

Studie

# Secondary Cities: Investmentchancen auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt

Auftraggeber: DEMIRE - Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Frankfurt am Main, Juni 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
VORBEMERKUNG	1
1 EXECUTIVE SUMMARY	2
2 STRUKTUR DES DEUTSCHEN BÜROMARKTES	3
3 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT SECONDARY-OFFICE-STANDORTE	4
4 INVESTMENTMARKT	11
ANHANG	

## URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in dieser Studie vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieser Studie bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Die Studie ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, den Marktbericht oder Auszüge davon

(diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Studie oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

## bulwiengesa AG

Bettinastraße 62  
60325 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 75 61 467-60  
Fax +49 69 75 61 467-69

Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Andreas Schulten  
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Hartmut Bulwien  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE13700202704410433058



## VORBEMERKUNG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstands Real Estate AG hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Während sich die allgemeine Marktberichterstattung in der Regel auf die großen Metropolen konzentriert, ist die nationale Marktwahrnehmung der kleineren Märkte sehr gering ausgeprägt. Dabei haben sich viele dieser Märkte in den vergangenen Jahren als sehr stabil und prosperierend erwiesen.

Um die Transparenz in den kleinen Märkten bzw. den Secondary-Office-Standorten zu erhöhen, hat die DEMIRE die unabhängige bulwiengesa mit einer Marktanalyse von ausgewählten Nebenmärkten (Secondary Markets) beauftragt. Der Fokus der Analyse liegt dabei auf dem Bürosegment. Die untersuchten Städte sind dabei in der folgenden Grafik kartographisch dargestellt.

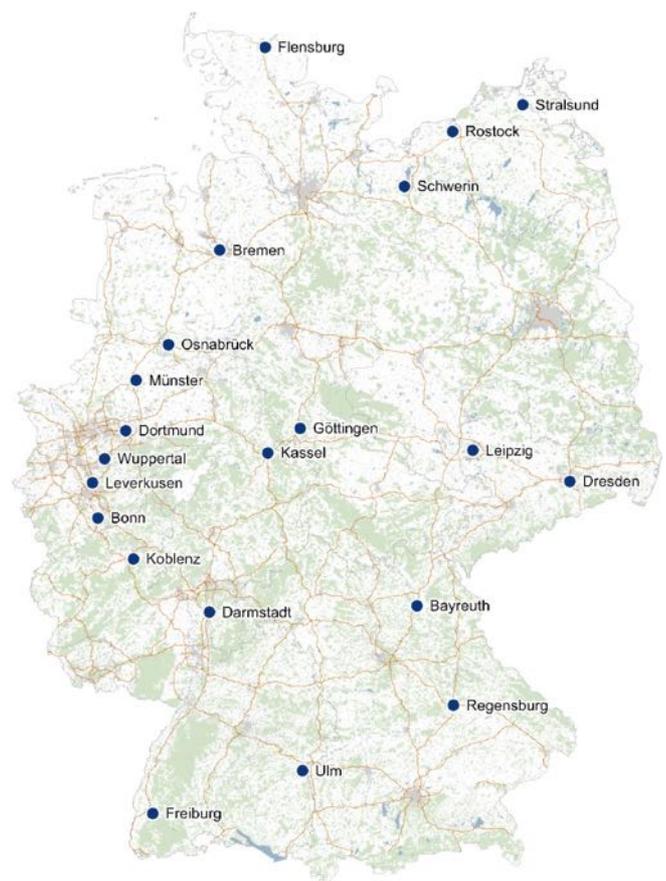
### Aufbau der Studie

Die vorliegende Studie besteht aus vier Untersuchungsschritten, die aufeinander aufbauen. Dabei wird in einem ersten Schritt eine Einführung in den deutschen Büromarkt vorgenommen sowie seine Marktstrukturen näher erläutert. In einem weiteren Schritt der Analyse soll die Miet- und Leerstandsentwicklung in den B- bis D-Märkten aufgezeigt und der Performance der A-Märkte gegenübergestellt werden. Da die Bürobeschäftigten die wichtigste Nachfragegröße innerhalb des jeweiligen Büromarktes darstellen, soll ihre Entwicklung näher betrachtet sowie deren zukünftige Entwicklung aufgezeigt werden. Nachdem das Marktumfeld und die Nachfragestruktur in den einzelnen Marktclustern näher vorgestellt wurde, soll als weiterer Schritt der Analyse das Investitionsumfeld aufgezeigt werden. Im anschließenden Schritt wird dann die Angebotsseite für die untersuchten Städte näher betrachtet. Hier werden u. a. die Fertigstellungen, das Neubauvolumen und die Mietentwicklung der Entwicklung der Bürobeschäftigten gegenübergestellt. In einem kurzen Fazit werden abschließend die zentralen Ergebnisse der Studie zusammengefasst.

### Zur Methodik

Die Erhöhung der Transparenz in den kleinen Märkten bzw. den Secondary-Office-Standorten soll mithilfe der Nutzung von Daten aus RIWIS<sup>1</sup> erfolgen. Zudem wird für die Vorstellung von wichtigen Projekten die unternehmenseigene Objektdatenbank herangezogen.

### Übersicht der untersuchten Städte



Kartengrundlage © NAVTEQ

<sup>1</sup> RIWIS = Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem von bulwiengesa

# 1 EXECUTIVE SUMMARY

Aufgrund der polyzentrischen Wirtschaftsstruktur haben sich im deutschen Büroimmobilienmarkt jenseits der großen Metropolen weitere bedeutende Büroimmobilienmärkte etabliert. Die vorliegende Studie hat das Chancen-Risiko-Profil ausgewählter Secondary-Office-Standorte untersucht und sie den A-Märkten gegenübergestellt. Die Analyse zeigt, dass sich einerseits die Marktaktivitäten und Marktgrößen deutlich unterscheiden. Andererseits weisen die Secondary-Office-Standorte eigene Angebots- und Nachfragestrukturen auf. Diese sind grundsätzlich von mittelständischen Unternehmen geprägt, die eine hohe Standorttreue und Stabilität aufweisen.

Dabei stellen die Secondary-Office-Standorte ein heterogenes Marktgefüge dar: So waren insbesondere ostdeutsche Städte Anfang der 2000-er Jahre von einem Überangebot an Büroflächen und damit verbunden einem niedrigen Mietniveau gekennzeichnet. Die Mehrheit dieser Märkte hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund einer geringen Bautätigkeit und einer ansteigenden Nachfrage teilweise sehr dynamisch entwickelt.

Andere etablierte westdeutsche Wirtschaftsräume sind durch eine sehr hohe Stabilität und niedrige Leerstände gekennzeichnet. Auch einzelne dieser Märkte wie bspw. Regensburg konnten in den vergangenen Jahren eine überdurchschnittliche Dynamik aufweisen, die sich u. a. in ansteigenden Mieten widerspiegelt. Die untenstehende Grafik stellt die Mietvolatilitäten in den vergangenen zehn Jahren (Risiko) den derzeitigen Renditemöglichkeiten gegenüber. Im Vergleich zu den A-Märkten wird dabei deutlich, dass eine Vielzahl an Secondary-Office-Standorten bei einem ähnlichen oder geringeren Risikoprofil (Schwankungsbreite der Miete) deutlich höhere Renditemöglichkeiten bieten.

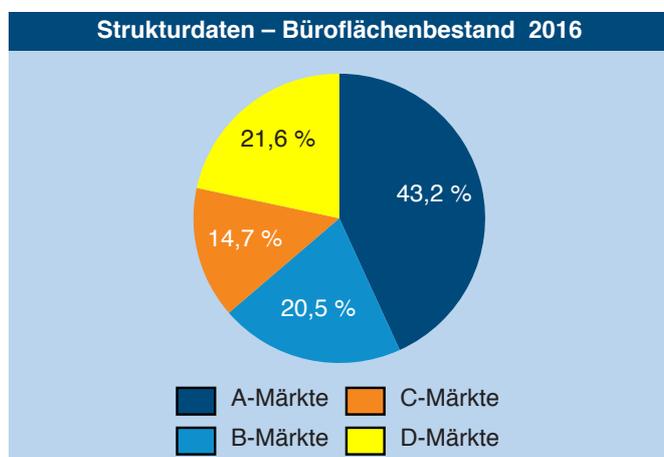
Secondary-Office-Standorte weisen einerseits generell keine oder nur eine geringe spekulative Bautätigkeit auf. Andererseits befindet sich die Nachfrage in einer Vielzahl der Märkte auf einem stabilen bis dynamischen Niveau. Es ist daher davon auszugehen, dass marktadäquate Investitionen in diese Standorte auch zukünftig ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis aufweisen werden.



\* Die Standardabweichung (Durchschnittsmiete) bezieht sich auf den Zeitraum von 2007 bis 2016.  
Quelle: RIWIS

## 2 STRUKTUR DES DEUTSCHEN BÜRO-MARKTES

Im Gegensatz zu den anderen großen europäischen Büro-märkten wie Frankreich oder England besteht der deutsche Büroimmobilienmarkt aus mehreren Metropolen, die verschiedene Funktionalitäten aufweisen. Daneben existieren eine Vielzahl mittelgroßer Zentren, in denen nicht selten prosperierende Märkte anzufinden sind. Um diesen polyzentrischen Marktgefüge eine Struktur zu geben, werden von bulwiengesa Einteilungen in A- bis D-Märkte vorgenommen. Hierfür sind Determinanten wie der Büroflächenbestand und der -umsatz ausschlaggebend.



Quelle: RIWIS

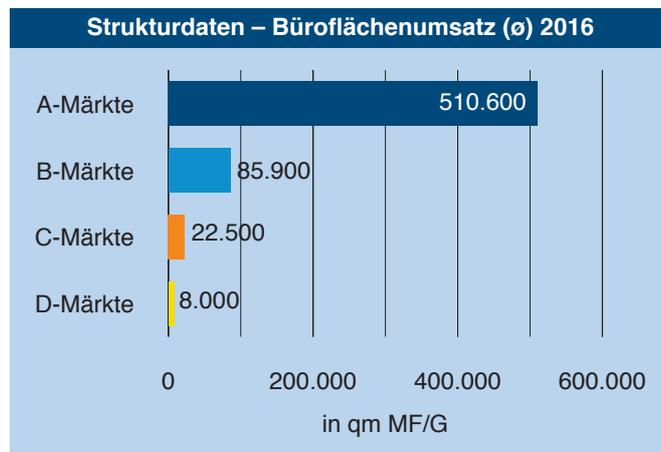
Je nach Markttyp differieren die Büroflächenbestände<sup>2</sup> entsprechend: So entfallen Ende 2016 rund 43,2 % des deutschen Büroflächenbestandes (entspricht rund 79.463.000 qm MF/G<sup>3</sup>) auf die sieben A-Märkte. Hingegen vereinen die 14 B-Städte rund 20,5 % (37.654.000 qm MF/G) und die 22 C-Städte ca. 14,7 % (27.042.000 qm MF/G) sowie die 84 D-Märkte rund 21,6 % bzw. 39.787.000 qm MF/G auf sich.

Noch deutlicher werden die unterschiedlichen Marktaktivitäten und -größen bei der Analyse der Büroflächenumsätze<sup>4</sup>: Während 2016 in den A-Städten durchschnittlich ca. 511.000 qm MF/G an Bürofläche umgesetzt wurden, liegt der mittlere Flächenumsatz in den B-Märkten bei rund 86.000 qm MF/G. Die C- bzw. D-Märkte erzielen einen Wert von rund 22.500 bzw. 8.000 qm MF/G.

<sup>2</sup> Büroflächenbestand (netto) = Beim Netto-Flächenbestand (MF/G nach gif) wird nur die Nettonutzfläche dargestellt, die Berechnung berücksichtigt außerdem jährliche Abrissquoten.

<sup>3</sup> MF/G = Mietfläche Gewerbe nach gif

<sup>4</sup> Büroflächenumsatz = Der Flächenumsatz ist als Jahressumme definiert, er beschreibt hauptsächlich durch Vermietung umgesetzte Büroflächen, beinhaltet jedoch auch Eigennutzer orientierte Projektentwicklungen. Zeitpunkt des Flächenumsatzes ist der Abschluss des Vertrages bei Vermietungen und der Baubeginn bei Eigennutzern.



Quelle: RIWIS

Aufgrund der räumlichen Verflechtungen der einzelnen Märkte treten in diesen verschiedene Akteure auf, die Büroflächen nachfragen.

**Marktumfeld – Prägende Akteure der Flächennachfrage**

	regionale Akteure	über-regionale Akteure	nationale Akteure	inter-nationale Akteure
A-Märkte	✓	✓	✓	✓
B-Märkte	✓	✓	✓	
C-Märkte	✓	✓	✓	
D-Märkte	✓			

So bestimmen in den A-Märkten regionale, überregionale, nationale und internationale Akteure die Nachfrage nach Büroflächen. Hingegen sind in den B- bis C-Märkten regionale bis nationale Akteure die vorherrschenden Flächennachfrager. Jedoch gibt es auch Märkte in diesem Gefüge wie Darmstadt (C-Markt), die aufgrund ihres Wirtschaftsgefüges auch von internationalen Akteuren nachgefragt werden.

### Fazit

*Das Marktgefüge in Deutschland ist von einer polyzentrischen Struktur geprägt. Es wird daher in A- bis D-Märkte eingeteilt. Während die großen A-Märkte regelmäßig im Fokus von internationalen Nachfragern stehen, werden kleinere Märkte von standorttreuen, lokal verankerten Mietern dominiert. Diese Second-Office-Standorte stellen sich daher als sehr stabil dar, u. a. auch, weil regionale Investoren in der Regel einen langfristigen Anlagehorizont haben.*

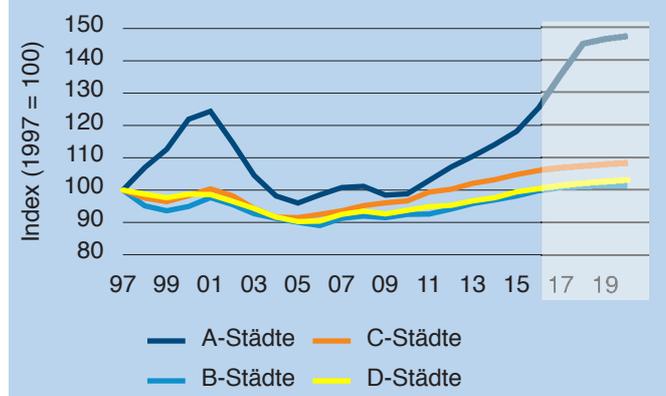


### 3 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT SECONDARY-OFFICE-STANDORTE

#### Betrachtung der Angebotsseite

Die Prosperität und Stabilität der verschiedenen Märkte spiegelt sich in der Analyse der Entwicklung der Büromieten wider: Wie in der folgenden Grafik dargestellt haben sich die Durchschnittsmieten<sup>5</sup> in den verschiedenen Marktclustern im Zeitraum von 1997 bis 2016 sehr unterschiedlich entwickelt. Während die A-Städte Schwankungen von über 20 % innerhalb weniger Jahre aufweisen, unterliegen die Secondary-Office-Standorte (B- bis D-Standorte) einer sehr stabilen Entwicklung.

Entwicklung Durchschnittsmiete 1997 - 2020 (Büro City)\*



\* gewichteter Durchschnitt  
Quelle: RIWIS; ab 2017 Prognose bulwiengesa

Die Volatilität in den A-Städten ist insbesondere auf die spekulative<sup>6</sup> Bautätigkeit Ende der 1990-er Jahre zurückzuführen. Dies führte in Verbindung mit einer geringen Vermietungsleistung zu einem Rückgang der durchschnittlichen Mieten in den A-Städten. In den vergangenen Jahren ist aufgrund einer zurückhaltenden Bautätigkeit in den A-Märkten sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete wieder angestiegen. Im gewichteten Durchschnitt wurden Ende 2016 rund 19,40 Euro/qm MF/G aufgerufen.

<sup>5</sup> Durchschnittsmiete = Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.

<sup>6</sup> spekulative Bautätigkeit = Bautätigkeit ohne Vorvermietung

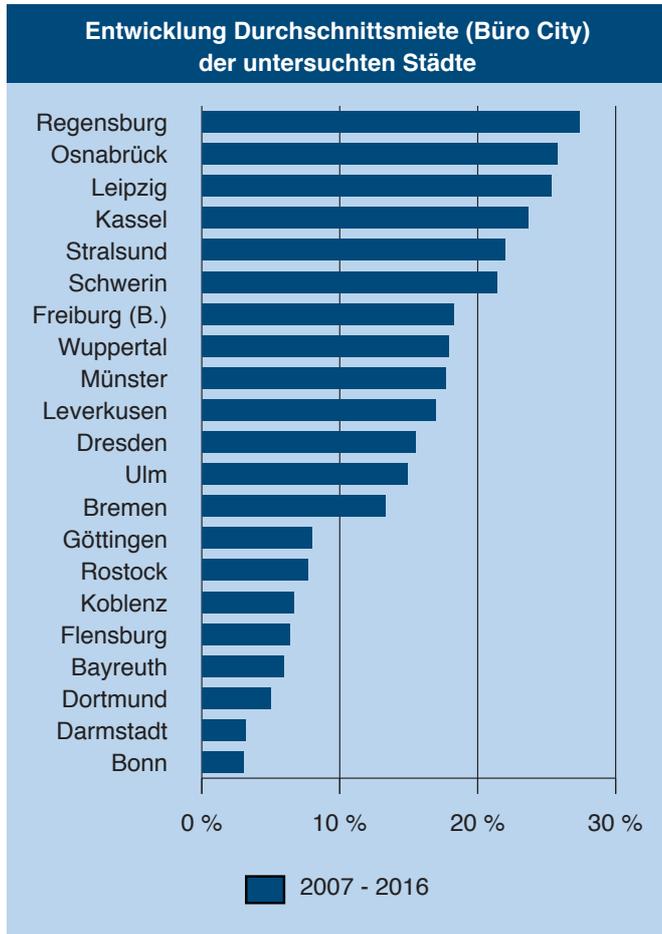
Die Ausschläge bei der Mietentwicklung in den Secondary-Office-Standorten im dargestellten Zeitraum ist u. a. auf die Marktverwerfungen in den Neuen Bundesländern zurückzuführen. So wurde bspw. in Leipzig und Dresden in den 1990-er Jahren ein Angebotsüberhang geschaffen, der nicht vom Markt absorbiert werden konnte. Die derzeit noch immer vergleichsweise hohen Leerstandsrate sind ein Relikt aus dieser Zeit. Jedoch sinken die Leerstandsrate insbesondere seit den letzten fünf Jahren kontinuierlich. In diesem Zuge sind auch die Durchschnittsmieten wieder deutlich gestiegen.

Überblick – Durchschnittsmieten Büro City (2016)*			
	Ø-Miete (gewichtet)	höchstes Ø-Mietniveau	niedrigstes Ø-Mietniveau
A-Märkte	19,40	24,10 (München)	14,00 (Köln)
B-Märkte	9,80	11,40 (Mannheim)	8,50 (Bremen)
C-Märkte	8,60	12,40 (Heidelberg)	7,20 (Bielefeld)
D-Märkte	7,20	11,20 (Ulm)	4,50 (Halberstadt)

\* Ø-Miete in Euro/qm MF/G  
Quelle: RIWIS

#### Fazit

Insgesamt wird für die kommenden Jahre – vgl. auch Grafik "Entwicklung der Durchschnittsmieten 1997 - 2020" – von einer positiven Entwicklung der Durchschnittsmiete in den Secondary-Office-Standorten ausgegangen.



Quelle: RIWIS

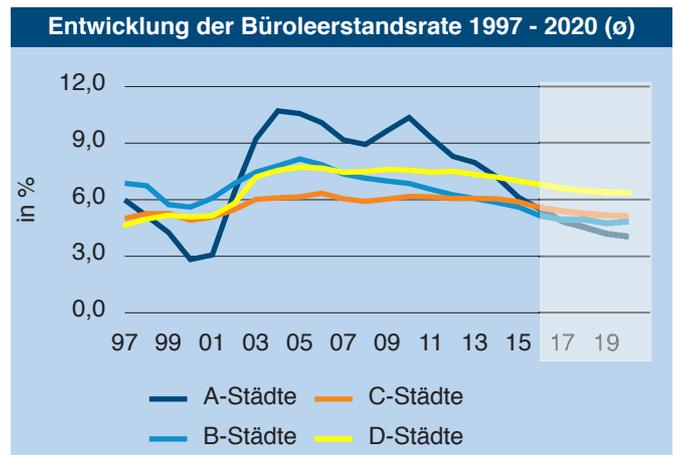
Die Detailbetrachtung der Einzelmärkte belegt für den Zeitraum von 2007 bis 2016 eine positive Entwicklung für die Städte der Fallauswahl. Dabei reicht die Spanne der Mietsteigerungen von ca. 3 % bis 27 %. Die höchsten Steigerungen im Beobachtungszeitraum konnten dabei in Regensburg (+27,4 %), Osnabrück (+25,8 %) und Leipzig (+25,3 %) registriert werden.

Die Zunahme in Regensburg ist u. a. auf eine breit gefächerte Nachfragestruktur, die sich aus den Bereichen der öffentlichen Verwaltung und Forschung / Lehre sowie den Verwaltungsfunktionen und Dienstleistungen aus der Industrie speist, zurückzuführen. Zudem weist das Marktgeschehen der vergangenen Jahre nur punktuelle Projektentwicklungen auf, die den Regensburger Markt sukzessive bedarfsorientiert weiterentwickeln. Auch Osnabrück kann eine deutliche Zunahme bei den Mieten verbuchen, da sich auch die Bautätigkeit in der Stadt auf einem moderaten Niveau bewegt und sowohl von Eigennutzungen als auch vorvermieteten Neubauten geprägt ist. Die durchschnittliche Büromiete beträgt dabei in City-Lage im Bereich von 8,0 Euro/qm und damit auf dem Niveau der deutschen C-Städte.

Hingegen ist die Mietentwicklung in Bonn weniger dynamisch als in den anderen Märkten der Fallauswahl. Jedoch bewegt sich das Mietniveau in der Stadt schon seit 2007 auf einem ho-

hen Niveau. Ende 2016 gehört Bonn mit einer durchschnittlichen Büromiete in der City von 10,30 Euro/qm MF/G zu den Städten innerhalb der B-Standorte mit dem höchsten durchschnittlichen Mietniveau.

Die Betrachtung des Büroflächenleerstandes stellt einen wichtigen Indikator dar, um das derzeitige Angebot an Büroflächen der Nachfrage (Bürobeschäftigten) gegenüberstellen zu können.



Quelle: RIWIS; ab 2017 Prognose bulwiengesa

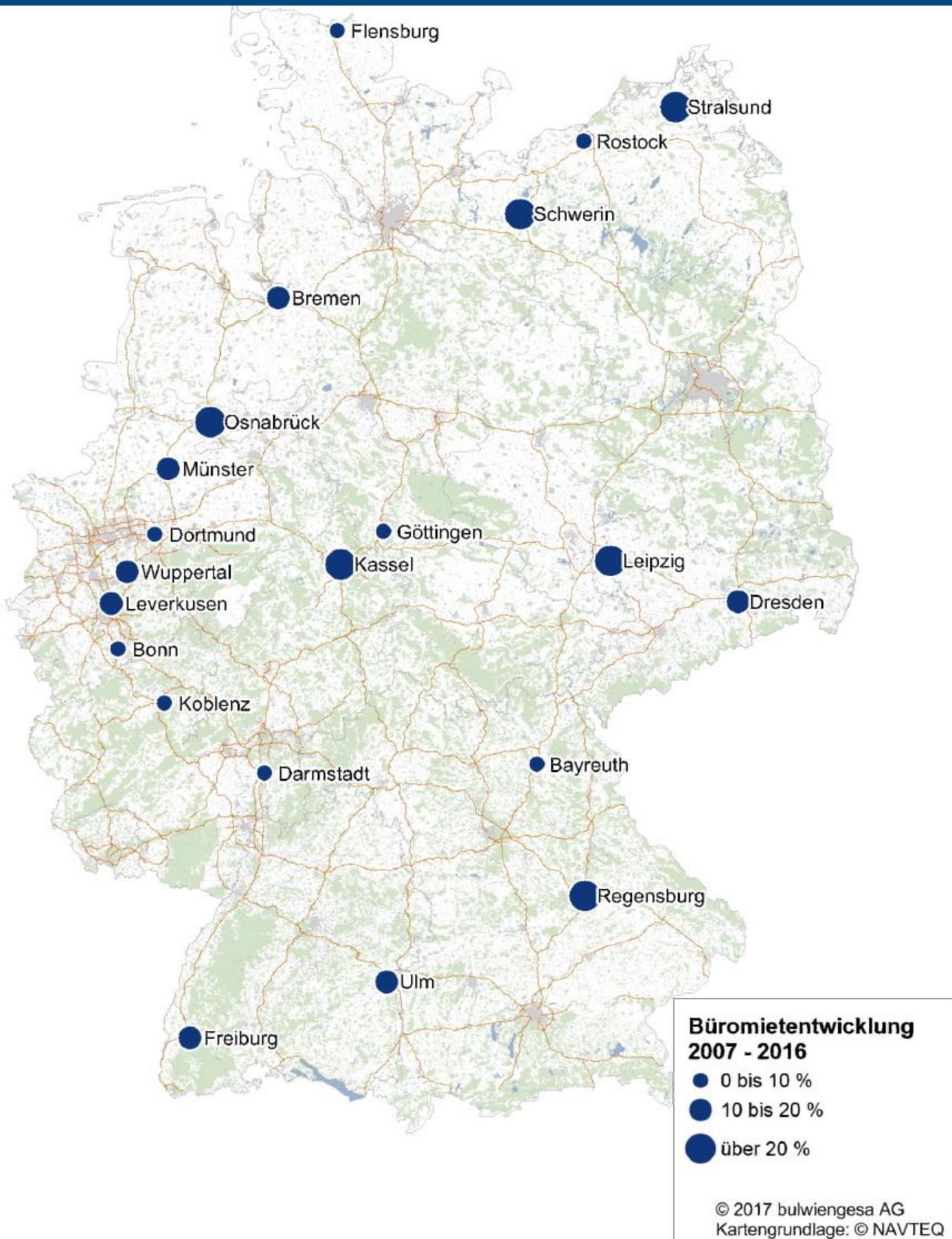
In der dargestellten Grafik wird deutlich, dass innerhalb der eingeteilten Marktcluster die Secondary-Office-Standorte traditionell über einen geringeren Büroflächenleerstand<sup>7</sup> als die A-Städte verfügen. Der Hauptgrund für diese Entwicklung liegt darin, dass in den Secondary-Office-Standorten kaum eine spekulative Bautätigkeit stattfindet.

Aktuell weisen einige der A-Städte jedoch eine Flächenknappheit auf. So liegen die Leerstände in München, Stuttgart und Berlin bei 2,7 % bis 3,0 %. Die Mainmetropole Frankfurt ist derzeit die einzige A-Stadt, die über eine Leerstandsrate oberhalb der 10 %-Marke verfügt. Dabei ist der Rückgang des Büroflächenleerstandes vor allem auf zwei Faktoren zurückzuführen: Zum einen steigt die Vermietungsleistung und zum anderen werden nicht mehr marktfähige Objekte neuen Nutzungen (bspw. Wohnen oder Hotel) zugeführt.

Analog zu den A-Städten erfolgte auch in den Secondary-Office-Standorten in den zurückliegenden Jahren ein Abbau des Leerstandes. Dabei konnte Leipzig innerhalb der B-Standorte mit einer Reduzierung des Leerstandes um rund 22 Prozentpunkte den stärksten Rückgang verzeichnen. Jedoch liegt die Leerstandsrate in der Stadt mit 11,4 % am oberen Ende der B-Städte-Skala.

<sup>7</sup> Büroflächenleerstand = Der Leerstand ist die am jeweiligen Jahresende leerstehenden Büronutzfläche; berücksichtigt werden nur marktfähige Objekte, nicht berücksichtigt wird demnach struktureller Leerstand. Die Leerstandsrate gibt das Verhältnis des Leerstandes zum Flächenbestand an.

Büromietentwicklung 2007 bis 2016



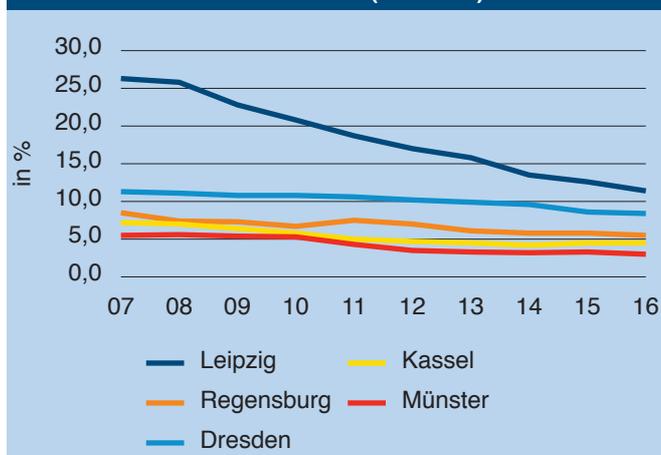


Die C-Städte sind insgesamt von einem geringen Leerstands-niveau gekennzeichnet. So verzeichnet bspw. Rostock eine Leerstandsrate von 7 % und Freiburg von 1,4 %. Die D-Städte weisen in Bezug auf den Leerstand eine große Spannweite auf: So stehen in Göttingen nur 2,0 % der Bürofläche leer, hingegen sind es in Stralsund 12,4 %.

Bis 2020 wird von einem weiteren Abbau des Leerstandes ausgegangen, der in den A-Städten zu einer Leerstandsrate von 4,4 %, in den B-Städten zu 4,84 %, in den C-Städten zu 5,13 % und in den D-Städten zu 6,37 % führen wird.

8,4 % Ende 2016 zurück. Trotz der sinkenden Tendenz fällt der Leerstand für eine B-Stadt immer noch hoch aus. Die Entwicklung in Dresden ist – wie in Leipzig – der hohen spekulativen Bautätigkeit und dem dadurch geschaffenen Angebotsüberhang der 1990er Jahre geschuldet. Hingegen wurde in Freiburg, Göttingen, Bayreuth und Stralsund ein leichter Anstieg des Leerstandes verzeichnet. Jedoch bewegt sich der Leerstand in den erst genannten drei Städten auf einem sehr niedrigen Niveau (1,4 % bis 3,2 %). Zudem wird die Fluktuationsreserve von 5,0 bis 6,0 % des Bestandes, die die Funktionsfähigkeit des Büroimmobilienmarktes sicherstellt, in diesen Märkten nicht erreicht.

#### Veränderung der Leerstandsrate innerhalb der untersuchten Städte (Auswahl)



Quelle: RIWIS

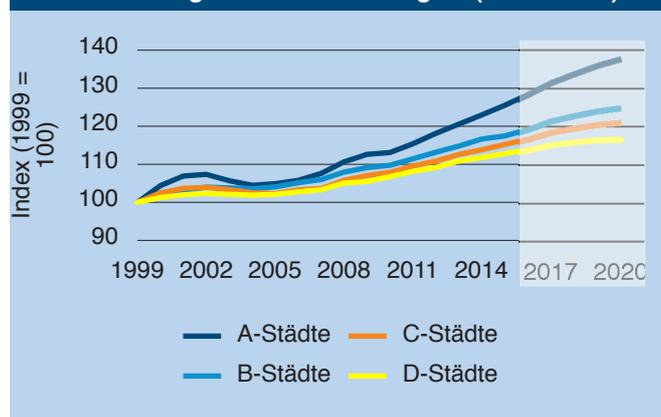
Innerhalb der untersuchten Städte konnten die in der Grafik dargestellten Städte Leipzig, Regensburg, Dresden, Kassel und Münster im Zeitraum von 2007 bis 2016 prozentual den höchsten Leerstandsabbau verzeichnen. Insbesondere die Entwicklung des Leipziger Büromarktes ist hierbei hervorzuheben: Der Büroflächenleerstand ging von 26,3 % Ende 2007 auf 11,4 % Ende 2016 zurück, da u. a. ein großer Teil der leerstehenden Gebäude in Leipzig nur noch bedingt marktfähig war und aus diesem Grund auch vom Markt genommen wurde, - was den Leerstand signifikant verringerte.

Dresden – neben Berlin und Leipzig der drittgrößte Büromarkt in den Neuen Bundesländern – konnte im dargestellten Zeitraum ebenfalls einen Abbau des Leerstandes verbuchen: So ging der Leerstand in der Stadt von 11,3 % Ende 2007 auf

#### Betrachtung der Nachfrageseite

Die Bürobeschäftigten stellen innerhalb des jeweiligen Büromarktes die relevante Nachfragegröße dar. Sie werden deshalb im folgenden dargestellt und analysiert.

#### Entwicklung der Bürobeschäftigten (1999 - 2020)



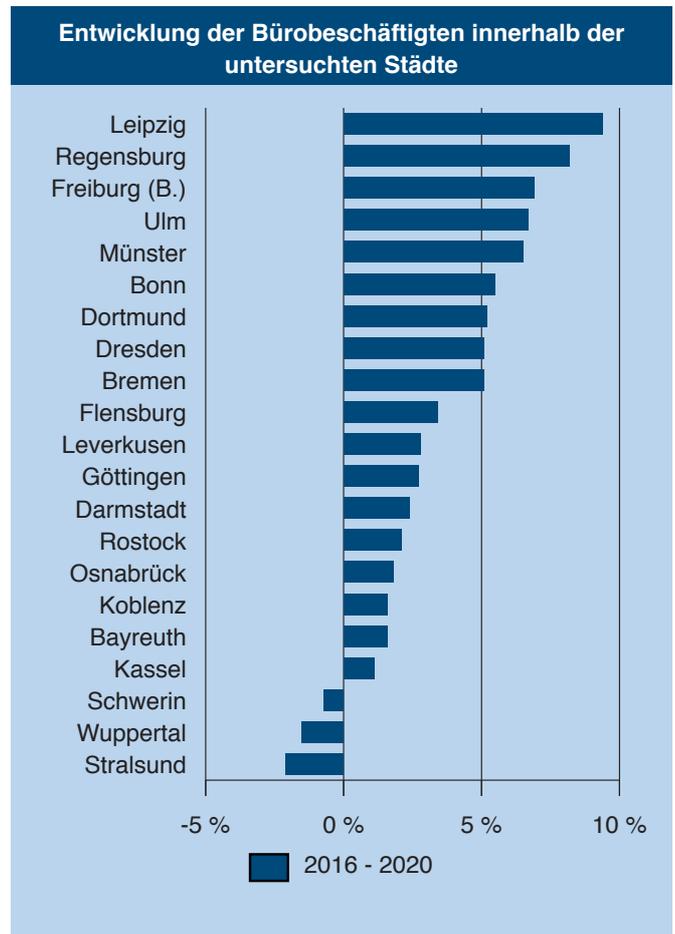
Quelle: RIWIS; ab 2017 Prognose bulwiengesa

Insgesamt haben sich die Bürobeschäftigten seit 1999 in allen Marktclustern positiv entwickelt. Dabei weisen die A-Städte die dynamischste Entwicklung auf gefolgt von den B-, C- und D-Märkten. In den A-Städten beläuft sich die Zahl der Bürobeschäftigten aktuell auf rund 2,9 Millionen Personen. Dies entspricht einem Anstieg von 28 % im Vergleich zu 1999. Auch in den Secondary-Office-Standorten konnte ein Anstieg zwischen 17 % und 25 % registriert werden. In den kommenden Jahren ist mit einer weiteren Zunahme der Bürobeschäftigten in allen Marktclustern zu rechnen, sodass auch zukünftig von einer regen Nachfrage nach Büroflächen ausgegangen werden kann.

Wie auf der nachfolgenden Karte dargestellt haben sich – mit Ausnahme der Städte Stralsund (-7,4 %) und Schwerin (-2,1 %) – die Bürobeschäftigten im Betrachtungszeitraum (2007 bis 2016) innerhalb der untersuchten Städte positiv entwickelt. Hierbei verfügt Leipzig über das höchste Wachstum (+24,3 %) gefolgt von Freiburg (+22,2 %) und Regensburg (+19,1 %).

Der Standort Leipzig hat sich im nationalen und internationalen Wettbewerb als attraktiver Standort mit zukunftsweisenden Branchen etabliert und gehört zu einem der stärksten Wirtschaftsräume in den Neuen Bundesländern. In den vergangenen Jahren hat sich Leipzig mit der Ansiedlung von namhaften Großbetrieben wie Porsche oder BMW zum Automobilstandort entwickelt. Aber auch andere Konzerne wie DHL oder Siemens haben sich in Leipzig niedergelassen und den Standort so aufgewertet.

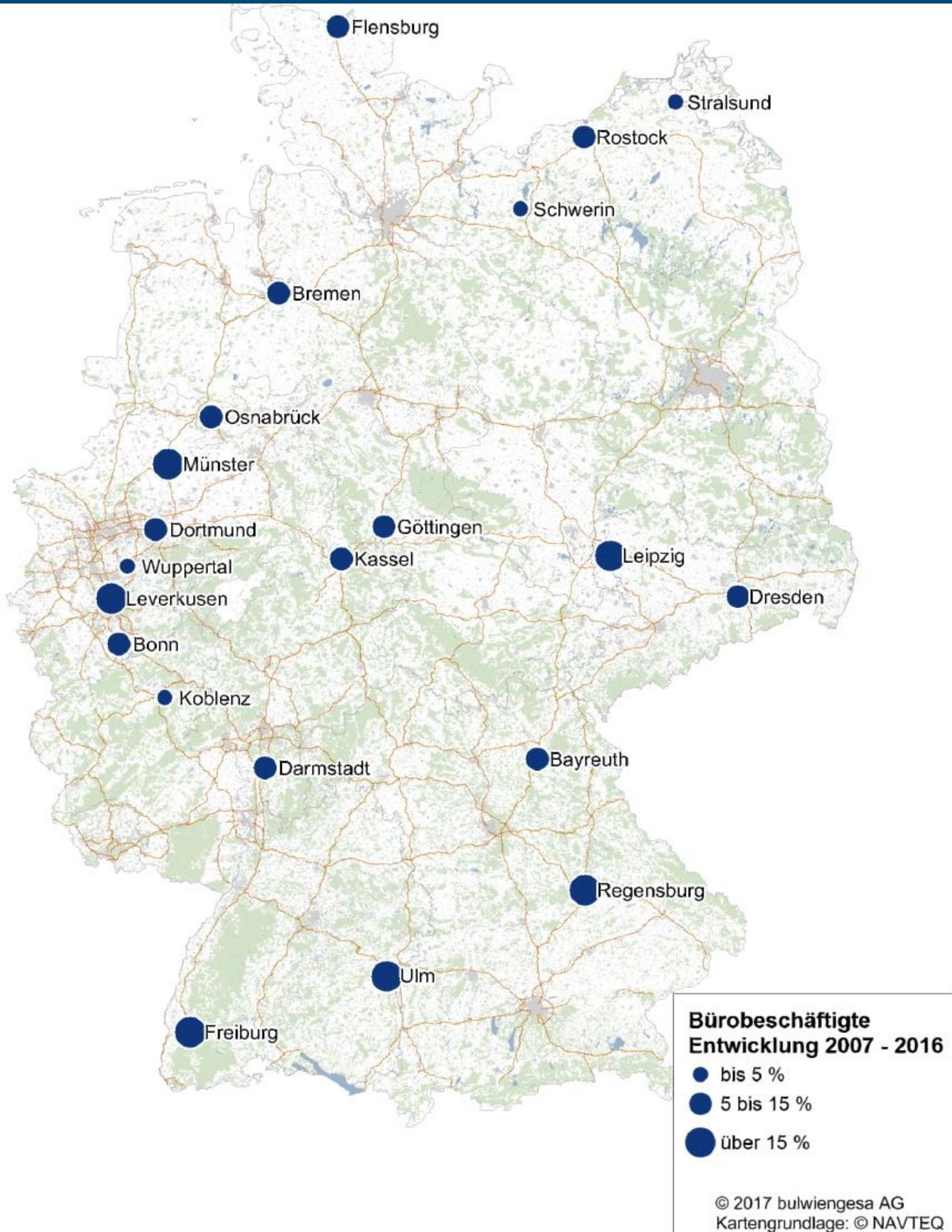
Der Anstieg in Freiburg ist u. a. auf die mittelständisch geprägte Branchenstruktur und den starken Dienstleistungssektor zurückzuführen. Die Albert-Ludwig-Universität begünstigt die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen aus den Branchen Solartechnik, Informations- und Medientechnik sowie der Medizintechnik, der Umwelt- und der Biotechnologie. Mit den entstandenen Clustern Green City, HealthRegion, BioRegion, Upper Rhine Valley und MicroTEC Südwest positioniert sich die Stadt im regionalen und überregionalen Kontext. Auch in Regensburg bildet seit der Gründung der Universität in den 1960er Jahren der Bereich Forschung und Bildung ein wichtiges Standbein in der Wirtschaft.

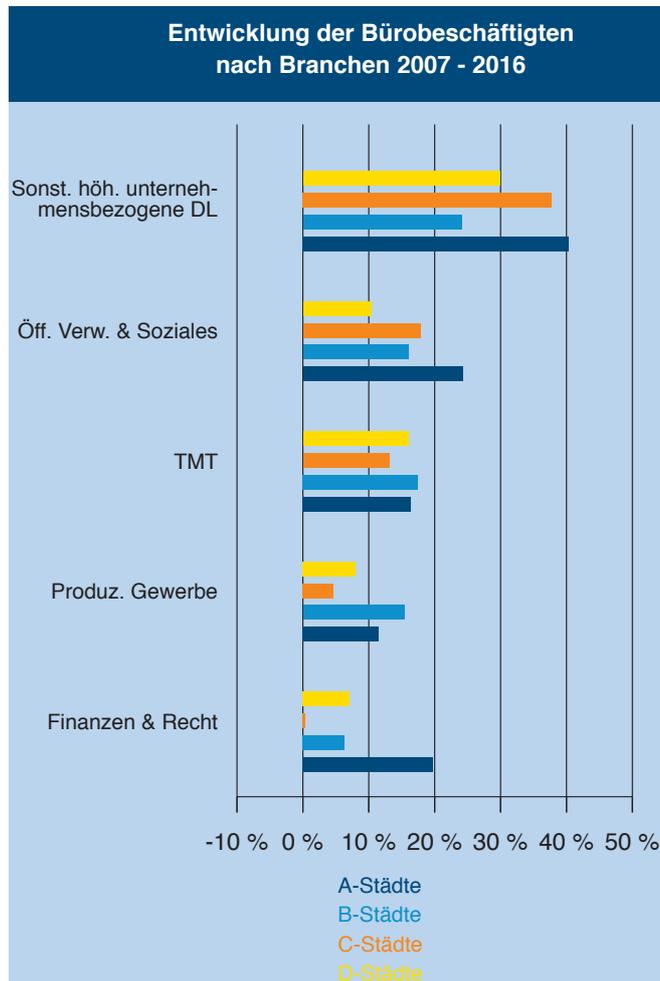


Auch für den Prognosezeitraum von 2016 bis 2020 wird für alle Städte – mit Ausnahme von Schwerin, Wuppertal und Stralsund – ein positives Wachstum bei den Bürobeschäftigten erwartet. Dabei werden Leipzig (+9,4 %), Regensburg (+8,2 %) und Freiburg (+6,9 %) ihre positive Entwicklung – vgl. auch Zeitraum 2007 bis 2016 – weiter fortsetzen können. Zudem können auch Ulm und Münster ein Wachstum oberhalb der 6 % verbuchen.

Hingegen wird sich der negative Trend von Stralsund weiter fortsetzen (-2,1 %), da durch die derzeitigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen (u. a. deutlich über dem Landes-, wie auch Bundesdurchschnitt liegende Arbeitslosenquote) ein Aufschwung nicht absehbar ist.

Entwicklung der Bürobeschäftigten 2007 bis 2016





Quelle: RIWIS

Höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen – hierzu gehören u. a. Unternehmen aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft – stellen in den vergangenen Jahren eine der Triebfedern der Bürobeschäftigtenentwicklung dar. Sie wuchsen in den Secondary-Office-Standorten (gemessen an den Bürobeschäftigten) um 24,1 % bis 37,7 % und erreichten damit nahezu das relative Wachstumsniveau der A-Städte.

Auch der Bereich TMT – Technologie, Medien, Telekommunikation – zudem auch die Finanztechnologie (FinTech) und Versicherungstechnologie (InsurTech) mit subsumiert werden, erwiesen sich ebenfalls als sehr prosperierend. Hier konnten in den Secondary-Office-Standorten Wachstumsraten von bis zu 18 % erzielt werden. Bemerkenswert ist, dass dieses Wachstum nicht nur in den großen Metropolen – wie in Berlin – generiert wurde, sondern auch die Secondary-Office-Standorte deutlich profitieren konnten.

Das produzierende Gewerbe, das sich sowohl aus Teilen der Old Economy als auch aus neuen innovativen Industrien zusammensetzt, konnte im Bereich der mittelgroßen Märkte (B-Märkte) mit 15,4 % eine höhere Wachstumsrate als die A-Märkte

(11,5 %) verzeichnen. Auch hier zeigt sich, dass Wachstumsimpulse aus den innovativen Industrien längst auch von Wirtschaftsräumen jenseits der A-Städte gesetzt werden können. Die Transformation der klassischen Industrie hin zu Büroarbeitsplätzen erzeugen hierbei weitere Nachfrageeffekte.

Als relevante Nachfragegröße nimmt die öffentliche Hand insbesondere mit Flächennachfragern im Verwaltungs- und sozialen Bereich eine wichtige Marktposition ein. In den Secondary-Office-Standorten konnte ein Wachstum zwischen 10,4 % und 17,8 % generiert werden.

Zukünftig werden auch weiterhin von den höheren unternehmensbezogenen Dienstleistungen die stärksten Impulse erwartet. bulwiengesa geht hier von einem Wachstum zwischen 12,1 % und 13,8 % in den kommenden Jahren an den Secondary-Office-Standorten aus.

Auch technologieorientierte Unternehmen nehmen mit einem Wachstum von 3,2 % bis 6,7 % eine weitere bedeutende Rolle auf dem Büroimmobilienmarkt ein. Der geringe Einfluss der Finanzindustrie auf dem Büroimmobilienmarkt der Secondary-Office-Standorte ist ein weiterer stabilisierender Faktor: Mögliche Konsolidierungen im Banken- und Finanzbereich werden hier deutlich geringere Auswirkungen als in den A-Märkten haben.

#### Fazit

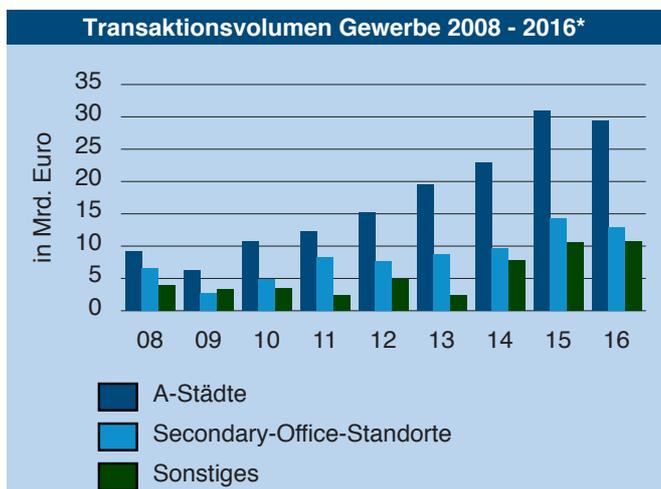
Die Secondary-Office-Standorte weisen – im Gegensatz zu den A-Märkten – in den vergangenen Jahren sowohl bei der Entwicklung der Durchschnittsmiete als auch beim Büroflächenleerstand eine sehr stabile Entwicklung auf. Dabei ist die Nachfrage in den Secondary-Office-Standorten grundsätzlich von mittelständischen Unternehmen geprägt, die eine hohe Standorttreue und Stabilität aufweisen. Als Indikator für die Nachfrage gelten innerhalb des Büromarktes die Bürobeschäftigten – diese konnten in den zurückliegenden Jahren in allen Marktclustern eine positive Entwicklung verbuchen. Auch für die kommenden Jahre wird mit einem positiven Wachstum der Bürobeschäftigten gerechnet, sodass auch für die Büromärkte positive Effekte erwartet werden können.



## 4 INVESTMENTMARKT

Der Erfolg einer Immobilieninvestition wird einerseits von nachhaltigen Mieteinnahmen determiniert. Das vorherrschende Marktumfeld und die Nachfragestruktur in den einzelnen Marktclustern wurden in den vorangegangenen Kapiteln beleuchtet. Andererseits gilt das Investitionsumfeld als zweiter entscheidender Werttreiber. Dieses ist weiterhin von einem sehr angespannten Zinsumfeld und dem Mangel an alternativen Assetklassen geprägt. In der Folge steigt die Liquidität auf dem Investmentmarkt zunehmend, was zu einer Anspannung der Marktsituation führt.

### Transaktionsvolumen



\* Daten liegen erst ab 2008 vor Quelle: RIWIS

Die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien<sup>8</sup> ist seit Jahren auf einem hohen Niveau. Dies spiegelt sich auch im Transaktionsvolumen wider: Seit dem Krisenjahr 2009 verzeichnet dieses ansteigende Volumina, wobei im Jahr 2016 eine Konsolidierung auf einem hohen Niveau stattgefunden hat. Insgesamt liegt das Transaktionsvolumen Ende 2016 bei rund 53 Mrd. Euro. Aufgrund des zunehmenden Mangels an Investmentmöglichkeiten in den großen Metropolen weichen In-

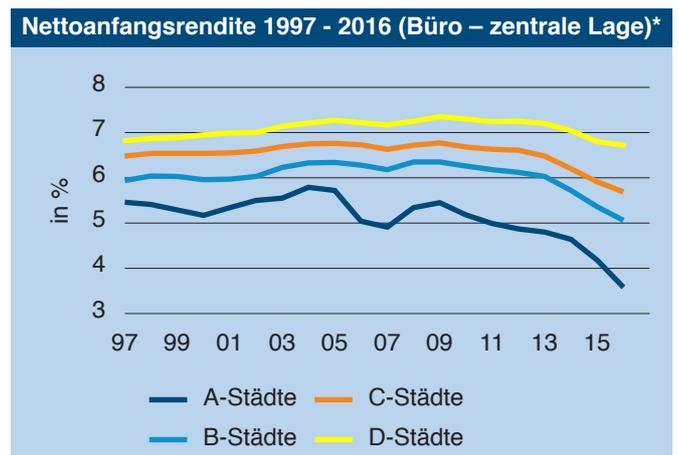
<sup>8</sup> Gewerbeimmobilien = Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie sonstige Immobilien (Hotels, Seniorenimmobilien, etc.)

vestoren immer stärker in Secondary-Office-Standorte aus. Getrieben wird der Markt weiterhin von ausländischen Investoren, für die kleinere Märkte zusehends eine Alternative darstellen. Insgesamt entfallen 44 % aller Investitionen in 2016 auf diese Investorenklasse.

Innerhalb der einzelnen gewerblichen Segmente stellen Büroimmobilien die beliebteste Anlagekategorie dar. Hier wurden rund 45 % der Investitionen getätigt, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit rund 25 %.

### Nettoanfangsrendite

Die Nettoanfangsrendite<sup>9</sup> spiegelt die Investorennachfrage in den betreffenden Marktclustern wider. Korrelierend mit der Investorennachfrage in den jeweiligen Nachfrageclustern kann seit 2010 eine persistente Renditekompression verzeichnet werden.



\* gewichteter Durchschnitt  
Quelle: RIWIS

Während in den vergangenen Jahren die Investorennachfrage in den größeren Metropolen nach Core-Objekten<sup>10</sup> geprägt war,

<sup>9</sup> Nettoanfangsrendite = Sie stellt die Netto-Mieteinnahmen in Relation zum Kaufpreis zzgl. objektbezogener Erwerbsnebenkosten dar. Das bedeutet, dass bei einer niedrigen Rendite ein hoher Kaufpreis aufgerufen wird.

<sup>10</sup> Core-Objekte = Objekte mit einer sehr guten Lagequalität und Vermietungssituation

stehen derzeit auch Objekte außerhalb der zentralen Lagen und der größeren Märkte im Fokus. Das Niveau der Nettoanfangsrenditen ist folglich von neuen Tiefstständen gekennzeichnet. So verbuchten die A-Städte Ende 2016 im gewichteten Mittel eine Nettoanfangsrendite von 3,58 %. Bei diesem geringen Renditeniveau wird es für Investoren zunehmend anspruchsvoller wirtschaftlich attraktive Immobilieninvestmentaktivitäten durchzuführen. Auch in den Secondary-Office-Standorten gaben die Nettoanfangsrenditen nach auf 5,06 % in den B-, 5,69 % in den C- und 6,72 % in den D-Städten.

Nettoanfangsrendite innerhalb der untersuchten Städte (2016)	
Stralsund	7,3 %
Schwerin	7,1 %
Bayreuth	6,7 %
Göttingen	6,6 %
Flensburg	6,5 %
Koblenz	6,5 %
Wuppertal	6,4 %
Kassel	6,0 %
Rostock	6,0 %
Leverkusen	5,8 %
Osnabrück	5,7 %
Ulm	5,5 %
Bremen	5,3 %
Darmstadt	5,3 %
Regensburg	5,1 %
Dortmund	5,0 %
Dresden	5,0 %
Freiburg	5,0 %
Leipzig	5,0 %
Münster	5,0 %
Bonn	4,6 %

Quelle: RIWIS

Die Nettoanfangsrenditen in den untersuchten Städten bewegen sich Ende 2016 in einer Spanne von 7,3 % in Stralsund bis 4,6 % in Bonn. Der Bonner Investmentmarkt ist in Bezug auf die Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) unter den B-Städten der teuerste Standort. So wurde die Zentrale der Deutschen Telekom AG im Bundesviertel durch KGAL an ein Konsortium institutioneller Investoren aus Südkorea für 200 Mio. Euro verkauft. Insgesamt profitiert die Stadt dabei zusehends von dem Mangel an geeigneten Investmentprodukten in den A-Städten. Hingegen weist Stralsund eine Nettoanfangsrendite von 7,3 % auf. Durch die geringe Marktgröße der Stadt wird auch das mögliche Anlagevolumen für Büroinvestments stark limitiert.

### Fazit

Beim derzeitigen Renditeniveau wird der Spielraum für wirtschaftlich tragbare Investitionen in den Metropolen immer schwieriger. Dadurch rücken die Secondary-Office-Standorte zunehmend in den Fokus, da sie eine attraktive Alternative zu den großen Standorten darstellen. Jedoch führt das angespannte Marktumfeld auch in den Secondary-Office-Standorten zu steigenden Transaktionsvolumina und sinkenden Nettoanfangsrenditen. Zudem verfügen die meisten Secondary-Office-Standorte nur über eine geringe Marktgröße – das mögliche Anlagevolumen für Büroinvestments ist folglich stark limitiert.

## Bayreuth



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	405.000 qm	418.000 qm	412.000 qm
Büroflächenumsatz*	5.000 qm	16.500 qm	6.800 qm
Büroflächenneuzugang*	0 qm	5.200 qm	2.100 qm
Durchschnittsmiete (City)*	6,70 Euro/qm	7,10 Euro/qm	6,80 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	11.000 qm	13.500 qm	11.500 qm
Nettoanfangsrendite	8,0 %	6,7 %	7,7 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	19.434	22.135	20.792
Prognose	22.495 (2020)		1,6 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	3.484	3.648	-4 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	1.896	2.406	13 % (2016 - 2020)
TMT	2.006	2.699	9 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Forschung & Innovation; Kreativwirtschaft
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	– Klinikum Bayreuth GmbH – TenneT TSO GmbH – medi GmbH & Co. KG

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Der Bayreuther Büroimmobilienmarkt ist kleinteilig und vorwiegend durch Eigennutzer geprägt. Dies verdeutlichen auch die Projektentwicklungen: Das größte Neubauvorhaben (2007 bis 2016) stellt die Realisierung des Kundenzentrums der Sparkasse (Fertigstellung Ende 2016) mit einer Bürofläche von ca. 5.200 qm MF/G dar. Auch in den kommenden Jahren entstehen vorwiegend Projektentwicklungen von Eigennutzern. Neben dem Neubau der TenneT GmbH möchte am Nordring auch die Firma Rehau ein Bürogebäude errichten.

## Bonn (Demire-Objekt)



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	3.126.700 qm	3.220.900 qm	3.193.900 qm
Büroflächenumsatz*	130.000 qm	90.000 qm	88.650 qm
Büroflächenneuzugang*	41.900 qm	41.500 qm	26.250 qm
Durchschnittsmiete (City)*	10,00 Euro/qm	10,30 Euro/qm	10,20 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	133.000 qm	85.000 qm	114.150 qm
Nettoanfangsrendite	5,8 %	4,6 %	5,5 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	106.166	118.112	112.076
Prognose	124.611 (2020)		5,5 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	31.173	28.593	-5 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	7.743	8.169	6 % (2016 - 2020)
TMT	16.228	16.649	1 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Informations- und Kommunikationstechnik; Gesundheitssektor
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	– Deutsche Post AG – Deutsche Telekom AG – Deutsche Postbank AG

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Der Wandel von der ehem. Bundeshauptstadt zur "Bundesstadt Bonn" ist mit Blick auf den Büromarkt erfolgreich umgesetzt worden. Die Leerstandsrate konnte seit 2007 kontinuierlich abgebaut werden. Durch die moderat gefüllte Projektpipeline wird sich der Abbau des Leerstandes weiter fortsetzen trotz größerer Baumaßnahmen, die in den kommenden Jahren angestoßen werden sollen. So sind u. a. jeweils zwischen 50.000 und 60.000 qm MF/G durch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik an der Ludwig-Erhard-Allee (Eigennutzer) sowie ein neues Hochhaus in der Toplage Bundeskanzlerplatz geplant.

\* in MF/G

## Bremen



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	2.384.400 qm	2.620.900 qm	2.503.000 qm
Büroflächenumsatz*	120.000 qm	88.000 qm	84.095 qm
Büroflächenneuzugang*	49.900 qm	51.100 qm	32.490 qm
Durchschnittsmiete (City)*	7,50 Euro/qm	8,50 Euro/qm	8,00 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	110.000 qm	118.400 qm	119.100 qm
Nettoanfangsrendite	6,3 %	5,3 %	6,2 %

## Bürobeschäftigte

Anzahl	112.584	125.066	118.665
Prognose	131.469 (2020)		5,1 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	11.249	12.241	3 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	9.028	13.262	23 % (2016 - 2020)
TMT	12.004	14.173	8 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Luft- und Raumfahrt; Maritime Wirtschaft und Logistik; Automotive
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- KAEFER Isoliertechnik GmbH &amp; Co.</li> <li>- Kühne + Nagel (AG &amp; Co.) KG</li> <li>- Bremer Lagerhaus-Gesellschaft</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Mit einem Flächenbestand von rund 2,6 Mio. qm MF/G rangiert Bremen im Vergleich der B-Standorte im Mittelfeld. Zu den größten Projektentwicklungen der vergangenen Jahre zählt der Neubau für die Bremer Landesbank (Fertigstellung: 2016) mit ca. 20.000 qm MF/G (Eigennutzer) oder der Neubau der Arcelor Stahlwerke (Fertigstellung: 2007; 20.000 qm MF/G). Weitere Projekte sind in der Pipeline, wie der Übersee-Tower mit ca. 11.500 qm MF/G. Allerdings halten viele Entwickler Flächen mit Baurecht und Planungen vor, die jedoch erst bei entsprechenden Vorvermietungsquoten umgesetzt werden.

\* in MF/G

## Darmstadt (Demire-Objekt)



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	1.438.900 qm	1.602.500 qm	1.538.800 qm
Büroflächenumsatz*	37.000 qm	40.000 qm	43.950 qm
Büroflächenneuzugang*	55.710 qm	18.150 qm	26.190 qm
Durchschnittsmiete (City)*	9,50 Euro/qm	9,80 Euro/qm	9,60 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	76.000 qm	74.000 qm	75.800 qm
Nettoanfangsrendite	6,3 %	5,3 %	6,1 %

## Bürobeschäftigte

Anzahl	41.500	45.397	43.287
Prognose	46.472 (2020)		2,4 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	6.834	6.298	-5 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	4.359	6.081	10 % (2016 - 2020)
TMT	7.850	8.690	4 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Chemie; Pharma; Telekommunikation
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- E.Merck KG</li> <li>- Ev. Kirche in Hessen und Nassau</li> <li>- Vibracoustic GmbH</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Darmstadt ist innerhalb der C-Städte ein bedeutender Standort. Jedoch fällt die Stadt im regionalen Vergleich hinter Frankfurt und Wiesbaden zurück. Größtes Neubauvorhaben in den vergangenen Jahren war der Bau des TZ T-Online Gebäudes (Fertigstellung: 2007) mit ca. 72.500 qm MF/G. Neben den im Bau befindlichen Projektentwicklungen von Eigennutzern wie der Merck-Konzernzentrale (ca. 8.500 qm MF/G) oder der Al-natura Zentrale (ca. 8.000 qm MF/G) sind kaum weitere Entwicklungen in der Pipeline.

## Dortmund



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	2.414.800 qm	2.615.600 qm	2.538.400 qm
Büroflächenumsatz*	93.000 qm	115.000 qm	82.200 qm
Büroflächenneuzugang*	5.500 qm	18.900 qm	27.000 qm
Durchschnittsmiete (City)*	10,00 Euro/qm	10,50 Euro/qm	10,40 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	130.000 qm	130.000 qm	139.000 qm
Nettoanfangsrendite	6,3 %	5,0 %	6,0 %

## Bürobeschäftigte

Anzahl	98.529	108.392	103.384
Prognose	114.054 (2020)		5,2 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	13.603	15.164	7 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	7.722	9.827	13 % (2016 - 2020)
TMT	12.851	12.024	-1 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	IT; Mikro- u. Nanotechnologie; Biomedizin
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	– TEDI GmbH & Co. KG – AOK NordWest – Gesundheitskasse – WILO SE

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Innerhalb der Metropole Ruhr stellt Dortmund den zweitwichtigsten Büromarkt dar. Die Bedeutung des Büromarktes zeigt sich v. a. beim Umsatz, der im Durchschnitt der letzten 10 Jahre bei 82.000 qm MF/G p.a. lag. Die relativ hohen Umsätze gehen neben einer recht kleinteiligen und diversifizierten Wirtschaftsstruktur auch auf das anhaltende Wachstum der Bürobeschäftigten zurück. Eigennutzerbaustarts treiben in aller Regelmäßigkeit die Fertigstellungszahlen stark nach oben. So werden auch bis 2020 vorwiegend Eigennutzer-Projekte realisiert – bspw. der Neubau der Amprion Zentrale.

\* in MF/G

## Dresden



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	2.653.400 qm	2.631.900 qm	2.673.100 qm
Büroflächenumsatz*	63.000 qm	80.000 qm	78.000 qm
Büroflächenneuzugang*	500 qm	13.400 qm	12.700 qm
Durchschnittsmiete (City)*	8,40 Euro/qm	9,70 Euro/qm	8,70 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	300.000 qm	220.000 qm	270.700 qm
Nettoanfangsrendite	6,5 %	5,0 %	6,2 %

## Bürobeschäftigte

Anzahl	101.551	112.919	106.948
Prognose	118.632 (2020)		5,1 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	18.765	19.512	2 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	13.211	17.601	14 % (2016 - 2020)
TMT	14.506	12.642	-6 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Mikroelektronik; Informations- und Kommunikationstechnologie
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	– IKK classic – AOK PLUS – Gesundheitskasse – Technische Werke Dresden GmbH

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Der Dresdner Büroflächenumsatz zeigt sich in den vergangenen Jahren stabil. Trotz sinkender Tendenz fällt der Leerstand aufgrund des geschaffenen Angebotsüberhangs der 1990er-Jahre hoch aus. Die Fertigstellungszahlen fielen in Folge dessen in den vergangenen Jahren gering aus. Größtes Bauvorhaben im Zeitraum 2007 bis 2016 war der Neubau der Arbeitsagentur (Fertigstellung: 2015) mit ca. 11.600 qm MF/G. Die Pipeline der kommenden Jahre sieht drei Sanierungen mit einer Fläche über 5.000 qm MF/G vor. Die weiteren geplanten Entwicklungen liegen unter dieser Marke.

## Flensburg (Demire-Objekt)



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	369.400 qm	390.300 qm	382.400 qm
Büroflächenumsatz*	7.000 qm	3.000 qm	7.650 qm
Büroflächenneuzugang*	3.500 qm	0 qm	3.210 qm
Durchschnittsmiete (City)*	6,30 Euro/qm	6,70 Euro/qm	6,50 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	20.000 qm	20.000 qm	20.750 qm
Nettoanfangsrendite	6,8 %	6,5 %	6,8 %

## Bürobeschäftigte

Anzahl	18.239	19.159	18.229
Prognose	19.802 (2020)		3,4 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	3.379	3.519	1 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	1.006	1.611	20 % (2016 - 2020)
TMT	2.575	1.129	-49 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Gesundheit und Dienstleistungen; Maschinen- und Schiffbau; mobile Kommunikation
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ev.-Lutherische Diakonissenanstalt Flensburg</li> <li>- Zustellgesellschaft Schleswig-Holstein mbH</li> <li>- medien holding:nord gmbh</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Mit einem moderaten Mietniveau, einem niedrigen Leerstand und einem auf niedrigem Niveau volatilen Neuzugang, ist Flensburgs Markt kleinteilig und wenig spekulativ geprägt. Im Analysezeitraum wurden keine Entwicklungen über 5.000 qm MF/G fertiggestellt. Durch den neuen Stadtteil Sonwik mit der Etablierung entsprechender hochwertiger Büroflächen sowie in vergangener Zeit u. a. dem Neubau des SHZ Verlagshauses hat der Büromarkt eine gewisse Aufwertung erfahren.

\* in MF/G

## Freiburg (Breisgau) (Demire-Objekt)



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	1.233.700 qm	1.347.400 qm	1.289.500 qm
Büroflächenumsatz*	30.000 qm	20.000 qm	23.300 qm
Büroflächenneuzugang*	6.300 qm	23.640 qm	15.010 qm
Durchschnittsmiete (City)*	9,30 Euro/qm	11,00 Euro/qm	10,30 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	15.000 qm	19.000 qm	16.000 qm
Nettoanfangsrendite	6,3 %	5,0 %	6,0 %

## Bürobeschäftigte

Anzahl	52.891	64.650	58.834
Prognose	69.096 (2020)		6,9 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	8.514	10.235	7 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	4.897	6.393	12 % (2016 - 2020)
TMT	6.920	6.994	-2 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Gesundheit; BioTech
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalverbund kirchlicher Krankenhäuser</li> <li>- TDK-Micronas GmbH</li> <li>- badenova AG &amp; Co. KG</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Freiburg ist ein relativ überschaubarer und kleinteilig geprägter Markt. Das Marktgeschehen ist wenig spekulativ ausgerichtet und weitestgehend von Einzelprojekten geprägt. Die größte Projektentwicklung zwischen 2007 - 2016 war der Neubau des Verwaltungsgebäudes des Rudolf Haufe Verlags mit ca. 16.800 qm MF/G. Zu den größeren Entwicklungen der kommenden Jahre zählen u. a. die Fertigstellung des 1. BA des Rathauses und der Neubau der Volksbank-Zentrale.

## Göttingen



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	687.900 qm	702.900 qm	695.800 qm
Büroflächenumsatz*	9.000 qm	5.000 qm	8.300 qm
Büroflächenneuzugang*	6.400 qm	2.000 qm	2.750 qm
Durchschnittsmiete (City)*	7,50 Euro/qm	8,10 Euro/qm	7,80 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	12.000 qm	14.000 qm	13.700 qm
Nettoanfangsrendite	7,3 %	6,6 %	7,1 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	40.961	45.150	43.086
Prognose	46.364 (2020)		2,7 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	4.569	4.493	-3 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	3.020	5.222	21 % (2016 - 2020)
TMT	6.444	5.708	-10 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Forschung; Mess- und Regeltechnik; Photonik
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Georg-August-Universität Göttingen</li> <li>Stiftung Öffentliche Rechts Universitätsmedizin</li> <li>- Sartorius AG</li> <li>- Novelis Deutschland GmbH</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Der Büromarkt zeigt sich als ein von Eigennutzern aus Forschung und Lehre sowie der öffentlichen Verwaltung geprägter Markt. Über die Jahre hinweg wird ein ruhiges, vorwiegend kleinteiliges Marktgeschehen dokumentiert. Im Zeitraum von 2007 - 2016 wurde kein Bauvorhaben über 5.000 qm MF/G registriert. Größtes geplantes Vorhaben ist die Erweiterung des Sartorius Verwaltungsgebäudes, eine Eigennutzung mit ca. 25.000 qm MF/G, die Mitte 2018 fertiggestellt werden soll.

\* in MF/G

## Kassel (Demire-Objekt)



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	1.047.500 qm	1.146.700 qm	1.098.000 qm
Büroflächenumsatz*	11.000 qm	13.000 qm	14.850 qm
Büroflächenneuzugang*	2.110 qm	14.250 qm	12.472 qm
Durchschnittsmiete (City)*	5,50 Euro/qm	6,80 Euro/qm	6,20 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	75.000 qm	52.000 qm	58.900 qm
Nettoanfangsrendite	6,8 %	6,0 %	6,7 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	44.373	49.419	47.326
Prognose	49.977 (2020)		1,1 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	8.494	8.375	-6 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	4.316	7.279	21 % (2016 - 2020)
TMT	3.246	3.249	-8 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Erneuerbare Energien
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- K+S Aktiengesellschaft</li> <li>- Vitos GmbH</li> <li>- Wegmann Unternehmens-Holding GmbH</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Der Kasseler Büroimmobilienmarkt ist stark durch die Öffentliche Verwaltung und die Verwaltungsfunktionen der Industrie geprägt. Dennoch ist das Marktgeschehen wenig spekulativ und vornehmlich bedarfsorientiert ausgerichtet. Das größte Bauvorhaben zwischen 2007 und 2016 war der Neubau des Finanzzentrums des Landes Hessen mit ca. 17.800 qm MF/G, das 2008 fertiggestellt wurde. Bis 2020 sind weitere Entwicklungen geplant, wie der Neubau des Forschungsquartiers IWES mit ca. 5.000 qm MF/G oder der Neubau des Kasseler Jobcenters mit ca. 7.000 qm MF/G.

## Koblenz



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	922.648 qm	992.728 qm	963.576 qm
Büroflächenumsatz*	20.000 qm	15.000 qm	19.800 qm
Büroflächenneuzugang*	16.300 qm	2.000 qm	11.320 qm
Durchschnittsmiete (City)*	7,50 Euro/qm	8,00 Euro/qm	7,90 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	37.000 qm	32.000 qm	38.300 qm
Nettoanfangsrendite	7,0 %	6,5 %	6,9 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	37.899	39.678	38.523
Prognose	40.315 (2020)		1,6 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	8.762	8.651	-2 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	2.947	3.071	6 % (2016 - 2020)
TMT	3.197	3.208	6 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	IT; Logistik; Forschung
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Debeka Lebensversicherungsverein</li> <li>- Bundesministerium für Verteidigung</li> <li>- CompuGroup Medical SE</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Der Koblenzer Büromarkt wird geprägt von der öffentlichen Verwaltung, dem Gesundheitswesen sowie dem Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungsgewerbe. Großflächige Projektentwicklungen finden kaum statt – mit Ausnahme des Neubaus der Fachhochschule Koblenz (ca. 20.000 qm MF/G; Fertigstellung: 2009), des Debeka Dienstleistungsgebäudes (ca. 6.000 qm MF/G; Fertigstellung: 2010) oder des Neuen Justizzentrums (ca. 12.000 qm MF/G; Fertigstellung: 2011). In den kommenden Jahren sind keine Neubauvorhaben in der Projektpipeline.

\* in MF/G

## Leipzig (Demire-Objekt)



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	2.741.378 qm	2.713.684 qm	2.755.438 qm
Büroflächenumsatz*	85.000 qm	97.000 qm	91.850 qm
Büroflächenneuzugang*	4.200 qm	3.800 qm	9.445 qm
Durchschnittsmiete (City)*	7,50 Euro/qm	9,40 Euro/qm	8,20 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	720.000 qm	310.000 qm	509.300 qm
Nettoanfangsrendite	6,3 %	5,0 %	6,0 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	93.136	113.645	102.727
Prognose	124.354 (2020)		9,4 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	11.932	11.247	-9 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	11.853	17.285	21 % (2016 - 2020)
TMT	12.028	15.505	13 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Automobilindustrie; Erneuerbare Energien; Gesundheitswesen
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leipziger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH</li> <li>- Deutsche Rentenversicherung Mitteldeutschland</li> <li>- Universitätsklinikum Leipzig</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Der Leipziger Büromarkt hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Aufgrund des zwar sinkenden aber immer noch relativ hohen Leerstandes ist die Bautätigkeit noch vorhanden. Aktuelle Projekte sind überwiegend eigennutzerorientiert bzw. im Rahmen entsprechender Vorvermietungen in Umsetzung – wie bspw. das Servicecenter der Deutschen Telekom mit 9.000 qm MF/G (Fertigstellung: 2018) oder der Büroneubau des Deutschen Biomasseforschungszentrums.

## Leverkusen



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	619.359 qm	660.636 qm	646.804 qm
Büroflächenumsatz*	33.500 qm	28.000 qm	15.100 qm
Büroflächenneuzugang*	3.500 qm	950 qm	5.500 qm
Durchschnittsmiete (City)*	6,50 Euro/qm	7,60 Euro/qm	7,00 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	38.000 qm	35.000 qm	40.100 qm
Nettoanfangsrendite	6,2 %	5,8 %	6,2 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	23.007	26.310	24.827
Prognose	27.052 (2020)		2,8 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	1.644	1.913	3 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	2.470	1.753	-30 % (2016 - 2020)
TMT	2.894	3.306	3 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Pharmaindustrie; Autozulieferer; Kunststoffverarbeiter
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	– Bayer AG – Covestro AG – Currenta GmbH & Co. OHG

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Der Büromarkt ist aufgrund der starken industriellen Prägung der Stadt von den Verwaltungsfunktionen der Industrie und der Öffentlichen Verwaltung bestimmt. Dabei wird ein von wenigen Maßnahmen abgesehen marktübliches, von Eigennutzern geprägtes Marktgeschehen abgebildet. Seit 2016 können zwei großflächige Neubauprojekte das Marktgeschehen deutlich beleben. Das Med 360° sowie der Neuansiedlungserfolg der pronova BKK sind in Bau gegangen. Größtes Bauvorhaben der letzten zehn Jahre war der Neubau des Verwaltungsgebäudes der Bayer Vital GmbH (ca. 21.500 qm MF/G).

\* in MF/G

## Münster



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	2.010.675 qm	2.201.666 qm	2.099.227 qm
Büroflächenumsatz*	62.000 qm	60.000 qm	60.900 qm
Büroflächenneuzugang*	41.330 qm	36.740 qm	26.599 qm
Durchschnittsmiete (City)*	8,50 Euro/qm	10,00 Euro/qm	9,10 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	110.000 qm	67.000 qm	88.650 qm
Nettoanfangsrendite	6,5 %	5,0 %	6,1 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	79.201	94.062	86.619
Prognose	100.194 (2020)		6,5 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	15.425	15.598	-4 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	4.052	5.105	7 % (2016 - 2020)
TMT	9.674	12.837	13 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Ernährungsgewerbe; Maschinenbau; Gesundheitswirtschaft
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	– Alexianer GmbH – STRABAG Property and Facility Service GmbH – Universitätsklinikum Münster

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Der Büromarkt Münster stellt im regionalen Kontext den wichtigsten Büromarkt des Umfeldes dar. Insgesamt ist der Münsteraner Büromarkt eher kleinteilig und durch lokale Nutzer geprägt. Größtes Bauvorhaben der letzten zehn Jahre waren die Bürohochhäuser der Deutschen Telekom, die bereits 2007 fertig gestellt wurden und ca. 27.000 qm MF/G umfassen. Zukünftig sind besonders die Projekte Quartier 21 mit ca. 7.500 qm MF/G und das Hafentor mit ca. 10.000 qm MF/G hervorzuheben.

## Osnabrück



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	843.800 qm	910.800 qm	875.500 qm
Büroflächenumsatz*	25.000 qm	15.000 qm	26.600 qm
Büroflächenneuzugang*	11.900 qm	8.000 qm	9.780 qm
Durchschnittsmiete (City)*	6,60 Euro/qm	8,30 Euro/qm	7,60 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	30.000 qm	33.000 qm	33.315 qm
Nettoanfangsrendite	6,4 %	5,7 %	6,4 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	35.588	38.632	37.356
Prognose	39.332 (2020)		1,8 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	4.960	4.841	-4 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	2.827	4.487	19 % (2016 - 2020)
TMT	1.960	2.238	4 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Stahl- und Metallindustrie; Papierindustrie; Automobilindustrie
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hellmann Worldwide Logistics GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- Kämmerer Paper GmbH</li> <li>- Paracelsus-Kliniken Deutschland GmbH &amp; Co. KGaA</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Die Bautätigkeit in Osnabrück bewegt sich auf moderatem Niveau und ist sowohl von Eigennutzungen als auch vorvermieteten Neubauten geprägt. Für die kommenden Jahre ist besonders auf den ehemaligen Kasernenflächen ein konstantes Neubauvolumen zu erwarten.

## Regensburg (Demire-Objekt)



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	944.729 qm	1.035.920 qm	992.910 qm
Büroflächenumsatz*	30.000 qm	20.000 qm	25.000 qm
Büroflächenneuzugang*	32.087 qm	7.500 qm	14.533 qm
Durchschnittsmiete (City)*	7,30 Euro/qm	9,30 Euro/qm	8,20 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	80.000 qm	57.000 qm	66.900 qm
Nettoanfangsrendite	6,1 %	5,1 %	5,8 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	43.775	52.124	47.236
Prognose	56.377 (2020)		8,2 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	5.618	6.192	2 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	4.731	6.128	18 % (2016 - 2020)
TMT	5.494	7.218	13 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Automotive; Lebenswissenschaften; Logistik; Energie
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Barmherzige Brüder gemeinnützige Krankenhaus GmbH</li> <li>- Maschinenfabrik Reinhausen GmbH</li> <li>- Bayerische Staatsforsten AöR</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Das Marktgeschehen der vergangenen Jahre in Regensburg weist punktuelle Projektentwicklungen auf, die den Markt sukzessive bedarfsorientiert weiterentwickeln. Zu den größten Bauvorhaben der letzten zehn Jahre zählt der Neubau des Bayernwerkes (Fertigstellung: 2011; Fläche: ca. 20.000 qm MF/G). Mit dem Marina Quartier sind bis 2018 neben Wohnraum auch Büroflächen über 15.000 qm MF/G geplant.

\* in MF/G

## Rostock (Demire-Objekt)



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	956.700 qm	1.001.300 qm	976.900 qm
Büroflächenumsatz*	25.000 qm	11.000 qm	14.300 qm
Büroflächenneuzugang*	4.800 qm	6.800 qm	6.500 qm
Durchschnittsmiete (City)*	7,80 Euro/qm	8,40 Euro/qm	8,10 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	90.000 qm	70.000 qm	82.300 qm
Nettoanfangsrendite	6,6 %	6,0 %	6,5 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	36.132	40.291	38.273
Prognose	41.125 (2020)		2,1 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	6.828	6.487	-8 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	5.049	6.012	8 % (2016 - 2020)
TMT	1.836	2.148	2 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Maritime Wirtschaft; Life Science; Logistik; Luft- & Raumfahrt
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AIDA Cruises - German Branch of Costa Crociere S.p.A.</li> <li>- MEYER NEPTUN GmbH</li> <li>- RVV Rostocker Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft GmbH</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Als Wirtschaftszentrum in Mecklenburg-Vorpommern bildet Rostock mit knapp 1 Mio. qm Bürofläche den Büroschwerpunkt der Region. Neben dem kleinteiligen und eigennutzerorientierten Markt, konnten in den vergangenen Jahren auch spekulative Objekte vorwiegend in sehr zentralen Wasserlagen am Markt platziert werden, wie z. B. das Karavelle Quartier. Der 1. BA mit 5.000 qm MF/G wurde bereits 2011 fertiggestellt, der 3. BA wird voraussichtlich bis 2018 realisiert.

\* in MF/G

## Schwerin



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	702.000 qm	720.700 qm	713.400 qm
Büroflächenumsatz*	7.500 qm	3.000 qm	6.750 qm
Büroflächenneuzugang*	4.800 qm	0 qm	2.800 qm
Durchschnittsmiete (City)*	5,60 Euro/qm	6,80 Euro/qm	6,40 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	90.000 qm	80.000 qm	83.600 qm
Nettoanfangsrendite	7,7 %	7,1 %	7,4 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	23.173	22.679	22.551
Prognose	22.530 (2020)		-0,7 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	6.538	5.926	-4 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	1.959	1.882	-4 % (2016 - 2020)
TMT	2.054	1.727	-9 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Maschinenbau; Automobilindustrie; Kunststoff; Luftfahrt
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- HELIOS Kliniken Schwerin GmbH</li> <li>- Stadtwerke Schwerin GmbH</li> <li>- AWO-Soziale Dienste gGmbH-Westmecklenburg</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Schwerin als Landeshauptstadt mit zahlreichen Landes-, regionalen wie lokalen Behörden verfügt über ein Büromarktgeschehen, dass von der Öffentlichen Verwaltung sowie von Bildung und Lehre und den Verwaltungsfunktionen geprägt ist. In den vergangenen zehn Jahren wurden kaum großflächige Projekte entwickelt. Auch bis 2020 ist nur eine Projektentwicklung bekannt – der Neubau des Justizzentrums mit 4.000 qm MF/G.

## Stralsund (Demire-Objekt)



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	204.400 qm	209.400 qm	206.600 qm
Büroflächenumsatz*	3.500 qm	5.500 qm	4.350 qm
Büroflächenneuzugang*	1.300 qm	0 qm	760 qm
Durchschnittsmiete (City)*	5,00 Euro/qm	6,10 Euro/qm	5,50 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	25.000 qm	26.000 qm	26.500 qm
Nettoanfangsrendite	7,5 %	7,3 %	7,5 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	10.866	10.066	10.406
Prognose	9.858 (2020)		-2,1 % (2016 - 2020)
Branchen**			
Öffentliche Verwaltung	5.555	4.397	-13 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	1.867	2.093	9 % (2016 - 2020)
TMT	960	564	-28 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Bau- und Wohnungswesen; IT; Tourismus und Handel
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- HELIOS Hansekllinikum Stralsund GmbH</li> <li>- arvato direct services Stralsund GmbH</li> <li>- SPIEGELBANK Glas- und Gebäudereinigung GmbH</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Als Sitz diverser regionaler wie auch Landesbehörden bildet Stralsund einen vorwiegend regional bedeutsamen Büromarkt mit ca. 210.000 qm MF/G ab. Baumaßnahmen sind weitestgehend bedarfsorientiert ausgerichtet und von Eigennutzern geprägt. Im Zeitraum von 2007 - 2020 gibt es nur ein Bauvorhaben oberhalb der 5.000 qm MF/G-Marke – das Wohn- und Geschäftshaus Quartier 17, das 2013 fertiggestellt wurde. Auch in Zukunft ist davon auszugehen, dass Baumaßnahmen weitestgehend bedarfsorientiert ausgerichtet sind.

## Ulm (Demire-Objekt)



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	784.900 qm	867.500 qm	816.500 qm
Büroflächenumsatz*	15.000 qm	15.000 qm	16.500 qm
Büroflächenneuzugang*	9.800 qm	8.600 qm	12.700 qm
Durchschnittsmiete (City)*	9,80 Euro/qm	11,20 Euro/qm	10,50 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	34.000 qm	35.000 qm	32.400 qm
Nettoanfangsrendite	5,9 %	5,5 %	5,9 %

## Bürobeschäftigte

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Anzahl	36.461	43.025	39.668
Prognose	45.912 (2020)		6,7 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	4.145	4.627	6 % (2016 - 2020)
Sons. höh. unternehmens. DL	3.982	4.389	7 % (2016 - 2020)
TMT	6.013	9.586	20 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Maschinen- und Metallbau; IT; Pharma; Gesundheitswirtschaft
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Müller Holding Ltd. &amp; Co. KG</li> <li>- SCHWENK Limes GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- Wieland-Werke Aktiengesellschaft</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Das Marktgeschehen in Ulm zeigt in den vergangenen Jahren eine rege Bautätigkeit von Büro- und Forschungsgebäuden, vor allem in den Bürozentren bzw. Entwicklungsgebieten in der Peripherie. Größtes Bauvorhaben der letzten Jahre ist der Science Park II, der 2014 fertiggestellt wurde und ca. 60.000 qm MF/G umfasst – die Prägung Ulms durch die Forschungslandschaft wird hier deutlich. In den kommenden Jahren sind einige Bauvorhaben oberhalb der 5.000 qm MF/G-Marke geplant, bspw. das Geschäftsgebäude "Das Y" mit ca. 6.900 qm MF/G.

\* in MF/G \*\* Daten liegen nur für den Landkreis Vorpommern-Rügen vor

## Wuppertal



## Kennziffern Büromarkt (Quelle: RIWIS)

	2007	2016	Durchschnitt 2007 - 2016
Büroflächenbestand*	1.570.200 qm	1.611.600 qm	1.594.500 qm
Büroflächenumsatz*	27.500 qm	15.000 qm	26.650 qm
Büroflächenneuzugang*	1.970 qm	9.850 qm	6.070 qm
Durchschnittsmiete (City)*	6,70 Euro/qm	7,90 Euro/qm	7,40 Euro/qm
Büroflächenleerstand*	91.000 qm	85.000 qm	91.600 qm
Nettoanfangsrendite	6,8 %	6,4 %	6,8 %

## Bürobeschäftigte

Anzahl	51.971	52.380	51.773
Prognose		51.592 (2020)	-1,5 % (2016 - 2020)
Branchen			
Öffentliche Verwaltung	7.424	8.230	3 % (2016 - 2020)
Sons. höh. Unternehmens. DL	2.480	2.745	6 % (2016 - 2020)
TMT	2.496	3.380	7 % (2016 - 2020)

## Unternehmen am Standort

Schwerpunktcluster	Automotive; Health Care; Metallverarbeitung; Produktentwicklung
Unternehmen in der Stadt (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorwerk &amp; Co. KG</li> <li>- Aug. Mittelsten Scheid &amp; Söhne Gesellschaft mit beschränkter Haftung</li> <li>- Delphi Deutschland GmbH</li> </ul>

## Auswahl Projekte (Neubau) ab 5.000 qm MF/G (07 - 20)

Mit einem Flächenbestand von ca. 1,6 Mio. qm bildet Wuppertal den zweitgrößten Büromarkt unter den C-Städten. Größter Arbeitgeber in der Stadt ist der Vorwerk Konzern, welcher ebenso wie mehrere konzerneigene Unternehmen seinen Hauptsitz in der Stadt hat. Größtes Bauvorhaben der letzten zehn Jahre ist der Neubau der Barmenia Verwaltung mit ca. 10.000 qm MF/G (Fertigstellung: 2010).

\* in MF/G

## ANHANG

## Allgemeine Städtezuordnung

Überblick A-, B-, C- und D-Städte							
Stadt	Kategorie	Stadt	Kategorie	Stadt	Kategorie	Stadt	Kategorie
Berlin	A	Lübeck	C	Gelsenkirchen	D	Neuss	D
Düsseldorf	A	Magdeburg	C	Gera	D	Oberhausen	D
Frankfurt (Main)	A	Mainz	C	Gießen	D	Offenburg	D
Hamburg	A	Mönchengladbach	C	Görlitz	D	Oldenburg	D
Köln	A	Mülheim (Ruhr)	C	Göttingen	D	Paderborn	D
München	A	Offenbach (Main)	C	Greifswald	D	Passau	D
Stuttgart	A	Osnabrück	C	Gütersloh	D	Pforzheim	D
		Potsdam	C	Hagen	D	Plauen	D
Bochum	B	Regensburg	C	Halberstadt	D	Ratingen	D
Bonn	B	Rostock	C	Halle (Saale)	D	Ravensburg	D
Bremen	B	Saarbrücken	C	Hamm	D	Recklinghausen	D
Dortmund	B	Wuppertal	C	Hanau	D	Remscheid	D
Dresden	B			Heilbronn	D	Reutlingen	D
Duisburg	B	Albstadt	D	Herne	D	Rosenheim	D
Essen	B	Aschaffenburg	D	Hildesheim	D	Salzgitter	D
Hannover	B	Bamberg	D	Ingolstadt	D	Schweinfurt	D
Karlsruhe	B	Bayreuth	D	Jena	D	Schwerin	D
Leipzig	B	Bergisch Gladbach	D	Kaiserslautern	D	Siegen	D
Mannheim	B	Bottrop	D	Kassel	D	Solingen	D
Münster	B	Brandenburg (Hl.)	D	Kempten (Allgäu)	D	Stralsund	D
Nürnberg	B	Bremerhaven	D	Koblenz	D	Suhl	D
Wiesbaden	B	Chemnitz	D	Konstanz	D	Trier	D
		Coburg	D	Krefeld	D	Tübingen	D
Aachen	C	Cottbus	D	Landshut	D	Ulm	D
Augsburg	C	Dessau	D	Leverkusen	D	Villingen-Schwenn.	D
Bielefeld	C	Detmold	D	Lüdenscheid	D	Weimar	D
Braunschweig	C	Düren	D	Ludwigshafen	D	Wilhelmshaven	D
Darmstadt	C	Eisenach	D	Lüneburg	D	Witten	D
Erfurt	C	Flensburg	D	Marburg	D	Wolfsburg	D
Erlangen	C	Frankfurt (Oder)	D	Minden	D	Würzburg	D
Freiburg	C	Friedrichshafen	D	Moers	D	Zwickau	D
Heidelberg	C	Fulda	D	Neubrandenburg	D		
Kiel	C	Fürth	D	Neumünster	D		

## Klassifikation der Standorte

Die RIWIS Standorte wurden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in 4 Klassen unterteilt.

**A-Städte:** Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

**B-Städte:** Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung.

**C-Städte:** Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

**D-Städte:** Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

**Auftraggeber**

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

**Redaktion**

bulwiengesa AG

Bettinastraße 62

60325 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 7561 46760

[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)

**Bildverzeichnis**

Titel: shutterstock, leoks; shutterstock, Jule\_Berlin; Fotolia, pure-life-pictures; Seite 1: shutterstock, kavalenkava; Seite 4: shutterstock, silky; Seite 7: shutterstock, Sean Pavone; Seite 11: shutterstock, Alex\_Rodionov; Bayreuth: shutterstock, Val Thoermer; Bremen: shutterstock, MKstudio; Dresden: shutterstock, Mikhail Gnatkovskiy; Dortmund: shutterstock, Tupungato; Göttingen: shutterstock, ms. Octopus; Koblenz: shutterstock, Jan von Uxkull-Gyllenband; Leverkusen: shutterstock, Lukassek; Münster: shutterstock, Chi\_Chirayu; Osnabrück: shutterstock, Marc Venema; Schwerin: shutterstock, RikoBest; Wuppertal: shutterstock, Tobias Arhelger