

Wealth Management Capital Holding GmbH

WealthCap Marktbericht

Büroimmobilien Deutschland 2

Stand: Juli 2015

Fokusthema:

Standorte neben den großen Top 5

Zukunftsstrategie: »Heute trifft morgen«





GABRIELE VOLZ
WealthCap Geschäftsführung

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem WealthCap Marktbericht Büroimmobilien Deutschland 2 geben wir Ihnen einen Überblick über die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Entwicklungen im Büroimmobilienmarkt. Zu den Themen, die uns heute bewegen, zählt die Frage, wie sich Standorte abseits der großen Städte entwickeln.

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

- Für den weiteren Verlauf des Jahres stehen die Zeichen für Deutschlands Wirtschaft günstig und Frühindikatoren signalisieren unserer Auffassung nach weiterhin den Trend eines soliden Wachstums.
- Es besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten in Büroimmobilien und das Transaktionsvolumen stieg im 1. Halbjahr 2015 auf über 10 Mrd. EUR.
- Der Konjunkturaufschwung der deutschen Wirtschaft hinterlässt auf den Vermietungsmärkten für deutsche Gewerbeimmobilien zunehmend positive Spuren. Der Vermietungsmarkt für Büroimmobilien verzeichnete ein starkes 2. Quartal.
- Die steigende Nachfrage nach Immobilien aus dem Inland und vermehrt auch aus dem Ausland kann nicht mehr überall befriedigt werden. Richtete sich der Fokus bisher auf die Hochburgen, führt die Angebotsknappheit zu einer zunehmenden Nachfrage nach Standorten abseits der Hochburgen.
- Die steigende Nachfrage nach Immobilien senkt in den größten Städten, aber auch abseits dieser Standorte die Renditen. Die durchschnittlichen Nettoanfangsrenditen liegen 2015 noch deutlich über dem Niveau der großen Städte.
- Ein Vergleich mit großen Standorten zeigt, dass auch kleinere Standorte interessante Aspekte und Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen und damit einen zweiten Blick verdient haben.

Neben der Suche nach qualitativ hochwertigen Objekten in den größten Standorten zu u. E. vernünftigen Preisen liegt unser Fokus bei der Objektauswahl am gegenwärtigen Markt auf kleineren Standorten mit Aussicht auf positives Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum. Dabei ist die Analyse des Standorts für die sorgfältige Auswahl einer Immobilieninvestition von entscheidender Bedeutung. Da kleinere Märkte häufig mit kleineren Objekten einhergehen und ein anderes Risikoprofil aufweisen, ist es sinnvoll, diese Objekte zu einem Portfolio zusammenzustellen.

Wir sind der Meinung, dass Immobilieninvestitionen in Deutschland nach wie vor eine Zukunftsinvestition sind. Wichtig ist dabei eine sorgfältige Auswahl der Investitionen und die Entscheidung für einen Qualitätsanbieter. Sprechen Sie uns an.

Ihre Gabriele Volz
WealthCap Geschäftsführung

Die deutsche Wirtschaft im Überblick

Bruttoinlandsprodukt
(gegenüber Vorquartal)¹

0,3 %

Arbeitslosenquote²

6,2 %

0,1 %
Inflationsrate³

-0,02 %
3-Monats-Euribor⁴

0,85 %
10-jährige Bund-/
Anleihenrendite⁴

1 Q1 2015, Statistisches Bundesamt unter https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/VolkswirtschaftlicheGesamtrechnungen/vgr111.html?cms_gtp=146428_list%253D2&https=1, Juni 2015.

2 Juni 2015, Statistisches Bundesamt unter <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210.html>, Juli 2015.

3 Juni 2015, Statistisches Bundesamt unter https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen_/HarmonisierterVerbraucherpreisindex.html?cms_gtp=146600_list%253D2&https=1, Juli 2015.

4 Juli 2015, UniCredit Research, Weekly Focus vom 20.07.2015.

Volkswirtschaft Deutschland⁶

KONJUNKTUR UND ARBEITSMARKT

Nach einem guten Start ins Jahr 2014 zeigte sich die Konjunktur in Deutschland im vergangenen Jahr sehr wechselhaft. Sie wurde beeinflusst durch die gestiegene Unsicherheit in Bezug auf die Entwicklung des Euroraums und die weltweit existierenden Krisenherde. Für das Gesamtjahr 2014 ergab sich ein Wachstum gemessen am Bruttoinlandsprodukt von 1,6%.⁷ Damit ist die deutsche Wirtschaft trotz vieler internationaler Krisen im vergangenen Jahr so stark gewachsen wie seit 2011 nicht mehr. Dank des Beschäftigungsrekords und steigender Löhne sorgten vor allem die Verbraucher 2014 für Impulse und erhöhten ihre Konsumausgaben um 1,1%. Trotz der großen Unsicherheit über die Konjunkturentwicklung wagten vermehrt Firmen wieder Investitionen.⁸ Der Arbeitsmarkt zeigte sich in guter Verfassung und wies zum Jahresende 2014 eine Arbeitslosenquote von 6,4% auf.⁹

Das Wachstum von 0,7% im 4. Quartal 2014 förderte bei nur geringer Inflation die privaten Konsumausgaben und führte zu erfreulichen Konjunkturentwicklungen und -aussichten im Jahr 2015. Der Beschäftigungstrend ist aufwärtsgerichtet. Zwar bleiben die europäische Schuldenkrise und die geopolitischen Spannungen Unsicherheitsfaktoren, doch setzen die Indikatoren positive Signale für einen realwirtschaftlichen Aufschwung 2015.¹⁰

Die Kombination aus niedrigen Ölpreisen, dem schwächeren Euro und der Lockerung der Kreditkonditionen kann Wirtschaftswachstum begünstigen. Die Bundesregierung hat im April ihre Konjunkturprognose (Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts) von 1,5% auf 1,8% angehoben und sieht Deutschland auf einem soliden Wachstumspfad.¹¹

6 Gegenwärtig sind die Auswirkungen der Situation in Griechenland auf die deutsche Volkswirtschaft nicht abzusehen.

7 UniCredit Research, Weekly Focus vom 24.04.2015, Seite 24.

8 Welt digital vom 15.01.2015.

9 Monatsbericht Bundesagentur für Arbeit, März 2015, Seite 6.

10 Monatsreport Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung IMK, April 2015, Seite 13–15, Bundesagentur für Arbeit, März 2015 Seite 6.

11 onvista online „Insider – Bundesregierung erhöht BIP-Prognose wohl auf 1,8 Prozent“ vom 21.04.2015, Pressemitteilung Bundesministerium für Wirtschaft vom 22.04.2015.

Im 1. Quartal 2015 verlangsamte sich das Wachstum um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal, zumal der positive Beitrag der Binnennachfrage durch einen negativen Beitrag des Außenhandels teilweise gebremst wurde. Für den weiteren Verlauf des Jahres stehen nach Ansicht von UniCredit die Zeichen für Deutschland günstig. Frühindikatoren signalisieren ein sich beschleunigendes Wachstum gegenüber 2014. Auch wenn sich der Ifo Geschäftsklimaindex aufgrund der Unsicherheit bezüglich Griechenland im Juni leicht negativ entwickelt hat, bleibt der Aufwärtstrend in der deutschen Wirtschaft insgesamt intakt. Die Prognose von UniCredit erwartet für das 2. Quartal ein Wachstum von 0,5 % und für das 3. und 4. Quartal von 0,6 % gegenüber dem Vorquartal. Für das Gesamtjahr 2015 wird ein Wachstum von 1,9 % und für 2016 von 2,1 % prognostiziert.¹

BUNDRENDITE, INFLATION UND GELDPOLITIK

Der Konjunkturoptimismus schlägt sich noch nicht in merklich höheren Bundrenditen nieder. Die zehnjährige Bundrendite fiel im April erstmals auf weniger als 0,1 %. Auch wenn aktuell ein leichter Anstieg zu beobachten ist, so ist dieses gegenwärtige Renditeniveau im historischen Kontext als niedrig zu bewerten, es weist im Juli einen Wert von 0,85 % auf.²

Die Rohölnotierungen sind in der ersten Märzhälfte nach zwischenzeitlichem Anstieg im Februar wieder zurückgegangen. Der Tiefstand aus der zweiten Januarwoche wurde jedoch nicht unterschritten. Aktuell sinken die Verbraucherpreise. Die aussagekräftigere Kerninflationsrate – der Anstieg des harmonisierten Verbraucherpreisindex ohne Energie, Nahrungsmittel, Alkohol und Tabak – beträgt im Juni nur 0,1 % und liegt damit deutlich unter dem Ziel für Preisstabilität der Europäischen Zentralbank (EZB).³

Das Inflationsziel i. H. v. von knapp 2 % wird bereits seit mehreren Jahren deutlich unterschritten. Die Inflation im Euroraum war in den vergangenen Jahren gemessen am Inflationsziel nicht nur zu niedrig, sondern nahm zudem kontinuierlich ab. Die meisten Inflationsprognosen wurden Quartal für Quartal gesenkt. Als Reaktion auf die hartnäckige wirtschaftliche Schwäche im Euroraum und die fortwährende Unterschreitung des Inflationsziels hat die EZB Anfang März 2015 den Expansionskurs der Geldpolitik erhöht, indem sie begann, Wertpapiere – insbesondere Staatsanleihen – aufzukaufen. Noch ist fraglich, ob dadurch eine Aufwärtsbewegung in Gang gesetzt werden kann.⁴ Doch sind mit der Erholung der Wirtschaft und einer günstigen Situation am Arbeitsmarkt die Voraussetzungen erfüllt, dass in Deutschland die Inflationsrate mittelfristig wieder auf den EZB-Referenzwert von 2 % ansteigen könnte. Angesichts der relativen Schwäche der anderen Euroländer dürfte dies aber nicht vor 2017 der Fall sein.⁵

FAZIT

- Für den weiteren Verlauf des Jahres stehen die Zeichen für Deutschlands Wirtschaft günstig und Frühindikatoren signalisieren unserer Auffassung nach weiterhin den Trend eines soliden Wachstums.
- Die Konjunkturentwicklung schlägt sich, trotz leichten Anstiegs im Juni, nicht in merklich höheren Bundrenditen nieder und die Inflationsrate von 0,1 % im Juni bleibt niedrig.

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

1 UniCredit Research, 16.04.2015, und Weekly Focus vom 20.07.2015; Bundesagentur für Arbeit, März 2015, Seite 6.

2 Pressenotiz Deutsche Bundesbank vom 09.06.2015; UniCredit Research vom 16.04.2015, 20.07.2015.

3 Monatsbericht Deutsche Bundesbank, März 2015, Statistisches Bundesamt unter https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen_/HarmonisierterVerbraucherpreisindex.html?cms_gtp=146600_list%253D2&https=1, Juli 2015.

4 Monatsreport Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung IMK, April 2015.

5 JLL, Büromarktüberblick Q1, April 2015.

Immobilienmarkt Deutschland

INVESTITIONSMARKT

Das Volumen auf dem Investitionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland belief sich im Jahr 2014 auf insgesamt 20,3 Mrd. EUR und entsprach einem Anteil von 51 % am Gesamtmarkt des gewerblichen Immobilieninvestitionsmarkts.¹ Das Investitionsvolumen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt stieg im 1. Halbjahr 2015 im Jahresvergleich um 42 % auf 24 Mrd. EUR. Mit über 10 Mrd. EUR blieben Büroimmobilien dabei die stärkste Anlageklasse, was einem Anstieg von 36 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum entspricht. Unter den TOP-5-Standorten verzeichnete Berlin den höchsten Anstieg des Transaktionsvolumens, gefolgt von Frankfurt und München. Auf dem 4. Platz landete Hamburg, dahinter Düsseldorf mit einem Rückgang von 37 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2014. Die Renditen gaben in allen TOP-5-Standorten aufgrund des Anlageendrucks weiter nach. Mit 4 % verzeichnet München das niedrigste Renditeniveau.²

VERMIETUNGSMARKT

Der Konjunkturaufschwung der deutschen Wirtschaft hinterlässt positive Spuren auf den deutschen Vermietungsmärkten. Die Bürovermietungsmärkte in den TOP-5-Standorten verzeichnen mit einem Büroflächenumsatz von ca. 1,2 Mrd. qm ein starkes 1. Halbjahr, was einem Plus von 11 % gegenüber

dem Vorjahreswert entspricht. Im Gegensatz zum Transaktionsvolumen zeigten sich die Top 5 im Bereich Leerstand sehr einheitlich. In jeder Stadt der Top 5 hatte die Leerstandsquote sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum Vorquartal abgenommen. Die höchste Leerstandsquote betrug im 2. Quartal in Frankfurt 12,1 % und die niedrigste war mit 6,3 % in München zu finden. Die Spitzenmiete variierte zwischen 39 EUR/qm (Frankfurt) und 23 EUR/qm (Berlin).

AUSBLICK

Die hohe Dynamik des letzten halben Jahres sollte im Jahresverlauf 2015 noch weiter an Schwung gewinnen, Konjunktur- und Stimmungsindikatoren sind nach oben gerichtet.^{2, *}

TRANSAKTIONSVOLUMEN GWERBEIMMOBILIEN DER TOP-5-STANDORTE 2. QUARTAL 2015		
Düsseldorf	-37 %	0,7 Mrd. EUR
Frankfurt	+127 %	2,9 Mrd. EUR
Hamburg	+27 %	1,9 Mrd. EUR
Berlin	+134 %	2,7 Mrd. EUR
München	+48 %	2,8 Mrd. EUR

Quelle: Informationen CBRE, Juli 2015.

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

1 CBRE Deutschland, Büroimmobilienmarkt Q4 2014.

2 Informationen CBRE, Juli 2015.



Spitzenmiete: Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 3–5 % der Vermietungen, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert).

Durchschnittsmiete: Die Durchschnittsmiete gibt den gewichteten Mietwert (Gewichtung nach Bürofläche) der Einzelvermietung an.

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

Spitzenrendite: Nettoanfangsrendite in zentralen Lagen.

Transaktionsvolumen: Das Transaktionsvolumen ist die Summe aller registrierten Käufe von Gewerbeimmobilien in einem Berichtszeitraum inkl. Erwerbsnebenkosten und Transferkosten.

Leerstand: die Summe aller fertig gestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.

Büroflächenbestand: die Gesamtfläche der fertig gestellten (benutzten und leer stehenden) Büroflächen in einem geographisch abgegrenzten Marktgebiet zu einem bestimmten Zeitpunkt.

Leerstandsquote: das prozentuale Verhältnis des Büroflächenleerstandes zum Büroflächenbestand für einen bestimmten Zeitpunkt in einem bestimmten Marktgebiet.

Büroflächenumsatz: alle Vermietungen von Büroflächen sowie Verkäufe an bzw. die Projektentwicklung von Büroflächen für Eigennutzer.¹

1 JLL, Immobilienmarkt – Definitionen, Stand 2012.

Die Top-5-Standorte in Kürze¹

BERLIN



Investitionsmarkt

Berlin registrierte mit 2,7 Mrd. EUR (+134 %) einen dreistelligen Zuwachs an Investitionen in Gewerbeimmobilien im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014. Büroimmobilien waren mit knapp 49 % die meistgehandelte Assetklasse. Die Spitzenrendite gab auf 4,4 % nach.

Vermietungsmarkt

Mit einem Flächenumsatz von 336.800 qm verzeichnete Berlin im 1. Halbjahr den höchsten kumulierten Halbjahresumsatz seit 2000 und übertraf den zehnjährigen Halbjahresdurchschnitt um 47 %. Dabei kommen 40 % des Umsatzes aus den Bereichen E-Commerce, Technologie, Medien und Telekommunikation. Die Leerstandsquote sank auf 7,7 %. Die Spitzenmiete stieg gegenüber dem Vorquartal leicht auf 23 EUR/qm. Die Durchschnittsmiete stieg gegenüber dem Vorquartal dynamischer auf 14,59 EUR/qm.

STANDORT-BAROMETER BERLIN	
	30.06.2014 vs. 30.06.2015
Transaktionsvolumen	↑
Spitzenrendite	↓
Leerstandsquote	↓
Durchschnittsmiete	↑
Spitzenmiete	↑

DÜSSELDORF



Investitionsmarkt

Mit ca. 703 Mio. EUR wurden am Düsseldorfer Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien im 1. Halbjahr 2015 rund 37 % weniger investiert als im entsprechenden Vorjahreszeitraum, der jedoch außergewöhnlich stark war. Zudem ist das Angebot am Düsseldorfer Markt deutlich limitiert. Das traditionell starke Segment der Büroimmobilien lag insbesondere durch den Verkauf dreier Kaufhof-Immobilien gleichauf mit der Assetklasse Einzelhandel. In beide Nutzungsarten flossen gut 38 % des Transaktionsvolumens. Der Anteil des im Rahmen von Paketverkäufen gehandelten Volumens stieg im Vorjahresvergleich deutlich auf 64 % an. Die Spitzenrendite gab auf 4,6 % nach.

Vermietungsmarkt

Der Büovermietungsmarkt verzeichnete mit einem Flächenumsatz von insgesamt 201.000 qm das stärkste 1. Halbjahr seit 2010. Das Ergebnis resultierte vorrangig aus mittelgroßen Transaktionen und entspricht einem Plus von 42 % gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres. Die Leerstandsquote sank auf 10,5 %. Die Spitzenmiete blieb stabil bei 26 EUR/qm. Die Durchschnittsmiete stieg um 3 % gegenüber dem Vorquartal auf 13,21 EUR/qm.

STANDORT-BAROMETER DÜSSELDORF	
	30.06.2014 vs. 30.06.2015
Transaktionsvolumen	↓
Spitzenrendite	↓
Leerstandsquote	↓
Durchschnittsmiete	↓
Spitzenmiete	↓

¹ Informationen CBRE, Juli 2015.

8 DIE TOP-5-STANDORTE IN KÜRZE

FRANKFURT



Investitionsmarkt

Die internationale Bankenmetropole Frankfurt am Main konnte ihre führende Position als umsatzstärkster Immobilieninvestmentmarkt Deutschlands auch im 1. Halbjahr 2015 behaupten. In den ersten sechs Monaten stieg das Transaktionsvolumen an Gewerbeimmobilien auf über 2,9 Mrd. EUR und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt (+127 %). Zu diesem sehr guten Ergebnis trug insbesondere der Handel mit Büroimmobilien bei, auf den 2,5 Mrd. EUR des gesamten Transaktionsvolumens entfielen. Käuferseitig wurde das 1. Halbjahr 2015 von Immobilienaktiengesellschaften und REITs¹ dominiert. Die Spitzenrendite sank auf 4,4 %.

Vermietungsmarkt

Im 1. Halbjahr 2015 wurde ein Flächenumsatz von 189.200 qm verzeichnet, was einem Plus von 14 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2014 entspricht. Dabei wurde im 2. Quartal rund ein Viertel mehr Fläche als im 1. angemietet, wobei das Bahnhofsviertel den größten Flächenumsatz verzeichnete. Die Leerstandsquote sank auf 12,1 %. Die Spitzenmiete lag weiterhin bei 39 EUR/qm, wobei die Durchschnittsmiete auf 19,90 EUR/qm stieg und damit rund 11 % höher ist als der zehnjährige Durchschnitt.

STANDORT-BAROMETER FRANKFURT

	30.06.2014 vs. 30.06.2015
Transaktionsvolumen	↑
Spitzenrendite	↓
Leerstandsquote	↓
Durchschnittsmiete	↑
Spitzenmiete	↑

HAMBURG



Investitionsmarkt

Mit insgesamt ca. 1,06 Mrd. EUR im 2. Quartal 2015 wurden 19 % mehr in Gewerbeimmobilien investiert als noch im Vorjahr. Dabei trugen insbesondere großvolumige Portfoliokäufe ausländischer Investoren zum positiven Quartalsergebnis bei. Der Anteil ausländischer Investitionen lag dennoch, trotz eines Anteil von rund 34 % am Gesamttransaktionsvolumen, unter dem Vergleichsquartal des Vorjahres. Investitionen in Büroimmobilien hatten mit rund 62 % den größten Anteil am Transaktionsvolumen. Die Spitzenrendite sank auf 4,1 %. Hamburg stellt damit weiterhin, nach München, den zweit-teuersten unter den deutschen Top-5-Investmentstandorten dar.

Vermietungsmarkt

Mit einem Flächenumsatz von 254.000 qm im 1. Halbjahr bewegt sich Hamburg auf einem konstant hohen Level und liegt 14 % über dem 1. Halbjahr des Vorjahres, wobei das 2. Quartal leicht über dem 1. liegt. Dabei wurde das Vermietungsgeschehen maßgeblich durch Großabschlüsse der öffentlichen Hand beeinflusst. Die Leerstandsquote sank auf 7,3 % und stellt den tiefsten Wert seit zwölf Jahren dar. Die Spitzenmiete lag mit 24,50 EUR/qm auf dem Wert des 1. Quartals und damit 2 % über dem 1. Halbjahr 2014. Die Durchschnittsmiete sank gegenüber dem Vorquartal leicht auf 14,60 EUR/qm.

STANDORT-BAROMETER HAMBURG

	30.06.2014 vs. 30.06.2015
Transaktionsvolumen	↑
Spitzenrendite	↓
Leerstandsquote	↓
Durchschnittsmiete	↑
Spitzenmiete	↑

¹ Ein Real Estate Investment Trust ist eine Aktiengesellschaft, deren Hauptgeschäftsfeld darin besteht, Immobilien zu besitzen und/oder zu verwalten.

MÜNCHEN



Vermietungsmarkt

Der Flächenumsatz summierte sich im 1. Halbjahr auf 315.700 qm und lag damit knapp 2 % über dem entsprechenden Vorjahreswert. Mit acht großflächigen Transaktionen und trotz einer höheren Anzahl an Abschlüssen wurde im 2. Quartal ein Viertel weniger Umsatz erzielt als im Vorquartal. Der Leerstand konnte sich weiter abbauen und lag mit 6,3 % auf dem niedrigsten Stand seit zwölf Jahren. Angesichts des limitierten Flächenangebots erhöhte sich die Spitzenmiete seit dem Vorjahr und liegt wie im 1. Quartal bei 33,50 EUR/qm. Die Durchschnittsmiete gab gegenüber dem Vorquartal auf 15,16 EUR/qm nach.

Investitionsmarkt

In München wurden im 1. Halbjahr 2,8 Mrd. EUR in Gewerbeimmobilien investiert und damit so viel wie in keiner anderen ersten Jahreshälfte der letzten zehn Jahre. Büro war dabei mit anteiligen 78 % die dominierende Anlageklasse. Die Spitzenrendite gab im Jahresvergleich um 45 Basispunkte auf 4 % nach. Auch über alle anderen Nutzungsarten hinweg setzte sich die Renditekompression fort. Die Spitzenrendite sank auf 4 %.

STANDORT-BAROMETER MÜNCHEN	
	30.06.2014 vs. 30.06.2015
Transaktionsvolumen	↑
Spitzenrendite	↓
Leerstandsquote	↓
Durchschnittsmiete	↓
Spitzenmiete	↑

ÜBERBLICK – BÜROIMMOBILIENMARKT

ÜBERBLICK – BÜROIMMOBILIENMARKT ZUM 31.06.2015					
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
Transaktionsvolumen 1. Halbjahr 2015	1,2 Mrd. EUR	201 Mio. EUR	1,2 Mrd. EUR	792 Mio. EUR	1,1 Mrd. EUR
Spitzenrendite	4,4 %	4,6 %	4,4 %	4,1 %	4,0 %
Trend* 2. Halbjahr 2015	↓	↓	↓	↓	↓
Leerstandsquote	7,7 %	10,5 %	12,1 %	7,3 %	6,3 %
Durchschnittsmiete	14,59 EUR/qm	13,31 EUR/qm	19,90 EUR/qm	14,60 EUR/qm	15,16 EUR/qm
Spitzenmiete	23 EUR/qm	26 EUR/qm	39 EUR/qm	24,50 EUR/qm	33,50 EUR/qm
Trend* 2. Halbjahr 2015	→	→	↑	→	↑
Bürobestand	17,98 Mio. qm	9,49 Mio. qm	11,61 Mio. qm	13,68 Mio. qm	21,19 Mio. qm
Flächenumsatz 1. Halbjahr 2015	190.500 qm	201.100 qm	189.200 qm	252.800 qm	315.700 qm

Quelle: Informationen CBRE, Juli 2015.

FAZIT

- Das Volumen auf dem Investitionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland stieg im 1. Halbjahr 2015 auf insgesamt über 10 Mrd. EUR. Das entsprach einem Anteil von 42 % am Gesamtmarkt des gewerblichen Immobilieninvestitionsmarkts.
- Büroimmobilien bleiben die stärkste Anlageklasse der Gewerbeimmobilien.
- Der Konjunkturaufschwung der deutschen Wirtschaft hinterlässt auf den Vermietungsmärkten für deutsche Gewerbeimmobilien zunehmend positive Spuren. Der Vermietungsmarkt für Büroimmobilien verzeichnete ein starkes 1. Halbjahr.
- In allen TOP-5-Städten ist der Leerstand gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Die Entwicklung der Miete zeigte kein einheitliches Bild, die Spitzenrendite sank in allen dargestellten Städten.

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

Fokus: Standorte neben den großen Top 5 Zukunftsstrategie – »Heute trifft morgen«

KLASSIFIZIERUNGSMÖGLICHKEITEN VON STANDORTEN

Klassifizierung in Top 5 bis 9 und in A- bis D-Städte

Am Immobilienmarkt spricht man häufig von Top-Standorten, wobei sich folgende Einteilung am Markt etabliert hat.

- **TOP 5:** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München
- **TOP 6:** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München
- **TOP 7:** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart
- **TOP 9:** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart, Hannover, Leipzig

Daneben spricht man von A-, B-, C- oder D-Städten. Dabei bildet die Einteilung der Experten der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den Immobilienmarkt die Grundlage. Die Gliederung erfolgt in vier Klassen (in Klammern Anzahl der Städte).

- **A-Städte (7):** wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung; in allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. Bsp.: Büroflächenbestand (BGF) über 7 Mio. qm, Umsätze im langjährigen Mittel über 150.000 qm, Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 16 EUR/qm.
- **B-Städte (14):** Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. Bsp.: Büroflächenbestände zwischen 2 und 5 Mio. qm, Umsätze i. d. R. über 35.000 qm, Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 12 EUR/qm.
- **C-Städte (22):** wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.
- **D-Städte (84):** kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und geringerer Umsatz.

KLASSIFIKATION DER STANDORTE^{1, 2}

Rang	Stadt	Klassifikation	Rang	Stadt	Klassifikation
1	Berlin	A	44	Albstadt	D
2	Düsseldorf	A	45	Aschaffenburg	D
3	Frankfurt (Main)	A	46	Bamberg	D
4	Hamburg	A	47	Bayreuth	D
5	Köln	A	48	Bergisch Gladbach	D
6	München	A	49	Bottrop	D
7	Stuttgart	A	50	Brandenburg (Havel)	D
8	Bochum	B	51	Bremerhaven	D
9	Bonn	B	52	Chemnitz	D
10	Bremen	B	53	Coburg	D
11	Dortmund	B	54	Cottbus	D
12	Dresden	B	55	Dessau	D
13	Duisburg	B	56	Detmold	D
14	Essen	B	57	Düren (Stadt)	D
15	Hannover	B	58	Eisenach	D
16	Karlsruhe	B	59	Flensburg	D
17	Leipzig	B	60	Frankfurt (Oder)	D
18	Mannheim	B	61	Friedrichshafen	D
19	Münster	B	62	Fulda (Stadt)	D
20	Nürnberg	B	63	Fürth	D
21	Wiesbaden	B	64	Gelsenkirchen	D
22	Aachen	C	65	Gera	D
23	Augsburg	C	66	Gießen (Stadt)	D
24	Bielefeld	C	67	Görlitz	D
25	Braunschweig	C	68	Göttingen (Stadt)	D
26	Darmstadt	C	69	Greifswald	D
27	Erfurt	C	70	Gütersloh (Stadt)	D
28	Erlangen	C	71	Hagen	D
29	Freiburg (Breisgau)	C	72	Halberstadt (Stadt)	D
30	Heidelberg	C	73	Halle (Saale)	D
31	Kiel	C	74	Hamm	D
32	Lübeck	C	75	Hanau	D
33	Magdeburg	C	76	Heilbronn	D
34	Mainz	C	77	Herne	D
35	Mönchengladbach	C	78	Hildesheim (Stadt)	D
36	Mülheim (Ruhr)	C	79	Ingolstadt	D
37	Offenbach (Main)	C	80	Jena	D
38	Osnabrück	C	81	Kaiserslautern	D
39	Potsdam	C	82	Kassel	D
40	Regensburg	C	83	Kempten (Allgäu)	D
41	Rostock	C	84	Koblenz	D
42	Saarbrücken (Stadt)	C	85	Konstanz (Stadt)	D
43	Wuppertal	C	86	Krefeld	D

1 Dargestellt nach Klassifikation, innerhalb der Klassifikation alphabetisch.

2 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2015 des Rates der Immobilienweisen, Seite 135.

VERSCHIEBUNGSTENDENZEN AN DEN MÄRKTEN UND BEIM INVESTORENVERHALTEN

Der an Stärke und Breite gewinnende Wirtschaftsaufschwung, Beschäftigungszahlen auf Rekordniveau und weiter aufwärtsgerichtete Stimmungsindikatoren sorgen für eine Fortsetzung des Investitionsbooms. Historisch günstige Finanzierungskonditionen, reichlich Liquidität am Markt und die im Vergleich zu der sehr niedrigen Verzinsung bei risikolosen Staatsanleihen deutlich höheren Renditen machen risikoreichere Investitionen in Immobilien verstärkt zum Ziel vieler Investoren.¹ Im Ergebnis stieg deutschlandweit das Transaktionsvolumen 2014 auf dem gewerblichen Investitionsmarkt um 31 % gegenüber dem Vorjahr und liegt damit 20 % über dem Durchschnitt des vergangenen Jahrzehnts (2014: 39,9 Mrd. EUR, Durchschnitt 2004–2013: 33,2 Mrd. EUR). Im 1. Quartal 2015 wurden rund 9,6 Mrd. EUR umgesetzt. Deutschland unterstreicht mit diesem hohen Transaktionsvolumen – dem zweitbesten Jahresauftakt seit 2008 – seine Rolle als einer der wichtigsten Anlagenhäfen für Immobilieninvestoren weltweit.¹

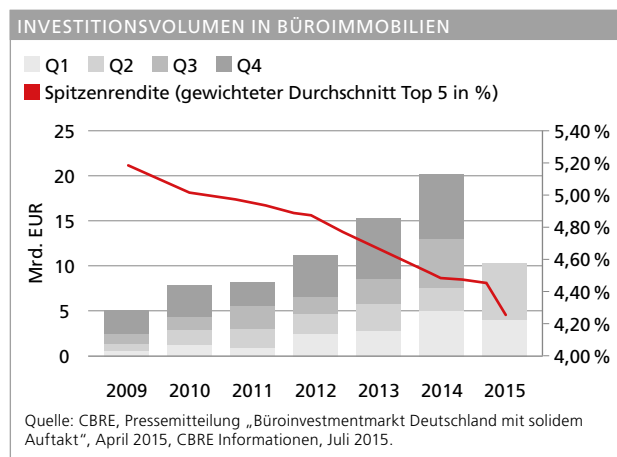
Immer mehr ausländische Investoren zeigen hohes Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt, im 1. Quartal 2015 waren ausländische Investoren für fast die Hälfte aller Investitionen verantwortlich. Acht der im Jahr 2014 verkauften 13 Objekte mit einem Volumen von über 100 Mio. EUR wurden von ausländischen Investoren erworben. Eine Studie von PwC hat ergeben, dass 2015 für europäische Investoren wieder zwei der fünf beliebtesten Immobilienstandorte Europas in Deutschland sind (Berlin, Hamburg). Der deutsche Immobilienmarkt steht somit auch weiterhin stark im Fokus internationaler Anleger.²

Lange lag sowohl bei Maklerhäusern als auch bei Investoren der Fokus auf A-Städten, da diese den größten Umsatz und die höchsten Spitzenmieten ausweisen. Die steigende Nachfrage aus dem Inland und vermehrt aus dem Ausland kann dort nicht mehr allen Orten erfüllt werden. Richtete sich der Fokus bisher auf beste Büro- und Geschäftshäuser in A-Städten, ist bereits 2014 durch eine Angebotsknappheit eine zunehmende Diversifikation seitens der Nachfrage zu beobachten. Dabei weiteten immer mehr Käufergruppen ihre Suchprofile auf B-Städte aus. So stieg in den B-Städten der von DIP (Deutsche Immobilien-Partner) analysierte gewerbliche Investitionsumsatz im Jahr 2014 um rund 5,6 Mrd. EUR bzw. 48 % auf ca. 17,4 Mrd. EUR.³

Die steigende Nachfrage und die Suche nach Rendite führen dazu, dass die Anlagemöglichkeiten knapp werden und die Angebotspreise durch den Nachfrageüberhang nach oben gehen. Mit steigenden Ankaufspreisen sinken die Renditen. Diese Entwicklung kann man nicht nur in den A-Städten, sondern in den Anfängen auch in B-Städten beobachten.

Hat man sich nicht bereits in der Vergangenheit Objekte vertraglich gesichert, so wird es mit wachsender Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zunehmend schwieriger, Objekte in den Toplagen zu einem vernünftigen Preis zu erwerben.

Im weiteren Jahresverlauf ist davon auszugehen, dass der Mangel an Investitionsmöglichkeiten in den Top-5-Städten zu einem anhaltenden Renditerückgang führen wird. Ins Visier rücken zunehmend auch jene Standorte, die nicht zur ersten Reihe gehören.⁴



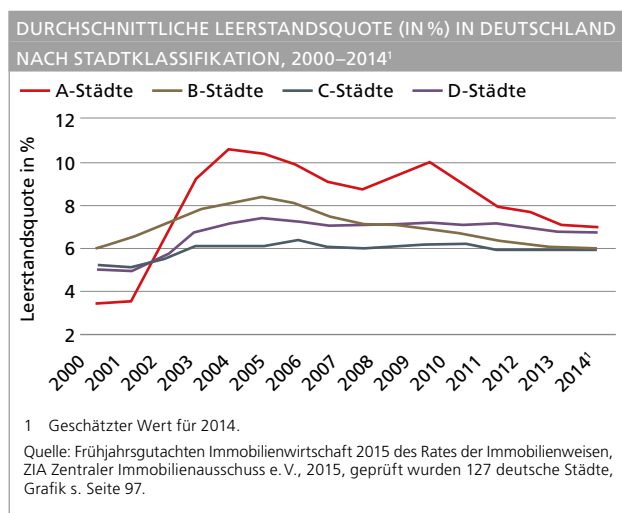
***Risikohinweis:** Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Dies stellt keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

1 CBRE, Mitteilung: „Starker Jahresauftakt auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien: Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2015 bei 9,6 Milliarden Euro“, April 2015, DIP – Deutsche Immobilien-Partner, „DIP Jahresbilanz 2014 für Immobilieninvestments“, Februar 2015.
 2 PwC-Studie 2015: Emerging Trends in Real Estate, Januar 2015, CBRE, Mitteilung: „Starker Jahresauftakt auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien: Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2015 bei 9,6 Milliarden Euro“, April 2015.
 3 Süddeutsche Zeitung, „Run auf die B-Städte“, September 2014; DIP – Deutsche Immobilien-Partner, „DIP Jahresbilanz 2014 für Immobilieninvestments“, Februar 2015.
 4 CBRE Deutschland, Büroimmobilienmarkt Q1 2015, Süddeutsche Zeitung, „Die Zweite Liga lockt“, April 2014.

ENTWICKLUNG LEERSTAND, SPITZENMIETE UND RENDITE NACH STADTKLASSIFIKATION

Leerstand

Betrachtet man die durchschnittlichen Leerstandsquoten, so weisen sowohl A- als auch B-, C- und D-Städte den niedrigsten Leerstand seit 2002 auf, wobei die Leerstände in A- und B-Städten sinken und in C- und D-Städten unverändert bleiben. 2015 ist im deutschen Bundesgebiet überwiegend von einem weiteren Leerstandsabbau auszugehen. Dies ist trotz moderater Nachfrage auf eine weiterhin unterdurchschnittliche Neubaufächenproduktion zurückzuführen und wird an manchen Standorten noch durch größere Flächenabgänge verstärkt.¹



Mietentwicklung

2014 sind die Mieten in den Büromärkten an zahlreichen Standorten über alle Stadtklassifikationen hinweg wegen der Angebotsverknappung gestiegen.

Durch die weitere Angebotsverknappung ist auch 2015 von einem weiteren, moderaten Mietpreiswachstum auszugehen, das an den A-Standorten die höchste Dynamik aufweisen wird.¹

Renditeentwicklung

Die Nettoanfangsrenditen² gingen auf deutschen Büromärkten im fünften Jahr in Folge zurück. Die positiven Voraussetzungen für eine Investition, die der deutsche Büromarkt für viele Investoren aus dem In- und Ausland bietet, haben viele Anleger 2014 dazu veranlasst, in Deutschland aktiv zu werden bzw. ihr Engagement auszubauen. Bei den A-Städten war der Rückgang des Renditeniveaus im Vergleich zum Vorjahr moderater. Nachdem anfänglich fast ausschließlich in A-Standorte investiert wurde, setzte an den B-Standorten die Dynamik später ein und das Absinken der Nettoanfangsrenditen von 2013 auf 2014 war etwas stärker ausgeprägt als in den A-Märkten.

Die C-Städte zeichnen ein uneinheitliches Bild. Nachdem in jüngerer Zeit stärker in verschiedenen C-Standorten Büroinvestitionen getätigt wurden, führte dies an nachgefragten Standorten zu einem deutlichen Absinken der Anfangsrenditen. In anderen Städten hat sich das Niveau hingegen kaum verändert. Traditionell sind in den deutschen D-Standorten die Nettoanfangsrenditen nur wenig volatil. Größere Veränderungen, die mit Büroinvestitionen zu begründen sind, fanden jedoch auch bei einigen D-Städten in den Industrie- und Universitätsstandorten statt.

Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2015 geht davon aus, dass sich die Nettoanfangsrenditen trotz des prognostizierten hohen Anlegerinteresses an den deutschen Büromärkten 2015 nur noch marginal nach unten bewegen werden. Es prognostiziert ferner, dass aufgrund des Mietwachstums die Preise für Büroimmobilien weiterhin steigen werden. Der Anstieg dürfte sich auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr bewegen.¹

ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETE NACH STADTKLASSIFIKATION			
	Veränderung ¹	Durchschnittliche Spitzenmiete ²	Höchste Wachstumsraten
A-Städte	+2,6%	25,40 EUR/qm	München, Hamburg, Berlin
B-Städte	+0,6%	13,00 EUR/qm	Dortmund, Leipzig, Dresden
C-Städte	+2,0%	11,80 EUR/qm	Regensburg, Bielefeld, Erlangen
D-Städte	+1,2%	9,30 EUR/qm	Würzburg, Ingolstadt, Passau

¹ 2014 zu 2013, gewichteter Durchschnitt.
Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2015 des Rates der Immobilienweisen, ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V., 2015.

¹ Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2015 des Rates der Immobilienweisen, ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V., 2015.

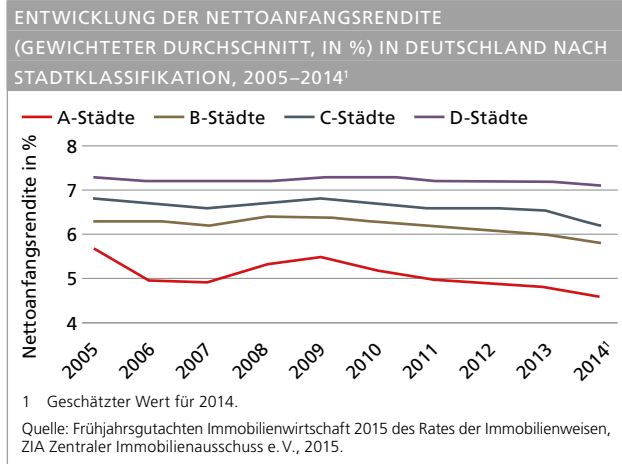
² Siehe Definition Seite 6.

14 FOKUS: STANDORTE NEBEN DEN GROSSEN TOP 5

Auch wenn sich weitere Standorte parallel zu den A-Städten entwickeln, liegen die durchschnittlichen Nettoanfangsrenditen, wie die folgende Grafik zeigt, außerhalb der A-Städte gegenwärtig deutlich (ca. 30 %) über deren Niveau.¹

Betrachtet man die Kennzahlen der Immobilienmärkte wie Leerstand, Spitzenmiete und Nettoanfangsrendite gemeinsam, so zeigt sich die deutliche Tendenz, dass in A- und in B-Städten der harte Wettbewerb im Zeitverlauf zu sinkenden Nettoanfangsrenditen führt. Der Trend der Investoren zu Standorten jenseits der großen Top 5 wird auch durch meist sinkende Leerstände und steigende Spitzenmieten erkennbar.

Bei der Analyse kleinerer Städte ist festzustellen, dass diese Standorte häufig interessante Investitionsmöglichkeiten zeigen.



ÜBERSICHT ENTWICKLUNG UND EINSCHÄTZUNG			
	Top-Standorte		Neben den großen Standorten
Leerstand	Niedrig	●	Mittel, Tendenz sinkend
Spitzenmiete	Hoch	●	Steigend
Nettoanfangsrendite	Niedrig, Tendenz sinkend	●	Mittel, Tendenz sinkend
Investitionsmöglichkeiten im Verhältnis zu Nachfrage	Wenig	●	Viel
Schwankungsbreite Rendite	Mittel	●	Niedrig
Marktrisiko	Gering	●	Groß, Tendenz sinkend

Quelle: eigene Einschätzung und vereinfachte Darstellung.

¹ Zu beachten ist, dass die Investitionsrendite regelmäßig niedriger ist als die Nettoanfangsrendite, da sie durch beispielsweise Transaktionskosten, Instandhaltung und Abnutzung über die Laufzeit einer Investition gemindert wird.

Entwicklung ausgewählter Standorte neben den Top 5

B-Städte

HANNOVER: FAKTEN, TRENDS UND BESONDERHEITEN



- Die Landeshauptstadt Hannover als bedeutender Wissenschaftsstandort Deutschlands verfügt über eine vielfältige Forschungs- und Wissenschaftslandschaft mit international renommierten Instituten und Abteilungen (u. a. acht hannoversche Hochschulen, das Geozentrum Hannover, das Fraunhofer Institut für Toxikologie und Experimentelle Medizin, die Volkswagen Stiftung).
- Die Region Hannover ist Drehkreuz im europäischen Personen-, Güter- und Warenverkehr: über Autobahnen, Schienennetz, Luftverkehr und Binnenschiffahrtswege bestehen Anbindungen zu nationalen und internationalen Wirtschaftsräumen.

- Bewertet man die Unternehmen in Niedersachsen nach ihrer Wertschöpfung (wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und arbeitsmarktpolitische Bedeutung), sind 22 der größten 50 in der Region Hannover ansässig.⁴
- Die Wirtschaftsstruktur in der Region Hannover ist durch verschiedene Leitbranchen geprägt, wobei zwei Drittel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hannover in diesen Leitbranchen arbeiten. Sechs dieser Branchen werden als sogenannte Zukunftsbranchen bezeichnet: Automobilwirtschaft, Energiewirtschaft, Informations- und Kommunikationstechnologie, Gesundheitswirtschaft, Kreativwirtschaft und Produktionstechnik.⁵
- Die Messe- und Expostadt Hannover ist ein internationaler Messestandort mit dem weltweit größten Messengelände.⁵
- „Die Königin aller B-Städte“ wird die niedersächsische Landeshauptstadt von bulwiengesa genannt. Hannover ist nach Größe der Bürofläche die größte B-Stadt und man spricht davon, dass Hannover eine B-Stadt sei, „die an der Schwelle zur A-Stadt kratze“.⁶

STANDORT-BAROMETER HANNOVER					
	2004	2013	2014	Kurzfristig (2013 vs. 2014)	Langfristig (2004 vs. 2014)
Büroflächenumsatz	50.000 qm	100.000 qm	100.000 qm	→	↑
Spitzenrendite	6,0%	5,8%	5,7%	↓	↓
Leerstandsquote	5,8%	5,8%	5,7%	↓	↓
Durchschnittsmiete	9,80 EUR/qm	9,80 EUR/qm	9,80 EUR/qm	→	→
Spitzenmiete	12,50 EUR/qm	14 EUR/qm	14,20 EUR/qm	↑	↑

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Mai 2015.

1 Stand 2014. Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün in Hannover, „Struktur, Aufgaben,Zahlen“, November 2014.
 2 Stand 2013. REGION HANNOVER Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung, ALLES IM BLICK TRENDS UND FAKTEN 2014.
 3 Bundesagentur für Arbeit, Statistik Mai 2015.
 4 Niedersachsen Report, Regionalwirtschaft, NORD/LB, November 2014.
 5 REGION HANNOVER Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung, ALLES IM BLICK TRENDS UND FAKTEN 2014.
 6 Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG, „Plötz Immobilienführer Deutschland 2015“, ISBN 978-3-89984-354-5.

ESSEN: FAKTEN, TRENDS UND BESONDERHEITEN



■ In Essen haben im Jahr 2015 fünf Dax-Unternehmen ihren Firmensitz. Nur in München sind mehr Dax-Unternehmen angesiedelt. Betrachtet man die Top 50 der umsatzstärksten Unternehmen in Deutschland (gemessen an den Umsätzen der Unternehmen im Jahr 2013), sind in Essen sechs dieser Unternehmen ansässig. Befand man sich zuvor mit München und Hamburg, die jeweils fünf der 50 umsatzstärksten deutschen Unternehmen beheimaten, auf Augenhöhe, so beansprucht Essen gegenwärtig den Spitzenplatz in der Rangliste der Standorte mit den meisten Top-50-Konzernzentralen für sich alleine.⁴

- Essen gilt als Mittelpunkt der Metropole Ruhr, die der drittgrößte Metropolraum nach Paris und London in Europa ist. Die Metropole verfügt über das am dichtesten ausgebaute Verkehrsnetz sowie die dichteste Hochschullandschaft Europas.⁵
- Der Standort hat sich in den letzten Jahren positiv vom wirtschaftlichen Durchschnitt des Ruhrgebietes abgesetzt. Einen wichtigen Beitrag hierzu hat die Informations- und Kommunikationswirtschaft als Kernkompetenz der Stadt geleistet. Mit diesem Wirtschaftszweig belegt Essen mit seinem Anteil der im Bereich EDV/Software Beschäftigten bezogen auf die Bevölkerung seit Jahren einen Spitzenplatz unter den Großstädten.⁶

STANDORT-BAROMETER ESSEN					
	2004	2013	2014	Kurzfristig (2013 vs. 2014)	Langfristig (2004 vs. 2014)
Büroflächenumsatz	69.000 qm	110.000 qm	95.000 qm	↓	↑
Spitzenrendite	6,0 %	6,0 %	5,7 %	↓	↓
Leerstandsquote	6,4 %	4,6 %	4,7 %	↑	↓
Durchschnittsmiete	10 EUR/qm	9,60 EUR/qm	9,60 EUR/qm	→	↓
Spitzenmiete	12,50 EUR/qm	14 EUR/qm	14 EUR/qm	→	↑

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Mai 2015.

1 Stand 2013. Vermessungsverwaltung unter www.metropoleruhr.de, Juni 2015.

2 Stand 2015. Stadt Essen unter www.Essen.de, Juni 2015.

3 Bundesagentur für Arbeit, Statistik Mai 2015.

4 Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, Pressemitteilung „Essen hat einen guten Lauf“, April 2015; DIE WELT online, die wichtigsten Unternehmen des Jahres 2013 unter <http://top500.welt.de/list/2013/U/?i=10&s=1&e=50&p=1>, Juni 2015.

5 Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH unter www.ewg.de, Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH unter www.business.metropoleruhr.de, Juni 2015.

6 IT-Forum Essen c/o EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH unter <http://www.it-standort-essen.de/it-standort-essen/showMenuItem.jsp?id=22>, Juni 2015.

LEIPZIG: FAKTEN, TRENDS UND BESONDERHEITEN



■ In Leipzig haben sich viele namhafte Arbeitgeber, wie BMW, Porsche, DHL, Amazon, Ebay und Dell, niedergelassen. Diese erweitern und investieren seit Ansiedlung weiter in ihre Standorte und ziehen weitere Unternehmen an. Die Unternehmen tragen auf dem globalen Markt zum Ansehen des Wirtschaftsstandorts Leipzig bei.³

■ Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur und gilt mittlerweile als eine Drehscheibe für den Handel zwischen Ost und West. Der Flughafen Leipzig/Halle ist 2014 der zweitgrößte Frachtflughafen Deutschlands.⁴

■ In Leipzig ist der Anteil junger Haushalte höher als in allen anderen deutschen Stadt- und Landkreisen. Demnach ist in 20 % aller Leipziger Haushalte der sogenannte Haushaltsvorstand noch keine 30 Jahre alt. Der Bundesdurchschnitt liegt bei lediglich 11,6 % (Angaben vom Januar 2014). Auch beim Bevölkerungswachstum liegt die Messestadt derzeit an der Spitze der deutschen Städte. Mit 2 % ist das jährliche Wachstum derzeit so stark wie in keiner anderen der 15 deutschen Großstädte.³

■ Es wird prognostiziert, dass die Bevölkerung Leipzigs in den nächsten 15 Jahren um knapp 10 % wachsen wird und damit schneller als beispielsweise in Berlin.⁵

STANDORT-BAROMETER LEIPZIG					
	2004	2013	2014	Kurzfristig (2013 vs. 2014)	Langfristig (2004 vs. 2014)
Büroflächenumsatz	80.000 qm	76.000 qm	95.000 qm	↑	↑
Spitzenrendite	6,5 %	6,1 %	5,8 %	↓	↓
Leerstandsquote	27,7 %	15,8 %	13,5 %	↓	↓
Durchschnittsmiete	7,50 EUR/qm	8,50 EUR/qm	8,80 EUR/qm	↑	↑
Spitzenmiete	10,50 EUR/qm	12,25 EUR/qm	12,50 EUR/qm	↑	↑

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Mai 2015.

1 Stand 2014. Stadt Leipzig unter www.statistik.leipzig.de, Juni 2015.
 2 Bundesagentur für Arbeit, Statistik Mai 2015.
 3 Stadt Leipzig unter www.wirtschaftsregion-leipzig-halle.de, Wirtschaftsbericht 2014.
 4 Stadt Leipzig unter www.leipzig.de, Flughafen Leipzig unter www.leipzig-halle-airport.de, Juni 2015.
 5 Die WELT online, „Warum Leipzig den Rest der Bundesrepublik abhängt“, Mai 2015.

C-Städte

AACHEN: FAKTEN, TRENDS UND BESONDERHEITEN



■ Mit der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) ist eine europäische Wissenschafts- und Forschungseinrichtung in Aachen angesiedelt. Sie gilt als eine von wenigen Elite-Universitäten in Deutschland. Die RWTH landet als einzige Hochschule bei dem Uni-Ranking der WirtschaftsWoche in Zusammenarbeit mit der Beratungsgesellschaft Universum Communications 2013 in fünf Kategorien auf dem ersten Platz: Elektrotechnik, Informatik, Maschinenbau, Naturwissenschaften und Wirtschaftsingenieurwesen. Daneben sorgen die FH Aachen, die unmittelbare Nähe zum Forschungszentrum Jülich und zu den Universitäten Maastricht und Lüttich sowie zahlreiche Technologie- und Gründerzentren in der gesamten Region Aachen für die wirtschaftliche und wissenschaftliche Infrastruktur.⁴

■ Durch die Lage von Aachen im „Dreiländereck“ (Deutschland, Niederlande, Belgien) und inmitten der europäischen Ballungsräume Rhein-Main, Brüssel/Antwerpen, Rotterdam/Amsterdam sowie Ruhrgebiet befindet sich die Stadt in einer wirtschaftsgeographischen Gunstlage. Als Teil der belgisch-niederländisch-deutschen Euregio⁵ Maas-Rhein haben hier das europäische Denken und Handeln eine lange Tradition.⁶

■ Aachen ist Teil des länderübergreifenden Technologie-Clusters Eindhoven-Leuven-Aachen und genießt im Rahmen der Internationalisierungsstrategie der Bundesregierung eine große Bedeutung. Die Technologie-Region stellt die Verbesserung des Zugangs zur Informationsgesellschaft in ihren Fokus. Das Gebiet über die drei Länder gilt als „transnationaler Clusterverbund“ mit den übergeordneten Stärkefeldern Elektronik, Nanoelektronik sowie Life Sciences. Durch eine Vielzahl von Maßnahmen (von der gemeinsamen Unternehmensdatenbank bis zur Gewinnung von Kapitalgebern und Unterstützung neuer Technologien) will sich dieses Städtedreieck als neue europäische „Region of Excellence“ darstellen und im wachsenden Wettbewerb der Regionen behaupten.⁷

STANDORT-BAROMETER AACHEN					
	2004	2013	2014	Kurzfristig (2013 vs. 2014)	Langfristig (2004 vs. 2014)
Büroflächenumsatz	26.000 qm	30.000 qm	27.500 qm	↓	↑
Spitzenrendite	6,4 %	6,0 %	5,7 %	↓	↓
Leerstandsquote	5,2 %	3,7 %	3,7 %	↓	→
Durchschnittsmiete	7 EUR/qm	8,40 EUR/qm	8,50 EUR/qm	↑	↑
Spitzenmiete	10 EUR/qm	13 EUR/qm	13,70 EUR/qm	↑	↑

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Mai 2015.

1 Stand 2013. Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen unter www.it.nrw.de, Juni 2015.

2 Stand 2013. Stadt Aachen unter www.aachen.de, Juni 2015.

3 Bundesagentur für Arbeit, Statistik Mai 2015.

4 StädteRegion Aachen Wirtschaftsförderung unter www.staedteregion-aachen.de, <http://www.academy.rwth-aachen.de/de/news/rwth-aachen-wieder-nr-1-im-ranking-der-wirtschaftswoche>, Juni 2015.

5 Euregio: Der Name Euregio steht für die auf Städte und Gemeinden begrenzte multinationale, grenzüberschreitende Zusammenarbeit. (Quelle: <http://www.enzyklo.de/Begriff/Euregio>)

6 StädteRegion Aachen Wirtschaftsförderung unter www.staedteregion-aachen.de, Juni 2015.

7 Bundesministerium für Bildung und Forschung, Kooperation international unter <http://www.kooperation-international.de/innovationsportal/clusterportal/cluster-leuven.html>, Stadt Aachen unter http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/europa/eu_projekte/eu_projekte_08.html, Juni 2015.

OSNABRÜCK: FAKTEN, TRENDS UND BESONDERHEITEN



- Osnabrück lag schon immer am Schnittpunkt wichtiger Handelsstraßen und europäischer Wirtschaftsachsen. Auch heute gilt die Stadt als wichtiger Verkehrsknotenpunkt, da sich bedeutende Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen in Osnabrück kreuzen. Dies gilt sowohl für Autobahnen als auch für das Schienennetz.³
- Osnabrück ist ein gut ausgebauter Hochschulstandort mit über 23.000 Studenten. Die enge Zusammenarbeit zwischen der Hochschule, Mittelständlern und internationalen Unternehmen bietet für alle Seiten attraktive Möglichkeiten.⁴
- Osnabrück liegt als einzige Stadt in Deutschland inmitten eines Naturparks und bietet damit viele Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Mountainbiken und Fahrradfahren.⁵
- In einer Studie der Deutschen Bank und der Wirtschaftswoche aus dem Jahr 2014 über erfolgreichen Mittelstand landet die Region Osnabrück mit einem gesunden Branchenmix und dem innovativen, oft inhabergeführten Mittelstand auf Platz vier.⁶
- Neben dem 2014 in Betrieb genommenen Innovationszentrum Osnabrück (ICO) ist 2014 neue Ansiedlungsfläche in räumlicher Nähe zu Hochschule und Universität für innovative und technologieorientierte Unternehmen geschaffen worden, um für Unternehmen den unmittelbaren Zugang zu Kooperationsmöglichkeiten mit Forschungseinrichtungen und Lehrstühlen zu gewährleisten.⁷

STANDORT-BAROMETER OSNABRÜCK					
	2004	2013	2014	Kurzfristig (2013 vs. 2014)	Langfristig (2004 vs. 2014)
Büroflächenumsatz	20.100 qm	30.000 qm	15.000 qm	↓	↓
Spitzenrendite	6,5 %	6,5 %	6,3 %	→	→
Leerstandsquote	5,2 %	3,7 %	3,7 %	→	↓
Durchschnittsmiete	6,30 EUR/qm	7,90 EUR/qm	8,20 EUR/qm	↑	↑
Spitzenmiete	8,50 EUR/qm	10,40 EUR/qm	11 EUR/qm	↑	↑

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Mai 2015.

1 Stand 2013. Stadt Osnabrück unter www.osnabrueck.de, Juni 2015.
 2 Bundesagentur für Arbeit, Statistik Mai 2015.
 3 COMFORT Research & Consulting, Städtreport, März 2015, Stadt Osnabrück unter www.osnabrueck.de, Juni 2015.
 4 Stadt Osnabrück unter www.osnabrueck.de/wfo, Juni 2015.
 5 Stadt Osnabrück unter www.osnabrueck.de, Juni 2015.
 6 Stadt Osnabrück unter <http://www.osnabrueck.de/start/aktuelles/news/wirtschaftsregion-osnabrueck-auf-platz-vier.html>, Juni 2015.
 7 COMFORT Research & Consulting, Städtreport, März 2015.

D-Städte

INGOLSTADT: FAKTEN, TRENDS UND BESONDERHEITEN



- In der Region herrscht eine faktische Vollbeschäftigung, denn die Arbeitslosenquote liegt bei gerade einmal 2,0%.³

- Der größte Arbeitgeber der Region, Audi, gilt als einer der attraktivsten Arbeitgeber für junge Berufstätige mit wirtschaftsnaher akademischer Ausbildung in ganz Deutschland.⁴
- Im Großraum Ingolstadt leben fast eine halbe Million Einwohner. Die Kaufkraft der Region liegt über dem deutschen Durchschnitt.⁵
- Das Bevölkerungswachstum der zweitgrößten Stadt Oberbayerns hält seit den 80er-Jahren ungebrochen an.⁶
- Das Güterverkehrszentrum Ingolstadt (GVZ) zählt zu den modernsten Logistikeinrichtungen in Europa und ist mit seiner Funktionalität und Dimension das größte seiner Art und einzigartig. Es umfasst 118 Hektar, das entspricht einer Fläche von rund 170 Fußballfeldern.⁷

STANDORT-BAROMETER INGOLSTADT					
	2004	2013	2014	Kurzfristig (2013 vs. 2014)	Langfristig (2004 vs. 2014)
Büroflächenumsatz	5.000 qm	16.000 qm	32.000 qm	↑	↑
Spitzenrendite	6,5 %	6,4 %	6,0 %	↓	↓
Leerstandsquote	3,1 %	2,3 %	2,3 %	→	↓
Durchschnittsmiete	8 EUR/qm	8,50 EUR/qm	9 EUR/qm	↑	↑
Spitzenmiete	9,80 EUR/qm	11,80 EUR/qm	12,50 EUR/qm	↑	↑

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Mai 2015.

1 Stand 2014. Statistisches Jahrbuch Stadt Ingolstadt 2015.

2 Stand 2014. Stadt Ingolstadt unter www.ingolstadt.de, Juni 2015.

3 Bundesagentur für Arbeit, Statistik Mai 2015.

4 IFG Ingolstadt AöR, „Wirtschaftsstandort attraktiv und innovativ“, September 2014, Absatzwirtschaft.de, „Audi, BMW, Porsche – beste Arbeitgeber für junge Berufstätige“, Dezember 2014.

5 Stand 31.12.2013. Bayerische Handelskammer unter <http://www.sisby.de/de/BayStandorte/Oberbayern/Ingolstadt.jsp>, Juni 2015.

6 Bayerische Handelskammer unter <http://www.sisby.de/de/BayStandorte/Oberbayern/Ingolstadt.jsp>, Juni 2015.

7 IFG Ingolstadt, Wirtschaftsförderung für Ingolstadt, „Automotive & Logistik“, Juni 2015.

WOLFSBURG: FAKTEN, TRENDS UND BESONDERHEITEN



■ Die Stadt Wolfsburg belegt im Dynamikvergleich des Städterankings 2014 mit 66,5 Punkten Rang 1 unter den 69 untersuchten kreisfreien Großstädten in Deutschland. Beim Niveauranking kommt Wolfsburg mit 60,7 Punkten auf Platz 4. Zu diesem Ergebnis kommt das Städteranking der Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH (IW Consult), das in Kooperation mit Immobilien-Scout24 und der WirtschaftsWoche durchgeführt wurde.

Im Städteranking werden rund 90 Indikatoren in den Bereichen Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Immobilienmarkt und Lebensqualität analysiert.⁴

- Die Stadt verfügt 2014 über das höchste Pro-Kopf-Einkommen in ganz Deutschland.⁴
- Die Stadt besitzt mit der Forschung und Entwicklung des VW-Konzerns das größte außeruniversitäre Innovationszentrum Europas.⁵
- Wolfsburg zählt zu den gesündesten Städten Deutschlands (Platz 8 – Gesundheitsatlas 2007, Vergleich der 81 größten deutschen Städte nach Kriterien wie beispielsweise medizinische Versorgung, Luftqualität, Grünflächen und Sportangebote).⁶
- Wolfsburg ist Stammsitz der Volkswagen AG – des größten Automobilkonzerns Europas (und des zweitgrößten der Welt) – und verfügt über eine sehr hohe Wirtschafts- und Kaufkraft. Wolfsburg ist neben der Automobilindustrie aber auch ein Dienstleistungs- und Forschungsstandort.⁵

STANDORT-BAROMETER WOLFSBURG

	2004	2013	2014	Kurzfristig (2013 vs. 2014)	Langfristig (2004 vs. 2014)
Büroflächenumsatz	17.000 qm	20.000 qm	47.000 qm	↑	↑
Spitzenrendite	7,0 %	6,7 %	6,4 %	↓	↓
Leerstandsquote	1,6 %	2,4 %	2,3 %	↓	↑
Durchschnittsmiete	9,50 EUR/qm	9,30 EUR/qm	9,30 EUR/qm	→	↓
Spitzenmiete	11 EUR/qm	11,70 EUR/qm	12,20 EUR/qm	↑	↑

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG, Mai 2015.

FAZIT

- Viele Faktoren sorgen für eine Fortsetzung des Investitionsbooms und Immobilien sind weiterhin verstärktes Ziel vieler Investoren.
- Die steigende Nachfrage aus dem Inland und vermehrt aus dem Ausland kann jedoch nicht mehr überall erfüllt werden. Richtete sich der Fokus bisher auf die Top-Standorte, führt die Angebotsknappheit zu einer zunehmenden Streuung seitens der Nachfrage.
- Die steigende Nachfrage führt zu einer sinkenden Rendite nicht nur in den A-Städten, sondern auch abseits der Kernmärkte, wobei die durchschnittlichen Nettoanfangsrenditen hier noch deutlich über dem Niveau der großen Städte sind.
- Betrachtet man beispielhaft Standorte neben den großen, stellt man fest, dass diese Standorte häufig mit wachsender Bevölkerung und positiver Wirtschaftsentwicklung interessante Investitionsmöglichkeiten bieten können.

1 Stand: 31.12.2013. Familiendaten Wolfsburg 2014/2015.

2 Stand: 31.12.2014. Bevölkerungsbericht 2015 Wolfsburg.

3 Bundesagentur für Arbeit, Statistik Mai 2015.

4 Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, Städteranking 2014.

5 WMG Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH, „Rendezvous. Mit Wolfsburg“, Dezember 2014.

6 Gesundheitsatlas – Die gesündesten Städte Deutschlands unter <http://www.rp-online.de/leben/gesundheit/news/die-gesuendesten-staedte-deutschlands-aid-1.2333465>, Juni 2015.

Zukunftsstrategie: „Heute trifft morgen“

Die gegenwärtigen Verschiebungstendenzen am Transaktionsmarkt zeigen WealthCap, dass ihre Investitionsstrategie am heutigen Markt die richtige ist.

Neben der Suche nach qualitativ hochwertigen Objekten an A-Standorten zu für WealthCap vernünftigen Preisen, liegt, wie bereits im Marktbericht „Büroimmobilien Januar 2015“ dargelegt, bei Büroimmobilien die Konzentration der Objektauswahl auf aussichtsreichen Standorten neben den großen Top 5. Dabei ist dies für WealthCap kein Entweder-oder.

Julian Schnurrer,

Leiter Produktmanagement bei WealthCap:

„Wir investieren bei einem vernünftigen Angebot in eine Metropole wie München ebenso wie in eine Stadt, die einen kleinen Bekanntheitsgrad aufweist. Maßstab ist die Erfüllung unserer Anlagekriterien.“

Bei Immobilien berücksichtigt die Analyse bei attraktivem Preis-Rendite Verhältnis im ersten Schritt immer die Grundsubstanz der Immobilienqualität (wie beispielsweise Marktgängigkeit, Alter und Entwicklungsstadium), die Mieterstruktur und den Standort. Bei der Analyse des Standortes ist für WealthCap aber nicht die marktübliche Klassifizierung entscheidend, sondern die eigene Analyse.

Dabei sind Zukunftsperspektive, Marktpotenzial und Stabilität des Standorts entscheidend.

- Interessante Immobilien- und Mietpreisfaktoren (ggf. Marktaufholpotenzial)
- Positive Einwohnerentwicklung und Prognose
- Starke wirtschaftliche Entwicklung
- Städtische Entwicklung (beispielsweise Forschungszentren oder erhöhte Unternehmensansiedlungen)
- Vielversprechende mikroökonomische Lage wie gute Anbindung und Infrastruktur
- Standortattraktivität für Bevölkerung (zu Minimierung des Risikos des Arbeitskräftemangels für Unternehmen) wie Lebensqualität, Kultur und Bildungsmöglichkeiten
- Einzugsgebiet, Umland und Tendenzen (beispielsweise Urbanisierung)

So kann auch ein kleinerer Standort abseits der großen Städte interessante Aspekte und Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen und damit einen zweiten Blick verdienen.

Beispiele

FAMILIENFREUNDLICHKEIT

Betrachtet man Städte im Vergleich, so wurde für das Jahr 2014 **Jena** (gleichauf mit Darmstadt) vom Institut der deutschen Wirtschaft als die familienfreundlichste Stadt bestimmt. Dabei wurden Faktoren wie Bildungschancen, Betreuungsmöglichkeiten, städtisches Umfeld, Straftaten, der Anteil naturnaher Flächen sowie Familienklima anhand der Geburtenraten untersucht. In Jena ist beispielsweise die Versorgung mit Kitaplätzen so hoch wie in keiner anderen Stadt (57,3 %) und bietet auch 99,1 % der drei- bis sechsjährigen Kinder einen Betreuungsplatz. Als weiterer Pluspunkt für Familienfreundlichkeit gilt auch die niedrige Anzahl an Straftaten und die hohe Aufklärungsquote bei Verbrechen.¹

INNOVATION

Mit 3,4 Mio. qm Bürofläche (2014) zählt **Dresden** zu den mittelgroßen Büromärkten, weist aber einen starken Flächenumsatz auf und die Dresdner Wirtschaft wächst: Zwischen 2010 und 2014 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 8,5 % zugenommen. Einer der Gründe hierfür ist die breit aufgestellte Wirtschaft, die neben industriellen Branchen (Mikroelektronik, Maschinen- und Flugzeugbau) zahlreiche Dienstleistungsunternehmen umfasst. Mit elf Hochschulen und zehn Fraunhofer-Instituten ist die Stadt zudem ein wichtiger Forschungsstandort. In den nächsten Jahren stehen wichtige Flächenentwicklungen wie beispielsweise ein Forschungs- und Innovationsstandort für Ausgründungen der Fraunhofer-Gesellschaft und forschungsnahen Unternehmen an, um den Dresdner Büromarkt weiter zu qualifizieren.²

BEVÖLKERUNG

Betrachtet man makroökonomische Faktoren einer Stadt zur Einschätzung der Immobilienmarktentwicklung, stellt man fest, dass das drittgrößte Bevölkerungswachstum mit 9,9 % p. a. in **Ingolstadt** zu erwarten ist. Dies liegt deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtbevölkerung: Im Durchschnitt wird in A-Städten ein Bevölkerungswachstum von 3,6 % p. a. und in den B-Städten von 1,7 % p. a. erwartet.³

INNOVATIONSKULTUR UND NEUSTRUKTURIERUNG

Die Metropolregion Rhein-Neckar mit dem Verwaltungssitz **Mannheim** gehört zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Überdurchschnittlich viele börsennotierte Unternehmen haben hier ihren Sitz. Die Region zeichnet sich besonders durch einen gesunden und zukunftsfähigen Branchenmix aus. „Global Player“ (Großkonzerne) sind hier ebenso zuhause wie mittelständische Weltmarktführer, „Hidden Champions“ (unbekannte Marktführer) oder innovative „Start-ups“ (Unternehmensgründungen). Dabei arbeiten Wirtschaft und Wissenschaft Hand in Hand bei der Entwicklung neuer Techniken. Um die traditionell nötige Verzahnung zwischen Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Verwaltung für die Zukunftsfähigkeit der Metropolregion Rhein-Neckar zu fördern, wurde 2006 mit der Neustrukturierung der an der gemeinschaftlichen Regionalentwicklung beteiligten Organisationen ein deutschlandweit einmaliges Modell geschaffen mit folgendem Ziel, das gemeinsam verfolgt und erarbeitet wird: Die Region Rhein-Neckar soll bis 2025 als eine der attraktivsten und wettbewerbsfähigsten Regionen Europas bekannt und anerkannt sein.⁴

LEBENSQUALITÄT

Knapp die Hälfte des Stadtgebiets **Nürnberg**s besteht aus Freiflächen, Parks und Flussauen. Eine behutsame Erneuerung und Modernisierung gewachsener Stadtteile macht das Leben in der Stadt attraktiv. Daneben besitzt Nürnberg ein vielfältiges kulturelles Angebot und in seiner Altstadt Kunstdenkmäler von Weltrang. Dabei gehört Nürnberg zu einer Stadt mit überdurchschnittlich hoher Einkaufszentralität und verfügt über die Naherholungsgebiete Fränkische Schweiz und Fränkisches Seenland, sodass es sich in Nürnberg angenehm leben lässt.⁵

FREIZEITWERT

Freiburg liegt in der Südwestecke Deutschlands fern aller großen Metropolen, doch zentral im Dreiländereck mit Frankreich und der Schweiz. Freiburg gilt als der sonnigste Winkel Deutschlands und wirbt mit schönem Ambiente und einem historischen Stadtbild. Das milde Klima, die Nähe zu Frankreich und der Schweiz, reizvolle Umgebung, hoher Bildungsstand und junge Bevölkerung führen zu einem hohen Freizeitwert in „Deutschlands Ökohauptstadt“. Diese ist weltweit bekannt für eine Vielzahl ökologischer, technischer und organisatorischer Lösungen. Viel Kultur, wenig Verkehr, gute Schulen und viele Erholungsflächen: Freiburg ist die statistisch schönste Stadt des Landes.⁶

WISSENSCHAFT UND BILDUNG

Die 1386 gegründete Universität **Heidelberg** ist die älteste Universität Deutschlands und eine der forschungsstärksten in Europa. Zahlreiche Geistesgrößen haben hier studiert, geforscht und gelehrt sowie Wissenschaft und Gesellschaft stark geprägt. Die Universität bildet den Mittelpunkt eines Forschungsnetzwerkes mit zahlreichen verbundenen außeruniversitären Forschungseinrichtungen und Unternehmen am Wissenschaftsstandort Heidelberg. Mit dem Konzept „Industry-on-Campus“ geht die Universität Heidelberg längerfristige Industriekooperationen in der strategisch orientierten Grundlagenforschung ein. Die so entstehenden Synergien ermöglichen einen verbesserten Wissensaustausch zwischen grundlagenorientierter und anwendungsorientierter Forschung. Die Universität unterstützt dabei Ausgründungen aus allen wissenschaftlichen Disziplinen. So sind bereits zahlreiche Unternehmen in verschiedenen Branchen mit dem an der Universität entwickelten Know-how entstanden. Die Universität Heidelberg ist heute in ein weltweites Netzwerk von Forschungs- und Lehrkooperationen eingebunden. Die internationale Zusammenarbeit wird auch zwischen Fakultäten und Instituten sowie einzelnen Wissenschaftlern fortgesetzt.⁷

DEMOGRAPHIE – WIRTSCHAFTSFAKTOR JUGEND

Um viele der Universitätsstandorte mit langer Tradition gruppieren sich Institute, Forschungs- und Wirtschaftscluster mit Strahlkraft in die jeweilige Region. Dabei sind Unistädte wie beispielsweise **Augsburg**, **Darmstadt**, **Karlsruhe** und **Lüneburg** weniger stark von der Alterung der Gesellschaft oder dem Mangel an Fachkräften betroffen.⁸

- 1 Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, Städteranking 2014, Wirtschaftswoche, „Exklusives Ranking – Die besten Städte für Familien“, Dezember 2014.
- 2 CORPUS SIREO Real Estate, Germany 21: regionaler Büromarkindex, März 2015.
- 3 Institut der deutschen Wirtschaft Köln, „Die Potenziale alternativer Immobilieninvestment-Standorte in Deutschland“, Oktober 2014.
- 4 Verband Region Rhein-Neckar unter <https://www.m-r-n.com/start/regionalplanung-und-entwicklung.html>, Juni 2015.
- 5 Wirtschaftsreferat Nürnberg, „Immobilienreport 2015“, Januar 2015, Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG, „Plötz Immobilienführer Deutschland 2015“, ISBN 978-3-89984-354-5.
- 6 Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG, „Plötz Immobilienführer Deutschland 2015“, ISBN 978-3-89984-354-5, Wirtschaftswoche, „Lebenswerte Städte – Immer ein Grünstreifen in Reichweite“, Dezember 2011, Stadt Freiburg unter www.freiburg.de, Juni 2015.
- 7 Universität Heidelberg unter www.uni-heidelberg.de, Juni 2015.
- 8 Property Magazine, „B-Städte: Provinz mit Potential“, März 2015.

Das sind nur einige Beispiele, warum manch eine Stadt einen genaueren Blick verdient hat. Doch darf man nicht vergessen, dass jede Stadt ein Unikat ist. Generell sollte daher natürlich nie nur ein einzelner Aspekt betrachtet werden, sondern das Gesamtbild aller wertbeeinflussenden Faktoren. Prinzipiell folgert WealthCap aus der bisher dargestellten Entwicklung, dass die Renditepotenziale bei sinkendem Leerstand steigen, je weiter man sich von den größten Städten entfernt. Dies erhöht für WealthCap die Attraktivität einer Investition in Standorte neben den großen Top 5.

Mit dem höheren Renditepotenzial geht ein anderes Risikoprofil einher, da diese Märkte bezogen auf das Transaktionsvolumen kleiner sind. So sind beispielsweise das Standortrisiko und das Wiederverkaufsrisiko aufgrund der Marktbegrenzung höher als in A-Standorten. Diese mit den zuvor genannten Werttreibern verbundenen Risiken müssen bei Analyse und Objektauswahl berücksichtigt und gut analysiert werden.

Da kleinere Märkte auch häufig mit kleineren Objekten einhergehen und eine Streuung mehrerer Investitionen in einem Portfolio nachweislich das Risiko senkt, legt WealthCap strategisch gegenwärtig den Fokus auf die Zusammenstellung von verschiedenen Investitionsobjekten zu einem Portfolio. Die moderne Portfoliotheorie nach Harry Markowitz (Nobelpreis 1990) zeigt, dass Investoren durch Streuung ihr Risiko minimieren können, ohne dass damit automatisch ein Abschlag bei der erwarteten Rendite verbunden sein muss.

Dabei kann man ein Portfolio aus Immobilien nach vielen unterschiedlichen Streuungskriterien zusammenstellen, wie beispielsweise

- **Standort:** Objekte an großen und kleinen Standorten
- **Anzahl:** Zahl der Objekte
- **Größe:** große und kleine Objekte
- **Lage:** zentral und dezentral
- **Nutzungsarten:** Logistik, Einzelhandel, Wohnen und Büro
- **Ausgestaltung der Mietmöglichkeiten:** Anzahl der Mieter
- **Art der Mieter:** Ankermieter¹ und kleine Mieter
- **Mietvertragslaufzeiten:** kurz, mittel und lang

WealthCap versucht Stabilitätsfaktoren und Renditefaktoren zu vereinen und dabei passgenaue Objekte, Standorte und Mieter in einem Portfolio gezielt zu kombinieren.

Christoph Geißler,
Leiter Real Estate Investments und Fonds bei WealthCap:
„Ein Objekt an einem großen Transaktionsmarkt bringt durch geringeres Standortrisiko Stabilität in ein Portfolio. Kombiniert man dies mit Werttreibern von morgen durch kleinere Objekte in vielversprechenden Standorten, kann dies Renditechancen und zugleich eine breite Streuung ermöglichen.“

FAZIT

- Bei der Analyse von Standorten neben den großen Städten ist festzustellen, dass auch ein kleinerer Standort interessante Aspekte und Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen kann und damit einen zweiten Blick verdient.
- Am gegenwärtigen Markt liegt der Fokus von WealthCap, neben qualitativ hochwertigen Objekten in A-Standorten zu vernünftigen Preisen, auch auf aussichtsreichen Städten neben den großen Top-5.
- Das Gesamtbild aller wertbeeinflussenden Faktoren, speziell Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, und deren Risiken gilt es hierbei genau zu untersuchen. Gerade bei kleineren Standorten ist die Analyse des Standorts für die sorgfältige Auswahl einer Investition von entscheidender Bedeutung.
- Da kleinere Märkte häufig mit kleineren Objekten einhergehen und ein anderes Risikoprofil aufweisen, kann es sinnvoll sein, bei Investitionen mehrere Objekte zu einem Portfolio zusammenzustellen.

¹ Der Ankermieter ist der Haupt- oder ein Großnutzer innerhalb einer gewerblich genutzten Immobilie.

Unsere Immobilienexperten und 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

Julia Nothaft

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

IN KOOPERATION MIT CBRE GMBH

Dr. Jan Linsin

Research Germany
Telefon +49 69 17 00 77-663
E-Mail jan.linsin@cbre.com

Herausgeberin

WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Am Eisbach 3, 80538 München

Redaktionsschluss

21.07.2015

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 Eisbach 3, 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 Eisbach 3
80538 München
Telefon +49 89 678 205-500
www.wealthcap.com