

Mietpreisdynamik treibt Wertsteigerung von Handelsimmobilien in 1a-Lagen

Ladenmieten in der letzten Dekade entscheidender Werttreiber – Inflation erhöht Mieten durch Indexierung zusätzlich

Düsseldorf, 20. Mai 2008 – Kemper's Jones Lang LaSalle Retail erwartet für 2008 ein weiterhin gutes Wertsteigerungspotenzial für Handelsimmobilien in 1a-Lagen. Das auf handelsgenutzte Gewerbeimmobilien spezialisierte Beratungsunternehmen begründet seine Prognose mit dem dynamischen Anstieg der Ladenmieten. Laut Kemper's Jones Lang LaSalle ist der Anstieg der Mieten im Zeitraum 1998 bis 2008 der wesentliche Werttreiber für Anlagen in erstklassige Handelsimmobilien gewesen. Dagegen sorgen die Faktoren als Meßgröße der Auf- und Abwärtsbewegungen auf der Nachfrageseite zwar kurzfristig für deutliche Ausschläge. Aus der Perspektive längerfristiger Anleger bewegen sich die Vervielfältiger aber in einer engen Bandbreite und haben nur geringen Einfluß auf die Wertentwicklung.

Ladenmieten in der vergangenen Dekade mit Steigerungsraten von fast 40 Prozent wesentlicher Werttreiber für Handelsimmobilien

Bei einer rückblickenden Betrachtung wird deutlich, dass die Wertsteigerung von Handelsimmobilien in 1a-Lagen überwiegend mietpreisgetrieben ist. Gerhard K. Kemper, Geschäftsführer Kemper's Jones Lang LaSalle Retail GmbH: „Auf die lange Sicht treiben Mietpreiszuwächse die Wertentwicklung stärker und nachhaltiger als die Auf- und Abwärtsbewegungen der Investorennachfrage. Zwischen 1998 und 2008 sind die Mieten in den sieben wichtigsten Metropolen (BIG 7) durchschnittlich um fast 40 Prozent gestiegen. In München, Frankfurt und Stuttgart liegen die Zuwachsraten sogar bei über 50 Prozent. Dagegen ist die Volatilität der Multiplikatoren letztlich vergleichsweise gering.“

Lag die durchschnittliche Spitzenmiete in den BIG 7 1998 noch bei 172 Euro/m² beträgt sie im Jahr 2008 fast 240 Euro/m². Die Mieten sind im 10-Jahres-Verlauf mit Ausnahme des Jahres 2003 kontinuierlich gestiegen. Allein im laufenden Jahr liegen sie im Durchschnitt der Metropolen mehr als 11 Prozent über dem Vorjahr. Neben der hohen Flächennachfrage verleiht die hohe Inflation dem Mietpreisanstieg zusätzliche Dynamik. Denn die in den meisten Mietverträgen vereinbarten Indizes greifen mit wachsender Inflation früher und wirken sich mietpreisteigernd aus.

Entwicklung der Faktoren wirkt sich bei längerfristigem Anlagehorizont nur bedingt auf die Wertentwicklung aus

Die Faktoren, welche als Vervielfältiger der Jahresnettomiete Auskunft über den Immobilienwert geben, zeigten sich in den letzten zehn Jahren deutlich weniger volatil als die Mieten. Bezogen auf die Mittelwerte der BIG 7-Standorte bewegt sich die Bandbreite in den Jahren 1998 bis 2008 zwischen dem 20,5- bis 22,5-fachen der Jahresnettomiete. Nach der Delle im vierten Quartal 2007 zeigen sich die Vervielfältiger derzeit wieder relativ stabil und halten das hohe Niveau der Jahre 2006 und 2007.

Wertzuwachs bei Handelsimmobilien in den Metropolen erreicht im Zeitraum 1998-2008 durchschnittlich 35 Prozent

Handelsimmobilien in 1a-Lagen der Immobilien-Hochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Stuttgart und München (BIG 7) haben ihren Wert innerhalb der letzten zehn Jahre um durchschnittlich 35 Prozent gesteigert. Eine 1998 in Toplagen von Frankfurt oder München gekaufte Handelsimmobilie erzielt heute Kaufpreise, die 50 Prozent (Frankfurt) bzw. fast 70 Prozent (München) über dem Einstandspreis liegen.

Gerhard K. Kemper: „Wir erwarten, dass erstklassige Handelsimmobilien im Vergleich zu anderen Nutzungsarten auch 2008 eine überdurchschnittliche Wertentwicklung aufweisen werden. Besonders in den Metropolen ist auch im weiteren Verlauf des Jahres 2008 nicht mit einer deutlichen Abwärtsbewegung der Faktoren zu rechnen. Gleichzeitig gewinnt die Mietpreissteigerung in den Spitzenlagen weiter an Dynamik. Insgesamt finden die derzeit dominierenden längerfristig orientierten Anleger dementsprechend ein weiterhin positives Marktumfeld vor.“

Die Kemper's Jones Lang LaSalle Retail-Gruppe ist mit 220 Mitarbeitern an neun Standorten das führende Beratungsunternehmen für handelsgenutzte Gewerbeimmobilien in Deutschland. Kemper's Jones Lang LaSalle finden Sie in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München und Stuttgart. Weitere Information unter www.kempers-jll.net. Für Auskünfte steht Ihnen Magnus Danneck, Leiter Unternehmenskommunikation, unter (0211) 518 77-205 bzw. magnus.danneck@kempers-jll.net gerne zur Verfügung.