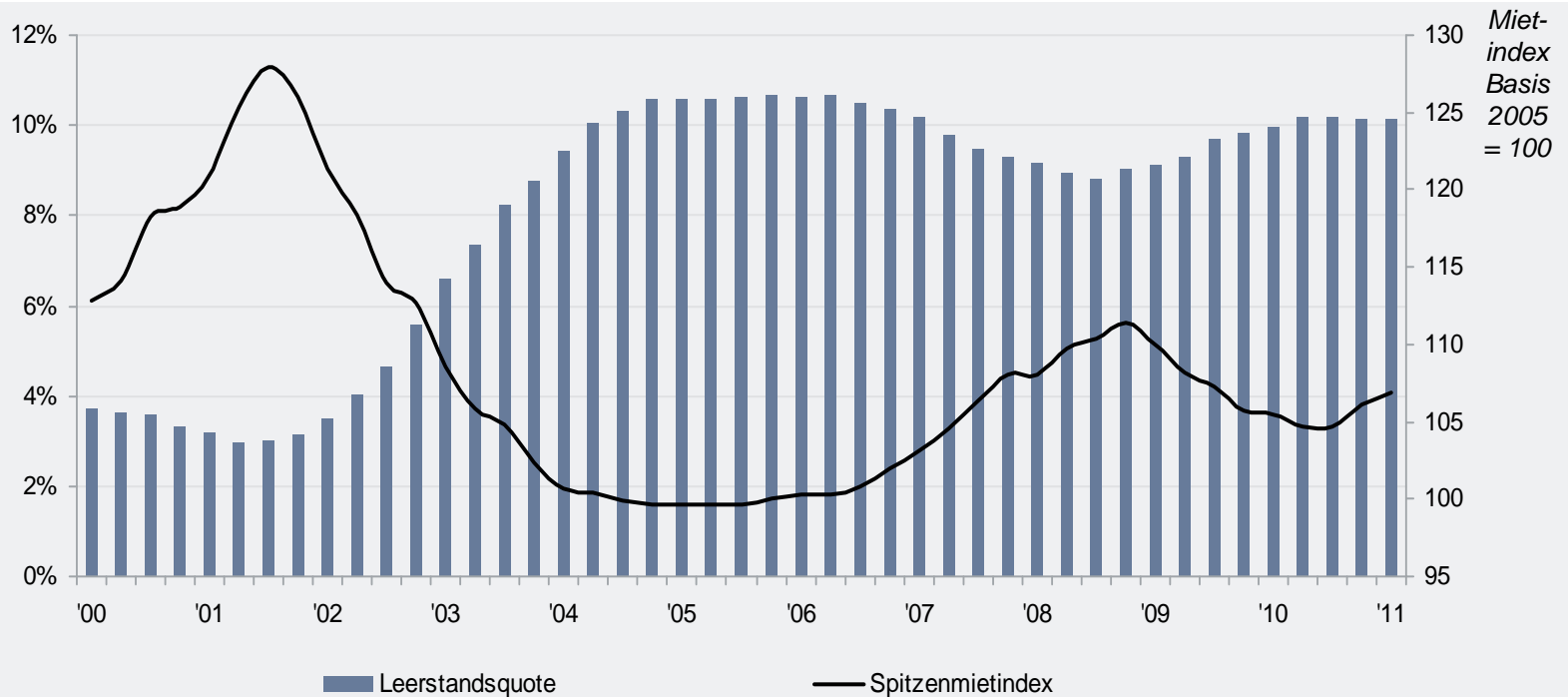


Quelle: IVG Research (Oktober 2011). Betrachtete Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

Büromietmarkt Deutschland

Aufwärtstrend bei den Spitzenmieten. Leerstandsquote stabilisiert

Leerstandsquote & Spitzenmietindex (Quartalsbetrachtung)

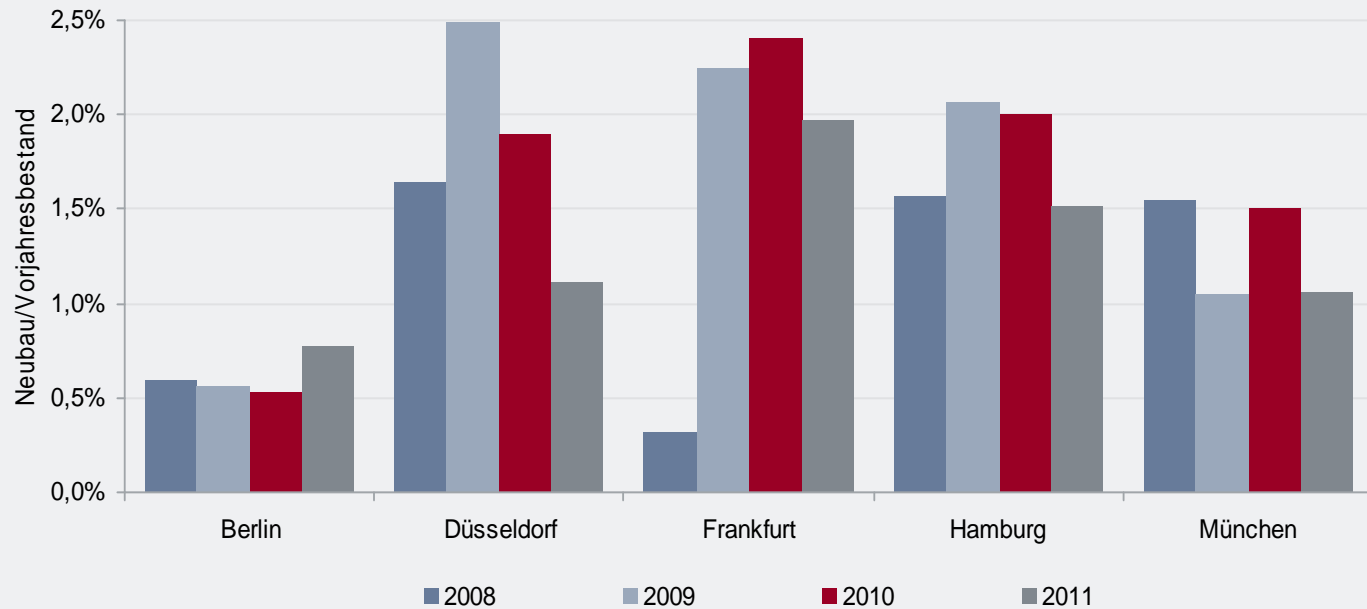


Quelle: IVG Research (Oktober 2011). Betrachtete Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

Büromietmarkt Deutschland

Fertigstellungsvolumen in Frankfurt und Hamburg relativ hoch

Fertig gestellte und geplante Neubauprojekte

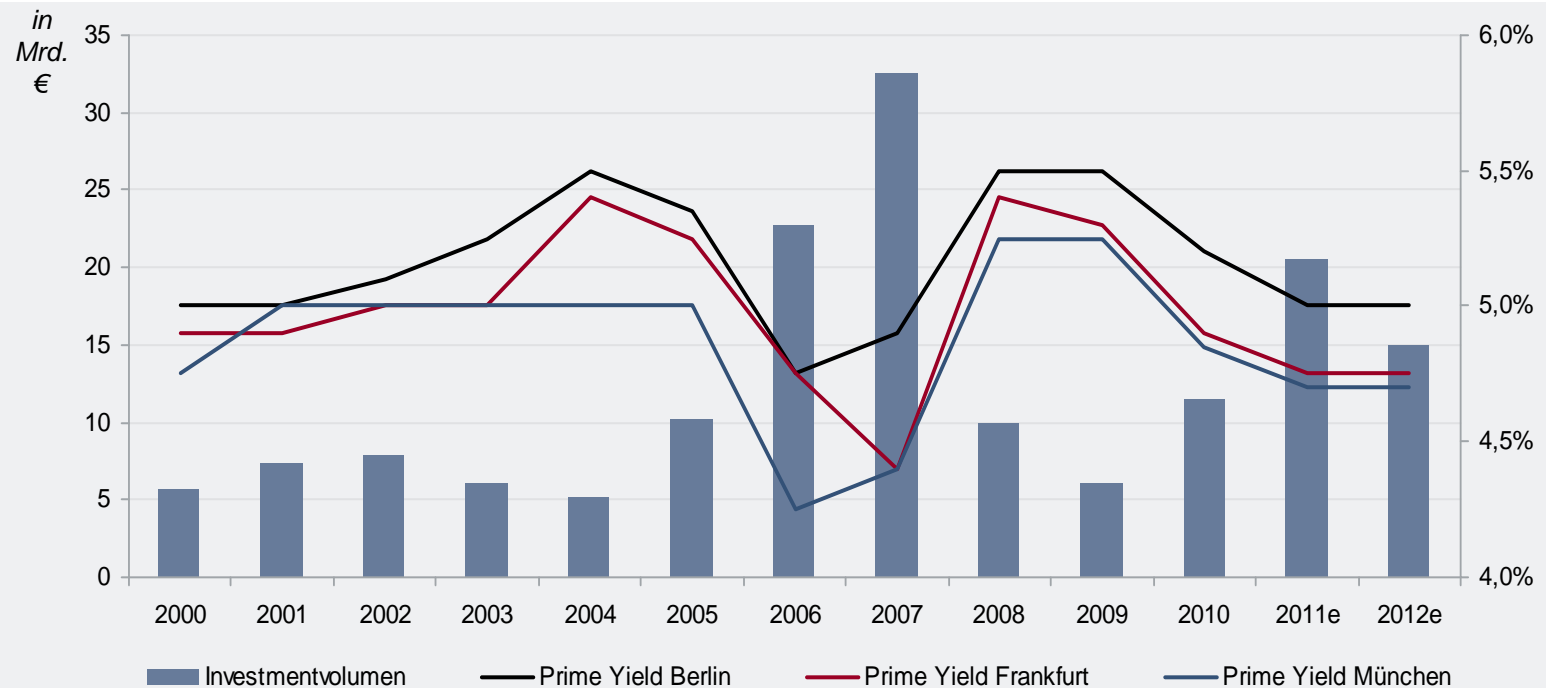


Quelle: IVG Research anhand Daten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Oktober 2011)

Investmentmarkt Deutschland

Starker Jahresendspurt, Renditekompression weit fortgeschritten

Erwartete Entwicklung auf Deutschlands sieben größten Immobilienanlagemärkten*

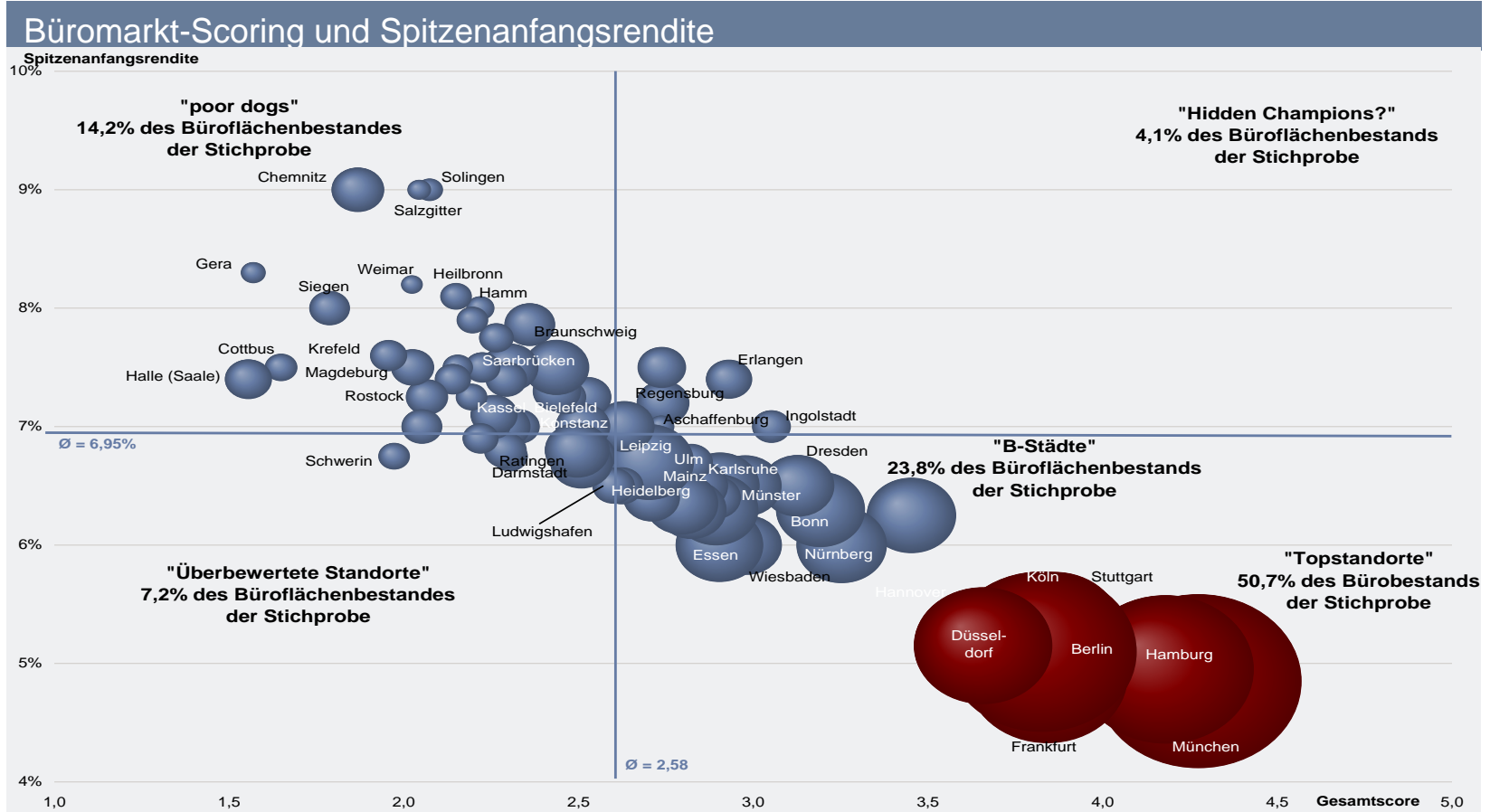


* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: IVG Research (Oktober 2011)

IVG Büromarkt-Scoring

Risiko, Rendite und Marktgröße



Quelle: IVG Research (Oktober 2011)

SWOT-Analyse für den deutschen Büroimmobilienmarkt

Stärken

- Größter Markt Europas: 7 Standorte mit 6,5-20 Mio. m² Bürofläche
- Wirtschaftliche Fundamentaldaten: Hohe internationale Wettbewerbsfähigkeit, geringe öffentliche Verschuldung
- Markt im internationalen Vergleich gekennzeichnet durch mäßige Volatilität und in sich stark diversifiziert
- Kein Wechselkursrisiko für Investoren aus der Eurozone
- Mietlaufzeiten lang: 5 Jahre + optional weitere 5 Jahre
- Marktakteure immer stärker international geprägt

Schwächen

- Transparenz hinsichtlich Einzeltransaktionen verbesserungsfähig (u. a. Mieten, Yields)
- Mäßige Anfangsrenditen in sieben größten Standorten
- Uneinheitlichkeit der Rahmenbedingungen, z. B. Grunderwerbsteuer durch Länder, Planungsrecht kommunal
- Besteuerung von Immobilienerträgen ist relativ hoch
- Verträge sehen zum Teil keinen Inflationsschutz vor: Vielzahl an möglichen Anpassungsregelungen in Deutschland

Chancen

- Hoher Flächenbedarf: Aufschwung und Strukturwandel
- Mangels Neubau Flächenverknappung und Mietwachstum im Segment moderner, effizienter Flächen
- Verstärkte Aktivitäten internationaler Investoren
- Höhere Risikobereitschaft der Anleger: Renditekompression außerhalb des Spitzensegments
- Inflation treibt Investoren in Immobilien; Mietwachstum
- Value-Add, z.B. Modernisierung, Vermietung hochwertigen Leerstands

Risiken

- Gefahr weiterer internationaler Wirtschaftskrise, z. B. Eurozone-Staatsschulden, Arabien-Umwälzung, Japan
- Zinssteigerungen: Aufwärtsdruck auf Anfangsrenditen
- Mittelfristig Überhitzungsgefahr: prozyklischer Neubau
- Hoher Sockelleerstand wird zögerlich abgebaut; dauerhafte Vermietungsprobleme in manchen Bürolagen
- Demografische Entwicklung setzt einigen Regionalzentren bereits zu
- Anhebung der Grunderwerbsteuer (z. B. in NRW, BaWü)

Fazit: Nur nicht nervös werden....

Self fulfilling prophecy?



Quelle: google pictures

IVG Immobilien AG

Zanderstrasse 5-7

D-53177 Bonn

Internet: www.ivg.de

