

DEUTSCHLAND: BÜROIMMOBILIEN

Gut aufgestellt

Die Zeit für einen Einstieg in Büroobjekte ist günstig – auch abseits der deutschen Metropolen

Die regionalen deutschen Büroimmobilienzentren haben nach der Finanz- und Wirtschaftskrise die Erholungsphase erreicht. Das ist das Ergebnis einer Studie der Deutschen Genossenschafts- und Hypothekenbank (DG Hyp), die vom Research-Institut Bulwien Gesa 19 Top-Standorte und Oberzentren untersuchen ließ.

Was im Klartext heißt: die Nachfrage von Mietern wächst wieder, die erzielbaren Mieten steigen. So erwartet Bulwien Gesa für 2011 eine durchschnittliche Steigerung des Mietniveaus von 0,9 Prozent. Im Jahr 2009 hatten die Marktexperten einen krisenbe-

dingten Rückgang der Mieten von im Schnitt 3 Prozent ausgewiesen.

So müssen sich heute die deutschen Büro-Standorte auch im europäischen Vergleich alles andere als verstecken. Die „Immobilien-Uhr“ der internationalen Research-Gesellschaft Jones Lang Lasalle (JLL) weist für Hamburg, Frankfurt, München & Co. genau den richtigen Einstiegszeitpunkt aus, um vom beschleunigten Mietpreiswachstum zu profitieren (siehe Grafik rechte Seite).

Betrachtet man die erzielbaren Mieterlöse und die Leerstände, geht freilich eine Schere auf: Der Anteil nicht genutzter Büroimmobilien-Fläche ist beispielsweise in Frankfurt am Main mit derzeit rund 17 Prozent vergleichsweise hoch, zugleich ist dort aber mit

33 Euro auch die deutschlandweit höchste Spitzenmiete zu erzielen (siehe Grafik auf Seite 14).

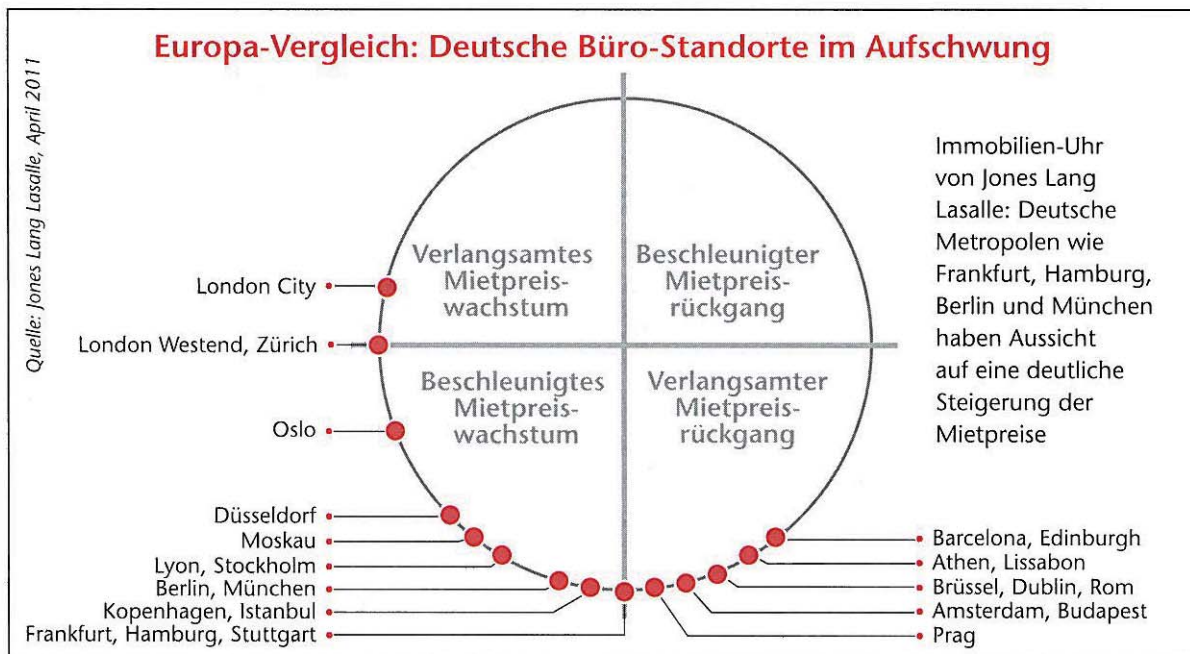
„Die Rhein-Main-Region um Frankfurt herum ist ein Ballungsraum mit hoher Wirtschaftskraft“, sagt Matthias Klein, Generalbevollmächtigter beim Hamburger Emissionshaus Wölbern Invest. „Hier lohnt es sich, nicht nur auf die Metropole Frankfurt, sondern auch auf das prosperierende Umland zu schauen.“

So hat Wölbern vor Kurzem in Oberursel, rund 15 Kilometer von der Frankfurter City, ein Büroobjekt mit 6.200 Quadratmeter Mietfläche gekauft, um dies in

einen geschlossenen Fonds einzubringen. Mieter des Fondsobjekts ist die Outotec GmbH, globaler Spitzenreiter im Bereich Anlagenbau zur Aufbereitung von Rohstoffen (siehe Interview auf Seite 15).

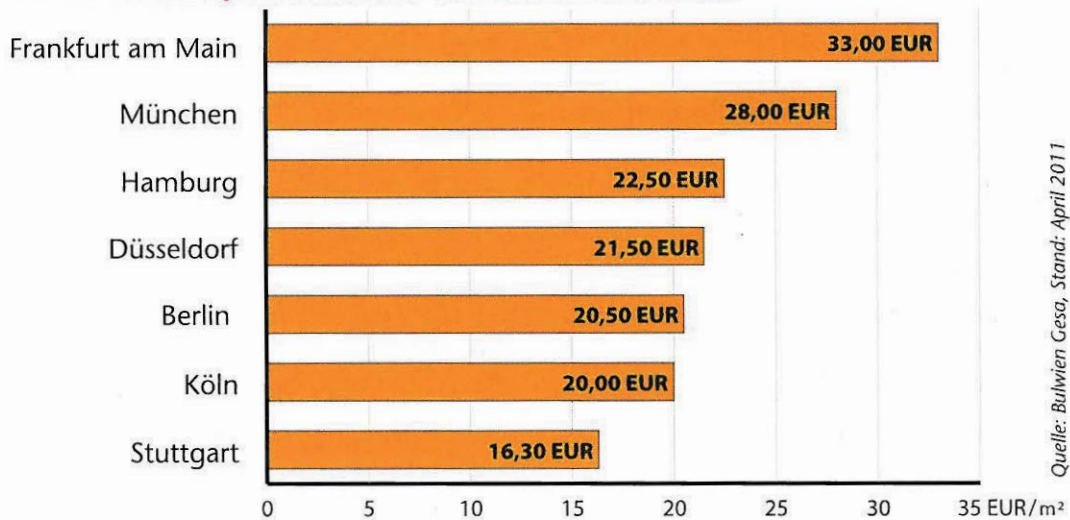
Outotec (ehemals Lurgi GmbH) hat seit 2001 seinen Sitz in Oberursel und will die Büroimmobilie als Ergänzung zu seinem benachbarten Altstandort nutzen. Laut Wölbern ist die Fondslaufzeit mit 10 Jahren geplant, der Mietvertrag mit Outotec läuft länger.

„Der Standort Oberursel ist ein echter Gewinner der Region, täglich kommen rund 13.000 Pendler aus der Umgebung zur



DEUTSCHLAND: BÜROIMMOBILIEN

Deutschland: Spitzenmieten von Büroimmobilien



In Frankfurt am Main wird mit durchschnittlich 33 Euro pro Quadratmeter derzeit die höchste Büromiete in Deutschland gezahlt.

Arbeit hierher“, so Klein. Die Stadt im Taunus weist somit einen positiven Pendlersaldo aus.

Ein Indikator für die Attraktivität von Oberursel ist die mit 5,5 Prozent niedrige Leerstandsrate für Büroimmobilien. Und: „Im Umkreis von weniger als 6 Kilometern sind mit Fresenius Medical Care, Fresenius AG und der Deutschen Börse AG gleich drei Dax-30-Unternehmen ansässig“, weiß Klein.

Auch die DG-Hyp-Studie belegt die Vorteile von Standorten jenseits der Metropolen. Dort heißt es: „Die solide Entwicklung peripherer Märkte während der Wirtschaftskrise hat deren Qualitäten

– weniger konjunkturabhängige Vermietungsquoten und stabile Mieten – deutlich gemacht.“

Eine Chance, von der nach Kleins Ansicht auch geschlossene Fonds profitieren sollten, die für ihn den Vorzug haben, eines der transparentesten Anlagevehikel am Markt zu sein – wenn sie seriös konzipiert und realistisch kalkuliert sind. Das in Oberursel investierende Beteiligungsangebot soll jedenfalls nicht das letzte sein, das 2011 von Wölbern an den Start geht: „Wir wollen in diesem Jahr ein Investitionsvolumen von rund 350 Millionen Euro auflegen“, so Klein.