

WealthCap Marktbericht

Büroimmobilien Deutschland

Ausgabe Nr. 3 – Stand: Januar 2017



Fokusthema:
Städte an ihren Grenzen

Liebe Leserinnen und Leser,

immer mehr Menschen leben heute in Metropolstädten. Das bringt viele Chancen, aber auch enorme Herausforderungen in zunehmend engeren Lebensräumen mit sich. „Städte an ihren Grenzen“ lautet daher das Fokusthema des aktuellen Marktberichts von WealthCap. Wir greifen aktuelle Diskussionen aus Politik und Gesellschaft über den Expansionsdruck der Städte auf und beleuchten die Hintergründe und mögliche Lösungsansätze.

Besonderes Augenmerk gilt den deutschen Metropolen – wie diese mit den aktuellen Entwicklungen umgehen und welche zukunftsfähigen Lösungskonzepte die unterschiedlichen Großstädte entwickelt haben, um dem Expansionsdruck gerecht zu werden.

Wie in unseren bisherigen Marktberichten Büroimmobilien Deutschland leiten wir das Thema mit einem Überblick über die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Entwicklungen auf dem Büroimmobilienmarkt ein. Wir sind der Meinung, dass Immobilieninvestitionen in Deutschland auch weiterhin eine Investition mit starker Zukunftsperspektive sein können. Wichtig ist dabei eine sorgfältige Auswahl der Investitionsobjekte anhand klarer Investitionskriterien. Immer aufs Neue passende und bedarfsgerechte Konzepte für Anleger zu entwickeln, ist unser Ansporn.



Ihre Gabriele Volz
WealthCap Geschäftsführung



GABRIELE VOLZ
WealthCap Geschäftsführung

Inhalt

Volkswirtschaft Deutschland	6
Büroimmobilienmarkt Deutschland	7
Top-7-Standorte in Kürze	8
Fokus: Städte an ihren Grenzen	10
Fazit, Ausblick und Strategie WealthCap	17
Unsere Ansprechpartner und Publikationen	18
Impressum und ergänzende Hinweise	19

Volkswirtschaft Deutschland

KONJUNKTUR UND ARBEITSMARKT

Positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen für deutsche Immobilienmärkte

Die deutsche Wirtschaft ist robust gewachsen, mit 0,7 % im ersten Quartal, 0,4 % im zweiten Quartal und 0,2 % im dritten Quartal 2016, auch wenn sich die Dynamik im Jahresverlauf leicht abgeschwächt hat.¹ Der Start in das dritte Quartal war zwar verhalten, auf Basis der aktuell positiven Konjunkturindikatoren wie beispielsweise des ifo-Geschäftsklimaindex ist aber davon auszugehen, dass sich die konjunkturelle Entwicklung wieder kräftiger fortsetzen wird.² Positive Impulse kamen überwiegend vom inländischen Konsum. Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben konnten weiter zulegen. Weltwirtschaftliche Risiken und Unsicherheiten, unter anderem aufgrund der ökonomischen Probleme in Schwellenländern, möglicher Folgen des Brexit und der jüngsten Wahlergebnisse aus den USA, bestehen weiterhin.^{2,3} Für das Gesamtjahr 2016 prognostizierten die Experten der UniCredit ein Wachstum von 1,9%.⁴ Für das Jahr 2017 wird aufgrund der makroökonomischen Unsicherheiten ein schwächeres Wachstum von 1,5 % erwartet.^{4,5}

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv. Die Arbeitslosenquote war saisonbereinigt leicht rückläufig und betrug 6,0 % zum 31.12.2016.⁶

INFLATION, GELDPOLITIK UND ZINSEN

Zinsen und Renditen bleiben weiter niedrig, Inflationserwartung leicht steigend

Die Europäische Zentralbank (EZB) bleibt bei ihrem Kurs der expansiven Geldpolitik. Sie belässt den Leitzins unverändert bei 0,0 % und ein Ende der „Nullzinspolitik“ scheint derzeit nicht in Sicht. Die zehnjährige Bundrendite lag im Januar 2017 bei 0,40 %, der 3-Monats-Euribor notierte bei -0,33 %.⁵ Experten betonen insbesondere die Relevanz einer expansiven Wirtschaftspolitik im Euroraum, denn die Geldpolitik wirke zwar ohne Zweifel stabilisierend, aber ihre nur indirekte Wirkung auf Investitionen und Konsum könnten in der aktuellen Situation möglicherweise nicht ausreichen.⁷

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes betrug die Inflationsrate in Deutschland – gemessen am Verbraucherpreisindex – im Dezember 2016 1,7 %. Gegenüber November 2016 stiegen die Verbraucherpreise (vorläufig) um 0,7 %.⁸ Für das Gesamtjahr 2016 prognostizierte UniCredit einen Verbraucherpreisindex in Deutschland von 0,4 %, für das Jahr 2017 von 1,8 %. Für den Euroraum werden 0,2 % (2016) und 1,5 % (2017) erwartet.⁵

1 Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber Vorquartal.

2 Quelle: Monatsbericht Oktober 2016, Bundesagentur für Arbeit, UniCredit Research, Economics Flash, 15.11.2016.

3 Quelle: Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes, destatis, 15.11.2016; UniCredit Research, Economics Flash, 15.11.2016.

4 Reales BIP gegenüber Vorjahr.

5 Quelle: Macro & Markets Weekly, UniCredit Research Nr. 43, 23.01.2017.

6 Quelle: Monatsbericht Dezember 2016, Bundesagentur für Arbeit.

7 Quelle: Wirtschaftspolitische Herausforderungen 2016: Fundament der Erholung ausbalancieren, IMK Report 111, Januar 2016, Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung.

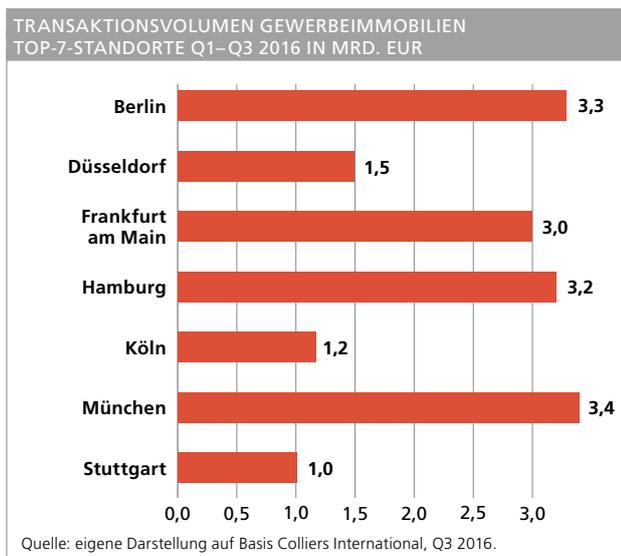
8 Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de, Pressemitteilung vom 03.01.2017.

Büroimmobilienmarkt Deutschland

INVESTITIONSMARKT FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

Angebotsknappheit bei hoher Nachfrage begrenzt Transaktionsvolumen

In den ersten neun Monaten 2016 belief sich das gewerbliche Transaktionsvolumen deutschlandweit auf 32,4 Mrd. EUR (Vorjahr: 38,2 Mrd. EUR), das sind rund 15 % weniger als im Vorjahr. Nach dem Ausnahmejahr 2015, das unter anderem geprägt war von einem starken Anstieg ausländischen Kapitals, ist es das beste Ergebnis seit der Finanzkrise und liegt rund 40 % über dem fünfjährigen Durchschnitt. Der Rückgang resultierte vor allem aus der Angebotsknappheit geeigneter Investitionsobjekte. Der Anteil von Büroimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen betrug rund 43 %.



Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage ist mit einem starken vierten Quartal beim gewerblichen Transaktionsvolumen zu rechnen.⁹

Das knappe Angebot führte zu einer anhaltenden Renditekompression: 2016 sind die Nettoanfangsrenditen¹⁰ der Top-7-Standorte¹¹ erstmals unter die 4 %-Marke gerutscht. Im Schnitt wurden zum Ende des ersten Halbjahres 2016 nur noch 3,93 % erzielt, dies ist die stärkste Renditekompression innerhalb eines Quartals seit 2000. Ein Ende der Renditekompression ist kurz- und mittelfristig noch nicht abzusehen und wird aller Voraussicht nach noch so lange anhalten, bis sich ein Ende der Nullzinspolitik der EZB abzeichnet.¹²

VERMIETUNGSMARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN

Hoher Nachfragedruck bei der Bürovermietung

Die Bürovermietungsmärkte profitieren von der wirtschaftlichen Lage in Deutschland und den steigenden Beschäftigungszahlen. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten 2016 an den Top-7-Standorten 2,7 Mio. qm Büromietfläche neu vermietet. Im Gegenzug ist der Leerstand weiter deutlich gesunken. In Berlin, München und Stuttgart lag die Leerstandsquote bereits unter 4 % (Durchschnitt Top 7: 5,1 %), was für Unternehmen den Aufwand bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten zum Teil wesentlich erhöhte. Die Neubautätigkeit blieb weiter niedrig und führte – bei anhaltend hoher Nachfrage – zu einer weiteren Flächenverknappung. Dies verlangt gerade von Nutzern mit Bedarf an großen Flächen mitunter Kompromisse bei der Ausstattung oder der Standortwahl.^{9, 13}

9 Quelle: Deutschland Marktbericht Bürovermietung und Investment, Q3 2016, Colliers International.

10 Nettomieteinnahmen im ersten Jahr ab Kaufzeitpunkt/Gesamtkaufpreis; Nettoanfangsrenditen werden als Durchschnittswerte für zentrale und dezentrale Standorte angegeben.

11 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

12 Quelle: Investitionsmarktüberblick, Deutschland, Q2 2016, Juli 2016, JLL.

13 Quelle: City Survey, Deutschland, 1. Halbjahr 2016.

Top-7-Standorte in Kürze

ÜBERBLICK BÜROIMMOBILIENMARKT TOP-7-STANDORTE Q1–Q3 2016

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen	3,3 Mrd. EUR	1,5 Mrd. EUR	3,0 Mrd. EUR	3,2 Mrd. EUR	1,2 Mrd. EUR	3,4 Mrd. EUR	1,0 Mrd. EUR
Spitzenrendite	3,50 %	4,35 %	4,30 %	3,70 %	4,50 %	3,40 %	4,30 %
Leerstandsquote	3,2 %	7,5 %	11,4 %	5,0 %	5,6 %	3,1 %	3,1 %
Flächenumsatz	593.000 qm	292.000 qm	344.300 qm	388.200 qm	283.500 qm	552.400 qm	260.900 qm
Durchschnittsmiete	16,10 EUR/qm	14,80 EUR/qm	18,00 EUR/qm	14,90 EUR/qm	11,65 EUR/qm	16,20 EUR/qm	12,60 EUR/qm
Spitzenmiete	26,70 EUR/qm	26,50 EUR/qm	38,00 EUR/qm	25,50 EUR/qm	20,15 EUR/qm	34,20 EUR/qm	22,80 EUR/qm

Quelle: Marktberichte Bürovermietung und Investment, Q1–Q3 2016, Colliers International.

BERLIN¹⁴

Investitionsmarkt: Der Berliner Investitionsmarkt erzielte in den ersten neun Monaten 2016 ein Transaktionsvolumen von 3,3 Mrd. EUR (Q1–Q3 2015: 4,6 Mrd. EUR) und liegt damit, gleich hinter München, an zweiter Stelle im Vergleich der Top-7-Standorte. Büroimmobilien standen in der Hauptstadt im Fokus der Investoren, rund 63 % des gesamten Transaktionsvolumens flossen in diese Nutzungsart. Die Spitzenrendite gab infolge des anhaltenden Investmentbooms auf 3,50 % nach.

Vermietungsmarkt: Beim Flächenumsatz wurde im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 13 % auf 593.000 qm erzielt. Die Spitzenmiete erhöhte sich auf 26,70 EUR/qm und die kontinuierlich sinkende Leerstandsrate erreichte mit 3,2 % beinahe kritische Werte nahe der natürlichen Leerstandsquote (Fluktuationsreserve). Die hohe Flächennachfrage führte zu einem deutlichen Anstieg der Mieten: Die Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr um 17 % auf 16,10 EUR/qm.

DÜSSELDORF¹⁵

Investitionsmarkt: Nachdem das erste Halbjahr 2016 von Angebotsknappheit geprägt war, konnte im dritten Quartal eine Vielzahl von Transaktionen auf dem Düsseldorfer Investitionsmarkt abgeschlossen werden. Mit mehr als 20 Transaktionen wurden allein von Juni bis September 860 Mio. EUR gehandelt. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen bei 1,5 Mrd. EUR (Q1–Q3 2015: 1,7 Mrd. EUR). Büroimmobilien standen weiterhin ganz oben auf dem Einkaufszettel der Investoren und machten 61 % des Volumens aus. Die Spitzenrendite sank weiter auf 4,35 %.

Vermietungsmarkt: Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt erzielte in den ersten neun Monaten 2016 einen Büroflächenumsatz von 292.000 qm und konnte damit nahezu an das sehr gute Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes anknüpfen. Insbesondere die Anzahl der Vermietungen legte insgesamt zu (387 Mietvertragsabschlüsse). Der Leerstandsabbau setzte sich kontinuierlich fort und erreichte mit 7,5 % den niedrigsten Stand seit zehn Jahren. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich um 3 % auf 14,80 EUR/qm, die Spitzenmiete um 2 % auf 26,50 EUR/qm – jeweils im Vergleich zum Vorjahr.

FRANKFURT AM MAIN¹⁶

Investitionsmarkt: In Frankfurt wurden in den ersten neun Monaten 2016 rund 3,0 Mrd. EUR investiert. Der Rückgang von 24 % gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem starken Vorjahresergebnis und dem nochmals gesunkenen Angebot an geeigneten Investitionsobjekten. In Summe flossen 88,1 % des Transaktionsvolumens in Büroimmobilien. Die Spitzenrendite lag bei 4,30 %. Wie auch an den anderen Top-Standorten versuchen Investoren zunehmend auf andere Anlageklassen und Nutzungsarten auszuweichen, um den Nachfrage- und Renditedruck auf dem Büroinvestitionsmarkt zu umgehen.

Vermietungsmarkt: Frankfurt verzeichnete ein Plus von 28 % auf 344.300 qm Flächenumsatz, der Leerstand lag nahezu unverändert bei 11,4 %. Die Durchschnittsmiete fiel, beeinflusst von großen und vergleichsweise günstigen Abschlüssen in den äußeren Teilmärkten, um 10 % auf 18,00 EUR/qm, die Spitzenmiete betrug 38,00 EUR/qm.

¹⁴ Quelle: Berlin Marktbericht Bürovermietung und Investment, Q1–Q3 2016, Colliers International.

¹⁵ Quelle: Düsseldorf Marktbericht Bürovermietung und Investment, Q1–Q3 2016, Colliers International.

¹⁶ Quelle: Frankfurt Marktbericht Bürovermietung und Investment, Q1–Q3 2016, Colliers International.

HAMBURG¹⁷

Investitionsmarkt: In Hamburg wurde ein Transaktionsvolumen von 3,2 Mrd. EUR erzielt. Büroimmobilien sind in der Hansestadt traditionell stark vertreten, ihr Anteil belief sich auf 63 %. Die Spitzenrendite sank auf 3,70 %.

Vermietungsmarkt: Der Flächenumsatz betrug 388.200 qm. Starke Flächennachfrage, moderate Neubautätigkeit sowie Flächenabgänge, beispielsweise durch Nutzungsänderung revitalisierungsbedürftiger Altbauflächen, führten zu einem sich fortsetzenden Leerstandsabbau auf 5,0 %. Jeweils im Vergleich zum Vorjahr stieg die Durchschnittsmiete um 3 % auf 14,90 EUR/qm, die Spitzenmiete um 6,3 % auf 25,50 EUR/qm.

MÜNCHEN¹⁸

Investitionsmarkt: Der Münchner Markt war aufgrund seiner Stabilität und der hohen Nachfrage auf der Vermietungsseite weiterhin der teuerste und – gemessen am Transaktionsvolumen – der begehrteste Top-Standort. Investoren setzten auch in den ersten neun Monaten 2016 weiter auf München, das Transaktionsvolumen wurde jedoch durch die herrschende Angebotsknappheit begrenzt. Es ging gegenüber dem Vorjahreswert um 14 % zurück und erreichte 3,4 Mrd. EUR. Büroimmobilien waren mit einem Anteil von 67 % des Transaktionsvolumens die mit Abstand am meisten nachgefragte Anlageklasse.

Vermietungsmarkt: Der Münchner Büovermietungsmarkt verzeichnete mit 552.400 qm Flächenumsatz eine anhaltend starke Nachfrage. Bei einer hohen Anzahl von Flächengesuchen sank die Leerstandsquote weiter auf einen sehr niedrigen Wert von 3,1 %. Die Durchschnittsmiete kletterte im Vergleich zum Vorjahr um 4 % auf 16,20 EUR/qm, die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 2 % auf 34,20 EUR/qm.

KÖLN¹⁹

Investitionsmarkt: Köln erzielte im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 25 % auf 1,2 Mrd. EUR Transaktionsvolumen, beflügelt durch den Verkauf des noch in Bau befindlichen Zurich Headquarters. Mit rund 83 % des Transaktionsvolumens waren Büroimmobilien die wichtigste Nutzungsart am Kölner Standort. Die Spitzenrendite betrug 4,50 %.

Vermietungsmarkt: Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr durch mehrere Großvermietungen um 32 % auf 283.500 qm. Die Leerstandsquote betrug 5,6 %, die Durchschnittsmiete 11,65 EUR/qm. Die Spitzenmiete ging leicht auf 20,15 EUR/qm zurück.

STUTTGART²⁰

Investitionsmarkt: Das Transaktionsvolumen des Stuttgarter Investitionsmarktes lag nahezu unverändert bei 1,0 Mrd. EUR Transaktionsvolumen. Das äußerst begrenzte Angebot geeigneter Investitionsobjekte wirkte sich auch hier als limitierender Faktor aus. Rund 50 % des Volumens flossen in die Nutzungsart Büroimmobilien, die Spitzenrendite erreichte 4,30 %.

Vermietungsmarkt: Stuttgart²¹ erzielte im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 39 % auf 260.900 qm Flächenumsatz. Neben einer hohen Vermietungsaktivität von insgesamt 220 Abschlüssen im Jahr 2016 war das Ergebnis im Wesentlichen auf die Aktivität von Eigennutzern zurückzuführen, die allein im dritten Quartal rund 95.000 qm anmieteten. Die Spitzenmiete erhöhte sich um 8,6 % auf 22,80 EUR/qm und die kontinuierlich sinkende Leerstandsrate erreichte mit 3,1 % – wie auch in München – bereits sehr niedrige Werte. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreswert um 2 % auf 12,60 EUR/qm.

17 Quelle: Deutschland Marktbericht Büovermietung und Investment, Q3 2016, Colliers International.

18 Quelle: München Marktbericht Büovermietung und Investment, Q1–Q3 2016, Colliers International.

19 Quelle: Deutschland Marktbericht Büovermietung und Investment, Q1–Q3 2016, Colliers International.

20 Quelle: Stuttgart Marktbericht Büovermietung und Investment, Q1–Q3 2016, Colliers International.

21 Inklusive Leinfelden-Echterdingen.

Fokus: Städte an ihren Grenzen

Die deutschen Metropolen wachsen: 2030 werden die sieben größten deutschen Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) schätzungsweise 1,4 Mio. mehr Einwohner haben als noch im Jahr 2000. Dies entspricht einem Wachstum von 12 % in Berlin, 18 % in Frankfurt und vollen 32 % in München. Und auch die Zahl der Bürobeschäftigten, als wichtiger Indikator für die Nachfrage nach Büroflächen, tendiert seit Jahren aufwärts.²²

Die Folgen: Es wird zunehmend enger in den Städten, die Immobilienmärkte stehen doppelt unter Druck. Denn wenn immer mehr Menschen in die Metropolen ziehen, werden nicht mehr nur die Wohn-, sondern auch die Büroimmobilien knapp. Zudem werden Flächen für den Ausbau der Infrastruktur benötigt. Gefragt sind nun zukunftsfähige Konzepte, die die Probleme aufgrund des steigenden Expansionsdrucks und der zunehmenden Verdichtung der Städte gezielt angehen.

1. STÄDTE VERDICHTEN SICH: AUSGEWÄHLTE URSACHEN DER ENTWICKLUNG²³

- Bevölkerungsentwicklung
- Begrenztes Flächenangebot bei hoher Nachfrage
- Robuste wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Veränderte Bedürfnisse in der Gesellschaft (Lebensstil, Arbeitswelt, Mobilität, Wohnverhalten)

Es sind mehrere Faktoren, die zur anhaltenden Verdichtung der Städte führen. Ein wichtiger Aspekt ist die **Bevölkerungsentwicklung**. Das Statistische Bundesamt schätzt, dass 2060 in Deutschland 78,5 Mio. Menschen leben werden und damit weniger als heute, trotz des kurzfristigen Nachfrageschubs durch die hohe Zuwanderung 2015. Gleichzeitig werden die Deutschen immer älter. Jeder Achte wird im Jahr 2060 80 Jahre oder älter sein, das sind etwa 13 % der gesamten Bevölkerung.²⁴ Während Deutschland insgesamt älter wird und schrumpft, zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Die ländlich geprägten Regionen haben oftmals mit einem Einwohnerrückgang zu kämpfen, wohingegen die Einwohnerzahl in vielen deutschen Städten kontinuierlich wächst.²⁵ Eindrucksvoll zeigt sich der Trend

anhand des Wanderungssaldos – also der Differenz von Zu- und Fortzügen. Dieser ist in den Großstädten seit Jahren positiv.²⁶

Verfügbare Fläche je Stadteinwohner sinkt

Mit dem Bevölkerungswachstum in den Städten hat sich die verfügbare Fläche je Einwohner in den letzten Jahren zugleich deutlich verringert und der Trend scheint anzuhalten. In München könnte es besonders eng werden. Denn bis zum Jahr 2030 wird München Schätzungen zufolge knapp 1,6 Mio. Einwohner haben. Im Vergleich zum Jahr 2000 wäre dies ein Anstieg von 32 %. Auf einen Quadratkilometer Münchner Fläche kämen dann 5.136 Einwohner, 2000 waren es noch 3.895 Einwohner/qkm.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHEN									
	Einwohner			Veränderung		Fläche (qkm)	Einwohner je qkm		
	2000	2014	2030 Prognose	2000 vs. 2014	2000 vs. 2030 Prognose		2000	2014	2030 Prognose
Berlin	3.382.169	3.469.849	3.787.077	2,6 %	12,0 %	892	3.793	3.891	4.247
Düsseldorf	569.364	604.527	643.951	6,2 %	13,1 %	217	2.619	2.781	2.962
Frankfurt am Main	646.550	717.624	763.438	11,0 %	18,1 %	248	2.604	2.890	3.075
Hamburg	1.715.392	1.762.791	1.868.445	2,8 %	8,9 %	755	2.271	2.334	2.474
Köln	962.884	1.046.680	1.153.723	8,7 %	19,8 %	405	2.377	2.584	2.849
München	1.210.223	1.429.584	1.595.904	18,1 %	31,9 %	311	3.895	4.601	5.136
Stuttgart	583.874	612.441	637.871	4,9 %	9,2 %	207	2.816	2.954	3.076

Quelle Flächen: Statistische Landesämter, www.regionalstatistik.de, Abruf vom 06.09.2016; Quelle Einwohner: RIWIS bulwiengesa, Abruf vom 31.08.2016.

22 Quelle: RIWIS bulwiengesa, Abruf vom 13.09.2016.

23 Quelle: eigene Darstellung.

24 Quelle: Bevölkerung Deutschlands bis 2060, Statistisches Bundesamt, April 2015.

25 Quelle: Prognos Zukunftsatlas 2016, Prognos AG, Mai 2016.

26 Quelle: Wanderungssaldo RIWIS bulwiengesa, Abruf vom 28.09.2016.

Die **wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** sind eine weitere Ursache für die zunehmende Verdichtung, denn eine positive Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt zieht neue Arbeitskräfte und Unternehmen an. In den sieben deutschen Großstädten wächst die Wirtschaft seit der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 robust, bei sinkender Arbeitslosigkeit und gestiegener Kaufkraft.

Die Rahmenbedingungen für die Haushalte und Unternehmen sind somit positiv, was zur Nachfrage auf den Wohn- und Büroimmobilienmärkten beiträgt.

WESENTLICHE KENNZAHLEN ZU WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT					
	Bruttoinlandsprodukt in %	Kaufkraft je Einwohner in EUR		Arbeitslosenquote in %	
	Durchschnittliche Veränderung 2010–2013	2010	Prognose 2016*	12/2010	12/2015
Berlin	3,2	17.196	20.529	13,6	10,7
Düsseldorf	1,4	23.350	26.102	9,5	8,5
Frankfurt am Main	2,4	22.125	25.396	7,9	6,8
Hamburg	2,2	20.848	24.357	8,2	7,4
Köln	2,8	21.205	23.520	10,1	9,4
München	4,6	26.139	29.255	5,6	4,9
Stuttgart	5,4	21.470	24.921	6,4	5,5

Quelle: RIWIS bulwienges, Abruf vom 28.09.2016.
*Kaufkraftkennziffern werden als Prognosewerte für das Jahr ihrer Ermittlung erstellt.

Veränderte Bedürfnisse in der Gesellschaft spielen ebenfalls eine wichtige Rolle bei der zunehmenden Verdichtung der Städte. Galt in den 70er Jahren noch das Leben auf dem Land und in den Vororten als Wohnideal der Deutschen, so locken attraktive Arbeitsplätze, effiziente Mobilitätsstrukturen und ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot immer mehr Menschen in die Städte. Dabei ist es längst nicht mehr so, dass nur die Jungen in die Metropolen drängen. Familien und die sogenannten „Silver Surfer“²⁷ schät-

zen ebenfalls das städtische Leben und prägen das Stadtbild von heute.²⁸ Auch das Wohnverhalten der Deutschen ändert sich: Gerade in den tendenziell teureren Großstädten steigt die Nachfrage nach kleinen, funktionellen Wohnungen mit intelligenten Grundrissen und platzsparenden Raumaufteilungen.

2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMOBILIENMÄRKTE²⁹

Wohnimmobilien

- Nachfrage nach Wohnraum deutlich höher als das Angebot
- Neubautätigkeit liegt weiterhin unter dem Bedarf der Großstädter
- Steigende Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien

Büroimmobilien

- Zuwanderung und das Arbeitsplatzangebot können in den Metropolen zu steigender Nachfrage nach Büroflächen führen
- Viele Unternehmen setzen im aktuellen Wettbewerb um die besten Köpfe („Talent War“) auf die Metropolen
- Knappes Angebot an hochwertigen Büroflächen und sehr niedrige Leerstandsquoten

27 Zielgruppe von Personen über 50 Jahren.

28 Quelle: Urbanisierung: Die Stadt von morgen, www.zukunftsinstitut.de, Abruf vom 29.06.2016.

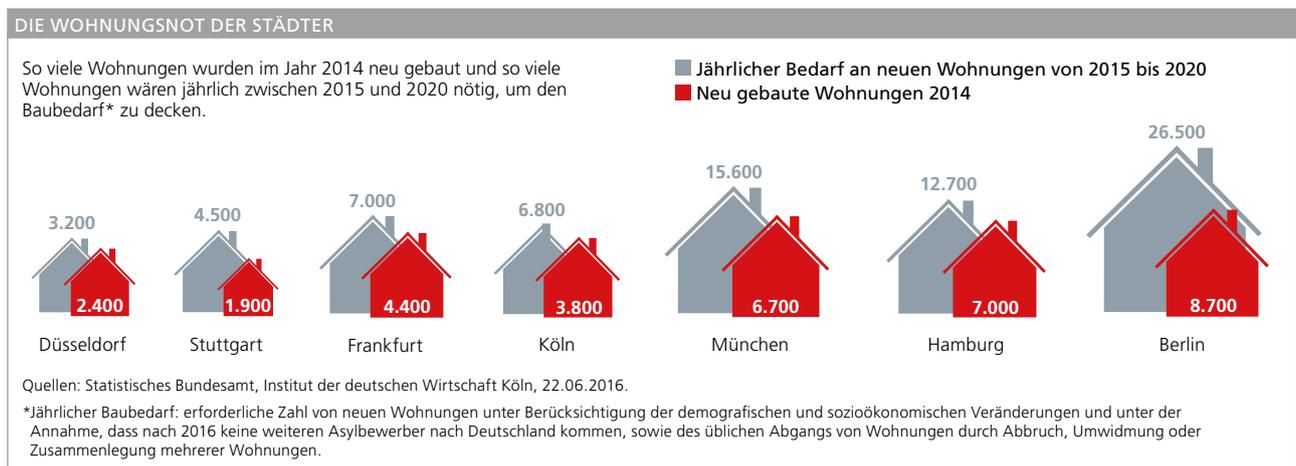
29 Quelle: eigene Darstellung.

WOHNIMMOBILIEN

Wohnen in der Stadt: beliebt und vielerorts teuer

Die Deutschen drängen in die Städte. Eine Wohnung in der Stadt zu bekommen, ist allerdings nicht einfach, denn die Nachfrage nach Wohnraum ist vielerorts deutlich höher als das Angebot. Das Institut der deutschen Wirtschaft (DIW) schätzt, dass in Deutschland bis 2020 rund 380.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden – tatsächlich sind 2015 aber nur 247.000 neue Wohnungen entstanden. Die Neubautätigkeit liegt somit deutlich unter dem Bedarf der Großstädter und entfällt nicht unbedingt auf gefragte Großstadtlagen. Allein in München müssten von 2015 bis 2020 etwa 15.600 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Tatsächlich

lag die Bautätigkeit im Jahr 2014 bei nur 6.700 Wohnungen. Berlin weist einen jährlichen Bedarf von 26.500 neuen Wohnungen aus, gebaut wurden 8.700 im Jahr 2014. In den meisten Städten ist die Zahl der Genehmigungen 2015 im Vergleich zu den Fertigstellungen im Jahr 2014 zwar gestiegen, fraglich ist aber, ob das ausreicht. Um in der aktuellen Situation gegenzusteuern, müsste die Politik weitere Bauflächen ausweisen und Genehmigungsverfahren beschleunigen.³⁰



Mit der steigenden Wohnraumnachfrage in den Städten steigen auch die Mieten und Kaufpreise. Kostete der Quadratmeter Wohnraum zur Miete in Berlin 2010 noch 8,30 EUR, sind es 2015 bereits 11,50 EUR. Dies entspricht einem Anstieg von rund 39 %, die Kaufpreise stiegen im gleichen Zeitraum um 41 %.

In der Vergangenheit konnte der Leerstandsabbau noch zur Entlastung der Wohnungsmärkte an den Top-7-Standorten beitragen, doch diese Reserven sind aktuell nahezu ausgeschöpft. Den geringsten Leerstand Ende 2014 zeigte München mit 0,4 %, gefolgt von Frankfurt (0,6 %) und Hamburg (0,7 %).³¹

WOHNIMMOBILIEN: ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE

	Kaufpreise für ETW* (Erstbezug) Veränderung 2010–2015	Mietpreise für ETW* (Erstbezug) Veränderung 2010–2015
Berlin	41,4 %	38,6 %
Düsseldorf	32,3 %	27,8 %
Frankfurt am Main	46,7 %	26,2 %
Hamburg	32,3 %	14,8 %
Köln	33,9 %	9,5 %
München	64,6 %	23,4 %
Stuttgart	40,3 %	23,7 %

Quelle: RIWIS bulwiengesa, Abruf vom 29.09.2016.
 *ETW = Eigentumswohnung.

30 Quelle: Wohnraum bleibt Mangelware, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 22.06.2016.

31 Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2015.

BÜROIMMOBILIEN

Büro in der Stadt: hochwertige Flächen in guter Lage (dringend) gesucht

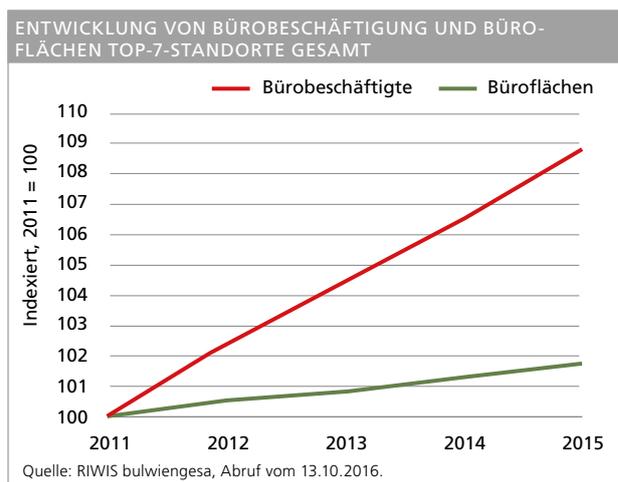
Mit der Zuwanderung und dem Arbeitsplatzangebot in den Metropolen steigt vielerorts auch die Bürobeschäftigung und damit tendenziell die Flächennachfrage. Städte wie Berlin und München, in denen Unternehmen aus den IT-Branchen stark vertreten sind,³² verzeichnen dabei einen überproportional starken Anstieg der Bürobeschäftigung. Das Problem: mangelndes Flächenangebot.

Vor allem hochwertige Flächen werden zunehmend knapp. Gerade in München sind gut erreichbare Bürolagen in Zentrumsnähe praktisch vollvermietet. Und der Blick in die Zukunft verspricht wenig Änderung, denn der Anteil der vermieteten Flächen ist weiterhin hoch. Dazu kommt, dass

sich Mieter, die Flächen in einem Neubau suchen, immer früher vor Baufertigstellung für eine Anmietung entscheiden, um sich die Wunschflächen zu sichern. Trotz der regen Nachfrage und des knappen Angebots sind die Fertigstellungsraten für die nächsten Jahre verhalten und es ist bereits jetzt absehbar, dass sich der Büroflächenmangel weiter verschärfen wird.³³ Denn viele Unternehmen wie beispielsweise Google setzen im aktuellen Wettbewerb um die besten Köpfe („Talent War“) oftmals auf die Metropolen als Zukunftsstandort und schätzen die Nähe zu den Universitäten sowie eine moderne Infrastruktur.³⁴ So sind sie auch über den Arbeitsort attraktiv für die benötigten hochqualifizierten Arbeitnehmer.

ENTWICKLUNG DER BÜROBESCHÄFTIGUNG	
	Bürobeschäftigte absolut 5-Jahres-Veränderung (2011–2015)
Berlin	11,2 %
Düsseldorf	4,9 %
Frankfurt am Main	7,7 %
Hamburg	6,7 %
Köln	8,2 %
München	10,2 %
Stuttgart	9,5 %

Quelle: RIWIS bulwiengesa, Abruf vom 13.10.2016.



Daraus lässt sich ein enormer Expansionsdruck für die Städte ableiten. Besonders angespannt ist die Situation derzeit im süddeutschen Raum.³⁵ In München und Stuttgart sind 2016 nur noch 3,1 % der Büroimmobilien frei, in Berlin 3,2 %.

Das knappe Angebot bei anhaltend hoher Flächennachfrage zeichnet auch den derzeitigen Büromarkt aus und spiegelt sich in den gestiegenen Kaufpreisen – respektive sinkenden Nettoanfangsrenditen – wider. Auch die Büromieten tendieren vielerorts aufwärts. Vor allem Berlin verzeichnete in den vergangenen zwölf Monaten ein deutlich gestiegenes Mietpreisgefüge und befindet sich bei der Durchschnittsmiete aktuell fast auf Münchner Niveau.³⁶

ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE (JEWEILS STAND 3. QUARTAL)		
	2015	2016
Berlin	4,0 %	3,2 %
Düsseldorf	8,6 %	7,5 %
Frankfurt am Main	11,6 %	11,4 %
Hamburg	5,6 %	5,0 %
Köln	6,2 %	5,6 %
München	3,8 %	3,1 %
Stuttgart	3,6 %	3,1 %

Quelle: Leerstandsquote 2015: Deutschland Marktbericht, Büro und Investment, Q3 2015, Colliers International; Leerstandsquote 2016: Deutschland Marktbericht, Büro und Investment, Q3 2016, Colliers International.

So unterschiedlich die einzelnen Städte, ihre Immobilienmärkte und die Dynamik der Entwicklungen im Detail auch sein mögen, der Wachstumsdruck ist allorts gegenwärtig. Ausreichend und adäquate Wohn- und Büroräume zu schaffen, zeigt sich aktuell als eine der großen Herausforderun-

gen für Politik und Immobilienwirtschaft. Klar ist: Ein Patentrezept gibt es nicht. Daher haben wir im Rahmen der Expo Real im Oktober 2016 mit Experten der verschiedenen Städte gesprochen und nach möglichen Konzepten gefragt.

32 München und Berlin sind die IT-Hochburgen, Wirtschaftswoche, 09.10.2015.

33 Quelle: München Marktbericht Bürovermietung und Investment, Q3 2016, Colliers International, Oktober 2016.

34 Quelle: Google eröffnet neues Entwicklungszentrum in München, www.heise.de, News vom 08.04.2016.

35 Quelle: Im Süden wird der Raum knapp, Pressemeldung vom 10.08.2016, Institut der deutschen Wirtschaft Köln.

36 Quelle: Deutschland Marktbericht, Büro und Investment, Q3 2016, Colliers International, Oktober 2016.

3. MÖGLICHE KONZEPTE IM EXPANSIONSDRUCK: WIR FRAGEN – EXPERTEN AUS WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG UND STADTENTWICKLUNG ANTWORTEN

- Nachverdichtung: Nutzung freistehender Flächen innerhalb bereits bestehender Bebauung, z. B. Schließen von Baulücken, Aufstocken von vorhandenen Bauten
- Umstrukturierung: Umwandlung von z. B. Gewerbeflächen in Wohnflächen und umgekehrt
- Expansion am Stadtrand: Siedlungsentwicklung auf bebauten/unbebauten Flächen am Stadtrand und darüber hinaus
- Innovative Konzepte

MÜNCHEN WÄCHST IN DIE METROPOLREGION



„München ist eine wachsende Stadt in einer wachsenden Metropolregion.“

Stephan Reiß-Schmidt

Stadtdirektor und Leiter Stadtentwicklungsplanung der Landeshauptstadt München

München steht für wirtschaftliche Attraktivität, wissenschaftliche und kulturelle Exzellenz und eine hohe Lebensqualität. Diese Kombination zieht insbesondere junge, gut qualifizierte Leute an – weniger aus den umliegenden Regionen in Bayern, mehr aus anderen Teilen Deutschlands oder dem europäischen Ausland. Das starke Wachstum birgt Herausforderungen für die gesamte Infrastruktur: Ausreichend bezahlbarer Wohnraum muss geschaffen werden, ohne die ohnehin schon knappen Gewerbe- und Büroflächen zu verdrängen. Die soziale und die Verkehrsinfrastruktur sollen dem starken Bevölkerungswachstum gerecht werden, daher haben Wohnungsbau- und Infrastrukturprojekte klare Priorität. Die Stadt München kooperiert eng auch mit der Wirtschaft, denn Unternehmen haben als Arbeitgeber ebenfalls mit dem Expansionsdruck der Stadt zu kämpfen.³⁷ So engagiert sich beispielsweise BMW im Zusammenhang mit der Erweiterung seines Forschungszentrums FIZ beim Ausbau eines möglichen S-Bahn-Nordrings.³⁸ In der Stadtentwicklung setzt die Stadt München daher auf eine Kombination aus qualifizierter **Nachverdichtung, Umstrukturierung und Entwicklung am Stadtrand**.³⁹

Durch **Nachverdichtung**, also „mehr Stadt in der Stadt“, wurde und wird voraussichtlich in den kommenden Jahren eine große Anzahl an Wohnungen entstehen, denn das Münchner Nachverdichtungskonzept hat bisher gut funk-

tiert. Dennoch sind die Möglichkeiten der Nachverdichtung in München im Vergleich zu anderen deutschen Städten wie beispielsweise Hamburg begrenzt, denn mit rund 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern je Quadratkilometer ist München bereits heute die am dichtesten besiedelte Stadt Deutschlands.³⁷

Das Potenzial der **Umstrukturierung**, also der Umwandlung von Gewerbe- in Wohnfläche, wird durch den nach wie vor bestehenden Bedarf an Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie die derzeit niedrigen Büroflächen-Leerstände begrenzt. Damit keine Engpässe bei der Vermietung entstehen, wird aktuell nur vorsichtig umstrukturiert. An geeigneten Standorten ist die Umwandlung von bestehendem Baurecht für Bürostandorte in Baurecht für Wohnstandorte möglich. Vereinfacht gesagt: Es wird umgewandelt, bevor Fläche bebaut wird. Beispiele hierfür sind ein Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Knorr-Bremse im Norden Münchens oder das einstmals für eine neue Hauptverwaltung der Isar-Amper-Werke vorgesehene EON-Gelände an der Boshetsrieder Straße in Obersendling im Süden Münchens.

Perspektivisch wird sich das **Wachstum sowohl nach innen als auch in Richtung Stadtrand** und darüber hinaus vollziehen, denn München ist eine wachsende Stadt in einer wachsenden Metropolregion. Die TU München kommt in einer aktuellen Studie zu eben diesem Ergebnis: Bisher nicht optimal angebundene, dezentrale Gebiete mit guter Infrastruktur und urbaner Nahversorgung sollten besser verknüpft werden – mit wichtigen Verkehrsknoten wie dem Flughafen sowie mit anderen Zentren. Städte wie Augsburg, Ingolstadt und Rosenheim könnten durch eine gezielte Innenentwicklung ein Teil des Münchner Wachstums auffangen.⁴⁰ Mehr Polyzentralität – also nicht nur ein Stadtzentrum, sondern mehrere durch öffentliche Verkehrsmittel verknüpfte und funktional miteinander in Beziehung stehende Zentren in der Metropolregion – wird damit zu einer möglichen Zukunftsstrategie für die bayerische Landeshauptstadt und ihr Umland.

³⁷ Quelle: Stephan Reiß-Schmidt, Gespräch vom 04.10.2016 auf der Expo Real München.

³⁸ Quelle: BMW hilft beim S-Bahn-Nordring, Süddeutsche Zeitung vom 21.04.2016.

³⁹ Quelle: Projekt langfristige Siedlungsentwicklung: Statusbericht 2015, Pressemitteilung vom 06.07.2016, Landeshauptstadt München und <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Langfristige-Siedlungsentwicklung.html>.

⁴⁰ Quelle: Thierstein, Alain; Wulforth, Gebhard; Bentlage, Michael; Klug, Stefan; Gilliard, Lukas; Ji, Chenyi; Kinigadner, Julia; Steiner, Helene; Sterzer, Lena; Wenner, Fabian; Zhao, Juanjuan (2016): WAM Wohnen Arbeiten Mobilität. Veränderungsdynamik und Entwicklungsoptionen für die Metropolregion München. München: Lehrstuhl für Raumentwicklung und Fachgebiet für Siedlungsstruktur und Verkehrsplanung der Technischen Universität München.

STUTTGART SETZT AUF INNOVATIVE KONZEPTE



„Stuttgart sieht sich dem aktuell starken Expansionsdruck in besonderer Weise ausgesetzt, denn anders als in anderen Städten herrscht bei uns nicht nur in den Innenstadtbezirken, sondern auch im sogenannten Speckgürtel akuter Flächenmangel.“

Martin Armbruster
Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart

Um Unternehmen im Wettbewerb der Städte dennoch adäquate Flächen anbieten zu können, **setzt die Stadt Stuttgart zunehmend auf innovative Ansätze**, wie etwa Smart-Working-Konzepte zur Optimierung bestehender Büroflächen oder die urbane Produktion, also eine wirtschaftliche, nachhaltige und mitarbeiterfreundliche Produktion und Logistik innerhalb der Städte.⁴¹ So zeigt beispielsweise ein schwäbisches Unternehmen, wie in der Stadt von morgen Wohnen und Arbeiten aussehen könnten: Dank Schallschutz ist das neue Werk so leise, dass es sich problemlos in

die umliegende Wohnsiedlung einfügt. Durch kurze Wege erübrigt sich die Autofahrt zur Arbeit. Das bedeutet mehr Lebensqualität für die Mitarbeiter, weniger Emissionen für Umwelt und Klima. Das Unternehmen profitiert mit seiner preisgekrönten urbanen Produktion von der Nähe zu städtischen Forschungseinrichtungen und Kooperationspartnern.

Eine **schnelle Antwort** auf die akute Flächenknappheit bei Büro- und Gewerbeimmobilien geben die Stuttgarter mit **ihren Leerstands- und Zwischennutzungsservices**. So vermittelt die Wirtschaftsförderung Stuttgart leer stehende Flächen zur Zwischennutzung. Der Service richtet sich an Dienstleister, Unternehmen und Existenzgründer, die auf der Suche nach Räumlichkeiten sind, sowie an Eigentümer, Vermieter und Investoren, die leer stehende Räume zu verhältnismäßig günstigen Konditionen für kurze Zeiträume anbieten.⁴²

Die gängigen Lösungsansätze wie **Nachverdichtung, Umstrukturierung und Wachstum in Richtung Stadtrand** sind in Stuttgart ebenfalls bekannte und bewährte Maßnahmen, nur: Sie sind durch die geografische Lage im Stuttgarter Talkessel extrem begrenzt.

FRANKFURT AM MAIN BAUT IN DIE HÖHE

Frankfurt expandiert: mit mehr als 15.000 sozialversicherungspflichtigen – vornehmlich jungen, internationalen – Einwohnern jährlich. Viele Unternehmen am Standort entwickeln sich gut und bauen ihre Aktivitäten aus.⁴³ Mit dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum wird die Nachfrage nach Wohn- und Büroflächen, aber auch öffentlichen Einrichtungen und Verkehrsinfrastruktur, deutlich zunehmen. Neben dem traditionell starken Pendlerverkehr in die Stadt hinein verzeichnet Frankfurt seit einigen Jahren auch eine immer stärkere Nachfrage nach Wohnen direkt in der Stadt. Frankfurt nutzt daher Nachverdichtung und Umstrukturierung als Lösungsansatz, denn die Stadt verfügt über vergleichsweise viele Freiflächen. Allerdings ist auch hier zu erwarten, dass die Flächenkonkurrenz unter den Nutzungsarten – etwa Büro versus Wohnen – zunehmen wird. In diesem angespannten Markt setzt sich die immobilienwirtschaftlich profitabelste Nutzung durch, beispielsweise in Mischgebieten aus Wohnen und Dienstleistungen.⁴⁴

Das Wachstum im Frankfurter Stadtgebiet erstreckt sich insbesondere in die Höhe, es gibt – anders als beispielsweise in München, wo maximal bis auf 99 Meter, die Höhe der Frauenkirche, gebaut werden darf – keine Beschränkungen nach oben. Aktuell befinden sich rund 15 hochwertige Wohn- und Bürohochhäuser im Bau, die die

„Die Frankfurter Skyline wächst täglich, man könnte auch sagen, Frankfurt baut weiter in die Höhe, aktueller Trend sind hochwertige Wohnhochhäuser.“



Oliver Schwebel
Geschäftsführer
Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH

typische Skyline Frankfurts eindrucksvoll prägen werden. Beispiele sind unter anderem der Henninger Turm – mit rund 140 Metern eines der höchsten Wohnhochhäuser Deutschlands – und der neue Marienturm in der Frankfurter Taunusanlage, der bis Ende 2018 fertiggestellt sein soll. Auf 155 Meter Höhe, 70.000 Quadratmeter verteilt auf 38 Etagen, entsteht hier ein urbaner Mix aus Büro und Wohnen mit eigenem Café, Fitness-Studio und einer Kita.⁴⁵

Wichtig ist immer der Blick auf die Effizienz, denn die Hochhaustürme sind oftmals vergleichsweise teuer in Bau und Unterhalt.

41 Quelle: <http://www.iao.fraunhofer.de/lang-de/leistungen/mensch-und-produktion/urbane-produktion.html>
 42 Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Abteilung Wirtschaftsförderung, <http://www.stuttgart.de/zwischenutzung>, Abruf vom 26.10.2016.
 43 Mögliche Auswirkungen des Brexit auf den Standort Frankfurt aktuell noch nicht quantifizierbar.
 44 Quelle: Frankfurt 2030, Statusbericht zum integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt am Main, Stadt Frankfurt am Main, Mai 2016.
 45 Quelle: Pressemitteilung Hochtief, 31.08.2016.

HAMBURG SETZT AUF NACHVERDICHTUNG



Stadtentwicklung findet in Hamburg insbesondere innerstädtisch an vielen Orten statt.“

Dr. Rolf Strittmatter

Geschäftsführer HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH

Hamburg wird im allgemeinen Expansionsdruck der Metropolen durch die Hafencity entlastet, die die Innenstadt um rund 40 % erweitert. Die Hafencity entsteht auf einem Areal von 157 Hektar auf einem ehemaligen Hafen- und Industriegelände und verbindet die verschiedenen Nutzungen Arbeiten, Wohnen, Kultur, Freizeit, Tourismus und Einzelhandel feinmaschig zu einer „New Downtown“ am Wasser.⁴⁶

Neben dem Fortschritt bei der Realisierung der Hafencity bieten beispielsweise das neue Quartier Mitte Altona und die Überdeckung der Autobahn A 7 vielfältige innerstädtische Potenziale.⁴⁷

Auch wenn die Nachfrage nach Büroflächen sich tendenziell auf die Innenstadt konzentriert und das Angebot übersteigt und zusätzlich Wohnungsbauprogramme der Stadt ausgeweitet werden, der Expansionsdruck und die Konkurrenz um Flächen bleiben mit Blick nach Süddeutschland vergleichsweise moderat. Gängige Lösungsansätze kommen auch in Hamburg zum Einsatz, allen voran eine funktionierende **Nachverdichtung. Das Hamburger Motto lautet „mehr Stadt in der Stadt“**. Eine gut geplante Nachverdichtung mit Augenmaß wird hier als Modell gesehen, kompakte, urbane und vielseitige Quartiere zu schaffen, die dabei ihre Identität nicht verlieren. Nach Schätzung der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung macht Nachverdichtung aktuell rund 90 % des Wohnungsbaus aus.⁴⁸

BERLINS START-UP-SZENE GESTALTET DEN WANDEL

Berlins Wirtschaft wächst dynamisch und erfreut sich insbesondere international großer Beliebtheit, denn die **Hauptstadt gilt als hippe Start-up-Metropole**. Deutschlandweit verzeichnet Berlin den größten Anteil der Internet-Gründungsunternehmen und zieht damit gerade junge, gut ausgebildete Zuwanderer in die Metropole.⁴⁹ Flächenknappheit ist vorrangig in der Innenstadt zu finden, viele Start-ups aus der Technologie- und Medienbranche drängen als potenzielle Mieter auf den Markt und suchen insbesondere moderne Büroflächen.⁵⁰ In Berlin sind in den letzten Jahren besonders viele junge Gründungsunternehmen, die Finanzdienstleistungen online anbieten – die Fintechs –, entstanden. Von bundesweit 250 Fintechs sitzen aktuell 70 in der Hauptstadt, mehr als in jeder anderen Metropole Deutschlands.⁵¹ Ein plakatives Beispiel für die außergewöhnliche Dynamik der Stadt, die durch Gründungsunternehmen mit geprägt wird, ist die Großanmietung des ehemaligen GSW-Hochhauses in Kreuzberg durch Rocket Internet. Der 2007 von den Samwer-Brüdern gegründete Start-up-Inkubator gilt als eines der erfolgreichsten Internetunternehmen. Unter dem Namen „Rocket Tower“ soll nun das Headquarter auf mehr als 22.000 Quadratmetern und 35 Etagen zu einem vertikalen Campus entwickelt werden und könnte damit so etwas wie ein neues Wahrzeichen der Start-up-Metropole Berlin werden. Zusätzlich werden nun auch Flächen an Externe vermietet, was eindrucksvoll zeigt, dass die

„Berlin ist extrem attraktiv für junge, kreative Talente. Das zukünftige Wachstum der Stadt wird davon stark geprägt sein.“



Dr. Stefan Franzke

Sprecher der Geschäftsführung der Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH

© Fotostudio Charlottenburg

Nachfrage nach modernen Büroflächen gerade in den Innenstadtlagen extrem hoch ist und das Angebot vielerorts nicht mitzieht.⁵² Nach erfolgreicher Gründung entsteht weiterer Flächenbedarf gerade auch in der Expansionsphase. So mietete beispielsweise der Online-Händler Zalando jüngst großflächig im Berliner Osten an, hier soll bis 2018 das neue Hauptquartier des Unternehmens entstehen.⁵³

Im Wohnungsmarkt ist die Nachverdichtung auch für die Berliner ein möglicher Lösungsansatz, mit Blick nach Stuttgart und München herrscht jedoch noch kein extremer Flächendruck.

46 Quelle: <http://www.hafencity.com/de/ueberblick/daten-fakten-zur-hafencity-hamburg.html>, Abruf vom 17.11.2016.

47 Altona wird richtig groß, ZEIT ONLINE, 18.04.2016, www.zeit.de.

48 Quelle: Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, Rede vom 19.11.2015, www.hamburg.de.

49 Quelle: Wohnmarktreport Deutschland 2016, CBRE/Vonovia.

50 Quelle: BerlinStrategie, Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, März 2015.

51 Quelle: Berlin und Frankfurt buhlen um Finanz-Start-ups, Tagesspiegel vom 17.08.2016.

52 Quelle: Rocket Internet auf dem Sprung in den Turm, Tagesspiegel vom 25.04.2016.

53 Quelle: Spatenstich für Hauptquartier von Zalando in Berlin, Berliner Morgenpost, 06.09.2016.

Fazit und Ausblick

Bei Fortschreibung der dargestellten Entwicklungen und ausgewählten Lösungsansätze ist folgendes mögliches Szenario für die Zukunft vorstellbar.

- ✓ Starke Zuwanderung in die Metropolen
- ✓ Ein eher langsam wachsendes Angebot an (bezahlbarem) Wohnraum und modernen Büroflächen
- ✓ Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen und Büroflächen
- ✓ Kontinuierliche Verdichtung und anhaltender Expansionsdruck der Städte
- ✓ Konkurrenz der knappen Flächen und Nutzungsarten
- ✓ Klassische Lösungsansätze (Stichwort Nachverdichtung) werden durch neueste Erkenntnisse aus der Stadtentwicklung (Polyzentralität und urbane Quartiere) ergänzt und könnten ein Vorbild für die Städte der Zukunft werden

Strategie WealthCap

Im letzten **WealthCap Marktbericht Büroimmobilien Deutschland 2** haben wir ausführlich unsere Zukunftsstrategie erläutert. Die jüngsten Entwicklungen in den Büroimmobilienmärkten mit Renditekompression aufgrund des Mangels geeigneter Investitionsprodukte bestätigen uns erneut in unserer Akquisitionsstrategie.

„Neben der Suche nach qualitativ hochwertigen Objekten an A-Standorten⁵⁴ konzentrieren wir uns noch stärker auf

aussichtsreiche Standorte neben den Top-7-Standorten. Maßstab ist allein die Erfüllung unserer Anlagekriterien“, erläutert Julian Schnurrer, Leiter Produktmanagement. „Wir gehen davon aus, dass der Druck auf die Rendite weiter bestehen bleibt. Daher sehen wir Lagen außerhalb der zentralen City-Bereiche mit guter Infrastruktur und Potenzial als Alternative zu zentralen und teuren Innenstadtlagen.“

WESENTLICHE KRITERIEN BEI DER AUSWAHL GEEIGNETER INVESTITIONSOBJEKTE

- Angemessene Immobilien- und Mietpreisfaktoren
- Positive Einwohnerentwicklung und Prognose
- Starke wirtschaftliche Entwicklung
- Städtische Entwicklung
- Vielversprechende mikroökonomische Lage wie gute Anbindung und Infrastruktur
- Standortattraktivität
- Einzugsgebiet, Umland und Entwicklungstrends

Risikohinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Dies stellt keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

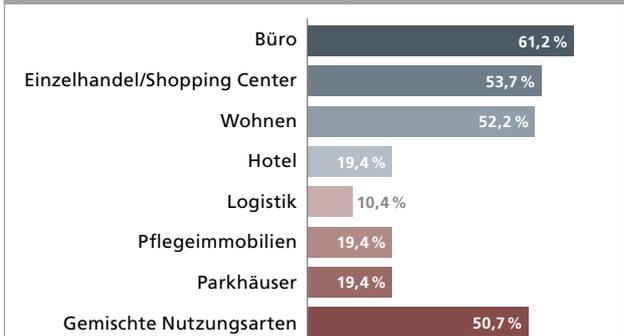
Christoph Geißler, Leiter Real Estate Investments und Fonds, ergänzt: „In unsere detaillierte Analyse fließt neben quantitativen Faktoren unser spezifisches Wissen über Teilmärkte, wirtschaftliche Strukturen, kulturelle Merkmale und Entwicklungstrends ein. Daher ist es uns wichtig, im ständigen Austausch mit den Akteuren der regionalen Immobilienmärkte zu stehen. Nur so können wir relevante Trends vorhersehen und aktiv im Rahmen unserer Investitionsstrategie berücksichtigen.“

Kristina Mentzel, Leiterin Vertrieb bei WealthCap, ergänzt: „Die anhaltend hohe Bedeutung von Büroimmobilien als Investitionsobjekt wurde im Rahmen unserer aktuellen Immobilienrenditestudie von der Nachfrageseite⁵⁵ nochmals deutlich. Unsere Strategie im deutschen Immobilienmarkt wird damit eindrucksvoll bestätigt.“

54 A-Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

55 100 Vertriebspartner mit einem Jahresabsatz von rund 600 Mio. EUR haben sich 2016 zu Publikums-AIFs geäußert. Der Fokus lag auf ihren Anforderungen an geschlossene Immobilienfonds in Deutschland und den USA.

WELCHE NUTZUNGSART WIRD VON IHREN ANLEGERN BEVORZUGT? (MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH)



Quelle: Trendstudie Immobilien, Januar 2016, WealthCap; befragt wurden 100 Vertriebspartner mit einem Jahresabsatz von rund 600 Mio. EUR

Unsere Ansprechpartner

Julian Schnurrer

Leiter Produktmanagement
Telefon +49 89 678 205-207
E-Mail julian.schnurrer@wealthcap.com

Thorsten Mäder

Leiter Produktmanagement Real Estate
Telefon +49 89 678 205-349
E-Mail thorsten.maeder@wealthcap.com

Christoph Geißler

Leiter Real Estate Investments und Fonds
Telefon +49 89 678 205-152
E-Mail christoph.geissler@wealthcap.com

Dr. Gunnar Gombert

Leiter Akquisition und strategisches Assetmanagement
Telefon +49 89 678 205-289
E-Mail gunnar.gombert@wealthcap.com

Saskia Feil

Produkt-Research
Telefon +49 89 678 205-368
E-Mail saskia.feil@wealthcap.com

Julia Nothaft

Produkt-Research
Telefon +49 89 678 205-348
E-Mail julia.nothaft@wealthcap.com

Unsere Publikationen



**WealthCap Marktbericht
Büroimmobilien Deutschland**
Ausgabe Nr. 2, Juli 2015

Fokusthema:
Standorte neben den großen
Top 5 – Zukunftsstrategie:
„Heute trifft morgen“



**WealthCap Marktbericht
Büroimmobilien USA**
Ausgabe Nr. 2, Juni 2016

Fokusthema:
Neue Perspektiven bei Immobilien-
strategien – wie Megatrends die
Arbeitswelten von morgen verändern



**WealthCap Marktbericht
Büroimmobilien Deutschland**
Ausgabe Nr. 1, Januar 2015

Fokusthema:
Haben wir bereits eine Immobilienblase?



**WealthCap Marktbericht
Institutionelle Zielfonds für
alternative Anlageklassen**
Ausgabe Nr. 1, März 2016

Fokusthema:
Erfolgsfaktor zeitliche Streuung bei
Investitionen in Private-Equity-Buy-out-
Zielfonds



**WealthCap Marktbericht
Büroimmobilien USA**
Ausgabe Nr. 1, April 2015

Fokusthema:
Innovation Districts: Beispiel Silicon Valley



**WealthCap Trendstudie
Deutsche Immobilien**
Ausgabe Nr. 5, Dezember 2016



**WealthCap Trendstudie
Deutsche Immobilien**
Ausgabe Nr. 4, Dezember 2015



**WealthCap Trendstudie
Deutsche Immobilien,**
Ausgabe Nr. 2, Dezember 2013



**WealthCap Trendstudie
Deutsche Immobilien**
Ausgabe Nr. 3, Dezember 2014



**WealthCap Trendstudie
Deutsche Immobilien**
Ausgabe Nr. 1, Oktober 2012

Herausgeberin

WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Am Tucherpark 16, 80538 München

Redaktionsschluss

27.01.2017

Bildnachweis

iStock, www.istockphoto.com

Risikohinweis

Alle hier geäußerten Meinungen beruhen auf heutigen Einschätzungen und können sich ohne Vorankündigung ändern. Es gibt keine Gewähr, dass sich Länder, Märkte, Städte oder Branchen wie erwartet entwickeln werden. Die in der Vergangenheit erzielten Erfolge sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung einer Anlage. Immobilieninvestitionen beinhalten Risiken, darunter politische, rechtliche sowie tatsächliche Risiken, insbesondere können sich Standorte und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Vergangenheitswerte und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für künftige Wertentwicklungen dar. Dies kann zum vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen.

Hinweis

Quelle: WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („WealthCap“), soweit nicht anders angegeben.

Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Finanzanalyse dar, sondern geben lediglich die Ansichten von WealthCap wieder. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen von WealthCap. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Werbematerial dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken, es ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse eines Anlegers angepasst und ersetzt keine individuelle Beratung.

Die Verkaufsprospekte inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und weitere Unterlagen zu unseren Fonds liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Am Tucherpark 16, 80538 München zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter www.wealthcap.com verfügbar. WealthCap ist ein Markenname der Unternehmensgruppe UniCredit S. p. A.

WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Am Tucherpark 16,
80538 München
Telefon +49 89 678 205-500
www.wealthcap.com