

Analyse

Drei Gründe, warum die Büromieten weiter steigen werden

Juli 2016

Seit 2004 sind die Büromieten in den Top-6-Standorten – mit Ausnahme des Nachkrisenjahres 2009 – kontinuierlich gestiegen. Wir glauben, dass sich das Mietwachstum – unabhängig von den Folgen des Brexit-Votums – in den nächsten Jahren fortsetzen wird und haben dafür drei Argumente zusammengetragen.

Die Entwicklung der Büromieten hängt von drei Einflussfaktoren ab: Der Nachfrage nach, dem Angebot an und den Herstellungskosten von Bürofläche. Diese drei Aspekte werden wir deshalb im Folgenden beleuchten. Vorweg geschickt sei: Alle drei Kriterien sprechen dafür, dass die Büromieten ihren Anstieg in den kommenden Jahren (beschleunigt) fortsetzen werden.

1. Die Nachfrage nimmt zu

Während die Bevölkerungszahl Deutschlands trotz der aktuell hohen Zuwanderung schon seit einigen Jahren mehr oder weniger stagniert und bald rückläufig sein wird, befinden sich die großen Städte im Wachstumsmodus. So wird die Zahl der Erwerbstätigen in den Top 6 voraussichtlich noch bis Mitte des nächsten Jahrzehnts zunehmen (Abb. 1). Unterstellt man, dass sich der Anteil der Bürobeschäftigten an der Gesamtbeschäftigung in dieser Zeit nicht nennenswert ändern wird – im Grunde tut er das schon seit fast zwanzig Jahren nicht mehr – dann wird auch die Zahl der Bürobeschäftigten in den Top 6 noch etwa zehn Jahre lang steigen. Zwar wird der Büroflächenverbrauch je Beschäftigten durch die stärkere Verbreitung von Coworking, Desksharing und Home Office auf lange Sicht wahrscheinlich abnehmen, aber dies vollzieht sich wegen diverser „Umstellungshürden“ (z. B. bestehende Mietverträge, Festhalten am Gewohnten) nur sehr

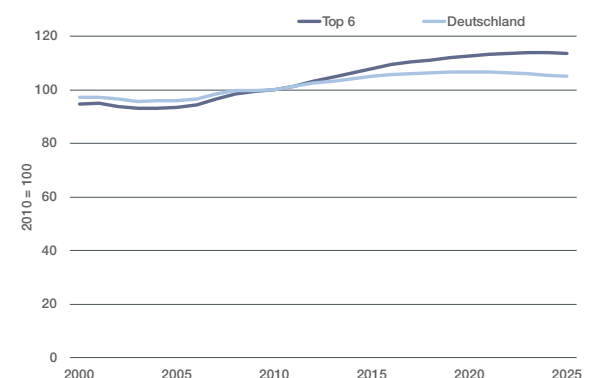
langsam. Die Etablierung neuer Bürokonzepte könnte kurzfristig sogar dazu führen, dass der Pro-Kopf-Büroflächenverbrauch steigt. So expandieren beispielsweise die Anbieter von Coworking Spaces derzeit stark und absorbieren entsprechend viel Bürofläche, ohne dabei jedoch bereits in nennenswertem Umfang klassische Büroflächen zu ersetzen. Irgendwann werden sie das tun, weil Unternehmen temporäre Flächenbedarfe in Coworking Spaces decken werden statt dafür eigene Flächen vorzuhalten. Bis dahin jedoch wird die Büroflächennachfrage in den großen Städten steigen – möglicherweise sogar stärker als die Zahl der Bürobeschäftigten.

2. Das Angebot schrumpft

Weil die Neubau- und Sanierungstätigkeit in den vergangenen Jahren mit dem steigenden Flächenbedarf nicht Schritt halten konnte, verringerte sich das verfügbare Flächenangebot zunehmend. Seit 2010 ist die Leerstandsquote in den Top-6-Büromärkten von mehr als 10 % auf knapp über 6 % zurückgegangen (Abb. 2). Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Denn erstens werden nach wie vor leer stehende Bürogebäude vom Markt genommen und in eine andere Nutzung, zumeist Wohnen, überführt, zweitens bleibt die Projektentwicklungsaktivität vergleichsweise gering (Abb. 2).

Selbst die zu erwartenden knapp 1,5 Mio. m² Bürofläche, die 2018 voraussichtlich fertiggestellt werden, sind nicht einmal bestandserhaltend. Geht man von einer durchschnittlichen (ökonomischen) Lebensdauer eines Bürogebäudes von fünfzig Jahren aus, so müssten jährlich knapp 1,7 Mio. m² Bürofläche fertiggestellt werden, um wenigstens den aktuellen Bestand von ca. 83 Mio. m² zu erhalten. Das war das letzte Mal im Jahr 2003 der Fall. Folglich wird der existierende Büroflächenbestand Jahr für Jahr im Durchschnitt immer älter. Vor dem Hintergrund der sich derzeit rapide ändernden Anforderungen an eine zeitgemäße Bürofläche führt dies zu einer weiteren Verknappung des de facto nutzbaren Büroflächenangebots. Denn viele ältere Bürogebäude

ABB. 1
Entwicklung Erwerbstätige



Quelle: Oxford Economics

genügen heute vor allem im Hinblick auf ihr Flächenlayout den Anforderungen nicht mehr. Diese Objekte mögen zwar am Markt angeboten werden und deshalb in die Leerstandsstatistik eingehen, tatsächliches Büroflächenangebot stellen sie jedoch, wenn überhaupt, nur noch für einen sehr kleinen Nutzerkreis dar.

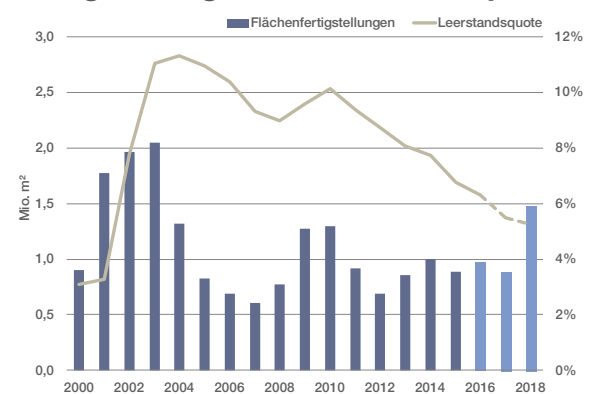
3. Die Kosten steigen

Die steigenden Anforderungen an Bürogebäude, insbesondere in energetischer Hinsicht, resultieren zwangsläufig in steigenden Baukosten. Seit 2006 haben sich die Baukosten für Bürogebäude netto um mehr als 22 % erhöht. In den zehn Jahren davor betrug der Kostenanstieg lediglich gut 2 % (Abb. 3). Ganz ähnlich stellt sich die Entwicklung der Preise für Gewerbegrundstücke dar. Diese stiegen zwischen 1996 und 2005 um knapp 5 %, in den zehn folgenden Jahren um fast 14 %. In beiden Fällen dürfte sich die Teuerung in den kommenden Jahren fortsetzen. Im Falle der Baukosten trägt dazu unter anderem die jüngst in Kraft getretene Novellierung der Energieeinsparverordnung bei. Hinzu kommt, dass die Kapazitätsauslastung des Baugewerbes bedingt durch den großen Wohnungsneubaubedarf noch einige Zeit sehr hoch bleiben dürfte. Der zunehmende Wohnungsbedarf

sowie das generell sich vollziehende Städtewachstum werden zudem auch die Grundstückspreise weiter steigen lassen.

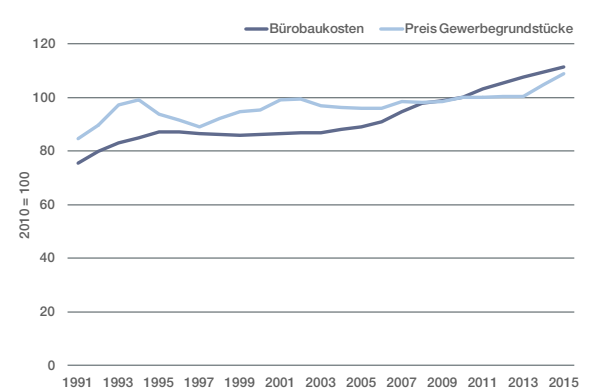
Alle drei hier diskutierten Aspekte sprechen also dafür, dass sich der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Mietanstieg bei Büroflächen mittelfristig, das heißt in den nächsten drei bis fünf Jahren, fortsetzen und möglicherweise sogar noch beschleunigen wird. Das Ausmaß dieses Anstiegs wird je nach lokaler Ausprägung und Entwicklung der Rahmenbedingungen von Stadt zu Stadt verschieden sein. In Frankfurt beispielsweise rechnen wir aufgrund des nach wie vor vergleichsweise hohen Leerstands, dem relativ hohen Fertigstellungsvolumen und dem geringen prognostizierten Beschäftigtenwachstum mit einer im Vergleich zu den anderen Städten unterdurchschnittlichen Mietentwicklung. In Berlin dagegen sprechen die Rahmenbedingungen (geringer Leerstand, niedriges Fertigstellungsvolumen, kräftiges Erwerbstätigenwachstum) für ein überdurchschnittliches Mietwachstum. Unabhängig davon gehen wir jedoch davon aus, dass die Mieten in allen sechs Städten in den kommenden drei Jahren stärker zulegen werden als im jeweiligen Durchschnitt der vergangenen drei Jahre.

ABB. 2 Fertigstellung und Leerstand Top 6



Quelle: Savills / * ab 2016 Prognose

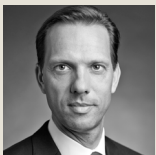
ABB. 3 Bau- und Grundstückskosten



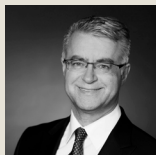
Quelle: Statistisches Bundesamt

Savills Deutschland

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



Marcus Lemli
CEO Germany
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de



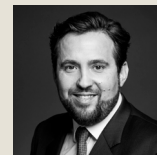
Andreas Wende
Investment
+49 (0) 40 309 977 110
awende@savills.de



Marcus Mornhart
Office Agency
+49 (0) 69 273 000 70
mmornhart@savills.de



Karsten Nemecek
Corp. Finance - Valuation
+49 (0) 30 726 165 138
knemecek@savills.de



Drazenko Grahovac
Corp. Finance - Valuation
+49 (0) 30 726 165 140
dgrahovac@savills.de



Matthias Pink
Research
+49 (0) 30 726 165 134
mpink@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 700 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 30.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills Immobiliendienstleister mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent.

Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.

© Savills Juli 2016

