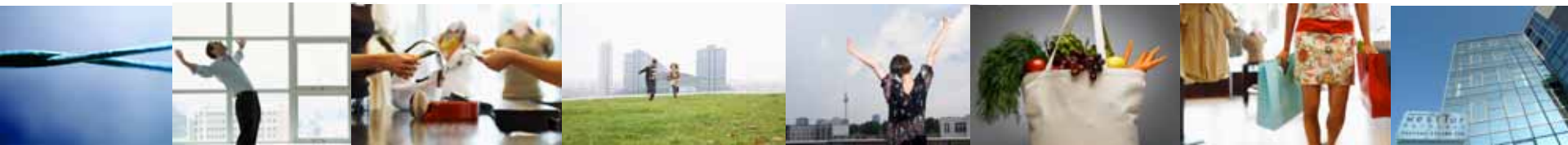


# Der gewerbliche Immobilienmarkt nach der Krise



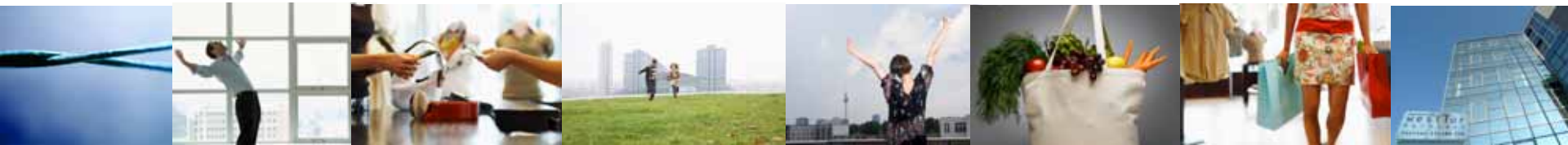
# Inhalt

## 1. Immobilienkrise bei Handelsimmobilien in Deutschland und England

- 1.1 Betreiberseite
- 1.2 Eigentümerseite
- 1.3 Investmentmarkt

## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Gewerbeimmobilienmarkt

- 2.1 Allgemeine Situation in der Region
- 2.2 Handelsflächen in der Region
- 2.3 Büroflächen in der Region

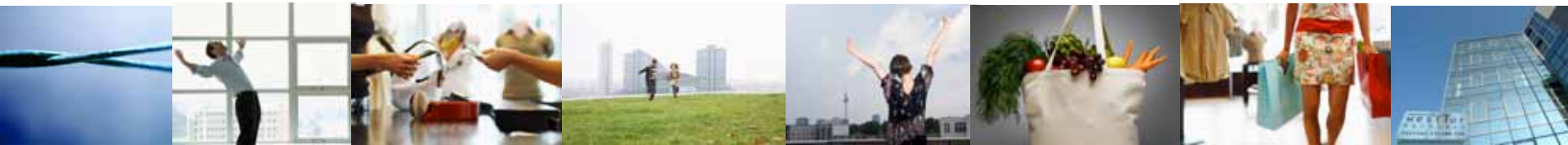


# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.1 Betreiberseite – Großbritannien

- Steigende Inflation, Platzen der Immobilienblase, steigende Arbeitslosigkeit und steigende Verschuldung der Haushalte sinkende Nachfrage nach Konsumgütern
- Arbeitslosenquote in GB in 06 / 10 von 4,7% auf 7,8%
- generell Kundenzufriedenheit und Konsumbereitschaft auf sehr niedrigem Level, steigt aber wegen niedriger Zinsen

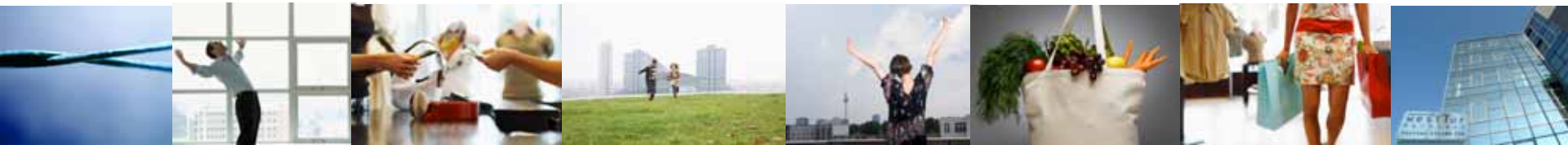


# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien

## 1.1 Betreiberseite – Großbritannien



- Lebensmittelbereich ist Rettung für den Handel, da er krisensicher ist
- Marktanteil Discounter wächst
- Aldi, Lidl und Netto führend
- Supermarktkette Tesco hat sich dem Discounter trend angepasst und ihr Sortiment um Discounter Produkte erweitert

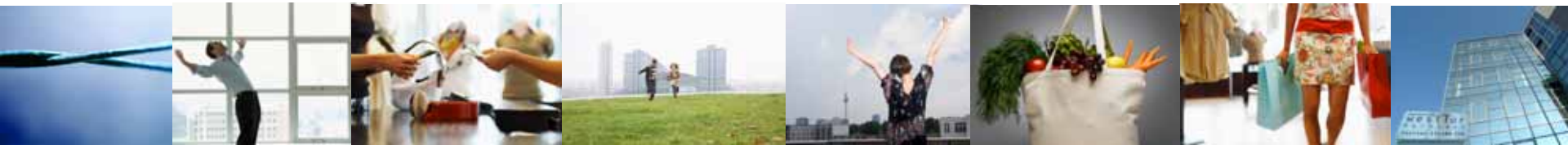


# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien

## 1.1 Betreiberseite – Großbritannien



- Möbelhäuser mit stärksten Umsatzrückgängen seit neun Jahren, haben vorher stark von dem Immobilienboom profitiert
- Die Fußgängerzonen leiden unter der Krise, da kaufkräftige ältere Zielgruppen ihr Kaufverhalten anpassen
- Sinkende Nachfrage macht es für EZH schwierig hohe Mieten zu zahlen
- Leerstand im Handel steigt schnell 6 % auf 10 % von 07 bis 09

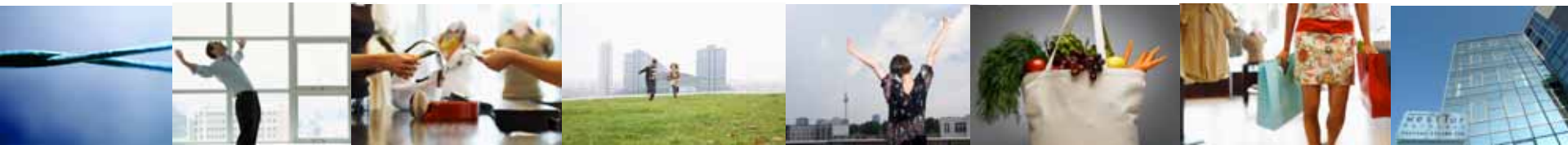


# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.1 Betreiberseite – Großbritannien

- Stark gefährdet sind u.a.  
Möbelhäuser  
inhabergeführter Einzelhandel  
„unfashionable“ Textiler
- Leerstände, durch Insolvenzen (z. B. Woolworth), werden oft durch die Big 4 (Tesco, Asda, Sainsbury, Morrison) und Supermärkte übernommen
- Viele Einzelhändler machen vor einer Insolvenz Gebrauch von Refinanzierungen, Private Equity und Einkaufsgemeinschaften und sind bereit hohe Risiken einzugehen

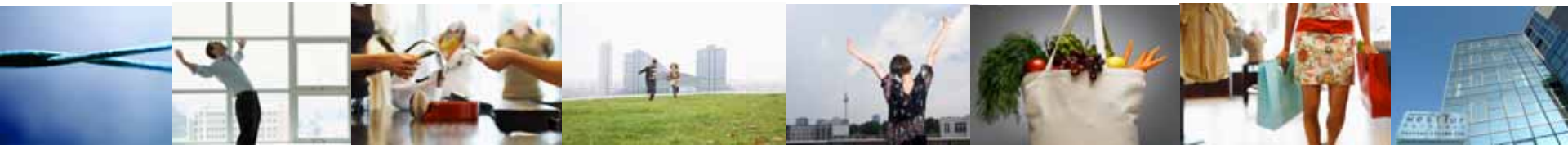


# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.1 Betreiberseite – Deutschland

- Umsatz im EZH geht von 07 / 09 von 100 Punkten auf 97 Punkte runter
- Deutscher Verbraucher ist konservativ und preissensibel
- Bis jetzt Konsum und Konsumentenzufriedenheit erstaunlich konstant
- mögliche Gründe: Deutsche bereits durch Euro-Einführung und Mehrwertsteuererhöhung Einschnitte gewöhnt

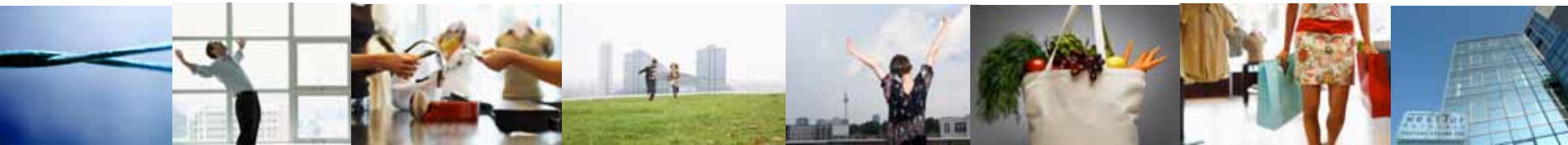


# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.1 Betreiberseite – Deutschland

- Bislang stabiler Arbeitsmarkt
- Steigt die Arbeitslosigkeit an, wird auch hier der Konsum einbrechen
- Auch hier Lebensmittelbereich krisensicher
- Marktanteil Supermärkte sinkt stark → Alternativkonzepte wie z. B. Convenience Stores in Innenstädten

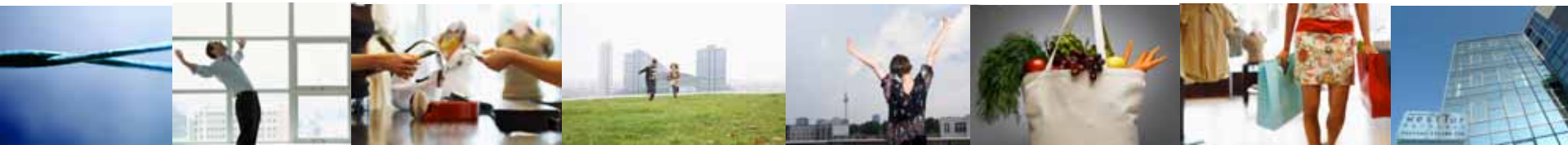


# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.1 Betreiberseite – Deutschland

- Discounter mit Marktanteil von 43% = erfolgreichstes Geschäftsmodell des letzten Jahrhunderts
- Marktführer Discount: Aldi, Lidl und Netto
- Non-Food: Warenhäuser und inhabergeführte Einzelhandel leiden unter Krise
- Insolvenz Arcandor, Hertie, Wehmeyer
- Neuer Trend: Textildiscounter, z.B. KIK und Takko

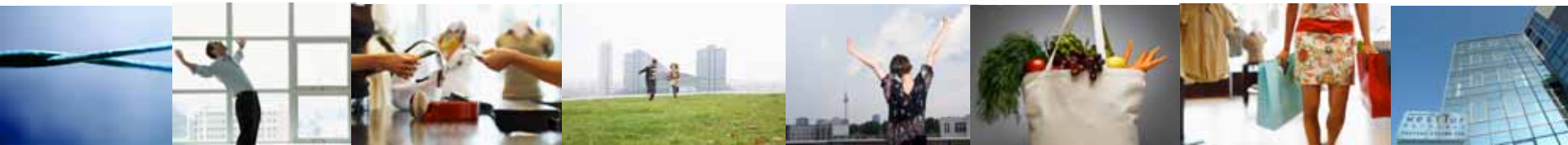


# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.1 Betreiberseite – Deutschland

- Möbelhäuser haben seit Mehrwertsteuererhöhung Umsatzeinbrüche
- Große Unterschiede G – GB bestehen im Handling einer Insolvenz: hier wird gerichtlich abgewickelt und endet in 99 % der Fälle in einer Liquidation
- Stark gefährdet sind Textiler und andere Einzelhändler mit unklarer Positionierung im Markt: Adessa, Wehmeyer, Karstadt
- Leerstände in 1a-Lagen und guten EKZ / FMZ werden zügig nachvermietet, in schwachen Lagen schwieriger nachzuvermieten

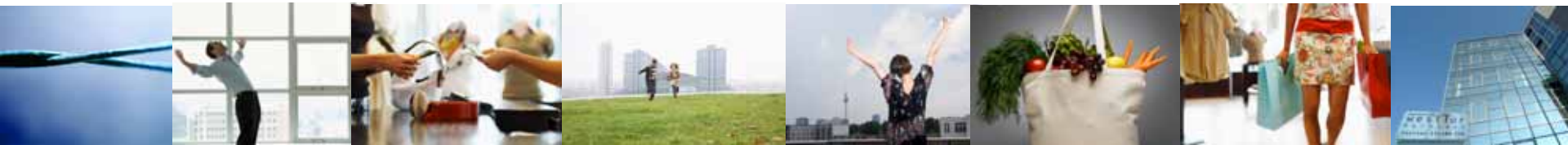


# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.2 Eigentümerseite - Großbritannien

- Immobilienbesitzer waren in den letzten Jahren in starker Position, leiden unter Finanzkrise
- In Boomzeiten expandierten viele Einzelhändler bei hohen Mieten, kaum Leerstand und geringen Nachvermietungskosten
- Nun fehlen Anreize schwache Mieter zu stützen und Leerstandskosten zu vermeiden



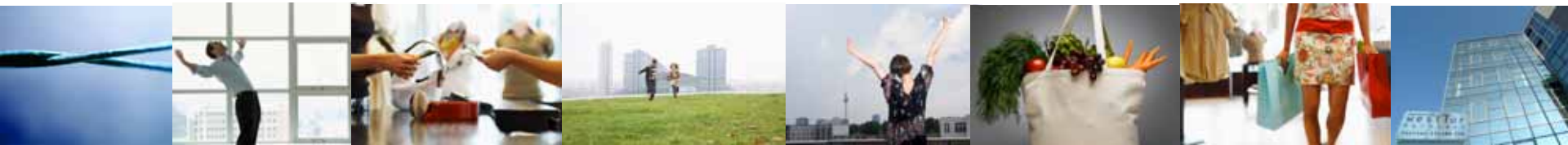
# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.2 Eigentümerseite

### Mietverträge & Mieten – Großbritannien

- Mietverträge lang für 15 – 25 Jahre und quartalsweise im Voraus bezahlt
- Unterschied zu Deutschland: der Mieter ist während der Vertragslaufzeit für Reparaturen zuständig
- Durch Krise Umstellung auf monatliche Mietzahlung, mietfreie Zeiten oder Umsatzmieten
- Mieten seit 1997 enorm gestiegen, so dass Fall der Mieten in Krise stärker ausfällt als in anderen Ländern



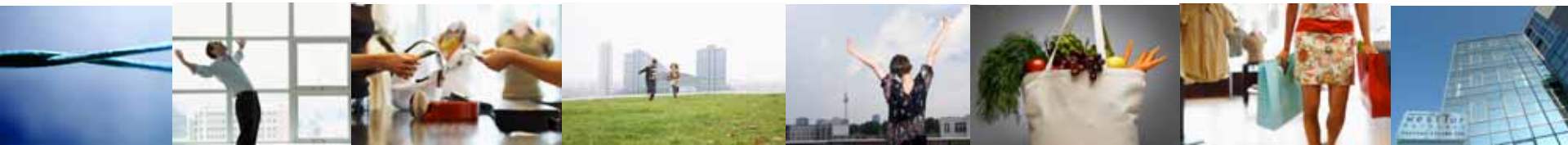
# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.2 Eigentümerseite

### Mietverträge & Mieten – Deutschland

- Wichtigstes Kriterium für Immobilienbesitzer: Standort, Standort, Standort
- Mietverträge haben kürzere Laufzeiten (10 – 15 Jahre); Mietsteigerungen sind an Inflation angepasst, jedoch im EZH nicht zu 100 % sondern zu 65 – 75 %
- Mieten werden monatlich gezahlt
- Mieter ist eingeschränkt für Reparaturen verantwortlich



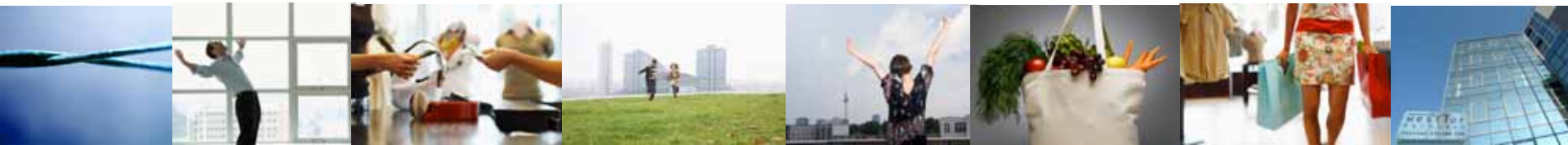
# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.2 Eigentümerseite

### Mietverträge & Mieten – Deutschland

- Mieter kann Miete bei baulichen Mängeln mindern
- Mieten in Toplagen steigen weiter oder bleiben zumindest konstant
- in B-Lagen ist Miete rückläufig



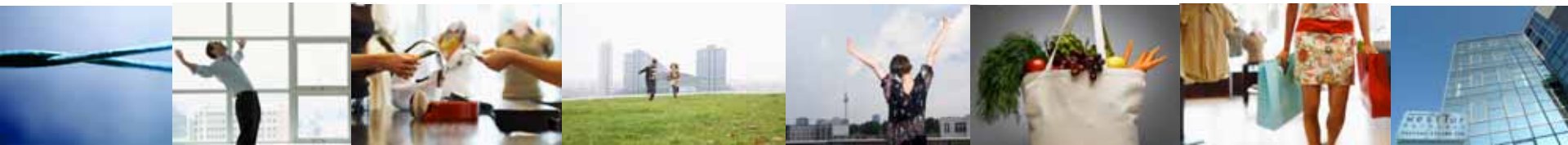
# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.3 Investmentmarkt

Aktivitäten, Finanzierungen, Renditen – Großbritannien

- Nachfrage nach Anlageimmobilien eingebrochen
- Marktwerte sind gesunken
- Wer kann, versucht Verkäufe zu vermeiden
- Unsicherheit, ob Talsohle bei Preisen erreicht



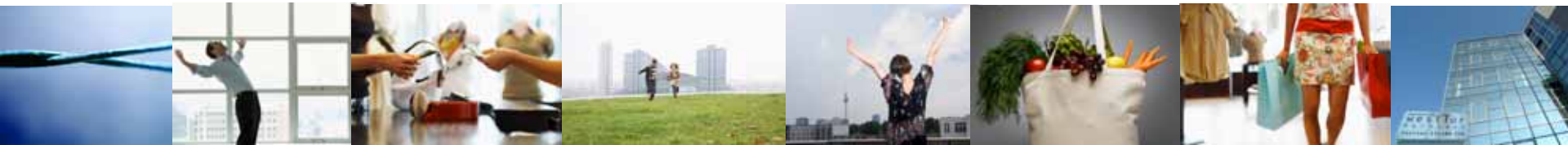
# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.3 Investmentmarkt

Aktivitäten, Finanzierungen, Renditen – Großbritannien

- Besonders seit 2000 einfach, Finanzierungen zu guten Konditionen mit sehr niedriger Eigenkapitalquote zu erhalten – dies ist nicht mehr der Fall
- Renditen sind seit Ende 2008 stark gestiegen
- Wert der Immobilien ist im Vergleich zu vor Krise gefallen



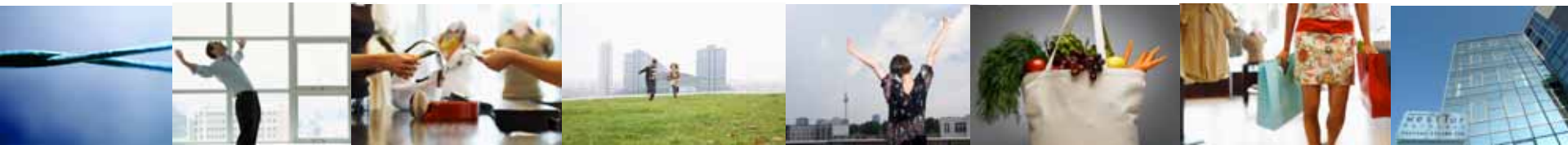
# 1. Immobilienkrise in Deutschland und Großbritannien



## 1.3 Investmentmarkt

Aktivitäten, Finanzierungen, Renditen – Deutschland

- Nachfrage ist von 2007 auf 2008 um 47 % gesunken
- dennoch lag das Investitionsvolumen über dem langjährigen Durchschnitt
- Fehlende Finanzierungen sind Hauptgrund für Nachfrageeinbruch
- Investmentmarkt wird von Investoren mit Eigenkapital dominiert
- Renditen seit Krise geringfügig gestiegen



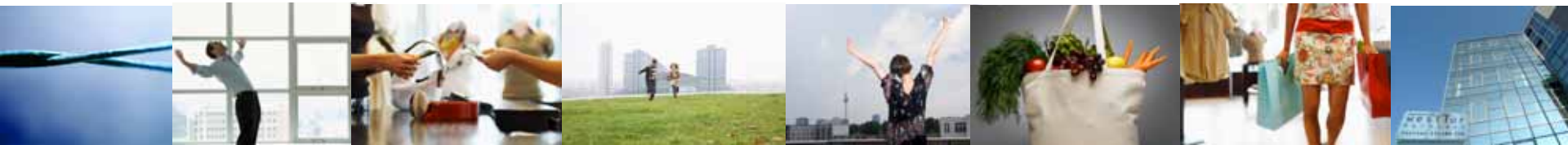
## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.1 Allgemeine Situation in der Region



#### a) Auswirkungen der Krise auf Mieter und Finanzierungen

- Mieter fallen wegen unsicherer wirtschaftlicher Lage Investitionsentscheidungen schwerer
- Sinkende Nachfrage → sinkendes Mietniveau, jedoch relativ stabil
- Viele Banken haben Immobilienfinanzierungen zurückgefahren, außer



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.1 Allgemeine Situation in der Region



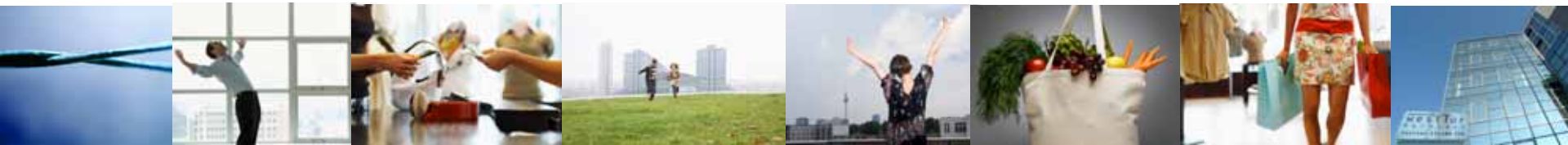
#### a) Auswirkungen der Krise auf Mieter und Finanzierungen

- akzeptable Finanzierungsbedingungen bei günstigen Zinsen schwierig zu erhalten, z. B.

Eigenkapitalquote

Vorvermietungsquote

- Langfristzins auf historischem Tief – 10 Jahre 4 – 4,5 %



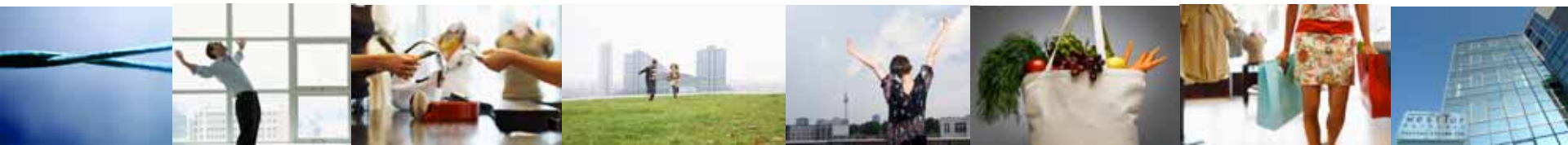
## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.1 Allgemeine Situation in der Region



#### b) Trends für Städteregion Aachen

- Entwicklung des Investitionsklimas abwartend, hat sich aber auf mittlerem Niveau stabil entwickelt
- seit 2000 Rahmenbedingungen Standort Aachen positiv außer der Nebenkosten, z.B.:
  - Stadtimage
  - Image als Büro- und Produktionsstandort
  - Planungssicherheit
  - verkehrliche Erreichbarkeit
  - Verfügbarkeit von Bauland



# 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt



- Entwicklung der Preissegmente Stadt Aachen

Immobilienbereiche	unteres Preissegment		mittleres Preissegment		oberes Preissegment	
	aktuell	bis 2010	aktuell	bis 2010	aktuell	bis 2010
Einzelhandelsflächen	↘	↘	=	=	↗ bis ↑	↗
Büroflächen	↘ bis ↗	↘ bis ↗	= bis ↗	= bis ↗	= bis ↘	= bis ↘
Lager- und Büroflächen	↘ bis ↗	↘ bis ↗	=	↘ bis ↗	↘	↘

= ausgewogen    ↘ weniger nachgefragt    ↓ gar nicht nachgefragt    ↗ nachgefragt    ↑ sehr nachgefragt  
 Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

- Rahmenbedingungen der Städteregion (seit 2008) weitgehend = ↗ entwickelt

## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt



### 2.2 Handelsflächen in der Region

#### a) Einzelhandelsflächenmarkt in Aachen

- Die Mieten in den 1a und 1b-Lagen steigen z. T. um mehr als 50 % an
- In den anderen Lagen Einpendelung auf konstantem Niveau

#### Größte Nachfrage >>> Einzelhandelsflächen

Flächen in 1a- und 1b-Lagen, kleine Flächen bis 200 m<sup>2</sup> und große Flächen über 500 m<sup>2</sup>.

#### Größtes Angebot >>> Einzelhandelsflächen

Flächen in 1c- und 2b-Lagen sowie in den Nebenkernen in nicht einzelhandelsrelevanten Lagen mit Größen bis 100 m<sup>2</sup>.

#### Welche Lage entwickelt sich zukünftig am besten?

1a- und 1b-Lagen, Flächen in der Nähe der neu entstehenden Einkaufszentren/Malls in der City.

## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.2 Handelsflächen in der Region

- b) aktuelle Projektentwicklungen im Einzelhandel



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.2 Handelsflächen in der Region



#### b) aktuelle Projektentwicklungen im Einzelhandel



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.2 Handelsflächen in der Region

- b) aktuelle Projektentwicklungen im Einzelhandel



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.2 Handelsflächen in der Region



#### b) aktuelle Projektentwicklungen im Einzelhandel



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.2 Handelsflächen in der Region



#### b) aktuelle Projektentwicklungen im Einzelhandel

Neuer Markt Setterich



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.2 Handelsflächen in der Region



#### b) aktuelle Projektentwicklungen im Einzelhandel



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.3 Büroflächen in der Region



#### a) Der Büroflächenmarkt

- Der Aachener Büroflächenmarkt kann als typisch mittelstädtisch charakterisiert werden

Büroflächenbestand	
Aachen	2,01 Mio./m <sup>2</sup>
Münster	2,04 Mio./m <sup>2</sup>
Braunschweig	1,34 Mio./m <sup>2</sup>
Osnabrück	0,9 Mio./m <sup>2</sup>
Bonn	3,7 Mio./m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Recherche Initiative Aachen

- Mietpreisspannen in Aachen

Bestandsbüros, einfach: 5,00 € - 7,50 €

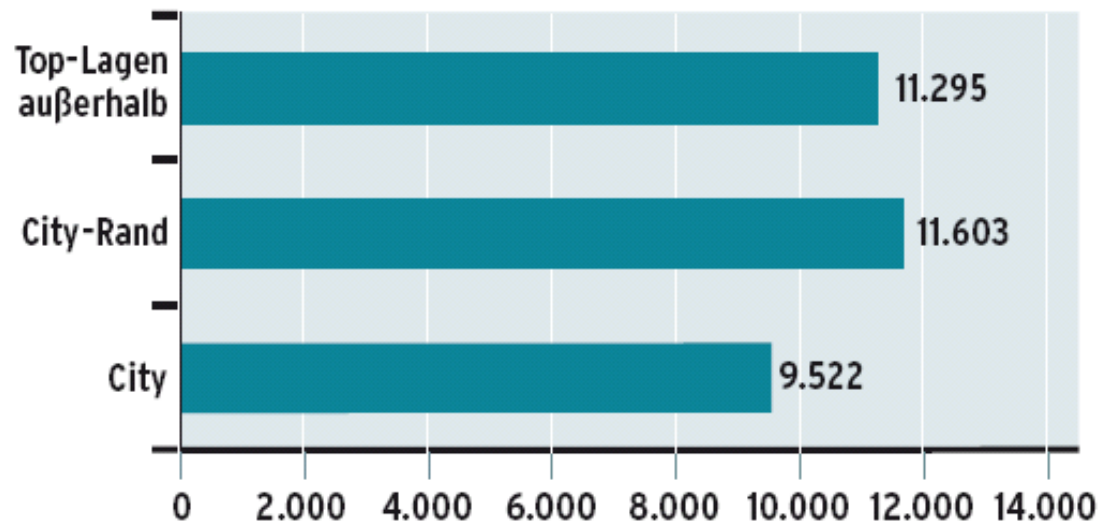
Bestandsbüros, mittel: 6,00 € - 10,00 €

Bestandsbüros, hochwertig + Neubau: 8,50 € - 12,50 €

## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt



Gesamtvermietungsleistung im Büromarkt nach Lagen in m<sup>2</sup> für 2008

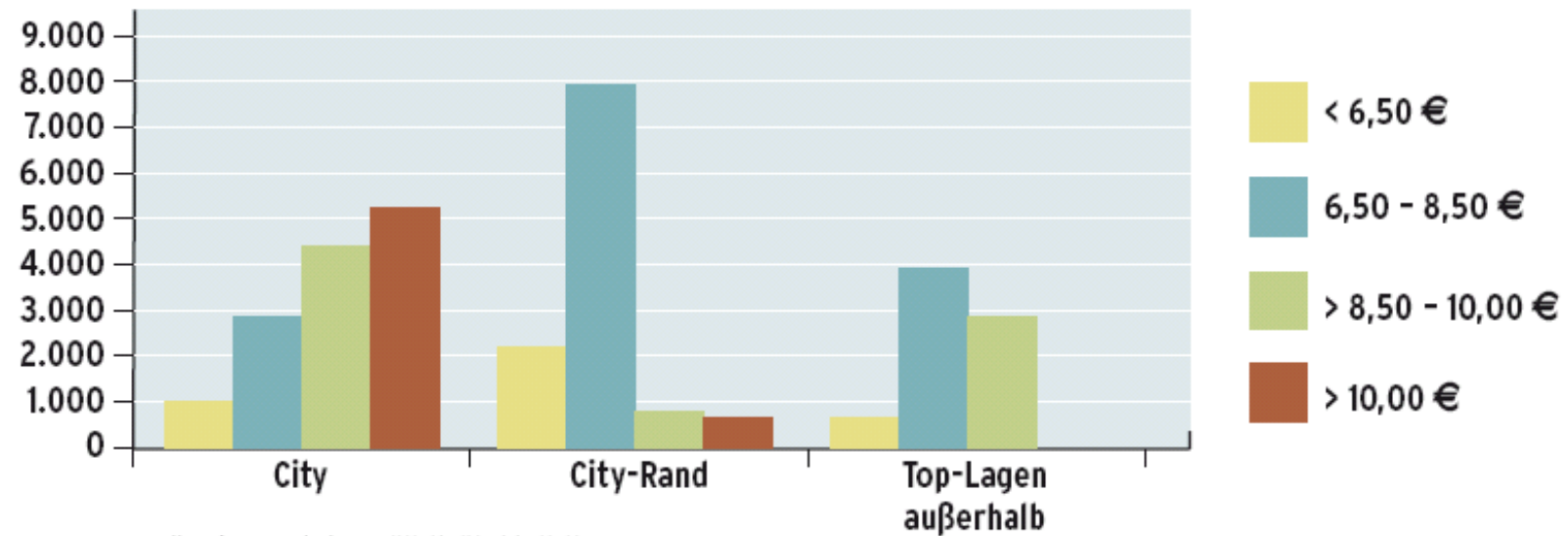


Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt



Aufteilung der Neuabschlüsse in m<sup>2</sup> nach Anfangsmiete (Netto-kalt) in Euro



Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN

## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt



### Größte Nachfrage >>> Büroflächen

Kleine, moderne Flächen bis 200 m<sup>2</sup> in der City und den Top-Lagen außerhalb, verkehrsgünstig gelegen mit Parkplatzangebot.

### Größtes Angebot >>> Büroflächen

Flächen bis 1.000 m<sup>2</sup>, nicht modernisiert und ungünstig gelegen.

### Welche Lage entwickelt sich zukünftig am besten?

Verkehrsgünstig gelegene Top-Lagen in der City sowie Lagen außerhalb mit gehobener Ausstattung, gutem Parkplatzangebot und Erreichbarkeit. Zukünftig Flächen in Aachen-West im Bereich des RWTH Aachen Campus.

## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.3 Büroflächen in der Region

#### b) aktuelle Projekte



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.3 Büroflächen in der Region

#### b) aktuelle Projekte



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.3 Büroflächen in der Region

#### b) aktuelle Projekte



Erweiterung Luisenhospital



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

### 2.3 Büroflächen in der Region

#### b) aktuelle Projekte



## 2. Aktuelle Entwicklungen im regionalen Immobilienmarkt

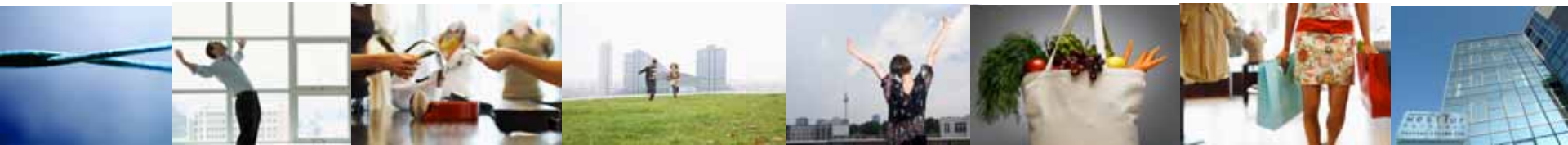
### 2.3 Büroflächen in der Region

#### b) aktuelle Projekte



# Fazit

- Deutscher Immobilienmarkt auch in Region Aachen stabil und sicherer Hafen
- Wir sind weiter beliebte Einkaufsstadt für Mieter und Investoren aus NL, GB, USA und Israel
- Sinnvoll, jetzt sicher in die richtigen (!) Immobilien zu investieren



Vielen Dank!



Norbert Hermanns

Landmarken AG, Karmeliterhöfe, Karmeliterstraße 10, 52064 Aachen

[www.landmarken-ag.de](http://www.landmarken-ag.de)