

Studie

Büroimmobilienmarkt:

Investmentchancen an Sekundärstandorten

Auftraggeber: DEMIRE - Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frankfurt am Main, April 2018

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
VORBEMERKUNG	1
1 EXECUTIVE SUMMARY	2
2 DIE BESONDERHEITEN DES DEUTSCHEN BÜROIMMOBILIENMARKTES	4
3 IM FOKUS: DIE BÜROIMMOBILIENMÄRKTE DER DT. SEKUNDÄRSTANDORTE	7
4 PERFORMANCE-POTENZIALE DER SEKUNDÄRSTANDORTE	16
ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	18
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 europa-weiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

bulwiengesa AG

Eschersheimer Landstr. 10
60322 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. Um die Wahrnehmung der sogenannten Sekundärstandorte zu stärken hat die DEMIRE bereits zum zweiten Mal nach 2017 die bulwiengesa mit der Analyse ausgewählter Städte in Deutschland beauftragt.

Das Augenmerk der Ausarbeitung liegt dabei auf dem Bürosegment. Die untersuchten Städte sind in der folgenden Grafik kartographisch dargestellt. Im Vergleich zur Studie aus dem Jahr 2017 wurde die Auswahl der Städte erweitert. So sind insgesamt zehn neue Städte (Lüneburg, Ingolstadt, Kempten, Reutlingen, Karlsruhe, Mannheim, Potsdam, Jena, Chemnitz und Essen) in die Betrachtung aufgenommen worden.

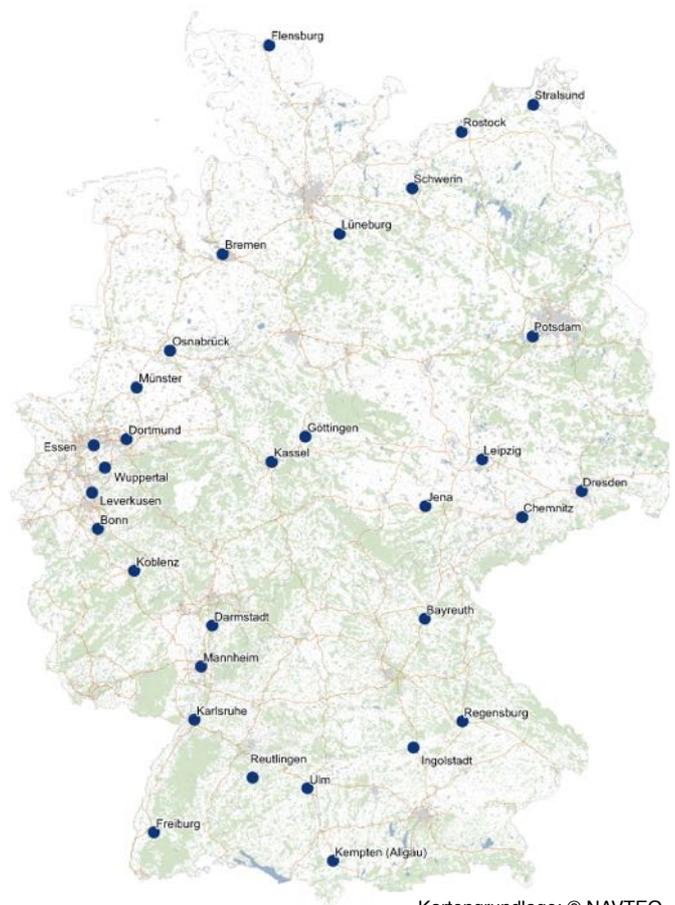
Aufbau der Studie

Die vorliegende Studie besteht aus vier Kapiteln, die thematisch miteinander in Beziehung stehen. Dabei wird zu Beginn – als Executive Summary – die Rendite- / Risiko-Darstellung der Sekundärstandorte abgebildet. Im anschließenden Kapitel soll die Struktur des deutschen Büroimmobilienmarktes erläutert werden. Dies erfolgt – zum besseren Verständnis – im Vergleich zu den Büromärkten in Großbritannien und Frankreich. Als erster Parameter wird dabei die Verteilung des Büroflächenumsatzes in den Städten der einzelnen Länder dargestellt. Des Weiteren wird in diesem Kapitel die Bruttowertschöpfung miteinander verglichen. Im dritten Kapitel wird eine detaillierte Analyse der Sekundärstandorte – im Vergleich zu den A-Städten – vorgenommen. Hierfür werden die Parameter Büromiet-, Büroflächenleerstands-, Bürobeschäftigten- und Büroflächenumsatzentwicklung sowie Neubautätigkeit, Transaktionsvolumen und Nettoanfangsrenditen herangezogen. Nachdem im vorangegangenen Kapitel das Marktumfeld in den Sekundärstandorten dargestellt wurde, sollen im letzten Schritt der Analyse die Renditepotenziale von Value-Add-Objekten in den Sekundärstädten aufgezeigt werden. Hierzu wird auch ein von DEMIRE betreutes Objekt in Leipzig (Gutenberggalerie) vorgestellt. Am Ende der Studie erfolgt die Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse in einer Tabelle.

Zur Methodik

Mithilfe der Nutzung der Immobilienmarktdaten aus dem Informationssystem RIWIS¹ soll die Wahrnehmung und Transparenz der Sekundärstandorte erhöht werden.

Übersicht Sekundärstandorte



Kartengrundlage: © NAVTEQ

¹ RIWIS = Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem von bulwiengesa

1 EXECUTIVE SUMMARY

In Frankreich und Großbritannien dominieren die großen Städte London und Paris das Marktgeschehen. Der deutsche Büroimmobilienmarkt verfügt im europäischen Vergleich jedoch über eine andere – eine polyzentrische – Marktstruktur. Neben den großen sieben A-Städten weisen auch die weiteren Standorte ein dynamisches Marktgeschehen und positive wirtschaftliche Rahmendaten auf. Diese sind für Investoren eine interessante Anlagemöglichkeit. Die Marktdynamik von ausgewählten Sekundärstandorten wurde deshalb in der vorliegenden Studie anhand verschiedener Parameter näher untersucht. Folgende Ergebnisse konnten dabei herausgestellt werden:

Entwicklung der Durchschnittsmiete

Im Zuge der prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung haben auch die deutschen Büromärkte in den vergangenen Jahren sehr positiv performt. Dabei konnten die A-Märkte Mietwachstumsraten von 28 % in den vergangenen zehn Jahren erzielen. Kleine Standorte (Sekundärstandorte) zeigten sich teilweise noch vitaler. Hier wurden Mietsteigerungen von über 40 % erreicht.

Entwicklung der Büroneubaufertigstellungen

Spekulative (also nicht vorvermietete) Bautätigkeit kann in Zeiten nachlassender Nachfrage zu Leerstandsanstiegen führen. Im Gegensatz zu den A-Märkten, wo der Anteil von noch nicht belegten Flächen bei Projektbeginn bei ca. 40 % liegt, werden Neubaumaßnahmen an Sekundärstandorten in der Regel bedarfsorientiert ausgerichtet, d. h. mit hoher Vorvermietungsquote. Hierdurch wird das Risiko von Marktverwerfungen verringert.

Entwicklung der Leerstandsquote

Die Leerstandsquote weist den Anteil an Angebotsflächen in einem Büromarkt aus und ist ein wichtiger Indikator für die Marktverfassungen. Im Zuge der prosperierenden Entwicklung im Büromarkt konnten in fast allen A-Märkten der Leerstand relevant verringert werden. Darüber hinaus weisen auch einige Sekundärstandorte einen deutlichen Leerstandsabbau auf. Dieser resultiert aus einer ansteigenden Nachfrage einerseits und einer bedarfsorientierten Fertigstellungszahl andererseits.

Entwicklung der Bürobeschäftigten

Die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen ist ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach Büroflächen. Sehr positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen haben in den vergangenen Jahren zu einem starken Aufbau der Bürobeschäftigten geführt, der in den A-Städten bei 19 % lag und an den Sekundärstandorten bis zu 39 % betrug. Zukünftig wird von einem weiteren Anstieg der Bürobeschäftigten ausgegangen, was sich positiv auf die Marktverfassung auswirken wird.

Entwicklung des Büroflächenumsatzes

Der Büroflächenumsatz, also das Volumen an Vermietungen und Eigennutzungen, spiegelt die Marktvitalität und die -aktivität wider. Vor Investitionsentscheidungen sollte auf eine marktadäquate Größe des Anlageobjekts geachtet werden. Die Relation des Flächenumsatzes zum Bestand zeigt die Wechselneigung von Mietern. Diese ist in den A-Märkten deutlich stärker ausgeprägt als in den Sekundärstandorten.

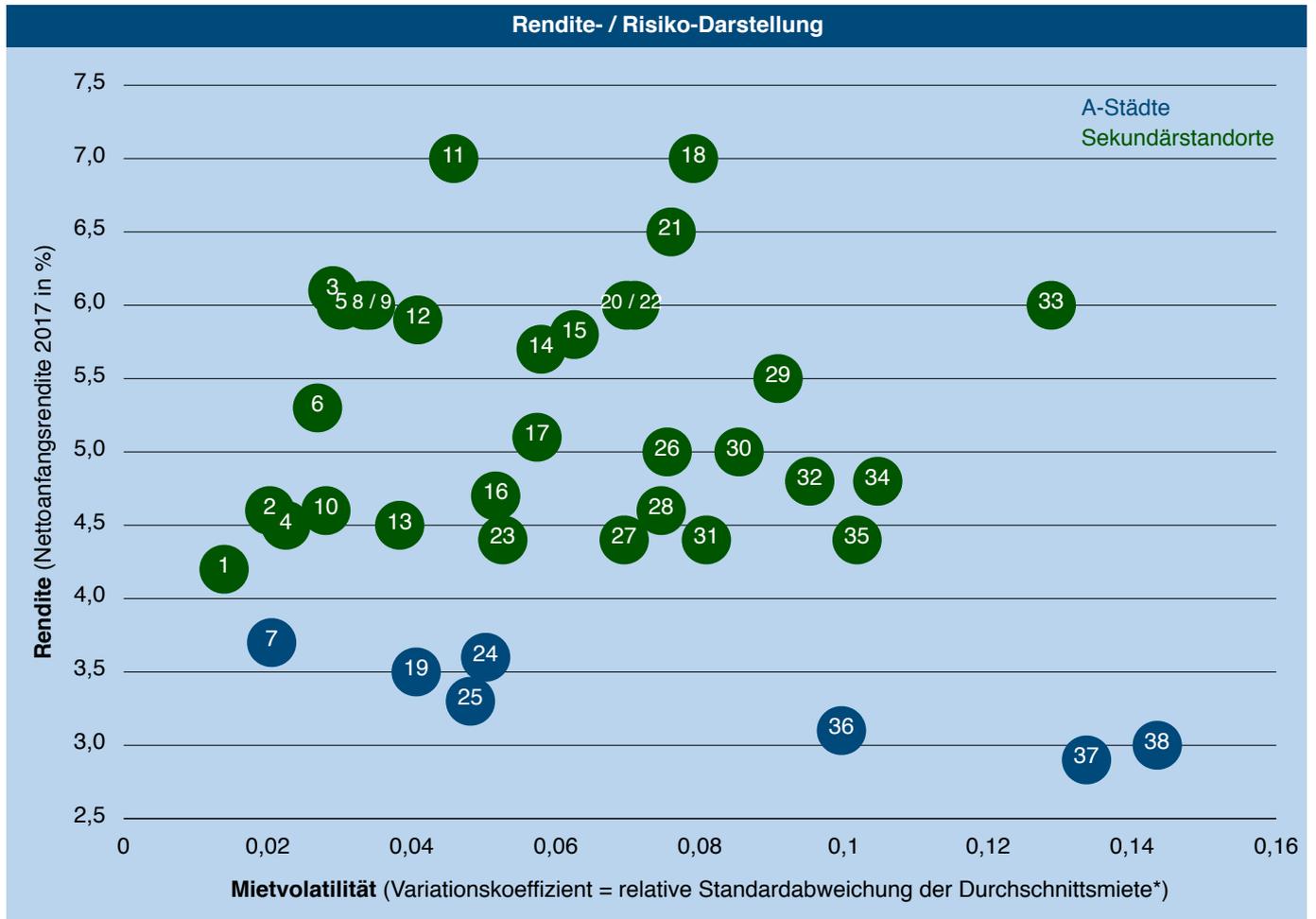
Investmentmarkt

Aufgrund des Fehlens von Anlagemöglichkeiten und den geringen Renditemöglichkeiten in den A-Märkten investieren die Akteure zunehmend in Sekundärstandorte. 2017 wurden rund 27,5 Mrd. Euro abseits der großen Metropolen investiert – davon ca. 15 Mrd. Euro in den Sekundärstandorten. Der Grund für das gestiegene Interesse ist die im Durchschnitt höhere Rendite bei einer hohen Stabilität des Mietniveaus in Sekundärstandorten. Durch die steigende Nachfrage sinken zwar auch die Nettoanfangsrenditen in den Sekundärstandorten auf neue Tiefststände, dennoch ist der Rendite-Spread zwischen A-Märkten und Sekundärstandorten mit 2 Prozentpunkten weiterhin auf einem hohen Niveau.

Rendite- / Risiko-Darstellung

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden die A- und Sekundärmärkte auch hinsichtlich ihrer Ertragsstabilität und der erzielbaren Rendite untersucht. Die Ergebnisse sind in der Grafik auf der folgenden Seite dargestellt. Hierbei wird deutlich, dass alle Sekundärstandorte höhere Renditepotenziale als die A-Märkte aufweisen. Die Spanne der erzielbaren Nettoanfangsrenditen reicht dabei von 4,1 % in Bonn bis zu 7,0 % in Stralsund und Chemnitz. In den A-Städten werden im Durchschnitt 3,2 % erzielt. Die bereits beschriebene Ertragsstabilität in einer Vielzahl von Sekundärstandorten spiegelt sich auch in der Mietvolatilität wider: So weisen Märkte wie Bonn und Dortmund eine sehr geringe Schwankungsbreite bei den Mieten auf, wodurch das Risiko von marktseitigen Mietkorrekturen minimiert wird. Auf der anderen Seite spiegelt sich in den Standorten wie Berlin und München aber auch in Kempten und Regensburg Marktschwankungen in einer vergleichsweise hohen Mietvolatilität wider.

Um die Renditepotenziale und das Ertragsrisiko in Relation zu setzen, wurde ein Quotient aus Rendite und Volatilität gebildet. Dieser ist in der Tabelle auf der folgenden Seite dargestellt. Hierbei zeigt sich, dass Städte wie Bonn und Dortmund ein sehr günstiges Verhältnis aufweisen, während sich die A-Städte (Berlin, München und Hamburg) aber auch Leipzig aufgrund ihrer hohen Mietschwankungen am Ende der Skala wiederfinden.



Städteauswahl** sortiert nach Rendite- / Risiko-Quotient***								
1	Bonn	Sekundärst.	14	Leverkusen	Sekundärst.	27	Münster	Sekundärst.
2	Dortmund	Sekundärst.	15	Wuppertal	Sekundärst.	28	Dresden	Sekundärst.
3	Koblenz	Sekundärst.	16	Bremen	Sekundärst.	29	Kassel	Sekundärst.
4	Essen	Sekundärst.	17	Ulm	Sekundärst.	30	Osnabrück	Sekundärst.
5	Bayreuth	Sekundärst.	18	Stralsund	Sekundärst.	31	Freiburg (B.)	Sekundärst.
6	Rostock	Sekundärst.	19	Stuttgart	A-Stadt	32	Potsdam	Sekundärst.
7	Düsseldorf	A-Stadt	20	Jena	Sekundärst.	33	Kempten (Allgäu)	Sekundärst.
8	Flensburg	Sekundärst.	21	Schwerin	Sekundärst.	34	Regensburg	Sekundärst.
9	Göttingen	Sekundärst.	22	Lüneburg	Sekundärst.	35	Leipzig	Sekundärst.
10	Darmstadt	Sekundärst.	23	Karlsruhe	Sekundärst.	36	Hamburg	A-Stadt
11	Chemnitz	Sekundärst.	24	Köln	A-Stadt	37	Berlin	A-Stadt
12	Reutlingen	Sekundärst.	25	Frankfurt	A-Stadt	38	München	A-Stadt
13	Mannheim	Sekundärst.	26	Ingolstadt	Sekundärst.			

*Die relative Standardabweichung (Durchschnittsmiete) bezieht sich auf den Zeitraum von 2008 bis 2017.

**Die gelb unterlegten Städte sind im Vergleich zur Studie aus dem Jahr 2017 neu in die Betrachtung eingeflossen.

***Der Rendite- / Risiko-Quotient ergibt sich aus der Division der Nettoanfangsrendite und der relativen Standardabweichung der Durchschnittsmiete.

Quelle: RIWIS



2 DIE BESONDERHEITEN DES DEUTSCHEN BÜROIMMOBILIENMARKTES

Der deutsche Büroimmobilienmarkt verfügt neben den sieben großen Metropolen wie Hamburg, Berlin oder München auch über eine Vielzahl an Sekundärstandorten, die teilweise eine hohe Marktdynamik aufweisen. Um den deutschen Metropolen und Sekundärstandorten eine Struktur zu geben, wurden sie von bulwiengesa je nach funktionaler Bedeutung in A- bis D-Städte eingeteilt. Hierfür wird die Entwicklung von verschiedenen Parametern wie bspw. der Büroflächenumsatz oder die Spitzenmiete zu Grunde gelegt. Im folgenden Kapitel sollen nun die Besonderheiten des deutschen Büroimmobilienmarktes herausgestellt werden.

Deutschland, Großbritannien und Frankreich im Vergleich – Büroflächenumsatz

Die Karte am Ende dieses Kapitels zeigt u. a. die Verteilung des Büroflächenumsatzes 2017 in den sieben deutschen A-Städten und den untersuchten Sekundärstandorten sowie zum Vergleich in Frankreich (Lille, Lyon, Marseille, Paris Central) und Großbritannien (Birmingham, Edinburgh, Glasgow, London Central, Manchester). Die Unterschiede zwischen der polyzentrischen Marktstruktur Deutschlands und den Vergleichsländern kommen hier deutlich zum Vorschein: In Frankreich konzentrieren sich rund 67 % des Flächenumsatzes in einer Stadt – Paris Central – und in Großbritannien mit dem Büromarkt London Central sogar rund 87 %. Dabei werden innerhalb des Marktes London Central ca. 51 % in London City und rund 41 % in London West End / Midtown umgesetzt.

Im Gegensatz dazu können die sieben deutschen Metropolen insgesamt nur einen Anteil am Flächenumsatz von ca. 62 % und die untersuchten Sekundärstädte von ca. 18 % auf sich vereinen. Dabei wird in Berlin mit einem Anteil von rund 16 % der höchste Flächenumsatz registriert. Die Hauptstadt konnte 2017 sogar einen neuen Rekordwert beim Büroflächenumsatz erzielen (ca. 1.010.000 qm MFG²). Basis dieses Anstiegs bildet das anhaltende Wachstum der Dienstleistungsbranche und des TMT-Sektors (Technologie, Medien und Telekommunikation), welcher auch einen Großteil der Start-ups auf sich vereint. Den geringsten Anteil am Flächenumsatz unter den A-Städten verbucht Stuttgart mit rund 4 %.

² MFG = Mietfläche Gewerbe nach gif

Büroflächenumsatz (2017)		
Stadt	Büroflächenumsatz	in %
<i>Frankreich (FR)</i>		
Marseille	564.600 qm	7 %
Lille	881.600 qm	11 %
Lyon	1.092.200 qm	14 %
Paris Central	5.222.700 qm	67 %
FR gesamt	7.761.100 qm	100 %
<i>Großbritannien (GB)</i>		
Glasgow	60.200 qm	2 %
Edinburgh	95.700 qm	3 %
Birmingham	121.700 qm	3 %
Manchester	198.300 qm	6 %
London Central	3.064.800 qm	87 %
GB gesamt	3.540.700 qm	100 %
<i>Deutschland (D)</i>		
Stuttgart	264.000 qm	4 %
Köln	307.000 qm	5 %
Düsseldorf	325.000 qm	5 %
Frankfurt (Main)	624.000 qm	10 %
Hamburg	635.000 qm	10 %
München	750.000 qm	12 %
Berlin (Land)	1.010.000 qm	16 %
unters. Sekundärst.	1.117.000 qm	18 %
weitere Städte	1.223.800 qm	20 %
D gesamt	6.255.800 qm	100 %

Quellen: PMA (Frankreich / Großbritannien); bulwiengesa (Deutschland)

Zwischenfazit

Im europäischen Vergleich konzentriert sich der Umsatz in Deutschland nicht in einer Metropole, sondern er verteilt sich auf diverse Städte. Der dt. Büromarkt verfügt – in Bezug auf diesen Parameter – über eine polyzentrische Struktur.

Deutschland, Großbritannien und Frankreich im Vergleich – Bruttowertschöpfung (BWS)

Als weiteres Kriterium zum Vergleich der Marktstrukturen in Frankreich, Großbritannien und Deutschland dient der Parameter der Bruttowertschöpfung. Die Bruttowertschöpfung ist ein Indikator für die wirtschaftliche Leistung einer Kommune. In der Folgenden Tabelle ist die Bruttowertschöpfung 2015 in ausgewählten Städten bzw. Regionen in Frankreich, Großbritannien und Deutschland dargestellt.

Die polyzentrische Marktstruktur in Deutschland wird auch hier deutlich: In der Region London werden rund 23 % der gesamten Bruttowertschöpfung Großbritanniens erwirtschaftet. Die weiteren Städte wie Glasgow oder Manchester kommen hingegen nur auf rund 1 %. Innerhalb Frankreichs werden sogar rund 30 % der Bruttowertschöpfung in der Region Île de France, zu der u. a. auch die Stadt Paris zählt, registriert. Die weiteren Regionen kommen nur auf Werte zwischen 2 % bis 7 %.

Auf der anderen Seite weisen die deutschen A-Städte insgesamt nur einen Anteil an der Bruttowertschöpfung von ca. 19 % auf. Dabei werden in Berlin und Hamburg mit einem Anteil von rund 4 % die höchsten Bruttowertschöpfungswerte registriert. Die Hansestadt Hamburg gilt als einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Mit dem drittgrößten Hafen in Europa kommt der Stadt eine nationale und internationale Bedeutung zu, die weit auf das Umland ausstrahlt. Dies spiegelt sich auch in den ökonomischen Kennziffern – wie der Bruttowertschöpfung / Erwerbstätigen – wider. Sie liegt mit rund 81.000 Euro / Erwerbstätigen (2015) deutlich über dem deutschen Mittelwert (63.000 Euro / Erwerbstätigen). Auch die BWS in Berlin ist in den vergangenen Jahren von einem stetigen Anstieg geprägt und konnte 2015 einen neuen Höchstwert erreichen. Verantwortlich dafür ist vor allem die Entwicklung in den verschiedenen Dienstleistungsbereichen sowie in den zukunftsorientierten Branchen Medien- / Informations- und Kommunikationstechnologie.

Die untersuchten Sekundärstandorte kommen auf einen Anteil an der Bruttowertschöpfung von rund 12 %. Innerhalb dieser Städteauswahl verfügt Bremen mit ca. 24,6 Mrd. Euro über die höchste Bruttowertschöpfung. Einen wichtigen Wirtschaftsfaktor in der Hansestadt bildet der Hafen mit der Werftindustrie sowie dem Wirtschaftszweig Transport und Logistik. Hinter Bremen folgen Essen und Bonn.

Bruttowertschöpfung – BWS* (2015)		
Stadt / Region	BWS (in Mio. Euro)	in %
<i>Frankreich (FR)</i>		
Provence-Alpes-Côte d'Azur (Marseille)	136.574	7 %
Nord-Pas-de-Calais (Lille)	97.546	5 %
Auvergne (Lyon)	32.615	2 %
Île de France (Paris)	589.843	30 %
Rest FR	1.093.245	56 %
FR gesamt	1.949.824	100 %
<i>Großbritannien (GB)</i>		
Glasgow City	27.036	1 %
Edinburgh City	25.401	1 %
Birmingham	34.154	1 %
Manchester	23.462	1 %
London (Region)	521.360	23 %
Rest GB	1.665.049	73 %
GB gesamt	2.296.462	100 %
<i>Deutschland (D)</i>		
Stuttgart	46.031	2 %
Köln	55.850	2 %
Düsseldorf	42.984	2 %
Frankfurt (Main)	60.195	2 %
Hamburg	97.317	4 %
München	93.777	3 %
Berlin	111.442	4 %
unters. Sekundärst.	330.420	12 %
weitere Städte	1.891.646	69 %
D gesamt	2.729.662	100 %

*Die Städte in den verschiedenen Ländern weisen unterschiedliche NUTS-Ebenen auf.
Quellen: Eurostat (Frankreich / Großbritannien); bulwiengesa (Deutschland)

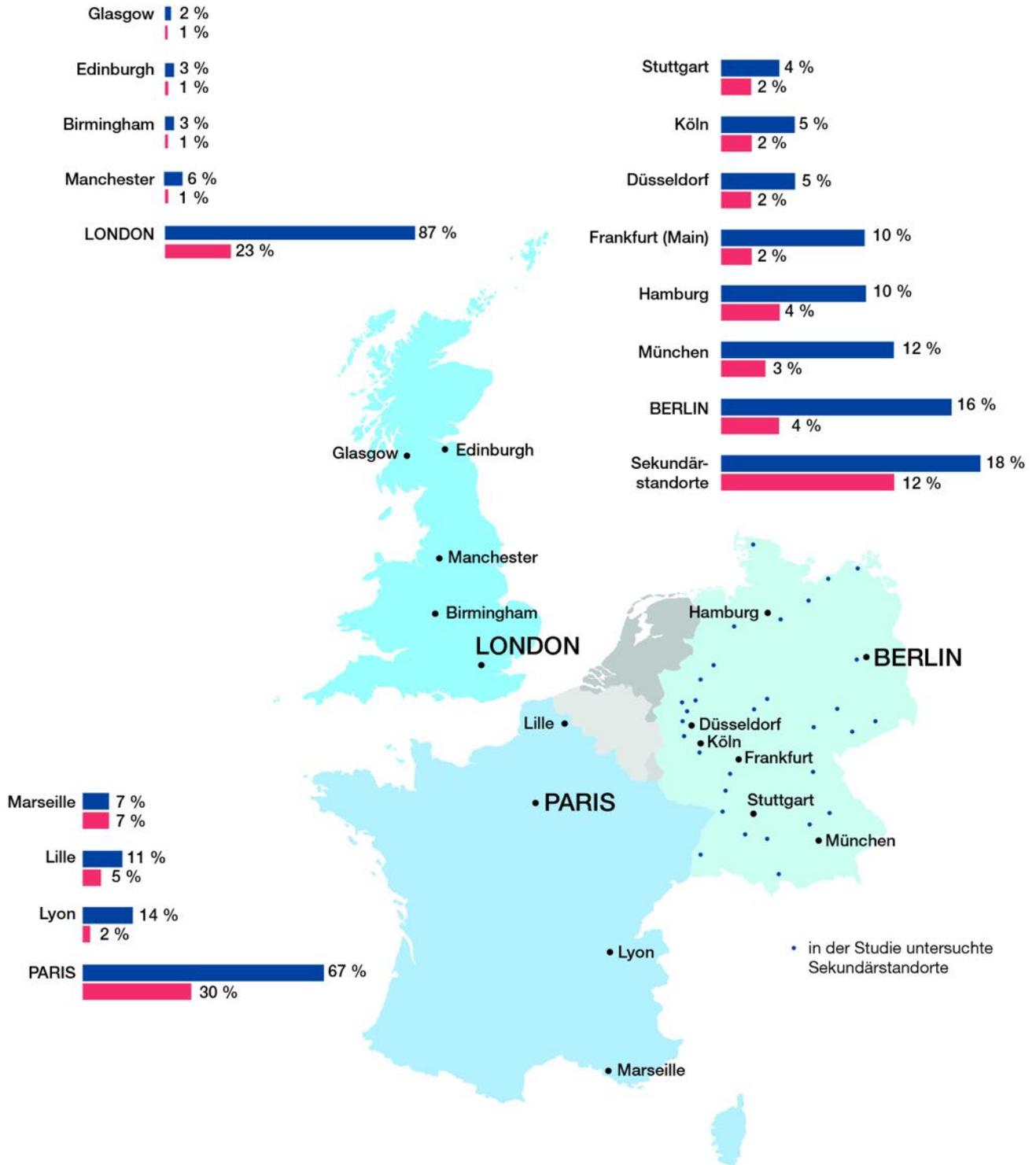
Zwischenfazit

In Deutschland wird die BWS über das gesamte Land verteilt erwirtschaftet – im Gegensatz zu Großbritannien und Frankreich. Dies verdeutlicht die Prägung der deutschen Wirtschaft durch mittelständische Unternehmen, deren Hauptsitz sich oft in Sekundärstandorten befindet.

Sekundärstandorte vs. Metropolen im Ländervergleich

Büroflächenumsatz (2017)
 Bruttowertschöpfung (2015)

Alle Angaben in Prozent, Anteil am jeweiligen landesweiten Ergebnis



3 IM FOKUS: DIE BÜROIMMOBILIEN-MÄRKTE DER DT. SEKUNDÄRSTAND-ORTE

Im Vergleich zu den Büroimmobilienmärkten in Großbritannien und Frankreich verfügt der deutsche Markt über eine Vielzahl von kleineren Standorten, die teilweise über eine hohe Marktdynamik verfügen. Die Kennzahlen dieser Standorte sollen im Folgenden vorgestellt werden. Dabei werden neben der Büromiet-, Büroflächenleerstands-, Bürobeschäftigten- und Büroflächenumsatzentwicklung auch die Neubautätigkeit und Liquidität der einzelnen Märkte analysiert. Der Betrachtungszeitraum reicht dabei von 2008 bis 2017.

Entwicklung der Durchschnittsmiete (2008 - 2017)

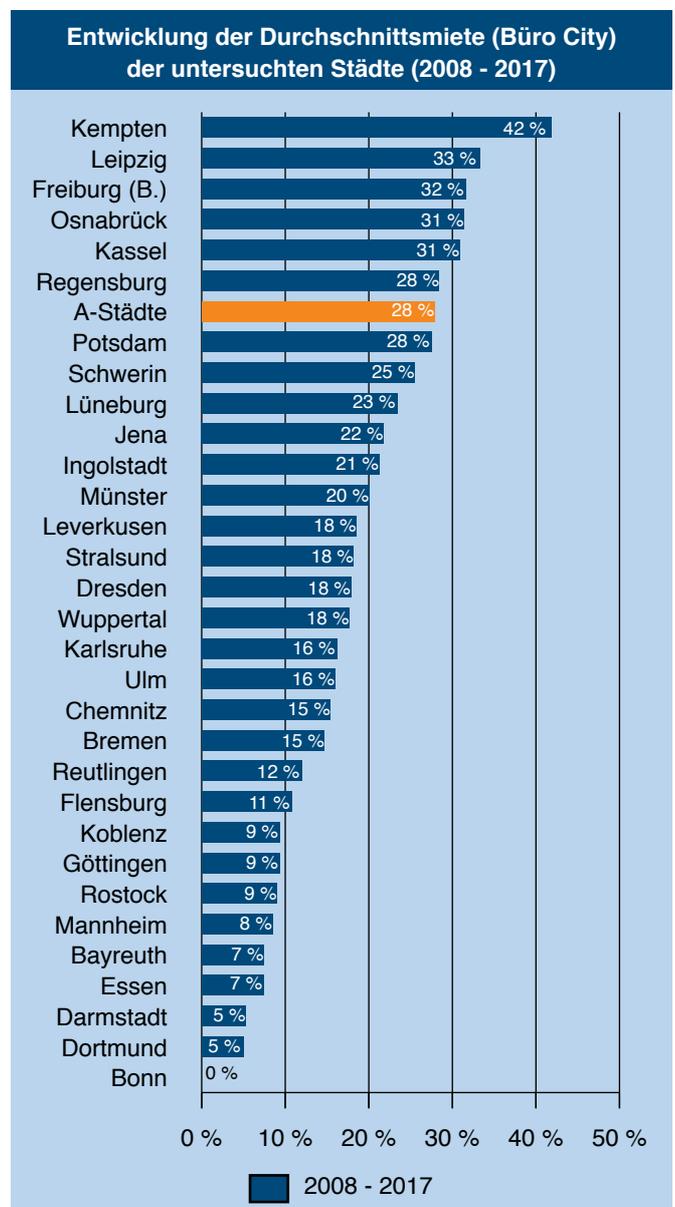
Das derzeitige sehr positive Marktumfeld spiegelt sich auch in der Performance der Sekundärstandorte wider. Wie in der nebenstehenden Grafik dargestellt, hat sich die Durchschnittsmiete³ in nahezu allen untersuchten Städten in der Zehn-Jahres-Betrachtung positiv entwickelt. Die Wachstumsspanne reicht hierbei von rund 5 % in Darmstadt bis 42 % in Kempten (Allgäu). Leipzig (+ 33 %), Freiburg (+ 32 %), Osnabrück (+ 31 %) und Kassel (+ 31 %) gehören zu den Städten mit den höchsten Mietanstiegen.

Die Stadt Kempten hat sich ausgehend von einem niedrigen Niveau der Durchschnittsmiete (2008: 5,50 Euro/qm MFG) als attraktiver regionaler Büromarkt im Allgäu etabliert. Besonders der Bereich Wissenschaft & Forschung mit der Hochschule Kempten und dem Schwerpunkt in der Lebensmitteltechnik zieht viele Unternehmen in die Stadt. Wichtige Betriebe sind neben der Einzelhandelskette Feneberg Lebensmittel GmbH und der Molkerei Edelweiss GmbH auch die Schur Flexibles GmbH (Herstellung von Verpackungen) und der Logistiker Dachser (Unternehmenssitz). Ein gutes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage führten zu einem Anstieg der Durchschnittsmiete auf 7,80 Euro/qm MFG (2017).

Leipzig zählt gemessen am Flächenbestand und Flächenumsatz neben Dresden zu den bedeutendsten Büromärkten in den neuen Bundesländern. Dabei hat sich der Büromarkt der Messestadt in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. So konnten u. a. die Spitzen- und Durchschnittsmieten einen Anstieg verzeichnen, während die Leerstandsrate spürbar auf 9,9 % (2017) zurückging. Die im Vergleich mit anderen Sekundärstandorten hohe Leerstandsrate ist ein Relikt aus den 1990-er Jahren. Diese sinkt jedoch seit 2005, da u. a. leerstehende Gebäude, die nur noch bedingt marktfähig waren, vom Markt genommen wurden. Insgesamt ist in den vergangenen Jahren eine Regeneration auf dem Leipziger Büromarkt erkennbar. Keine Wachstumsimpulse konnten – in Bezug auf die Durchschnittsmiete – in Bonn verzeichnet werden. Dies mag

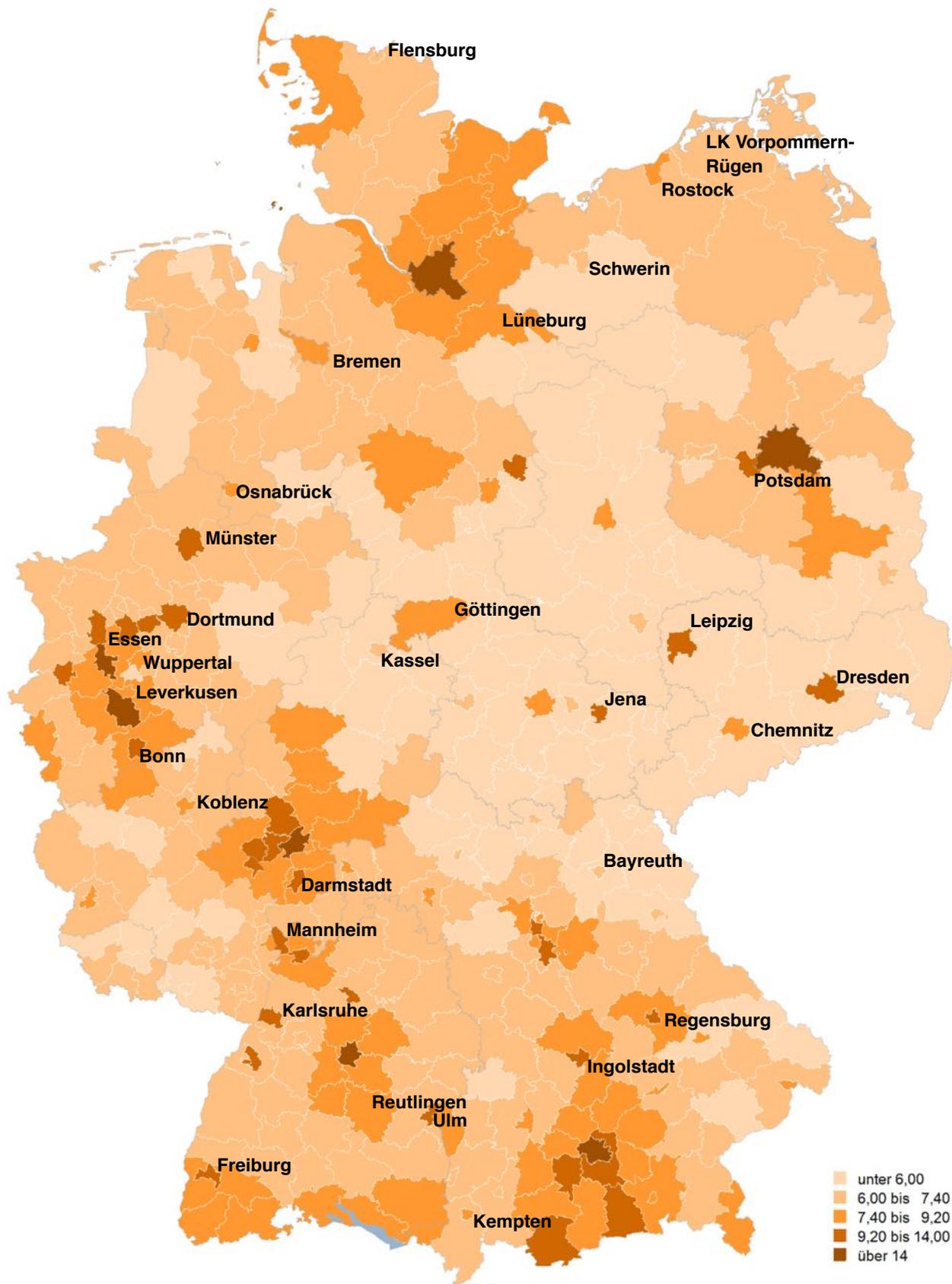
³ Durchschnittsmiete = Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.

aufgrund des insgesamt sehr gesunden Marktumfeldes und der prosperierenden Nachfrage in der Bundesstadt zunächst erstaunen. So stieg bspw. die Spitzenmiete, die traditionell nicht in der City, sondern im Teilraum Bundesviertel erzielt wird, seit 2015 um rund 17 % bzw. 2,90 Euro/qm MFG an. Zum Jahresende 2017 erreichte sie das historisch höchste Niveau von 19,60 Euro/qm MFG. Diese Entwicklung ist in erster Linie auf Abschlüsse in Neubauobjekten innerhalb des Teilraumes zurückzuführen. Zudem datiert die Leerstandsquote derzeit bei lediglich 2,4 %. Das relativ geringe Flächenangebot hat sich aktuell noch nicht auf die Durchschnittsmiete niedergeschlagen – diese zeigt seit 2008 eine stabile Entwicklung.



Quelle: RIWIS

Durchschnittsmiete Büro City in Euro/qm MFG (2017)



Zwischenfazit

Im Zuge der prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung haben auch die deutschen Büromärkte in den vergangenen Jahren sehr positiv performt. Dabei konnten die A-Märkte Mietwachstumsraten von 28 % in den vergangenen zehn Jahren erzielen. Kleine Standorte (Sekundärstandorte) zeigten sich teilweise noch vitaler. Hier wurden Mietsteigerungen von über 40 % erreicht.

Entwicklung der Büroneubaufertigstellungen

Die Attraktivität eines Büromarktes spiegelt sich auch in den Fertigstellungen wider. Diese sind im Folgenden für den Zeitraum von 2008 bis 2017 in den untersuchten Städten dargestellt. Diese Betrachtung ist notwendig, damit bei der Analyse der Bürobeschäftigten und des Büroflächenleerstandes sinnvolle Schlüsse gezogen werden können.

Die durchschnittliche Neubautätigkeit in den vergangenen zehn Jahren zeigt, dass vor allem die ausgewählten B-Städte, das heißt Essen, Bremen, Dortmund, Münster, Bonn und Mannheim, die höchsten Fertigstellungszahlen aufweisen. Im Gegensatz dazu weisen die D-Städte Jena, Leverkusen, Kempten, Flensburg, Reutlingen, Bayreuth, Göttingen, Schwerin, Lüneburg und Stralsund die geringsten Werte auf. Dabei reicht die Spanne innerhalb der Fallauswahl von rund 700 qm MFG p. a. in Stralsund bis zu 36.000 qm MFG p. a. in Essen.

Das Marktgeschehen in Essen ist von einer für B-Städte vergleichsweise hohen Dynamik gekennzeichnet. Dies wird u. a. auch in den Fertigstellungszahlen deutlich, die 2017 die höchsten innerhalb der Städteauswahl sind. So konnten vor allem in den vergangenen fünf Jahren Eigennutzerbaustarts und Hauptsitzansiedlungen registriert werden, u. a. ThyssenKrupp, Funke Mediengruppe, AOK Rheinland und DB Schenker. Ende 2017 wurde in Essen das zweithöchste Fertigstellungsvolumen innerhalb des Beobachtungszeitraumes registriert. Es summierte sich dank großvolumiger Projekte wie den 3. BA des Europa-Centers auf über 70.000 qm MFG.

Überblick – Büroflächenneuzugang (2017)

Stadt	Marktgröße in qm MFG	Büroflächenneuzugang in qm MFG
Essen	3.142.000	73.000
Mannheim	2.076.000	37.000
Bonn	3.236.000	27.000
Münster	2.224.000	26.000
Freiburg (B.)	1.372.000	25.000

Quelle: RIWIS

Auch in Bremen konnte im Beobachtungszeitraum eine hohe Neubaufächenzufuhr registriert werden. Die Neubaufächenzufuhr lässt den Bestand kontinuierlich wachsen – auf über 2,6 Mio. qm MFG Ende 2017. Dabei liegt die Spanne der Fertigstellungen in den letzten zehn Jahren zwischen 7.200 qm MFG

(2011) und 51.100 qm MFG (2016). 2016 schlug sich u. a. der Neubau für die Bremer Landesbank mit 20.000 qm MFG am Domshof in den Fertigstellungen nieder.

In Stralsund wurden hingegen im Beobachtungszeitraum kaum Büroflächen fertiggestellt. Dies ist u. a. auf das Marktgeschehen in der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre zurückzuführen. So wurden von 1995 bis 2000 rund 110.000 qm MFG neue Bürofläche dem Markt zugeführt, die bis heute nicht vollständig absorbiert werden konnten (Leerstandsrate 2017 = 12,4 %).

Flächenbestand (2017) im Verhältnis zum Neubau (08 -17)

Stadt	Flächenbestand in qm MFG	... davon Neubau
Ingolstadt	645.000	24 %
Ulm	866.000	14 %
Darmstadt	1.613.000	14 %
Kempten	315.000	13 %
Freiburg (B.)	1.372.000	13 %
Regensburg	1.043.000	12 %
Essen	3.142.000	11 %
Münster	2.224.000	11 %
Bremen	2.641.000	11 %
Mannheim	2.076.000	11 %
Kassel	1.149.000	11 %
Dortmund	2.618.000	11 %
Jena	607.000	10 %
A-Städte	79.713.000	10 %
Koblenz	994.000	10 %
Osnabrück	915.000	10 %
Potsdam	1.351.000	10 %
Flensburg	397.000	9 %
Leverkusen	667.000	9 %
Bayreuth	430.000	8 %
Karlsruhe	2.394.000	8 %
Reutlingen	451.000	8 %
Rostock	1.014.000	7 %
Bonn	3.236.000	7 %
Chemnitz	13.093.000	6 %
Dresden	2.631.000	5 %
Lüneburg	328.000	5 %
Wuppertal	1.623.000	4 %
Göttingen	709.000	4 %
Leipzig	2.724.000	4 %
Schwerin	721.000	3 %
Stralsund	210.000	3 %

Quelle: RIWIS

Zwischenfazit

Spekulative (also nicht vorvermietete) Bautätigkeit kann in Zeiten nachlassender Nachfrage zu Leerstandsanstiegen führen. Im Gegensatz zu den A-Märkten, wo der Anteil von noch nicht belegten Flächen bei Projektbeginn bei ca. 40 % liegt, werden Neubaumaßnahmen an Sekundärstandorten in der Regel bedarfsorientiert ausgerichtet, d. h. mit hoher Vorvermietungsquote. Hierdurch wird das Risiko von Marktverwerfungen verringert.

Entwicklung der Leerstandsquote (2008 - 2017)

Das derzeit verfügbare Angebot an Büroflächen wird in der jeweiligen Leerstandsrate⁴ sichtbar (vgl. Grafik), die Ende 2017 eine Quote von 1,5 % in Freiburg bis 12,4 % in Stralsund erreichte. Dabei wurden in den Ostdeutschen Sekundärstandorten Stralsund, Chemnitz, Schwerin, Leipzig und Dresden die höchsten Leerstandsdaten registriert, was aus einem hohen Flächenangebot aus den 1990-er Jahren resultiert und der geschaffene Angebotsüberhang vom Markt (noch) nicht vollständig absorbiert werden konnte.

Überblick – Leerstandsrate (2017)

Stadt	Leerstand in qm	Leerstandsrate
Stralsund	26.000	12,4 %
Chemnitz	158.000	12,1 %
Schwerin	80.000	11,1 %
Leipzig	270.000	9,9 %
Dresden	215.000	8,2 %
:	:	:
Koblenz	23.000	2,3 %
Ingolstadt	13.000	2,0 %
Münster	39.000	1,8 %
Göttingen	12.000	1,7 %
Freiburg	20.000	1,5 %

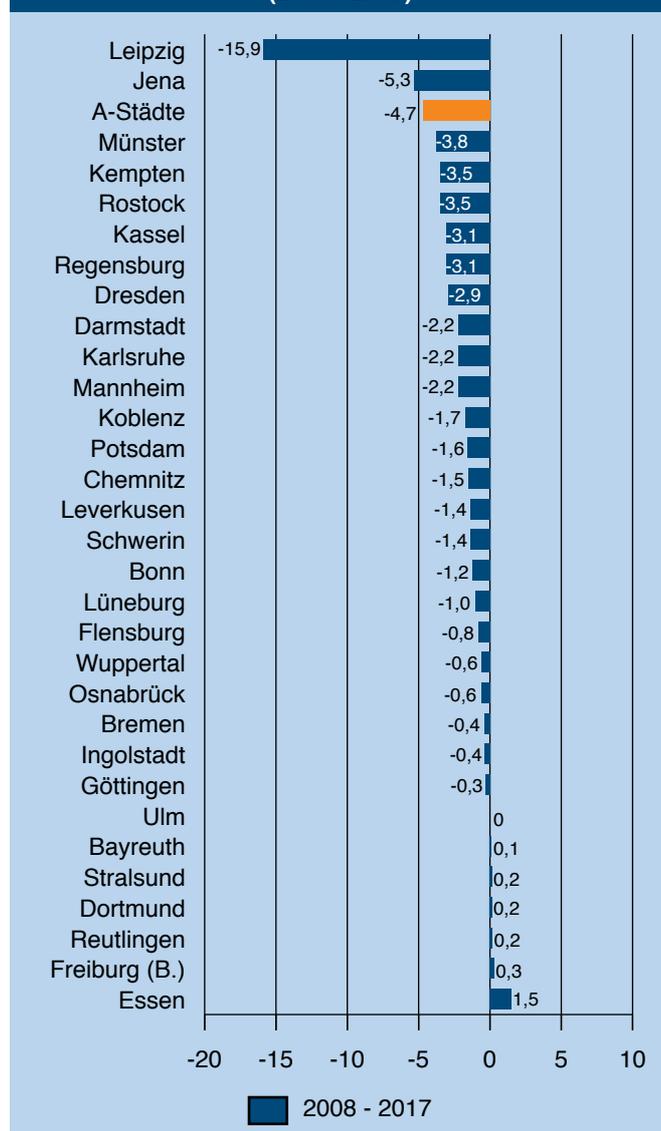
Quelle: RIWIS

Insgesamt ist im Beobachtungszeitraum von 2008 bis 2017 die Leerstandsrate in allen Städten außer in Bayreuth, Reutlingen, Dortmund, Stralsund, Freiburg und Essen (vgl. Grafik) zurückgegangen. Die genannten Städte bewegen sich jedoch – mit Ausnahme von Stralsund – hinsichtlich des Büroflächenleerstandes auf einem niedrigen Niveau. So ist bspw. in Freiburg die Leerstandsrate im Untersuchungszeitraum ausgehend von 2007 mit 1,2 % auf 1,5 % in 2017 gestiegen. Sie liegt damit un-

⁴ Der Leerstand ist die am jeweiligen Jahresende leerstehenden Büro-nutzfläche; berücksichtigt werden nur marktfähige Objekte, nicht berücksichtigt wird demnach struktureller Leerstand. Die Leerstandsrate gibt das Verhältnis des Leerstandes zum Flächenbestand an.

terhalb der sogenannten Fluktationsreserve, die für einen funktionierenden Büromarkt unabdingbar ist.

Auch in Essen wurde ein Anstieg des Büroflächenleerstandes um 1,5 Prozentpunkte im Untersuchungszeitraum verbucht. In der Vergangenheit lag der Leerstand in der Stadt bei rund 5 %. Aufgrund des Leerzugs von ca. 40.000 qm MFG Bürofläche durch Karstadt stieg er auf über 6 % im Jahr 2017 an.

Entwicklung der Leerstandsrate in Prozentpunkten (2008 - 2017)

Quelle: RIWIS

Den größten Abbau des Büroflächenleerstandes im Betrachtungszeitraum konnten Leipzig (-16 %) und Jena (-5 %) registrieren. So hat sich bspw. Jena in den letzten Jahrzehnten von einem Industrie- zu einem Hightech-Standort im Bereich Optik & Photonik, Gesundheitstechnologie und Präzisionstechnik gewandelt. Diese Entwicklung wird u. a. von der Friedrich-Schiller-Universität mit rund 18.000 Studierenden und weiteren wis-

senschaftlichen Einrichtungen wie der Frauenhofer- und Max-Planck-Gesellschaft getragen. Die Forschungs- und Wissenschaftslandschaft strahlt auch auf den Büromarkt in der Stadt aus.

Zwischenfazit

Die Leerstandsquote weist den Anteil an Angebotsflächen in einem Büromarkt aus und ist ein wichtiger Indikator für die Marktverfassungen. Im Zuge der prosperierenden Entwicklung im Büromarkt konnten in fast allen A-Märkten der Leerstand relevant verringert werden. Darüber hinaus weisen auch einige Sekundärstandorte einen deutlichen Leerstandsabbau auf. Dieser resultiert aus einer ansteigenden Nachfrage einerseits und einer bedarfsorientierten Fertigungszahl andererseits.

Entwicklung der Bürobeschäftigten (2008 - 2017)

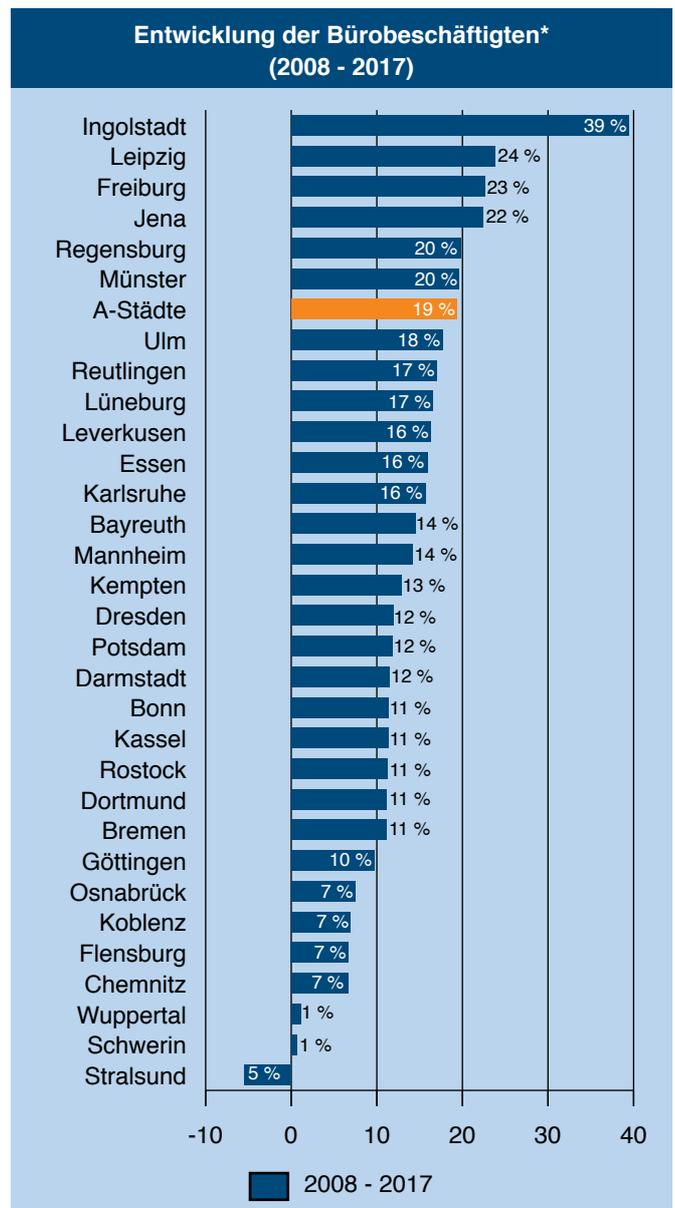
Die Entwicklung der Bürobeschäftigten⁵ ist ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach Büroflächen. Wie in der nachfolgenden Grafik dargestellt, ist im Zeitraum von 2008 bis 2017 – mit Ausnahme der Stadt Stralsund – in allen ausgewählten Städten eine positive Entwicklung bei den Bürobeschäftigten zu beobachten. Vor allem Ingolstadt, Leipzig, Freiburg und Jena registrieren dabei Wachstumsraten oberhalb der 20 %-Marke.

Die dynamischste Bürobeschäftigtenentwicklung der Sekundärstandorte verzeichnete Ingolstadt mit einem Wachstum von rund 39 %. Die Lage der Stadt mitten in Bayern und innerhalb der Metropolregion München zieht leistungsstarke Unternehmen an. Neben der Automobilindustrie mit Sitz von Audi sind auch das Handwerk und der tertiäre Sektor Motoren der Ingolstädter Wirtschaft. Dabei wird der Dienstleistungssektor für die Wirtschaft in der Stadt immer bedeutender. So waren 2015 bereits 11,9 % der Bürobeschäftigten im Bereich der sonst. höheren unternehmensbezogenen Dienstleistungen beschäftigt – gegenüber 2010 entspricht dies einem Anstieg um 2,4 Prozentpunkten. Auch im Prognosezeitraum von 2017 bis 2021 wird die Stadt – bei der Entwicklung der Bürobeschäftigten – die höchste Wachstumsrate innerhalb der Fallauswahl aufweisen.

Im Gegensatz dazu wurden in Wuppertal und Schwerin nur geringe Wachstumsraten von 1,1 % bzw. 0,6 % bei den Bürobeschäftigten erzielt. Der wirtschaftliche Strukturwandel, der die Städte seit 1960 bzw. 1990 begleitet – Wuppertal als Zentrum der Textil- und Metallverarbeitung; Schwerin als Produktionsstandort u. a. von Lederwaren – vollzieht sich somit nur langsam.

⁵ Die Zahl der Bürobeschäftigten ergibt sich aus einer Aufteilung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen (SVP) nach Berufsgruppen. Die Basis sind berufsgruppengenaue Quoten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) nach der Methode von Dobberstein, die um die bürobeschäftigten Beamten, Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen mit spezifischen Quoten ergänzt werden.

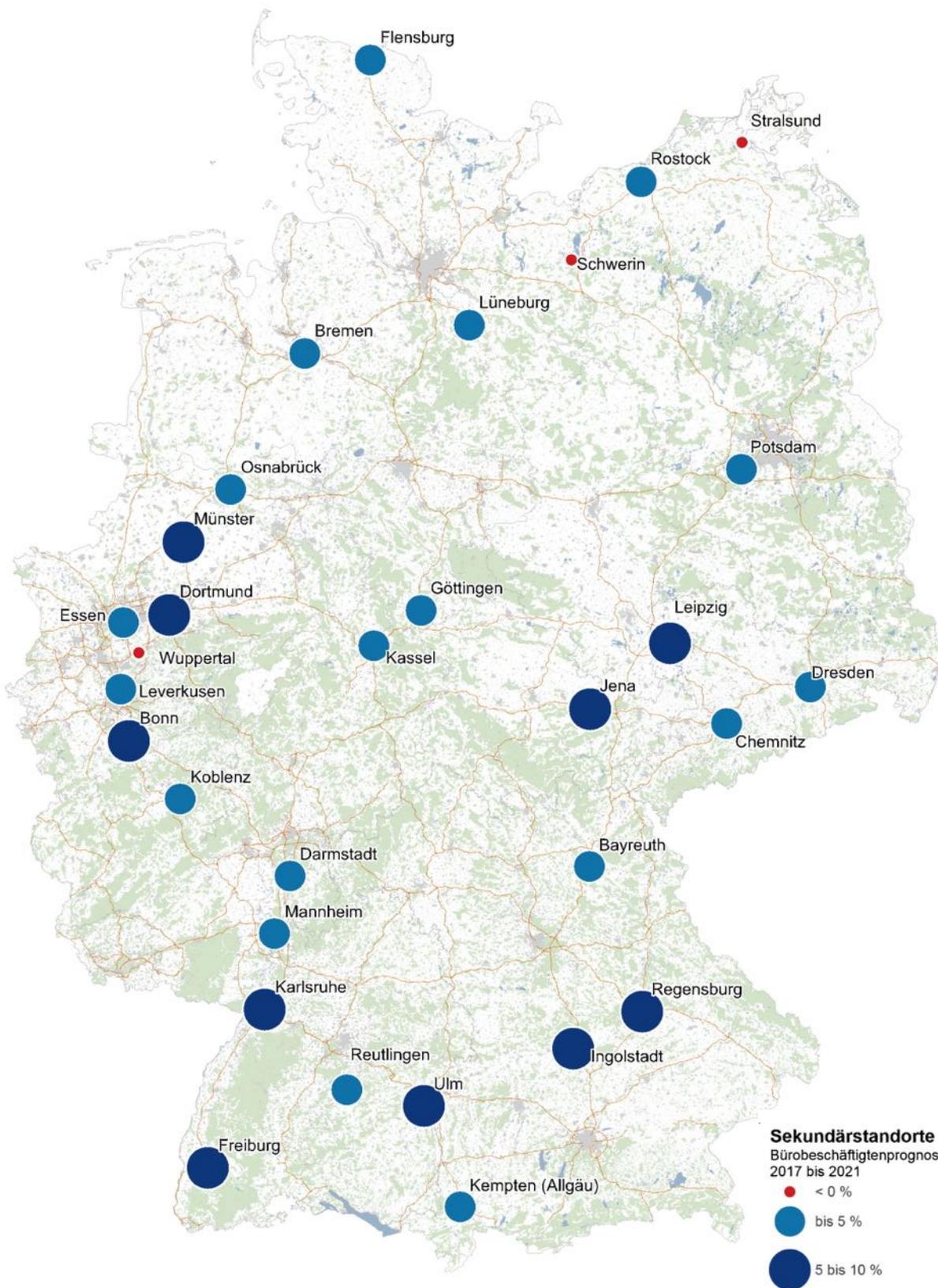
Die weniger prosperierenden Marktkennwerte von Stralsund spiegeln sich auch bei der Analyse der Bürobeschäftigten wider. Hier verzeichnet die Stadt im Zeitraum von 2008 bis 2017 einen Rückgang von rund 5 %. Eine Verbesserung ist in Stralsund aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit bspw. einer Arbeitslosenquote von 14,0 % im Jahr 2017 (Deutschland: 6,3 %) und einem Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen im Landkreis Vorpommern-Rügen von rund 49.900 Euro im Jahr 2015 (Deutschland: 70.400 Euro je Erwerbstätigen) nicht absehbar.



*Daten für Göttingen, Lüneburg, Reutlingen liegen nur auf der Ebene des Landkreises vor
Quelle: RIWIS

Auch für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2021 (vgl. nachfolgende Karte) wird für alle Städte – mit Ausnahme von Wuppertal, Schwerin und Stralsund – ein positives Wachstum bei den Bürobeschäftigten erwartet. Dabei kann Ingolstadt u. a.

Entwicklung der Bürobeschäftigten in % (2017 - 2021)



© 2018 bulwiengesa AG
Kartengrundlage: © NAVTEQ

aufgrund der weiteren Expansion bei Audi und des Ausbaus der Abteilung Forschung & Entwicklung das stärkste Wachstum verbuchen (+ 10 %). Dahinter folgen Leipzig (+ 7 %), Freiburg (+ 7 %) und Münster (+ 6 %).

Zwischenfazit

Die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen ist ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach Büroflächen. Sehr positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen haben in den vergangenen Jahren zu einem starken Aufbau der Bürobeschäftigten geführt, der in den A-Städten bei 19 % lag und an den Sekundärstandorten bis zu 39 % betrug. Zukünftig wird von einem weiteren Anstieg der Bürobeschäftigten ausgegangen, was sich positiv auf die Marktverfassung auswirken wird.

Entwicklung des Büroflächenumsatzes (2008 - 2017)

Die Nachfrage nach Büroflächen wird in der Darstellung des Flächenumsatzes⁶ deutlich. Innerhalb der Städteauswahl zeigen die B-Städte im Vergleich zu den C- und D-Städten, dass sie neben den höchsten Fertigstellungszahlen auch über den höchsten durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz verfügen. Insgesamt reicht die Umsatzspanne von rund 4.300 qm MFG in Stralsund bis 112.000 qm MFG in Essen. Damit trifft in Essen die höchste Neubautätigkeit innerhalb der analysierten Kommunen von durchschnittlich 36.000 qm MFG p. a. auch auf eine hohe Nachfrage.

Der Wissenschaftsstandort Darmstadt verfügt mit einem Umsatz von ca. 45.000 qm MFG p. a. über einen hohen Wert innerhalb der Fallauswahl. Vor allem kleinteilige Anmietungen prägen das Vermietungsgeschehen in der Stadt. Zu den Leitbranchen zählen Chemie / Pharma / Biotech sowie die Informations- und Kommunikationstechnologie und der Maschinenbau / Elektrotechnik. Die Spanne des Flächenumsatzes reicht in der Stadt von 32.000 qm MFG (2009) bis 67.000 qm MFG (2014).

Auch Wuppertal konnte einen guten Flächenumsatz verbuchen. Die Stadt bildet mit einem Flächenbestand von ca. 1,6 Mio. qm MFG den zweitgrößten Büromarkt unter den C-Städten – hinter Erfurt. Der Umsatz reicht dabei von 15.000 qm MFG (2016) bis 34.000 qm MFG (2013).

Mit einem Umsatz von rund 20.000 qm MFG p. a. konnte Koblenz ebenfalls ein gutes Ergebnis verbuchen. Dabei ist das Marktgeschehen in der Stadt von der öffentlichen Verwaltung (Bundes- und Landesbehörden) sowie dem Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungsgewerbe (u. a. Sitz der Debeka) ge-

⁶ Der Flächenumsatz ist als Jahressumme definiert, er beschreibt hauptsächlich durch Vermietung (keine Vertragsverlängerung, kein Lease-back) umgesetzte Büroflächen (in qm MFG), beinhaltet jedoch auch neu in Anspruch genommene Flächen durch Eigennutzer. Zeitpunkt des Flächenumsatzes ist der Abschluss des Vertrages bei Vermietungen und der Baubeginn bzw. Erwerb bei Eigennutzern.

prägt. Auch die weiteren Kennwerte von Koblenz sind gut: So bewegt sich die Durchschnittsmiete in der City innerhalb der D-Städte im oberen Bereich und die Leerstandsrate gehört zu den niedrigsten.

Die geringsten Umsatzwerte werden in den Städten Kempten, Lüneburg und Stralsund mit rund 5.600 / 5.400 / 4.300 qm MFG p. a. erzielt. Dabei trifft in Stralsund ein geringer Umsatz auf eine hohe Leerstandsrate, die folglich kaum abgebaut werden kann.

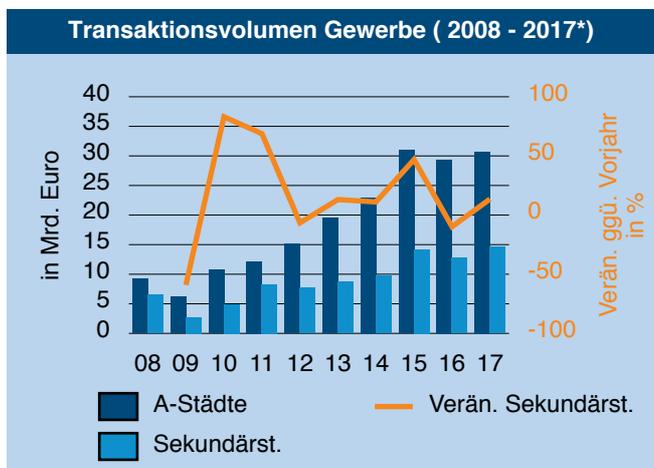
Büroflächenumsatz		
Stadt	Flächenumsatz in qm MFG (Ø 2008 - 2017)	Flächenumsatz in % zum Bestand
Frankfurt	425.800	4,2 %
Düsseldorf	313.700	4,1 %
München	546.600	4,0 %
Hamburg	510.400	3,7 %
Leipzig	98.400	3,6 %
Köln	274.500	3,6 %
Essen	112.100	3,6 %
Berlin	666.000	3,5 %
Stuttgart	249.700	3,2 %
Dortmund	82.100	3,1 %
Mannheim	65.000	3,1 %
Bremen	820.400	3,1 %
Dresden	79.200	3,0 %
Darmstadt	45.300	2,8 %
Osnabrück	25.400	2,8 %
Bonn	89.000	2,7 %
Münster	58.700	2,6 %
Ingolstadt	15.300	2,4 %
Regensburg	24.200	2,3 %
Stralsund	4.300	2,0 %
Koblenz	19.700	2,0 %
Jena	11.800	1,9 %
Leverkusen	12.800	1,9 %
Ulm	16.400	1,9 %
Flensburg	7.500	1,9 %
Kempten	5.600	1,8 %
Potsdam	23.500	1,7 %
Freiburg	22.600	1,6 %
Lüneburg	5.400	1,6 %
Karlsruhe	38.900	1,6 %
Wuppertal	25.900	1,6 %
Bayreuth	6.800	1,6 %
Kassel	16.700	1,4 %
Rostock	13.400	1,3 %
Reutlingen	5.700	1,3 %
Göttingen	7.000	1,0 %
Chemnitz	11.500	0,9 %
Schwerin	6.300	0,9 %

Quelle: RIWIS

Zwischenfazit

Der Büroflächenumsatz, also das Volumen an Vermietungen und Eigennutzungen, spiegelt die Marktvitalität und die -aktivität wider. Vor Investitionsentscheidungen sollte auf eine marktadäquate Größe des Anlageobjekts geachtet werden. Die Relation des Flächenumsatzes zum Bestand zeigt die Wechselneigung von Mietern. Diese ist in den A-Märkten deutlich stärker ausgeprägt als in den Sekundärstandorten.

Investmentmarkt



*Daten liegen erst seit 2008 vor
Quelle: RIWIS

Seit der Finanzkrise im Jahr 2009 hat das Investitionsvolumen in deutsche Gewerbeimmobilien⁷ kontinuierlich zugenommen. Dies wird auch am Transaktionsvolumen sichtbar: Wurden im Jahr 2010 rund 16 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien in A- und Sekundärstandorten investiert, betrug das Investitionsvolumen 2017 rund 45 Mrd. Euro, davon wurden ca. 15 Mrd. Euro in den Sekundärstandorten investiert. Dies entspricht einem Wachstum von fast 200 %. Somit konnte das Transaktionsvolumen im Jahr 2017 – nach der Konsolidierung in 2016 – einen neuen Höchststand verbuchen. Dabei tätigten ausländische Investoren im gewerblichen Bereich rund 48 % aller Transaktionen.

Generell sind die A-Städte die präferierten Investitionsstandorte mit einem Anteil von rund 80 % am Gesamtvolumen im Fünf-Jahresmittel (2013 - 2017). Akteure investieren jedoch auch zunehmend in Sekundärstandorten. Hier konnte 2017 (gegenüber 2016) ein Anstieg des Transaktionsvolumens um rund 14 % registriert werden.

Innerhalb der einzelnen Segmente sind Büroimmobilien weiterhin die beliebteste Anlageklasse. Hier wurden 2017 rund 55 % der Investitionen getätigt. Dahinter folgen Einzelhandelsimmobilien (20 %) und Logistikimmobilien (9 %).

Die Nachfrage der Investoren nach Büroobjekten drückt sich in den jeweiligen Marktrenditen aus. Diese sind in den vergange-

⁷ Gewerbeimmobilien = Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie sonst. Immobilien (Hotels, Seniorenimmobilien etc.)

nen Jahren stark zurückgegangen. Aufgrund von fehlenden Anlagemöglichkeiten in den deutschen A-Städten und den höheren Renditen in Sekundärstandorten rücken diese in den Fokus der Investoren. In Folge dieser Entwicklung haben die Nettoanfangsrenditen⁸ in allen Städten der Fallauswahl im Jahr 2017 einen neuen Tiefststand erreicht (vgl. Tabelle).

Überblick – Nettoanfangsrendite (2016 / 2017)			
Stadt	NAR 2016	NAR 2017	Basispunkte
Chemnitz	7,9 %	7,0 %	-90
Stralsund	7,3 %	7,0 %	-30
Schwerin	7,1 %	6,5 %	-60
Koblenz	6,5 %	6,1 %	-40
Bayreuth	6,7 %	6,0 %	-70
Flensburg	6,5 %	6,0 %	-50
Göttingen	6,6 %	6,0 %	-60
Jena	6,3 %	6,0 %	-30
Kempten	6,5 %	6,0 %	-50
Lüneburg	6,6 %	6,0 %	-60
Reutlingen	6,0 %	5,9 %	-10
Wuppertal	6,4 %	5,8 %	-60
Leverkusen	5,8 %	5,7 %	-10
Kassel	6,0 %	5,5 %	-50
Rostock	5,9 %	5,3 %	-60
Ulm	5,5 %	5,1 %	-40
Ingolstadt	5,5 %	5,0 %	-50
Osnabrück	5,6 %	5,0 %	-60
Potsdam	5,3 %	4,8 %	-50
Regensburg	5,1 %	4,8 %	-30
Bremen	5,3 %	4,7 %	-60
Darmstadt	5,3 %	4,6 %	-70
Dortmund	5,0 %	4,6 %	-40
Dresden	5,0 %	4,6 %	-40
Essen	5,0 %	4,5 %	-50
Mannheim	5,0 %	4,5 %	-50
Freiburg (B.)	5,0 %	4,4 %	-60
Karlsruhe	5,0 %	4,4 %	-60
Leipzig	5,0 %	4,4 %	-60
Münster	5,0 %	4,4 %	-60
Bonn	4,6 %	4,2 %	-40
A-Städte	3,6 %	3,2 %	-40

Quelle: RIWIS

⁸ 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.

Die Nettoanfangsrenditen bewegen sich Ende 2017 in den Sekundärstandorten in einer Spanne von 7,0 % in Chemnitz bis 4,2 % in Bonn. In Bezug auf die Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) unter den B-Städten stellt sich Bonn als teuerster Standort dar. Im Gegensatz zum Vorjahr gab die Nettoanfangsrendite für zentral gelegene Büroobjekte um weitere 40 Basispunkte nach und firmierte Ende 2017 bei 4,2 %. Somit rangiert die Nettoanfangsrendite in Bonn 40 Basispunkte unterhalb des Durchschnitts der B-Standorte von rund 4,6 %.

Teuerster Standort unter den C- bzw. D-Städten ist Freiburg (4,4 %) bzw. Ingolstadt (5,0 %). Insgesamt verzeichnen die D-Städte durch ihre geringen Marktgrößen auch die höchsten Nettoanfangsrenditen.

Zwischenfazit

Aufgrund des Fehlens von Anlagemöglichkeiten und den geringen Renditemöglichkeiten in den A-Märkten investieren die Akteure zunehmend in Sekundärstandorte. 2017 wurden rund 27,5 Mrd. Euro abseits der großen Metropolen investiert – davon ca. 15 Mrd. Euro in den Sekundärstandorten. Der Grund für das gestiegene Interesse ist die im Durchschnitt höhere Rendite bei einer hohen Stabilität des Mietniveaus in Sekundärstandorten. Durch die steigende Nachfrage sinken zwar auch die Nettoanfangsrenditen in den Sekundärstandorten auf neue Tiefststände, dennoch ist der Rendite-Spread zwischen A-Märkten und Sekundärstandorten mit 2 Prozentpunkten weiterhin auf einem hohen Niveau.

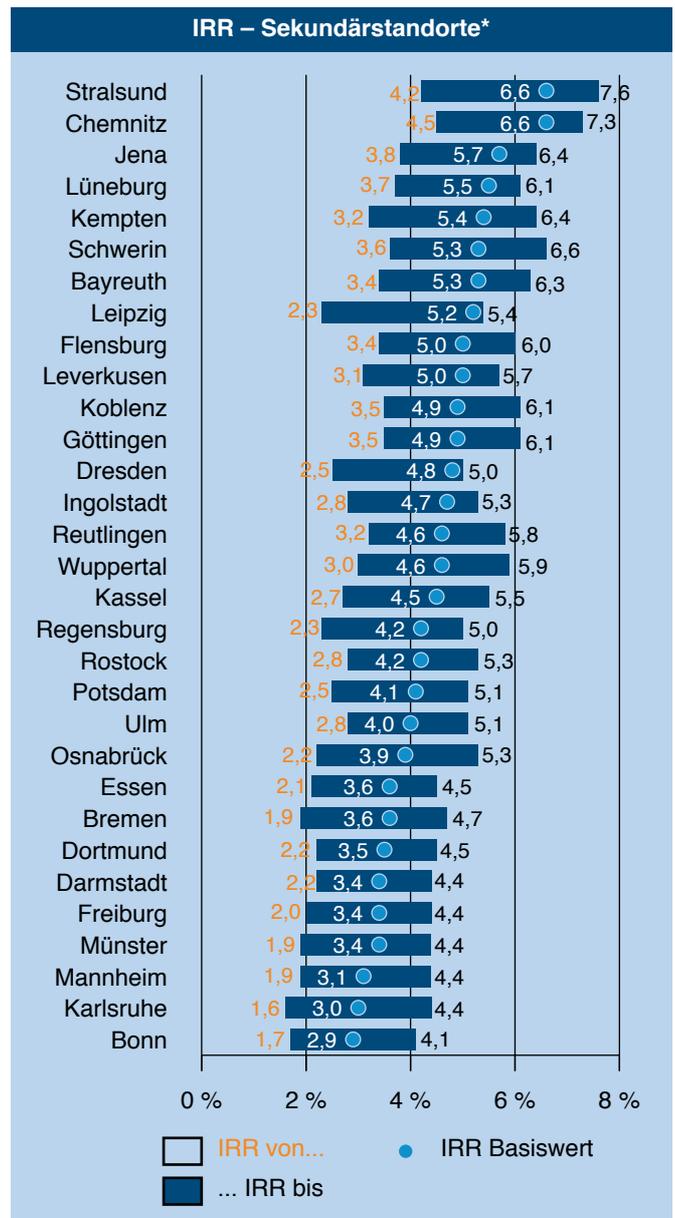


4 PERFORMANCE-POTENZIALE DER SEKUNDÄRSTANDORTE

Um den Erfolg von Immobilieninvestitionen abzubilden, eignet sich die IRR-Methode (Internal Rate of Return). Im Rahmen der "5 % Studie: Wo investieren sich noch lohnt" modelliert bulwiengesa für den gesamten deutschen Immobilienmarkt die Renditepotenziale. Hierbei wird zwischen Core-Immobilien (stabile Mietsituation, gute Lage) und Non-Core-Immobilien (Immobilien mit Defiziten) unterschieden. Methodisch wird von einem zehn Jahres Haltezeitraum ausgegangen, woran sich ein Verkauf (Exit) anschließt. Aufgrund der Prognoseunsicherheiten im derzeitigen Investmentmarkt werden keine weiteren Renditekompressionen unterstellt (Ankaufsrendite = Exitrendite). In der nebenstehenden Grafik sind die Ergebnisse für die begutachteten Sekundärstandorte ausgewiesen. Die Analyse bezieht sich dabei rein auf Objekteffekte, andere Hebel (z. B. durch Finanzierungseffekte) werden nicht berücksichtigt. Die interne Verzinsung stellt somit den relevanten Gradmesser einer Investition dar.

Der derzeit hohe Renditedruck hat in den letzten Jahren zu einem starken absinken der IRRs geführt. So werden trotz positiver Mietperspektiven bei Spitzenimmobilien (Core-Immobilien) in den deutschen A-Städten nur Werte von 1,6 % bis 3,7 % erzielt. Hier bieten einige Sekundärstandorte weit höhere Potenziale. So können durch marktadäquate Investitionen in Standorten wie Stralsund, Chemnitz oder Jena Verzinsungen von 5,7 % bis 6,6 % auch bei Einkauf von sehr guten Objekten erzielt werden.

Die dargestellten Renditepotenziale (Core) können durch aktives Immobilienmanagement noch weit übertroffen werden. Renditeorientierte Investoren kaufen daher Immobilien mit Defiziten (z. B. Leerständen) in qualitativ guten Lagen ein. Durch Leerstandsabbau und / oder Mietsteigerungen werden die Werte der Immobilien und damit der Anlageerfolg nachhaltig erhöht. Einerseits setzt eine solche Investitionsstrategie eine hohe lokale Marktkenntnis und Vernetzung voraus, andererseits auch die entsprechenden Ankaufsvolumina. Hierbei ist insbesondere die Marktgröße zu beachten, die sich im Büromarkt im Flächenumsatz widerspiegelt. Wie eine solche Strategie sehr erfolgreich umgesetzt werden kann, zeigt das Beispiel der gemischt genutzten Immobilie Gutenberggalerie in Leipzig, die von Demire im Jahr 2015 angekauft wurde.



*Gilt für Büro Core-Lagen
Quelle: bulwiengesa 5 % Studie 2017 (Aktualisierung 2018)

Exkurs – Wertsteigerungen im Portfolio der DEMIRE

Leipzig – Gutenberggalerie		
	Ankauf (Mai 2015)	Ist-Stand (31.12.2017)
EPRA-Leerstandsrate	30 %	10 %
Mieteinnahmen	1,3 Mio. Euro	1,7 Mio. Euro
Marktwert	19,0 Mio. Euro	27,5 Mio. Euro
Illustrativer IRR* 2015 - 2022	8,7 %	

* Unterstellter Verkauf zu aktuellem Marktwert
Quelle: DEMIRE

Die gemischt genutzte Immobilie mit Einzelhandel, Hotel (122 Zimmer; 4-Sterne), Tiefgarage und Büros befindet sich in Zentrumslage im traditionellen Gewerbestandort Grafisches Viertel. Das 9-geschossige Gebäude mit ca. 23.000 qm Nutzfläche nimmt hinsichtlich Architektur, Ästhetik und Funktionalität eine herausragende Stellung ein: Die Atriumgestaltung greift die Idee der traditionellen Leipziger Höfe und Passagen auf. Die ausgezeichnete Mikrolage des 1994 erbauten Objekts, die gute Anbindung an den Nahverkehr in Verbindung mit der Gebäudequalität, ermöglichen Mieten zwischen 6,50 Euro/qm und 7,50 Euro/qm.

DEMIRE hat mit einem neuen Nutzungskonzept zur Belebung des Handels den Leerstand erheblich verringert. Die Vermietungserfolge seit Ankauf zeigen, dass sich Gewerbeflächen mit guter Verkehrsanbindung in den zentralen Lagen von Sekundärstandorten einer regen Nachfrage erfreuen und Gewerbeobjekte mit Leerstand ein attraktives Wertschöpfungspotenzial bieten.



Zusammenfassung der Ergebnisse						
	Ø-miete City in Euro/qm MFG (2017)*	Entw. Ø-miete City (Prognose bis 2021)	Leerstandsrate (2017)**	Entw. Leer- standsrate (Progn. bis 2021)	NAR*** zentrale Lagen (2017)**	Entw. NAR zentr. Lagen (Prognose bis 2021)
Bayreuth	7,2 (+1,4 %)	↑	2,8 % (- 40)	↓	6,0 % (- 70)	↑
Bonn	10,5 (+1,9 %)	→	2,8 % (+ 20)	↑	4,2 % (- 40)	↑
Bremen	8,6 (+ 1,2 %)	↑	4,2 % (- 30)	↑	4,7 % (- 60)	↑
Chemnitz	7,5 (+ 4,2 %)	↑	12,1 % (- 20)	↓	7,0 % (- 90)	↑
Darmstadt	10,0 (+ 2,0 %)	↑	2,8 % (- 180)	↓	4,6 % (- 70)	↑
Dortmund	10,5 (0,0 %)	↑	4,2 % (- 80)	↓	4,6 % (- 40)	↑
Dresden	9,9 (+ 2,1 %)	↑	8,2 % (- 20)	↓	4,6 % (- 40)	↑
Essen	10,2 (+ 4,1 %)	↑	6,5 % (+ 90)	↓	4,5 % (- 50)	↑
Flensburg	7,2 (+ 7,5 %)	↑	4,8 % (- 30)	↓	6,0 % (- 50)	↑
Freiburg (B.)	12,5 (+ 8,7 %)	↑	1,5 % (+ 10)	→	4,4 % (- 60)	→
Göttingen	8,2 (+ 1,2 %)	↑	1,7 % (- 10)	→	6,0 % (- 60)	↑
Ingolstadt	9,7 (+ 3,2 %)	↑	2,0 % (- 10)	→	5,0 % (- 50)	↑
Jena	9,5 (+ 5,6 %)	↑	3,5 % (- 30)	↓	6,0 % (- 30)	↑
Karlsruhe	9,3 (+ 1,1 %)	→	3,3 % (- 30)	↑	4,4 % (- 60)	↑
Kassel	7,2 (+ 5,9 %)	↑	3,9 % (- 60)	↓	5,5 % (- 50)	↑
Kempten	7,8 (+ 1,3 %)	↑	3,5 % (- 10)	→	6,0 % (- 50)	↑
Koblenz	8,2 (+ 2,5 %)	↑	2,3 % (- 90)	↓	6,1 % (- 40)	↑
Leipzig	10,0 (+ 6,4 %)	↑	9,9 % (- 150)	↓	4,4 % (- 60)	↑
Leverkusen	7,7 (+ 1,3 %)	↑	4,9 % (- 40)	↓	5,7 % (- 10)	↑
Lüneburg	9,5 (+ 5,6 %)	↑	4,0 % (- 10)	↓	6,0 % (- 60)	↑
Mannheim	11,5 (+ 0,9 %)	↓	4,8 % (+ 40)	↑	4,5 % (- 50)	↑
Münster	10,2 (+ 2,0 %)	→	1,8 % (- 30)	→	4,4 % (- 60)	↑
Osnabrück	8,8 (+ 3,5 %)	↑	3,4 % (- 20)	↓	5,0 % (- 60)	↑
Potsdam	10,2 (+ 2,0 %)	↑	3,3 % (- 40)	↓	4,8 % (- 50)	↑
Regensburg	9,5 (+ 2,2 %)	↑	4,3 % (- 100)	↓	5,9 % (- 30)	→
Reutlingen	8,4 (+ 1,2 %)	→	4,7 % (- 130)	↑	5,9 % (- 10)	↑
Rostock	8,5 (+ 1,2 %)	↑	5,9 % (- 60)	→	5,3 % (- 60)	↑
Schwerin	6,9 (+ 1,5 %)	→	11,1 % (0)	↓	6,5 % (- 60)	↑
Stralsund	6,2 (+ 1,6 %)	↑	12,4 % (0)	↓	7,0 % (- 30)	↑
Ulm	11,3 (+ 0,9 %)	→	3,8 % (- 20)	↓	5,1 % (- 40)	↑
Wuppertal	8,0 (+ 1,3 %)	↑	4,9 % (- 40)	↑	5,8 % (- 60)	↑

*Der Wert in Klammern bedeutet die prozentuale Veränderung zum Vorjahr; **Der Wert in Klammern bedeutet die Veränderung zum Vorjahr in Basispunkten; ***NAR = Nettoanfangsrendite; Anm.: Die "gelben Städte" wurden neu in die Studie aufgenommen

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

Eschersheimer Landstr. 10

60322 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 7561 46 - 760

www.bulwiengesa.de

Bildverzeichnis

Titelseite: Shutterstock, Scanrail1, anweber, LaMiaFotografia; Seite 1: Shutterstock, MKstudio; Seite 4: Shutterstock, Tobias Arhelger; Seite 16: Shutterstock, Jakob Fischer; Seite 17: DEMIRE