

PRESSEMITTEILUNG

QUANTUM VERÖFFENTLICHT AKTUELLE STUDIE ÜBER ENGPÄSSE AUF DEN ETABLIERTEN BÜROMÄRKTEN

- Bürobeschäftigung ist von 2013 bis 2018 von 14,4 Mio. auf 15,9 Mio. Personen gewachsen - fast jeder zehnte neue Bürojob entstand dabei in Berlin.
- Neubauwelle von Bürogebäuden bleibt trotz stark gesunkener Leerstände bisher aus
- Engpässe im Büro- und Flächenangebot in den etablierten Lagen der Bürozentren lenken Mieter und Investoren zunehmend in B-Lagen mit verfügbaren und kostengünstigeren Büroflächen

Hamburg, 30. Oktober 2018 – Nach nunmehr neun Jahren Aufschwung beherrscht die Frage nach einem möglichen Ende des Immobilienzyklus immer mehr die Immobilienbranche. Trotz historischer Rekordmarken von Kapitalwerten und Vervielfältigern sind bisher keine eindeutigen Indizien für einen baldigen Marktumschwung zu erkennen, denn die Marktparameter sind weiterhin äußerst positiv. Blickt man zum Beispiel auf die Büromärkte, steht einer weiteren steigenden Büroflächennachfrage ein stagnierendes Angebot gegenüber. In vielen etablierten Büromärkten schränkt der aktuelle Flächenmangel viele Unternehmen bereits in ihrem Entwicklungsspielraum ein.

Der aktuelle Focus No. 29 „Auf und Ab im Immobilienzyklus – Bürobeschäftigung und Angebotsknappheit“ greift die Diskussion über einen möglichen Wendepunkt auf den Büromärkten auf und beleuchtet zunächst die generellen Ursachen für zyklische Entwicklungen. Im Mittelpunkt der Analysen stehen zum einen die Dynamiken der Bürobeschäftigung, die nachfrageseitig die Marktsituationen vor Ort prägen. Zum anderen liegt das Augenmerk auf den Entwicklungen des lokalen

PRESSEMITTEILUNG

Büroflächenangebots, das mitentscheidend für die aktuellen Marktanspannungen und entsprechenden Preisanstiege ist.

Bestimmend für den Zyklusverlauf auf den Büromärkten ist nachfrageseitig die Entwicklung der Bürobeschäftigten, die wiederum wesentlich durch die wirtschaftliche Dynamik beeinflusst wird. Entsprechend ist die Nachfrage nach Büroflächen in den letzten Jahren sukzessive gestiegen, wie die Analyse der Quantum Research Unit zeigt. Arbeiteten 2013 rund 14,4 Mio. Menschen in Büros, waren es 2018 bereits knapp 15,9 Millionen. Fast jeder zehnte neue Bürojob entstand dabei in der boomenden Hauptstadt Berlin, in den Top 7 insgesamt mehr als jeder Vierte, womit die räumliche Konzentration der Bürobeschäftigten weiter voranschreitet. Verantwortlich für das Wachstum ist insbesondere die Beraterbranche, deren Beschäftigtenzahl deutschlandweit in den letzten fünf Jahren um fast 300.000 zunahm. Besonders dynamisch entwickelten sich zudem Bürojobs in der Medien- und Kreativwirtschaft, im IT-, Bildungs- und Gesundheitssektor.

Infolge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung wäre in den letzten Jahren eigentlich mit einer dem Zyklus entsprechenden steigenden Neubautätigkeit zu rechnen gewesen. Tatsächlich ging 2017 das Fertigstellungsvolumen in den Top 7 sogar zurück. Auch der Leerstand kann immer weniger den fehlenden Neubau kompensieren und liegt in einigen Märkten nur noch knapp über bzw. bereits unter der Fluktuationsreserve, wodurch der Nachfrageanstieg eine deutliche Preisdynamik in Gang setzt. Im Unterschied zu vergangenen Büromarktzyklen bleibt die Neubauwelle aber weiterhin aus. Das liegt erstens an der seit Jahren geringen Entwicklung spekulativer Bürobauten. Auch heute gelten als Voraussetzung für attraktive Finanzierungsbedingungen entweder eine gewisse Vorvermietungsquote oder aber hohe Eigenkapitalanteile. Zweitens sind Büromieter und Investoren insgesamt noch wählerischer bezüglich der Standortwahl geworden, so dass sich das Interesse immer

PRESSEMITTEILUNG

mehr auf gute und zentrale Lagen richtet, wo nur noch begrenzt Flächen verfügbar sind. Neben den fehlenden Baugrundstücken wirken auch die Engpässe auf Seiten des Baugewerbes, die wiederum Fertigstellungen zeitlich verzögern und Baukosten treiben, einer deutlichen Ausweitung der Bautätigkeit entgegen.

Dr. André Scharmanski, Leiter Quantum Research: „Die aktuelle und prognostizierte Beschäftigtendynamik lässt mittelfristig eine weitere stabile bis wachsende Flächennachfrage erwarten. Da sich insbesondere wissensintensive Bürojobs zunehmend in Großstädten ballen, spricht vieles für einen Investmentfokus auf die Top 7 plus B-Städte mit überdurchschnittlicher wirtschaftlicher und soziodemographischer Perspektive sowie starker Forschungs- und Bildungsinfrastruktur“.

Die gesamte Quantum-Focus-Ausgabe „Auf und Ab im Immobilienzyklus – Bürobeschäftigung und Angebotsknappheit“ finden Sie unter www.quantum.ag/immobilien-ag/research

Dr. André Scharmanski steht Ihnen gerne für Einschätzungen zur Studie zur Verfügung. Kommen Sie bei allen Rückfragen per E-Mail as@quantum.ag auf uns zu.

PRESSEMITTEILUNG

ÜBER QUANTUM

Die unabhängige, 1999 gegründete, Immobiliengruppe vereint umfangreiche Kompetenzen in den Bereichen Projektentwicklung, institutionelle Anlageprodukte sowie im Management von Immobilieninvestments. Die Metropolregionen in Deutschland stehen im Fokus der Aktivitäten.

Im Fondsgeschäft bietet die Quantum Immobilien AG institutionellen Investoren über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien-Spezialfonds sowie alternative Investmentprodukte an. Die Assets under Management belaufen sich auf ca. 5,6 Mrd EUR.

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung umfasst die Realisierung von eigenen Immobilienprojekten sowie Joint Ventures im Rahmen unternehmerischer Beteiligungen. Bisher wurden 45 Entwicklungsprojekte mit über 1.000.000 m² Fläche realisiert. Weitere Projekte mit über 450.000 m² Fläche befinden sich aktuell im Bau oder in der Planung. Das Transaktionsvolumen beträgt rund 4,5 Mrd EUR.