

FRAGILE ZEITEN, ROBUSTE LAGEN

Sekundärmärkte auf den Spitzenplätzen –
Welche Märkte und Teillagen sind
besonders krisenfest?



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT



bulwiengesa

KEY MESSAGES

JÄHRLICH
120 BASISPUNKTE
MIETWACHSTUM VORAUS:
DIE STABILITÄT IN KRISENJAHREN
MACHT DEN UNTERSCHIED

PORTFOLIOS
MIT HÖHEREM EXPOSURE IN
SEKUNDÄRSTÄDTEN
UND -LAGEN ENTGEGEN DEN
ERWARTUNGEN IM
VORTEIL

IN
DEZENTRALEN LAGEN
IN C- UND D-STÄDTEN
MANIFESTIEREN SICH
DIE GERINGSTEN
VERWERFUNGEN

POLYZENTRALITÄT
ALS TREIBER EINER BREIT
GESTREUTEN STRUKTUR AN
INVESTIERBAREN
MÄRKTEN
IN DEUTSCHLAND

SPITZENPLÄTZE
BEI ROBUSTHEIT BEDEUTEN FÜR
SEKUNDÄRSTÄDTE UND -LAGEN AUCH:
OUTPERFORMANCE
BEI MIETWACHSTUM

INHALT

1	Büromärkte – Treiber und Krisen	4
2	Studienergebnisse: Sekundärlagen vor A-Lagen	10
3	Standortprofile	16
4	Zusammenfassung und Ableitungen	32

EINLEITUNG

Getrieben vom Niedrigzinsumfeld der vergangenen 12 Jahre, ist die strategische Immobilienquote institutioneller Investoren in den letzten Jahren deutlich angewachsen und hat zu einem enormen Liquiditätsschwall geführt. Ungeachtet zyklischer Marktveränderungen besteht mittel- bis langfristig die Erwartung, dass die Assetklasse Immobilien diese Attraktivität beibehalten wird. Nach dem zweitumsatzstärksten Jahr am europäischen Immobilien-Investmentmarkt, in dem Deutschland laut PMA das höchste Investitionsvolumen Europas umsetzte, weisen die Daten vom ersten Quartal 2022 in die gleiche Richtung: Rekordumsätze, stärkstes Auftaktquartal seit Erhebungsbeginn. Nettoanfangsrenditen verharren auf Rekordtief. Investoren müssen auch aufgrund anziehender Finanzierungskosten weiter erörtern, wo es sich noch rechnet zu investieren: in bislang weniger nachgefragten Nutzungsarten, in Lagen mit vermeintlich höherem Risiko.


Gleichzeitig sehen wir aktuell, aber auch schon im Verlauf der letzten Dekade, dass die Fragilität der europäischen Wirtschaft spürbar zunimmt. Das sehen wir an historisch hohen Risikoprämien, teils extrem hohen (Staats-)Verschuldungsquoten, den Anfälligkeiten immer weiter auf dem Globus ausgeworfenen Zulieferer-Netze sowie anhand der gestiegenen Vulnerabilität hinsichtlich globalen wie auch lokalen Klimakatastrophen, der Alterung der Gesellschaft und auch immer wieder aufflammenden Kriegssituationen und Rohstoffmangel. Nicht umsonst hat die EZB immer wieder Anleihekäufe angestoßen und den Leitzins seit nunmehr 6 Jahren nicht angehoben. Die letzten Wochen unterstreichen diese Fragilität bis an den Rand des Vorstellbaren und sie verdeutlichen, mit welcher enormen Wucht sich Unsicherheiten insbesondere für eine so stark global verknüpfte Ökonomie wie Deutschland entfalten können.

Unser Antrieb zu dieser Studie entspringt der Überlegung, in Krisenzeiten dieser Wucht der Verunsicherung ein Portfolio-Exposure entgegenzusetzen, das robust auf Marktturbulenzen reagiert. Welcher Investments bedarf es, um im aktuell weiterhin hochpreisigen Investmentumfeld zu einem vertretbaren Verhältnis aus Risiko und Return in krisenrobuste Assets zu allokalieren, und gleichzeitig am Wachstum des Marktes zu partizipieren? Die Antwort heißt gemeinhin: Core. Also Top-Objekt in zentraler Lage, in einem Top-Markt. Jene Investments, um die sich eben alle reißen.

Die Ergebnisse dieser Studie zeigen nun einen möglichen Ausweg für Investoren: Nicht die deutschen Top-7-Büromärkte mit ihren Core-Lagen überzeugen in der mittel- bis langfristigen Sicht aus Robustheitsgesichtspunkten. Es sind insbesondere selektiv von uns als investierbar eingestufte C- und D-Städte in einer sehr polyzentrisch geprägten deutschen Marktstruktur, die vorwiegend mit ihren dezentralen Lagen punkten. Hier, in diesen Stadt-Teillagekombinationen, manifestieren sich die geringsten Verwerfungen in Krisenzeiten. Diese Robustheit, so zeigt unsere Studie, wirkt darüber hinaus auch als langfristiger Outperformance-Treiber für die lokalen Mietmärkte.

Wir zeigen auf, über welche Eigenschaften sich diese „Gewinner“-Lagen emanzipieren konnten und was die Treiber hinter vielen dieser bislang unterschätzten, deutschen Mittel- und Provinzstädte mit ihren Büromärkten sind. Und wir verdeutlichen, welchen Beitrag dieser Robustheits-Ansatz für Immobilienportfolien leisten kann.

Folgen Sie unserer Analyse!



“ Wir leben in Zeiten so vieler Unsicherheiten wie seit mehrerer Dekaden nicht mehr und sehen gleichzeitig eine extrem hohe Liquidität in den Märkten. Research zu Krisen und Strategien mit Lösungsmöglichkeiten sind wichtiger denn je. ”

Rainer Komenda
Head of Real Estate Investment Management
Bayerische Versorgungskammer / BVK

BÜROMÄRKTE

TREIBER UND KRISEN

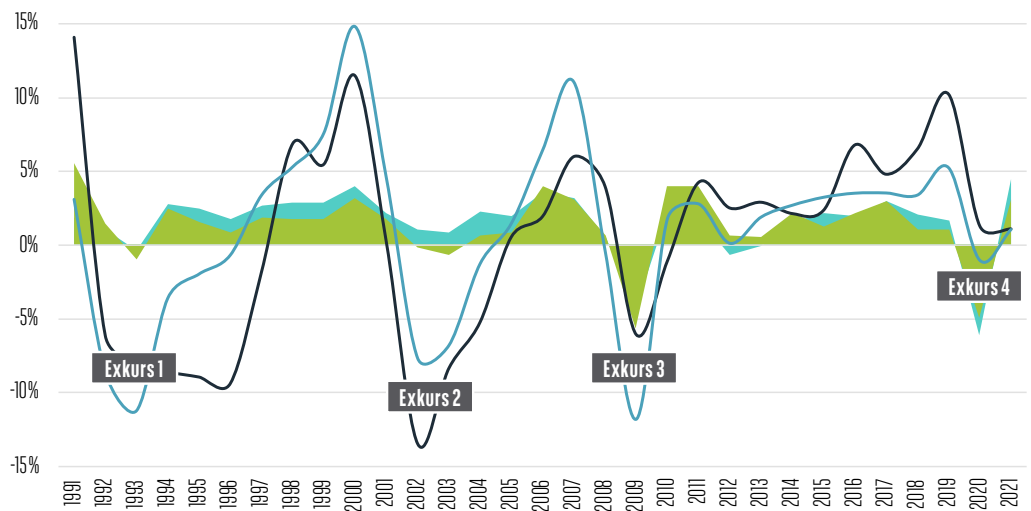
Der Bürovermietungsmarkt ist ein äußerst zyklisches Element in der Immobilienwelt mit einer hohen Korrelation zum Wirtschaftswachstum. Strauchelt die Wirtschaftsentwicklung, fallen in letzter Instanz oft auch die Mietniveaus. Damit steigt das Risiko, bei Neuausschlüssen in Krisenzeiten einen sinkenden Cashflow in Kauf nehmen zu müssen.

Der Transfer der ökonomischen Rahmenbedingungen auf die deutschen Büroimmobilienmärkte geschieht in erster Linie anhand der drei Treiber **Bürobeschäftigung**, **Flächenneuzugang** und **Leerstand**, ergänzt um den deutschen Bonusfaktor der **Polyzentralität**.

Abbildung 1

Vier Krisen: Die Wirtschaftszyklen in Europa und Deutschland prägen die Spitzenmietveränderung deutlich

- DE BIP-Wachstum
- DE Veränderung Spitzenmiete
- EU BIP-Wachstum
- EU Veränderung Spitzenmiete



Quellen: PMA, bulwiengesa

Abbildung 1 zeigt in hoher Synchronität den Verlauf der Wirtschaftsentwicklung (BIP-Wachstum) von 1991 bis 2021 in Deutschland und Europa, gepaart mit dem jeweiligen Spitzenmietenwachstum. Gab es eine Rezession, fielen die korrespondierenden Spitzenmieten. Für Deutschland sind über den Zeitraum der letzten 30 Jahre sehr gut die entsprechenden vier Wirtschaftskrisen in der Grafik erkennbar (1993, 2002/03, 2009, 2020 mit negativem Wirtschaftswachstum). Die EU zeigt zusätzlich in 2012 eine negative Entwicklung: Die Eurokrise der Jahre 2012/13, welche das europäische Ausland stärker negativ beeinflusste als die deutsche Wirtschaft.

Exkurs 1

Frühe Neunziger: Wiedervereinigung und globale Wirtschaftsschwäche

Die brummende deutsche Nachhol-Konjunktur veranlasst die Bundesbank im August 1991 zur Zinserhöhung. Um Kapitalflucht nach Deutschland zu verhindern, müssen die anderen europäischen Zentralbanken – mittlerweile auf Kurs hin zu einer homogenen Ein-Währungs-Landschaft – gleichziehen, und bremsen damit ihre Volkswirtschaften weiter aus, nachdem der Irak-Krieg durch steigende Energiekosten bereits seinen Konjunkturstampel hinterlassen hat. Exportmärkte setzen damit aus, die Arbeitslosigkeit in Deutschland steigt weiter an, Zinssätze und Verschuldung sind hoch. Der enge fiskalpolitische Rahmen aufgrund der hohen Wiedervereinigungskosten verhindert nun Konjunkturpakete, die es jedoch braucht, um entschieden gegen die fehlende Wirtschaftsdynamik vorzugehen. Hinzu kommen hohe Arbeitskosten in Deutschland, was die Wettbewerbsfähigkeit weiter bremst. All diese Faktoren schaffen eine größtenteils undynamische Gesamtsituation, welche dazu beiträgt, dass der deutsche Büromarkt erst zum Ende der 1990er Jahre wieder Fahrt aufnimmt, als das Jobwachstum deutlich anzieht und der Boden für mehr Investitionen bereitet wird.

Bürobeschäftigung

Die Entwicklung der Bürobeschäftigten gilt als die wichtigste Determinante, um die zukünftige Nachfrage nach Büroimmobilien abschätzen zu können (siehe **Abbildung 2**). Im Zuge der guten konjunkturellen Rahmenbedingungen, sowie der Etablierung von neuen Berufsfeldern (beispielsweise durch die fortschreitende Digitalisierung) und einem damit verbundenen Zuzug von qualifizierten Arbeitskräften, konnte in den Folgejahren der Finanzmarkt- und Weltwirtschaftskrise 2008/09 in allen Stadtkategorien ein kontinuierlicher Beschäftigtenzuwachs verzeichnet werden, welcher eine Grundlage für eine stabile Nachfragesituation bildete.

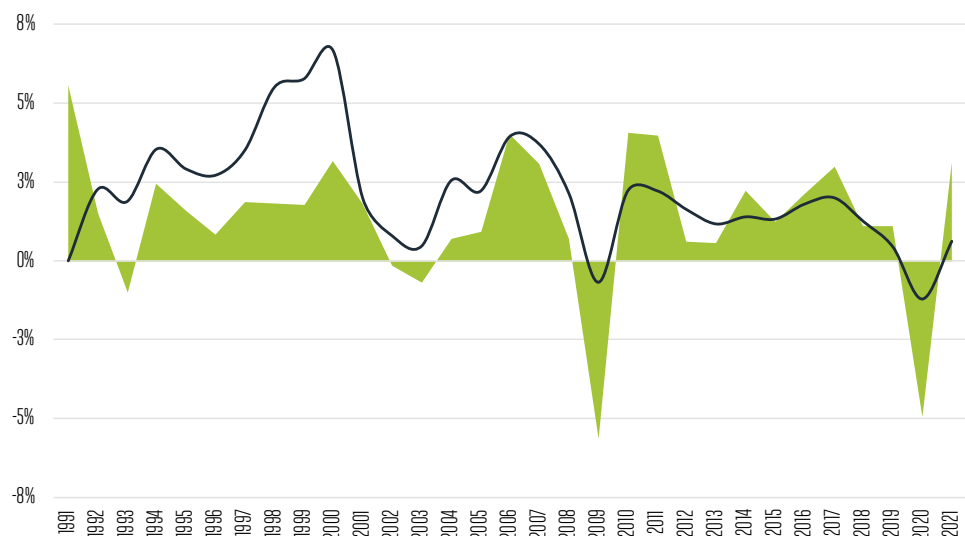
In der Bundesrepublik Deutschland wurden 2019 rund 14,8 Mio. Bürobeschäftigte registriert, von denen rd. 52,0 Prozent (rd.

7,7 Mio.) die betrachteten A-, B-, C- und D-Städte¹ repräsentieren. Dabei entfallen rd. 3,1 Mio. Personen, die in einem Büro beschäftigt sind auf A-Städte, auf B-Städte rd. 1,6 Mio., auf C-Städte rd. 1,1 Mio. und auf D-Städte rd. 1,9 Mio. Insgesamt konnten die Bürobeschäftigten seit 2000 ein Wachstum von 20 Prozent verbuchen. Die wirtschaftsstarken A-Städte zeigen im Mittel dabei eine deutlich positivere Dynamik als die kleineren Städte, was insbesondere auf eine heterogenere und internationalere Branchen- bzw. Unternehmensstruktur zurückzuführen ist. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass die Grundgesamtheit der betrachteten B-, C- und D-Städte bedeutend größer ist, so dass sich hier eine große Bandbreite ergibt.

Abbildung 2

Wachstum Bürobeschäftigung und Wirtschaftswachstum sind eng verbunden

— DE BIP-Wachstum
— DE Wachstum Bürobeschäftigung



Quellen: PMA, Moody's

Exkurs 2

Die Dot.com Krise

Die boomende IT-Branche der damaligen New Economy ist einer der größten Treiber für Büroanmietungen in den Jahren 1999 und 2000. Die an der Börse gehandelten Unternehmenswerte entkoppeln sich auf dem Höhepunkt des Booms weit von den Fundamentalwerten der Unternehmen. Als 2000 das Zinsumfeld anzieht, folgen die ersten Insolvenzen, das Vertrauen in die Wirtschaftsneulinge leidet massiv und die Unternehmensbewertungen brechen ein. 9/11 hat nun zusätzliche Auswirkungen auf exportierende Volkswirtschaften, während sich die Ende der 1990er Jahre ins Straucheln geratenen asiatischen Märkte zurück melden und die weltweiten Rohstoffpreise treiben. Zusätzlich führte der seit 2001 eingebrochene Werbe- und Anzeigenmarkt zu deutlichen Sparmaßnahmen bei Verlagshäusern und Agenturen. Diese Vielzahl an Störfaktoren hemmt die internationalen Vermietungsmärkte bei einer zeitgleich sehr hohen Projekt-Pipeline. In der Folge brachen die deutschen Spitzenmieten 2002 um mehr als 13 Prozent ein. In Deutschland gab es erst im Jahr 2005 wieder positiv wachsende Spitzenmieten.

Abseits der Top-7 existiert sehr wohl eine Reihe von Standorten, die ähnliche hohe Wachstumsdynamiken aufweisen. Darüber hinaus sind bei Sekundärstandorten Potenziale für Nachholeffekte erkennbar, die sich durch nicht abgeschlossene Transformationsprozesse oder unterdurchschnittliche Bürobeschäftigtenquoten ergeben.

Bedingt durch die Corona-Pandemie hat die positive Entwicklung in den meisten Städten 2020 ein vorübergehendes Ende gefunden. Die Auswirkungen der Rezession hielten sich aber, dank der funktionierenden Regulierung des Arbeitsmarktes (z. B. Kurzarbeit), in Grenzen – von Arbeitsplatzverlust bzw. Stellenabbau waren in erster Linie geringfügig Beschäftigte und Selbstständige betroffen. In allen Stadtkategorien ist die prozentuale Veränderung im Vergleich von 2020 zu 2019 negativ (von -0,5 Prozent in A-Städten bis -1,3 Prozent in D-Städten). 2021 nahm die Bürobeschäftigung deutschlandweit wieder um mehr als drei Prozent zu.

¹ Von bulwiengesa initiierte und weitläufig als Standard betrachtete Marktdefinition für die deutschen Büromärkte in Abhängigkeit von Büroflächenbestand und Einwohnerstärke

Flächenneuzugang

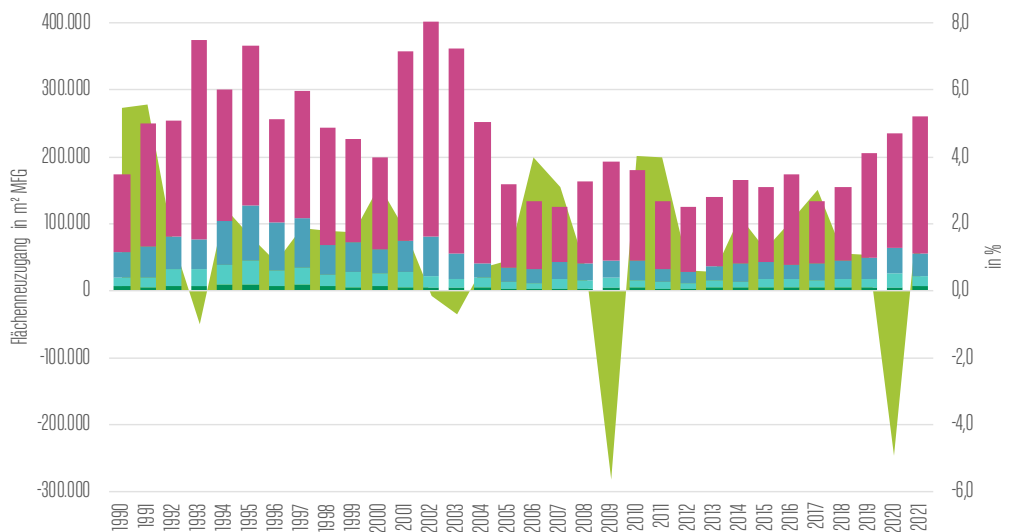
Bei Betrachtung des gemittelten Fertigstellungsvolumens der A-, B-, C- und D- Standorte ist insbesondere in den A- und B-Märkten im Zeitraum von 2001 bis 2005, initiiert durch den kurzweiligen Aufschwung am Neuen Markt um die Jahrtausendwende herum, ein sehr hoher Flächenüberhang produziert worden. In den letzten zehn Jahren ist im Vergleich zum Zeitraum nach der Jahrtausendwende und den hohen Fertigstellungszahlen für die Unternehmen der sogenannten New Economy, aktuell insbesondere in den A-Städten eine deutlich moderatere Bautätigkeit festzustellen.

Während im Mittel der letzten 20 Jahre in den sieben größten Büromärkten rd. 180.000 m² MFG p.a. fertiggestellt wurden, waren es im Zeitraum von 2010 bis 2019 im Durchschnitt nur knapp 128.000 m²

Abbildung 3

Hoher spekulativer Flächenneuzugang in A-Städten - Sekundärmärkte deutlich stabiler wegen bedarfsorientierten Entwicklungen

- DE BIP-Wachstum (rechte Achse)
- A-Städte
- B-Städte
- C-Städte
- D-Städte



Quellen: PMA, bulwiengesa

MFG p.a. Dies ist insbesondere auf einen Rückgang der spekulativen Projektentwicklungen zurückzuführen. Getragen durch eine sehr gute konjunkturelle Entwicklung mit entsprechenden Beschäftigungszuwächsen wurden in den A-Städten zuletzt wieder vermehrt auch spekulative Projekte angestoßen, aufgrund des Flächenmangels in den zentralen Lagen vermehrt an dezentralen Standorten, die zu hohen Fertigstellungszahlen 2020 und 2021 geführt hatten.

In den Sekundärstandorten weisen die Fertigstellungszahlen hingegen über den ganzen Zeitraum hinweg eine geringere Volatilität auf. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Sekundärstandorte primär durch eine bedarfsgerechte und z. T. Eigennutzer orientierte Bautätigkeit gekennzeichnet sind. Das Marktgeschehen ist somit deutlich weniger spekulativ ausgerichtet als in den Top-7. Das Risiko von Marktverwerfungen ist in den kleineren Märkten somit deutlich reduziert.

Leerstand

Bei der Entwicklung des Büroflächenangebotes nach Stadtkategorien zeigt sich ebenfalls, dass Sekundärstandorte in wirtschaftlichen Schwächephasen robuster reagieren als die Top-7. Dies wird in deutlich moderateren Ausschlägen bei der Angebotssituation dokumentiert.

Ausgehend vom Jahr 2000 wirkte sich das Platzen der New-Economy-Blase stark auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aus. So hatte der Rückgang der Erwerbstätigenzahlen in der Internetbranche einen enormen Einfluss auf die Flächennachfrage. Der Rückgang der Beschäftigten fiel in eine Zeit, in welcher die größeren deutschen Märkte von spekulativer Bautätigkeit geprägt waren. Folglich sind die Leerstände stark angestiegen und erreichten im

Exkurs 3

GFC - Finanzmarkt- und Weltwirtschaftskrise

Um die Auswirkungen der Dot.Com Krise und der Terrorattacken des 11. September abzufangen, steigt die amerikanische Fed 2000 auf einen Niedrigzins-Pfad ein und schafft damit den Nährboden für die variabel verzinst abgeschlossenen NINJA (No Income No Job no Asset) Loans dieser Zeit. 2004 führt die Fed zur Inflationseindämmung eine Leitzinsanhebung durch. Die Welle an einsetzenden Notverkäufen (Zinsen können nun aufgrund steigender Arbeitslosigkeit nicht mehr bedient werden) führt zum Preissturz auf dem Häusermarkt, welcher allerdings erst 2007 die Bücher der Banken mit den weltweit mehrlagig verbrieften, subprime Immobilien-Hypotheken unterspült. Die globale Kreditwirtschaft, welche ihren ultimativen Kristallisierungspunkt am Schwarzen Montag des 15. September 2008 - der Konkursanmeldung der US-Investmentbank Lehman Brothers findet, implodiert. Nur mit Hilfe nie zuvor gesehener Eingriffe der Zentralbanken kann die Weltwirtschaft am Leben gehalten werden. 2009 markiert den bis dato größten Wirtschaftseinbruch der Nachkriegsgeschichte mit signifikanten Auswirkungen auf sämtliche Immobilienmärkte weltweit.

Jahr 2004 mit knapp 20 Prozent in Frankfurt (Main) ihren Höhepunkt.

Auch in den übrigen A-Städten wurde 2004 bzw. 2005 ein Peak erreicht. Im Anschluss an diese Marktverwerfungen, die sich insbesondere in den großen Immobilienmärkten widerspiegelten, setzte eine Konsolidierungsphase ein, die auf den Büromärkten von einer sehr geringen Bauaktivität begleitet wurde. Die Phase der Erholung endete mit dem Einsetzen der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09. Die tiefen ökonomischen Verwerfungen bremsten die

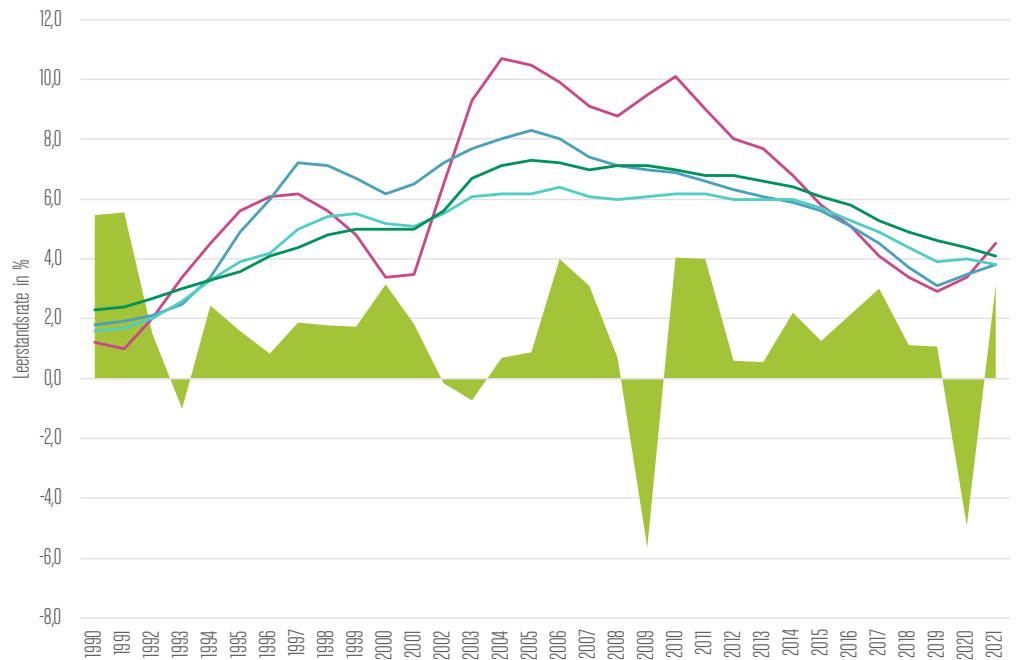
Nachfrage nach Büroflächen. Daraufhin stieg der Leerstand in den A-Märkten wieder an, die B- C- und D-Märkten kamen ohne Nennenswerte Einbrüche durch diese Krise (siehe **Abbildung 4**).

Im Zeitraum von 2010 bis 2019 war eine stetige Erholung des Marktes zu beobachten. Diese ist auch im wirtschaftlichen Wachstum begründet, das von einem kontinuierlichen Anstieg der Bürobeschäftigten begleitet wurde. In Verbindung mit einer moderaten Bautätigkeit führte dies zu deutlich sinkenden Leerständen. Dabei lagen die Leerstandsquoten in den A-Städte (mit Ausnahme von

Abbildung 4

C- und D-Märkte auch in Krisenzeiten mit kontinuierlichem Leerstandsabbau

- DE BIP-Wachstum
- A-Städte
- B-Städte
- C-Städte
- D-Städte



Quellen: PMA, bulwiengesa

Exkurs 4

Covid-19

Die im März 2020 durch die WHO als weltweite Pandemie eingestufte COVID-19-Krise trifft auf eine intakte, wenngleich durch ein langanhaltendes Niedrigzinsumfeld gestützte, Weltkonjunktur. Der Hauptteil der in 2020 und 2021 herbeigeführten, massiven Unterbrechungen der Weltwirtschaft findet aus medizinischen Gesichtspunkten statt, um die Virusübertragung einzudämmen. Die bewusst herbeigeführten Nachfrageschocks lassen auch Vermietungen aussetzen – die geringen Vorkrisen-Leerstände und ein massiver Einsatz von Kurzarbeit unterbinden jedoch einen größeren Mietpreisschock. Investoren vertrauen auf die Kurzfristigkeit der Krise, es gibt nahezu keine Verkäufe mit Corona-Discount. Lange HomeOffice-Perioden schafften es, das Konzept der Büroarbeit komplett in Frage zu stellen und führen zusammen mit dem aufsteigenden ESG zu neuen Ansprüchen an Objekten (Qualität und Nachhaltigkeit) und Lagen (ÖPNV-Erreichbarkeit).

Düsseldorf und Frankfurt) unterhalb der sogenannten Fluktuationsreserve, die zur Aufrechterhaltung eines agilen Marktgeschehens notwendig ist.

Auch in den Sekundärstandorten haben Bürobeschäftigtenzuwächse verbunden mit einer moderaten und nicht immer ausreichenden Büroflächenproduktion mit wenigen Ausnahmen zu einem kontinuierlichen Leerstandsabbau und zu steigenden Mieten geführt.

Mit dem Einsetzen der Corona Pandemie ist seit 2020 ein spürbarer Rückgang der Flächennachfrage und eine Zunahme an Untermietflächen zu beobachten. Während das Leerstandsniveau in den A- und B-Standorten von 2019 bis 2021 mit rd. 150 Basispunkten auf rd. 4,7 Prozent bzw. 60 Basispunkte auf rd. 3,7 Prozent den größten Anstieg erfahren hat, haben die C-Standorte lediglich einen Anstieg um 20 Basispunkte auf 4,2 Prozent zu verzeichnen. Die D-Standorte haben ihr Leerstands niveau sogar weiterhin um 50 Basispunkte auf 4,1 Prozent reduzieren können. In der Corona-Pandemie haben die Sekundärstandorte insgesamt robuster auf die Krise reagiert als die A-Standorte. Zu beachten ist jedoch, dass der Auszug von Großnutzern in kleineren Märkten häufig nicht so schnell vom Markt kompensiert werden kann, wie in A-Standorten.

Polyzentralität

Der deutsche Immobilienmarkt folgt dem historisch bedingten polyzentrischen Muster der deutschen Städtelandschaft. Anders als in vielen europäischen Volkswirtschaften gibt es in Deutschland keine Stadt oder Stadt-Region, die alleine einen Großteil der heimischen Bruttowertschöpfung verantwortet, wie man es beispielsweise aus Frankreich oder dem Vereinigten Königreich mit ihren dominanten Hauptstadtregionen kennt (siehe **Abbildung 5**). Ein breit gewebtes Netz aus hervorragend miteinander verknüpften Metropolen, Groß-

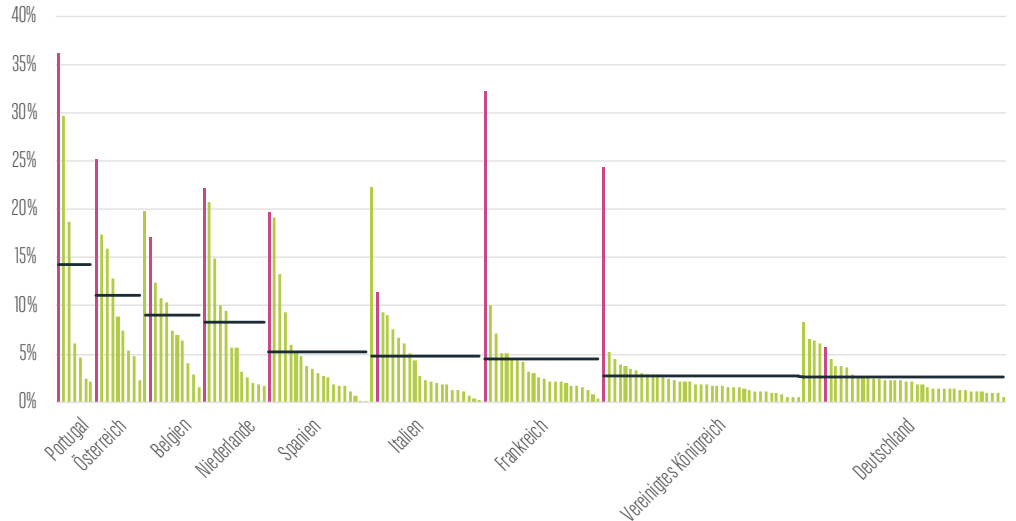
laut Destatis immerhin 42 Prozent der deutschen Bruttowertschöpfung. Diese Marktstruktur lässt sich zu einem hohen Anteil in das etablierte Raster der deutschen A-, B-, C- und D-Städte einteilen und ist ein treibender Faktor hinter der breiten, regional ausdifferenzierten Streuung wirtschaftlicher Aktivitäten. Dies hilft wiederum, eine größere Anzahl an investierbaren Märkten vorzufinden.

So verteilt sich das Büroinvestmentvolumen Deutschlands aus 2021 i.H.v. 30,7 Mrd. EUR zu knapp über 25 Mrd. EUR auf die A-Märkte, 2,6 Mrd. EUR auf B-Märkte, 1,6 Mrd. EUR auf die C-Märkte und

Abbildung 5

Deutschland mit deutlich geringerer regionaler Konzentration der Bruttowertschöpfung – keine dominierende Region

- Anteil an nationaler Bruttowertschöpfung der NUTS-2 Regionen je Land
- Hauptstadtregionen der Länder
- Durchschnittlicher Anteil der Regionen je Land



Quelle: Moody's

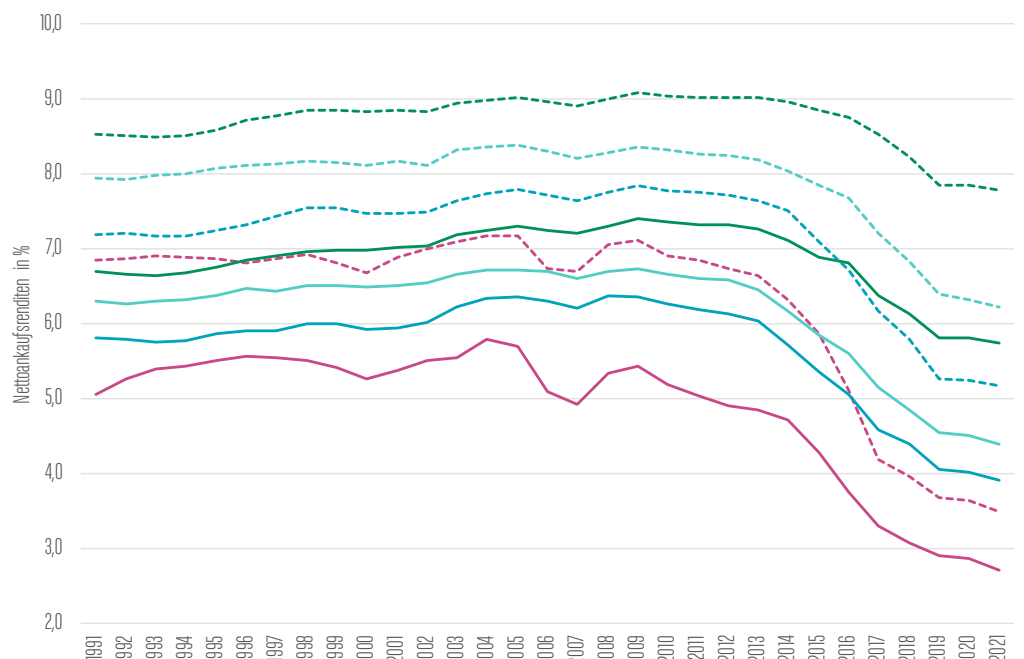
und Mittelstädten, gleichzeitig Rückgrat der deutschen Forschungs- und Universitätslandschaft, kennzeichnet den deutschen Immobilienmarkt. Auf dieses Städtenetz setzt eine weitere Eigenart der deutschen Wirtschaft auf: über 2,5 Millionen dezentral verstreuter KMU (Stichwort Hidden Champions) bieten dem deutschen Büroimmobilienmarkt eine ganz eigene Marktstruktur; sie repräsentieren

rund 400 Mio. EUR auf die D-Märkte. Im europäischen Kontext ist das Investmentvolumen der Sekundärmärkte, 4,6 Mrd. EUR, umso beeindruckender: So wurden in 2021 PMA zufolge in ganz Portugal 2,0 Mrd. EUR in Büroinvestments investiert, 1,9 Mrd. EUR in der Tschechischen Republik und in dem von internationalen Investoren stark bespielten Büromarkt Irland waren es 3,4 Mrd. EUR.


Abbildung 6

Polyzentralität eröffnet breiteres Renditespektrum bei investierbaren Märkten

- A-Städte, zentral
- A-Städte, dezentral
- B-Städte, zentral
- B-Städte, dezentral
- C-Städte, zentral
- C-Städte, dezentral
- D-Städte, zentral
- D-Städte, dezentral



Quelle: bulwiengesa

An aerial photograph of a city, likely Regensburg, Germany, showing a dense cluster of buildings with red-tiled roofs. A river, the Danube, flows through the city. In the background, there are hills and a clear blue sky with some clouds. A dark, semi-transparent rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing text and a quote icon.

“ Robustheit bietet
Planbarkeit – was
gibt es Wichtigeres
für Investments als
Verlässlichkeit und
Planbarkeit? ”

Isabella Chacón Troidl
CIO
BNP Paribas REIM Germany

STUDIENERGEBNISSE

SEKUNDÄRLAGEN VOR A-LAGEN

Die Robustheit von 198 deutschen Büro-Teillagen, verstreut auf 66 Städte, basiert auf einer ex-post-Analyse von drei eigens für diese Analyse definierten Robustheitsindikatoren, welche jeweils über einen Zeitraum von 30 Jahren (1991–2021) analysiert wurden (mehr dazu unter Methodik). Um projekt-getriebene Spitzenmietabschlüsse nicht als allgemeine Marktentwicklung zu missinterpretieren, basiert die Robustheitsanalyse auf der Durchschnittsmiete.

Die finale Robustheitsbewertung erfolgt über ein Robustheits-Scoring. Der maximal erreichbare Gesamtscore ist dabei 594. Er ergibt sich aus den Ergebnissen je Teillage aus den drei Teilanalysen „Maximaler Mietrückgang“, „Negative Indexfläche“ und „Durchschnittliches Mietniveau.“

Methodik

1. Datenset

Grundmenge der Städte ist 120. Ausfilterung illiquider, nicht investierbarer Märkte bei Unterschreitung der Schwellenwerte durchschnittliche 10-jährige Vermietungsleistung < 7.500 m²; durchschnittlicher Flächenbestand < 300.000 m²; Neubauvolumen von ≤ 5.000 m² p. a.¹ Es verbleiben 66 A-, B-, C- und D-Städte in Deutschland (ergibt mit den je drei Teillage-Kategorien City, Cityrand und Peripherie pro Stadt insg. 198 Stadt-Teillage-Kombinationen)

2. Zyklusdefinition für die Jahre 1990 bis 2021

Zyklusbeginn: Das höchste Mietniveau vor bzw. während des Auftretens einer wirtschaftlichen Rezession. Zur besseren Berücksichtigung individueller Dynamiken zwischen Märkten (abweichende Zyklen der Durchschnittsmieten) Festlegung eines zeitlichen Intervalls (1990–1994; 1999–2001; 2007–2009; 2019–2020) je wirtschaftlicher Konjunkturzyklus, in welchem das höchste Mietniveau individuell je Teillage-Kategorie als Zyklusbeginn festgehalten wurde. Das Zyklusende ist definiert durch den Beginn des darauffolgenden Zyklus.

3. Robustheitsindikatoren

Die Robustheitsanalyse erfolgt auf Basis der Jahresend-Durchschnittsmiete.

a. Maximaler Rückgang im Mietniveau je Zyklus: Arithmetisches Mittel über die maximalen Rückgänge im Mietniveau in Bezug auf das entsprechende Niveau bei Zyklusbeginn je Zyklus. (siehe **Abbildung 7**, roter Pfeil).

b. „Negative“ Mietindexfläche: Der Indikator ist eine Annäherung an den vom zyklischen Verlauf der Miete erzeugten Flächeninhalt. Dieser wird für den Zeitraum berechnet, in welchem das Mietniveau unter dem Niveau des Zyklusbeginns liegt (siehe **Abbildung 7**, rote Fläche). Für eine einheitliche Betrachtung (und Auswertung) der verschiedenen Städte und Teillagen wurde das jeweilige Mietniveau zum Zyklusbeginn auf 100 indiziert. Für jede Periode unterhalb des Miet-Ausgangsniveaus, wurde die Abweichung zur Basislinie (Indexwert 100) in Indexpunkten aufsummiert. Für den finalen Indikator wurden die jeweiligen „negativen“ Mietindexflächen der Zyklen addiert.

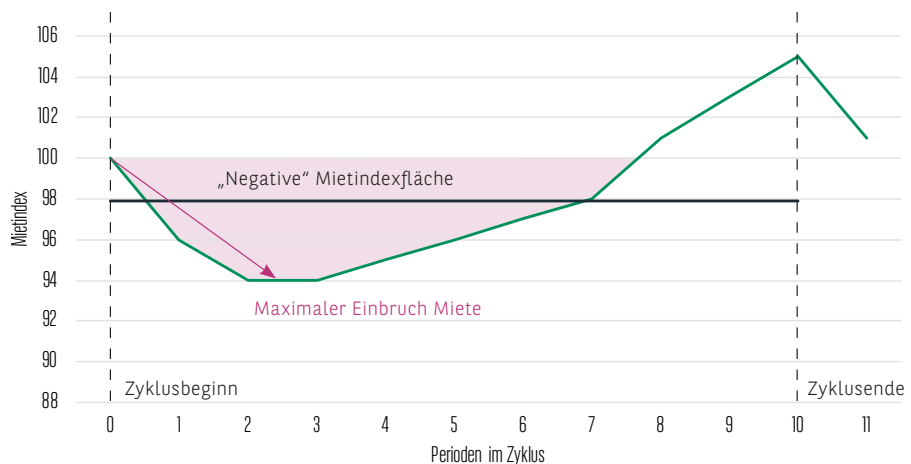
c. Durchschnittliches Mietniveau: Arithmetisches Mittel über die durchschnittliche Abweichung im Mietniveau in Relation zum Niveau des entsprechenden Zyklusbeginns je Zyklus (siehe **Abbildung 7**, schwarze, vertikale Linie).

d. Zusammenfassung der Robustheitsindikatoren (finales Resultat): Die Ergebnisse zu den einzelnen Indikatoren wurde je Stadt-Teillage-Kombination nach einer möglichst objektiven Methodik, einer ordinalen Skalierung (Scorevergabe) bewertet. Jede Stadt-Teillage kann hierbei bis zu 198 Scoring-Punkte je Robustheitsindikator erzielen. Die erzielten Scores je Indikator wurden im letzten Schritt addiert. Um eine eindeutige Reihenfolge hinsichtlich der Robustheitsbewertung zu erhalten, wurden zusätzliche 0,2 Scoring-Punkte für die höhere Mietentwicklung vergeben, insofern mehrere Stadt-Teillagen ursprünglich den gleichen Score erzielten.

Abbildung 7

Allgemeines Schema zur Bewertung

- Mietindex
- Durchschnittliches Mietniveau im Zyklus (exkl. Ursprungshochpunkt)



Quelle: BNP Paribas REIM

¹ Berücksichtigung der Märkte Magdeburg, Ratingen, Gütersloh und Passau trotz teilweiser Unterschreitung der Schwellenwerte aufgrund bestimmter städtischer Funktionen bzw. individueller Eigenschaften. Nichtberücksichtigung von Bayreuth aufgrund fehlender Datenlage.

Teilergebnisse

Maximaler Rückgang je Zyklus

Der Robustheitsindikator „Maximaler Rückgang“ stellt das Worst Case Szenario in puncto Downside Risk dar. Spannend ist die anziehende Datenpunkt-Streuung der langfristigen Mietbetrachtung (Y-Achse) bei zunehmender negativer Mietkorrektur im Zyklus (X-Achse). Die B-, C- und D-Stadt-Teillage-Kombinationen mit hohem Mietrückgang im Zyklus weisen auch in der 30-Jahres-Betrachtung ein negatives Mietniveau auf. Die A-Städte hingegen mit hohen Rückgängen im Zyklus schneiden in der Langfristbetrachtung deutlich positiver ab. Dies erklärt sich durch einen schwungvollen Rebound dieser Märkte und Teillagen nach dem Einbruch. Dieser Rebound fällt bei den Sekundärmärkten deutlich schwächer aus. Die Stadt-Teillage-Kombination mit dem geringsten „Maximalen Mietrückgang“ ist Heidelberg-Peripherie mit einem durchschnittlichen Mietrückgang von nur -0,3 Prozent je Krisenphase bei durchschnittlich +2,7 Prozent Mietwachstum p.a. über 30 Jahre.

„Negative“ Mietindexfläche

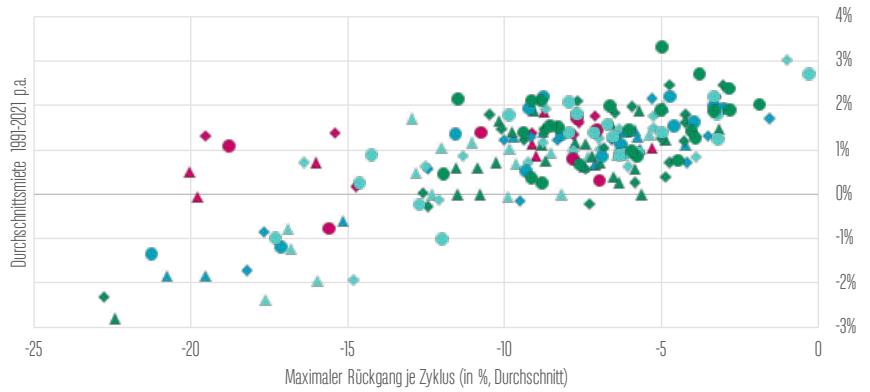
Der Indikator „Negative Mietindexfläche“ ist ein Maß, um Tiefe und Dauer des Einbruchs auszudrücken. Somit soll verhindert werden, dass nicht nur der reine Mietpreiseinbruch an Märkten und Lagen in der Robustheitsbetrachtung Einfluss finden, sondern auch die zeitliche Dimension. Die hohe Anzahl an gut abschneidenden Peripherie-Lagen in den Sekundärmärkten (B/C/D) kann man im Chart anhand der vielen Kreise im Bereich nahe Null auf der X-Achse erkennen. Dies ist Ausdruck des bedarfsorientierten Flächenbestandes mit erheblichem Eigennutzeranteil in diesen Stadt-Teillage-Kombinationen. Die geringste Indexfläche weist Heidelberg-Peripherie auf. Beste Lage einer A-Stadt ist Stuttgart-City auf Rang 42 von 198.

Durchschnittliches Mietniveau der Zyklen

Die dritte Teilanalyse untersucht den Indikator „Durchschnittliches Mietniveau“ und zeigt die Veränderung im Mietcashflow bei gleichmäßiger Neuvermietung über einen Zyklus hinweg. Die Datenpunkte zeigen einen starken linearen Zusammenhang zwischen durchschnittlichem Mietniveau je Zyklus und dem langfristigen Wachstum der Durchschnittsmiete. Eine Ausnahme hiervon bildet das obere Ende der Verteilung mit höheren Residuen. Hier gibt es mehrere Abweichungen; der Zusammenhang von hohem durchschnittlichen Mietniveau je Zyklus und langfristigem Mietwachstum trifft auf diese Teillagen-Gruppe etwas abgeschwächt zu. A-Märkte wirken in dieser Teilanalyse stärker, C-Städte hingegen sind in der Spitzengruppe weniger vertreten.

Abbildung 8

Entwicklung Durchschnittsmiete 1991 – 2021 p. a. und maximaler Rückgang je Zyklus (Durchschnitt)



Quellen: bulwiengesa, BNP Paribas REIM

Abbildung 9

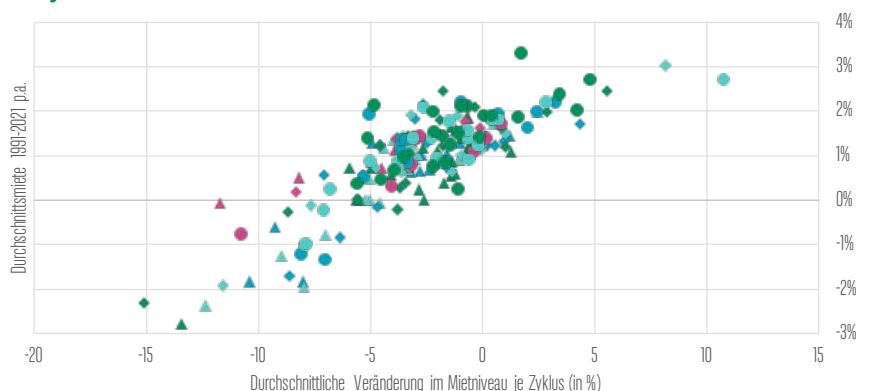
Entwicklung Durchschnittsmiete 1991 – 2021 p. a. und „negative“ Mietindexfläche (Summe)



Quellen: bulwiengesa, BNP Paribas REIM

Abbildung 10

Entwicklung Durchschnittsmiete 1991 – 2021 p. a. und durchschnittliches Mietniveau der Zyklen



Quellen: bulwiengesa, BNP Paribas REIM

Endergebnisse: C- und D-Märkte mit höchster Mietrobustheit und höchstem Langfrist-Mietwachstum

Die finale Robustheitsbewertung erlaubt uns eine Aussage zur Robustheit der 66 als investierbar identifizierten Büromärkte Deutschlands mit ihren insgesamt 198 Teillagen. Keine Teillage einer A-Stadt ist unter den 30 robustesten Stadt-Teillage-Kombinationen vertreten.

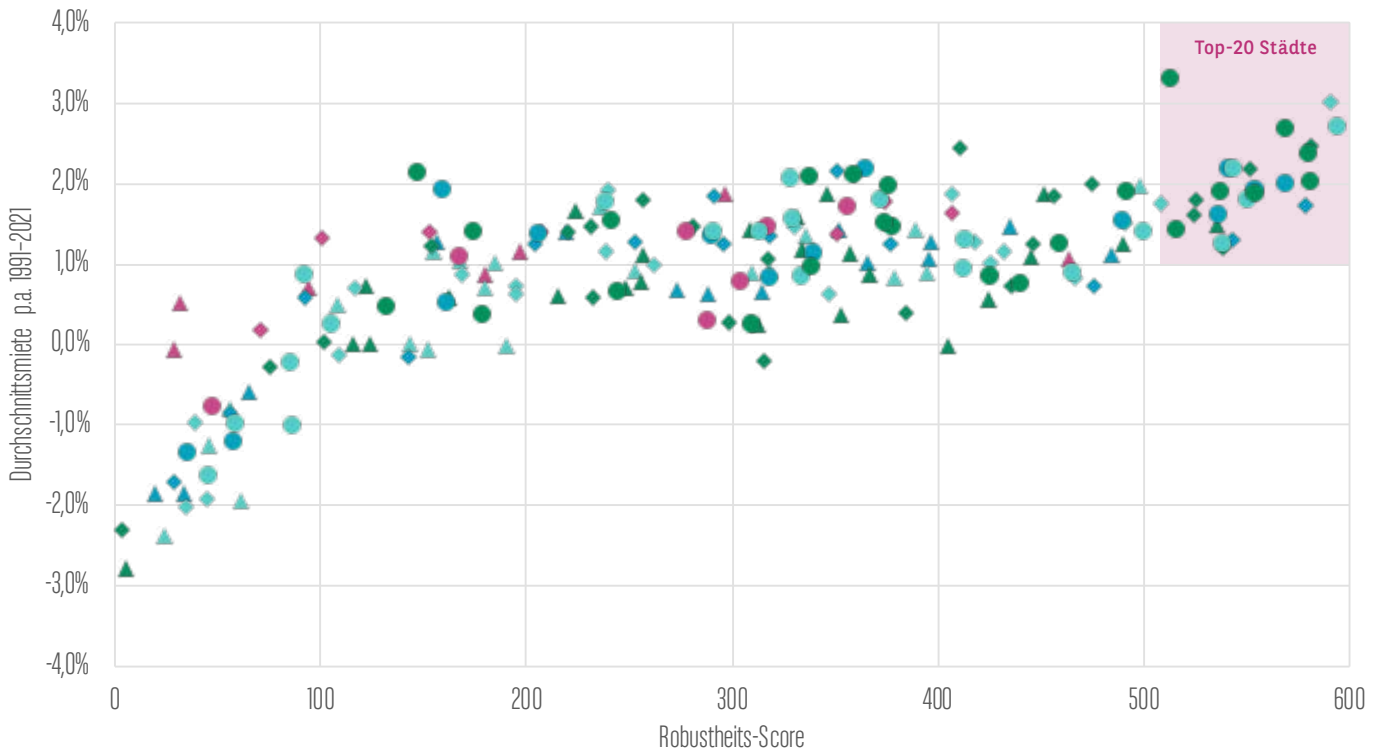
Sehr deutlich ist erkennbar, dass mit zunehmender Robustheitsbewertung das per annum-Durchschnittsmieten-Wachstum steigt. So liegt das durchschnittliche Mietwachstum der Top-20 gerankten Stadt-Teillage-Kombinationen bei 2,0 Prozent. Im Mittelfeld zwischen den Plätzen 80 und 100 liegt das p. a. Mietwachstum durchschnittlich bei 1,2 Prozent. Unter den letzten 20 Teillagen wird nur ein negatives Mietwachstum von -1,4 Prozent p. a. im Durchschnitt erreicht.

Dadurch zeigt sich die hohe Bedeutung von Robustheits-Ausprägungen nicht nur für die Stabilität und Planbarkeit von Immobilien-Cashflows, sondern gleichzeitig auch für eine wachstumsorientierte Strategie. Als umso überraschender ist das Ergebnis zu deuten, dass Sekundärlagen von C- und D-Städten sowohl bei Robustheit als auch bei langfristigen Mietwachstum ganz vorne liegen. Dies widerspricht eindeutig gängigen Erwartungen, und, noch bedeutender, es widerspricht den meisten Allokationsmustern von Immobilieninvestoren am deutschen Markt.

Die Städte mit der besten Robustheitsbewertung sind Heidelberg, Ingolstadt, Heilbronn, Ludwigshafen und Bochum. Die robusteste City-Lage liegt in Jena auf Rang 20, und die beste Teillage einer A-Stadt ist Stuttgart City auf Rang 37.

Abbildung 11

Es zeigt sich eine hohe Konzentration von Sekundärstädten und -lagen im Spitzenbereich des Robustheits-Scorings



- ▲ A-City
- ▲ B-City
- ▲ C-City
- ▲ D-City
- ◆ A-Cityrand
- ◆ B-Cityrand
- ◆ C-Cityrand
- ◆ D-Cityrand
- A-Peripherie
- B-Peripherie
- C-Peripherie
- D-Peripherie

Quellen: bulwiengesa, BNP Paribas REIM

Warum Sekundärlagen dominieren

Wie schon in Kapitel 1 bestimmt, weisen Büromärkte der Kategorie C und D kaum spekulative Bautätigkeiten auf (siehe auch **Abbildung 3**). Diese bedarfsgerechte Versorgung der Märkte reduziert deutlich das Risiko eines Flächenüberhangs und damit hohen Leerstandsrate. Die sukzessiv wachsende Anzahl an Bürojobs, getrieben

durch eine breit gestreut, polyzentrisch agierende Wertschöpfung innerhalb Deutschlands, erhöht genau jenen Bedarf. Ein weiterer limitierender Faktor ist ein hoher Anteil an Eigennutzung in diesen Märkten, wodurch dem freien Vermietungsmarkt weitere Flächen gar nicht erst angeboten werden.

Hinsichtlich der Teillagen funktionieren Sekundärmärkte anders als die großen A- und B-Städte mit ihrem wesentlich größeren Flächenangebot und seit vielen Dekaden auch in den Stadtzentren verwurzelten Geschäftslagen. In allen sieben A-Städten wird die Spitzenmiete für gewöhnlich in den zentralen Lagen erzielt. Dies lässt sich nur bedingt auf die Büromärkte abseits der Top-7 übertragen. Hier treffen periphere Lagen, bspw. an Hauptverkehrsachsen, in der Nähe von Universitäten und Forschungseinrichtungen oder im Umfeld dominierender Ankernutzer, auf eine sehr gute Nachfragebasis, die in einer entsprechend positiven Mietentwicklung zum Ausdruck kommt. Nicht selten bilden sich in diesen Lagen nach Überschreiten einer kritischen Masse Bürozentren heraus, die maßgeblich das Spitzenmietwachstum der jeweiligen Städte beeinflussen können. In diesem Zusammenhang sind auch die höheren Flächenreserven oder -potenziale der peripheren Lagen zu nennen, die sich aus der Umnutzung von ehemaligen Industriearealen bzw. Konversionsflächen ergeben.

Das positive Abschneiden vieler Sekundärlagen und -städte soll aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch mehrere investierbare C- und D-Städte auf den hinteren Rängen des Robustheits-Scorings liegen. Die Robustheit erfordert neben eher allgemeinen Charakteristika (siehe dazu Kapitel 1) eben auch die erhöhte Ausprägung spezieller Standort-Attribute.

Die folgende Tabelle zeigt die 20 robustesten Städte mit den 24 robustesten Stadt-Teillage-Kombinationen.

Die Eigenschaften der Top-20 Standorte werden in den Standortprofilen in Kapitel 3 aufgezeigt. Eine komplette Übersicht aller 66 analysierter Städte mit den Bewertungen aller Teillagen und einer Potenzialanalyse folgt auf Seite 30 und 31.

Robustheits-Ranking: Top-20 Städte mit 24 Teillagen

Rang	Stadt	Kategorie	Teilmarkt	Durchschnittsmiete 1990-2021 p. a. in %	Robustheits-Score
1	Heidelberg	C	Peripherie	2,7%	594,0
2	Heidelberg	C	Cityrand	3,0%	591,0
3	Ingolstadt	D	Cityrand	2,5%	581,2
4	Heilbronn	D	Peripherie	2,0%	581,0
5	Ludwigshafen	D	Peripherie	2,4%	580,0
6	Bochum	B	Cityrand	1,7%	579,0
7	Oldenburg	D	Peripherie	2,7%	569,2
8	Bochum	B	Peripherie	2,0%	569,0
9	Dortmund	B	Peripherie	1,9%	554,2
10	Ingolstadt	D	Peripherie	1,9%	554,0
11	Koblenz	D	Cityrand	2,2%	551,2
12	Mönchengladbach	C	Peripherie	1,8%	551,0
13	Erlangen	C	Peripherie	2,2%	544,0
14	Mannheim	B	Cityrand	1,3%	543,0
15	Nürnberg	B	Peripherie	2,2%	541,0
16	Mainz	C	Peripherie	1,2%	538,2
17	Würzburg	D	Cityrand	1,2%	538,0
18	Koblenz	D	Peripherie	1,9%	537,2
19	Wiesbaden	B	Peripherie	1,6%	537,0
20	Jena	D	City	1,5%	536,0
21	Göttingen	D	Cityrand	1,8%	525,0
22	Tübingen	D	Cityrand	1,6%	524,0
23	Friedrichshafen	D	Peripherie	1,4%	516,0
24	Fürth	D	Peripherie	3,3%	513,0

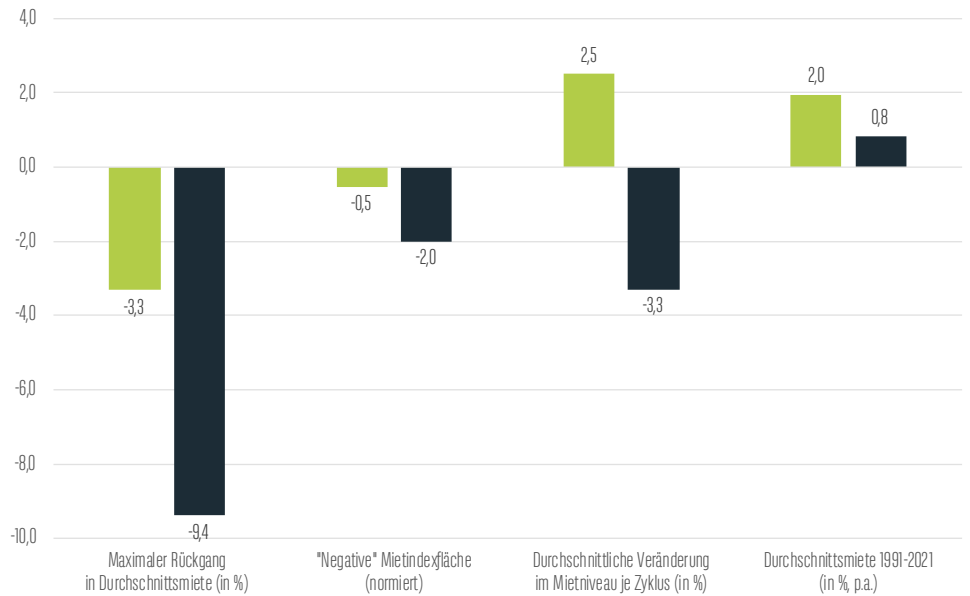
Abbildung 12 verdeutlicht noch einmal sehr deutlich die Outperformance der Top-20 Städte bei den einzelnen Robustheitsindikatoren und beim Mietwachstum. Die Top-20-Städte weisen einen drei-

mal geringeren Mietrückgang in Krisenzeiten auf als die restlichen 46 Städte. Auch sehr deutlich der Vorteil des Durchschnittsmieten-Wachstums von 120 Basispunkten.

Abbildung 12

Deutliche Outperformance der Top-20 Städte bei allen Teil-Analysepunkten

- Mittelwert Top-20
- Durchschnitte alle (exklusive Top-20)



Quellen: bulwiengesa, BNP Paribas REIM

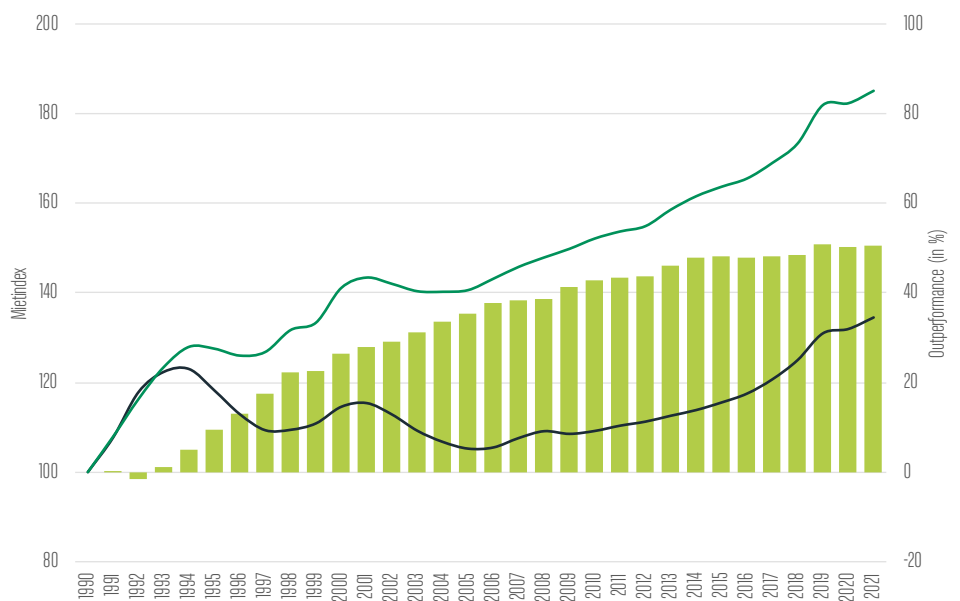
Abbildung 13 zeigt, dass sich die Miet-Outperformance bei den Top-20 Standorten über den gesamten Untersuchungszeitraum kontinuierlich aufbaut und nicht nur einem Zyklus zuzuschreiben ist. Die Outperformance entsteht durch die ermittelte Krisen-Resilienz der einzelnen Lagen. Treiber hinter den unterschiedlichen Entwicklun-

gen sind die lage-individuellen Mietpreis-Korrekturen in den Krisenphasen. Es ist klar ersichtlich, dass die Stabilität der Top-20 Märkte in den Krisen Jahren den Unterscheid zwischen Peergroup und den restlichen 46 Märkten bildet und hier der Grundstein für langfristig überdurchschnittliches Mietwachstum liegt.


Abbildung 13

Kontinierlich wachsende Mietpreis-Outperformance der Top-20 Märkte

- Miet-Outperformance Top-20
- Mietindex Durchschnitt Top-20
- Mietindex Durchschnitt alle (exklusive Top-20)



Quellen: bulwiengesa, BNP Paribas REIM



“ Die polyzentrische
Streuung deutscher
Städte eröffnet ein
breites Spektrum an
investierbaren Märkten.
Gut, wenn man sie kennt
und versteht! ”

*Dr. Joachim Wieland
CEO
Aurelis Real Estate GmbH*

STANDORTPROFIL HEIDELBERG



Profil

Die Stadt Heidelberg bildet neben Mannheim und Ludwigshafen das dritte Oberzentrum der Region Rhein-Neckar. Durch die Anbindung an ein dichtes Netz von Bundesautobahnen und -straßen sowie den Anschluss an das ICE-Streckennetz ist die Stadt sehr gut an das überregionale Straßen- und Schienenverkehrsnetz angeschlossen. Die ansprechende naturräumliche Lage sowie das breite Angebot an Freizeitmöglichkeiten, Kunst und Kultur machen die Stadt zu einem beliebten Wohnstandort und Reiseziel nationaler und internationaler Gäste.

Wichtige Säulen der traditionsreichen Universitätsstadt bilden der wissensorientierte Dienstleistungssektor und die Bereiche Forschung und Lehre. Heidelberg besitzt insgesamt einen breiten Wirtschafts-Mix und ist insbesondere in zukunftsgewandten Wirtschaftsbereichen wie Biotechnologie, Gesundheitswirtschaft, Medizintechnik und IT-Wirtschaft sehr gut aufgestellt.

Nr.	Nutzer	Fläche m ²	Abschluss	Anlass
1	HeidelbergCement AG	42.000	2017	Eigennutzung
2	Sparkasse	16.700	2019	Vermietung
3	Verivox	6.000	2019	Vermietung
4	Heidelberg Engineering	2.000	2019	Vermietung
5	Design Offices	2.300	2016	Vermietung

Büromarkt

Heidelberg zählt mit einem Flächenbestand von ca. 1,1 Mio. m² MFG zu den kleineren Büromärkten unter den C-Städten. Innerhalb dieser Stadtkategorie kann sich der Büromarkt insbesondere durch überdurchschnittliche Flächenumsätze und Spitzenmieten oberhalb der Marke von 16 EUR/m² MFG abheben. Die Bauaktivität ist i. d. R. weniger spekulativ und abgesehen von Eigennutzern eher kleinteiliger ausgerichtet. Derzeit sind auf dem Heidelberger Büromarkt ca. 63.000 m² MFG Bürofläche im Bau (Neubau + Sanierung), von denen aktuell noch ca. 34 Prozent vermarktet werden. Im Vergleich dazu beträgt der spekulative Anteil der aktuell im Bau befindlichen Büroflächen im A- bzw. B-Stadtmittel 44 bzw. 35 Prozent.

Key-Facts Büromarkt Heidelberg

Flächenbestand MFG (2021)	1.071.923 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	19.590 m ²
Leerstandsquote (2021)	5,1%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	48.750 m ²
Spitzenmiete MFG Cityrand (2021)	16,20 EUR/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	1,2%
Spitzenrendite (2021)	3,5%



Bürolagen City Cityrand Bürozentrum Sonstige Lagen/Peripherie

Teilmarkt Cityrand

Unter den als Cityrand klassifizierten Lagen ist der Teilmarkt Bahnstadt in den letzten Jahren durch ein dynamisches Marktgeschehen charakterisiert. Der neue Stadtteil auf dem Areal des ehem. Güterbahnhofs zeichnet sich durch seine Nähe zum Hauptbahnhof, der regen Bautätigkeit mit Schwerpunkten auf Büro- und Wohnnutzungen und der Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Versorgungs- und Gastronomieangebotes aus. Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut. In wenigen Fahrminuten bestehen am Autobahnkreuz Heidelberg Anschlussmöglichkeiten an die Bundesautobahnen A5 und A656.

Bei der Flächennachfrage dominieren insbesondere die Branchenweige Beratungs- und Finanzdienstleistungen, Software/IT sowie Ärzte und med. Dienstleistungen. Ferner hat sich im Bahnstadt-Campus ein Cluster forschungsaffiner Biotechnologie-Unternehmen gebildet, das auch künftig eine hohe Anziehungskraft auf Wachstumsbranchen aus dem LifeScience Sektor ausüben dürfte. Zu den Unternehmen, die sich bislang in der Bahnstadt niedergelassen bzw. Flächen gesichert haben, zählen u. a. die Sparkasse, die Heidelberger Volksbank, Heidelberg Engineering, Verivox, Design Offices, Orpegen Pharma, Biopharm und Biomeva. Die Spitzenmiete erreicht mit 16,20 EUR/m² MFG binnen Jahresfrist 2021 mittlerweile annähernd das Niveau der Innenstadt. Die Durchschnittsmiete zeigt ebenfalls eine konstant positive Entwicklung in den letzten Jahren und datiert Ende 2021 bei 13,50 EUR/m² MFG.

STANDORTPROFIL INGOLSTADT



Profil

Die Stadt Ingolstadt bildet das nördliche Zentrum der Metropolregion München und gilt als eines der drei Regionalzentren in Bayern. Ihre überregionale Bekanntheit verdankt die Stadt dem Sitz des Automobilherstellers Audi, der gemeinsam mit den zahlreichen Zulieferunternehmen das Wirtschaftsgeschehen dominiert. Daneben prägen die Mineralölproduktion und die langjährige Bierbrauertradition den ökonomischen Charakter der Stadt.

Nr.	Nutzer	Fläche m ²	Abschluss	Anlass
1	Audi AG	10.000	2013	Eigennutzung
2	Hochschule Ingolstadt	2.500	2012	Eigennutzung
3	Schabmüller Automobiltechnik GmbH	1.400	2017	Eigennutzung
4	Delviis Solutions	800	2017	Verm. in Bau
5	Pixida	250	2014	Vermietung

Verkehrstechnisch ist Ingolstadt über die A9 und die Bahnanbindung mit ICE-Haltepunkt sowie Güterverteilzentrum sowohl für Privatpersonen als auch die Industrie sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus ist Ingolstadt auch Sitz einer technischen Hochschule und des wirtschaftswissenschaftlichen Campus der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt. Neben Audi markiert das Klinikum den zweitgrößten Arbeitgeber in der Stadt.

Büromarkt

In der Funktion als traditioneller Industriestandort wird der Büromarkt deutlich von den Verwaltungsfunktionen der Industrie bestimmt. Im Vergleich zu anderen D-Städten ist der Bedeutungsüberschuss des Automobilsektors in Ingolstadt mit einem Anteil von rund 18 Prozent sehr präsent. Insgesamt können knapp unter 40 Prozent der Bürobeschäftigten direkt dem produzierenden Gewerbe zugeordnet werden. In den letzten Jahren ist eine rege Bauaktivität festzustellen. Größere Sprünge in den Fertigstellungszahlen waren zwischen 2015 und 2017 vor allem auf Neubauten von Audi (T02, 1. BA des Projektes H6, Design Center T3/T4) zurückzuführen.

Jüngst wurde das Projekthaus für Zukunftstechnologien (IN-Campus Audi) fertiggestellt. Die insgesamt gestiegene Nachfrage nach Büroflächen ließ folglich auch die Spitzenmiete auf mittlerweile rund 14,00 EUR/m² ansteigen.

Key-Facts Büromarkt Ingolstadt

Flächenbestand MFG (2021)	689.814 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012–2021)	16.775 m ²
Leerstandsquote (2021)	2,0 %
Flächenumsatz MFG (Ø 2012–2021)	19.700 m ²
Spitzenmiete MFG Cityrand (2021)	10,00 EUR/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011–2020, in %)	1,9 %
Spitzenrendite (2021)	4,5 %



Bürolagen City Cityrand Bürozentrum Sonstige Lagen/Peripherie

Weitere Maßnahmen sind in naher Zukunft in größeren Entwicklungsarealen (weitere Projekte IN-Campus Audi, Rieter/Gießereigelände) zu erwarten, aus denen weitere, moderate Steigerungen des Spitzenmietniveaus resultieren werden.

Teilmarkt Cityrand

Der Büromarkt Ingolstadt besitzt einen ausgeprägten Cityrand-Bereich, der nahezu die komplette Citylage umschließt. Ergänzt wird dieser Lagebereich durch Büroagglomerationen entlang wichtiger Hauptverkehrsachsen wie der Münchner Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Neuburger Straße.

Die Bautätigkeit der letzten Jahre konzentriert sich auf Eigennutzungen wie bspw. der Audi AG, der Hochschule Ingolstadt oder Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe. Rein spekulative Bautätigkeit wurde in der Vergangenheit nicht registriert, was in leicht steigenden, aber noch vergleichsweise moderaten Mieten zum Ausdruck kommt.

Mit dem kürzlich fertiggestellten DESPAG workspace (Geiger Unternehmensgruppe) und dem in Vorbereitung befindlichen Donau Tower (Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte) werden dem Vermietungsmarkt dringend benötigte Bürofläche zugeführt, die ein deutliches Mietwachstum in Richtung der Ingolstädter Spitzenmiete erwarten lässt.

STANDORTPROFIL HEILBRONN



Profil

Zwischen den Agglomerationsräumen Stuttgart und der Rhein-Neckar-Region gelegen, fungiert Heilbronn als Oberzentrum. Durch die Lage am Knotenpunkt der Bundesautobahnen A6 und A81 sowie die Anbindung an das ICE/IC-Netz weist die Stadt eine gute Erreichbarkeit über das regionale Straßen- und Schienenverkehrsnetz auf. Zudem ist Heilbronn über einen der größten Binnenhäfen Deutschlands an den Schiffsverkehr angebunden. Infolge des wirtschaftlichen Strukturwandels zum Dienstleistungsstandort bestehen Entwicklungspotenziale auf den Konversionsflächen der alten Industriestandorte.

Nr.	Nutzer	Fläche m ²	Abschluss	Anlass
1	Polizei Heilbronn	4.000	2019	Eigennutzung
2	Zollamt	1.500	2014	Eigennutzung
3	42 Heilbronn gGmbH	1.500	2020	Vorvermietung
4	Wirtschaftsregion Heilbronn-Franken GmbH	675	2020	Vermietung
5	Camao Digitalagentur AG	500	2016	Vermietung

Ein breiter Branchenmix und ein starker Mittelstand sind die prägenden und bestärkenden Faktoren für den Wirtschaftsstandort Heilbronn, der einen beständigen Zuwachs bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnen kann. Die Beschäftigtenstruktur wird dominiert durch das produzierende Gewerbe und wissensbasierte Dienstleistungen.

Büromarkt

Verglichen mit anderen D-Städten bildet Heilbronn mit einem Flächenbestand von ca. 759 Tsd. m² MFG einen relativ großen Büromarkt ab, welcher vorwiegend von Eigennutzern der lokalen Ökonomie und öffentlichen Verwaltung geprägt ist. Entsprechend ist die Bauaktivität in Heilbronn bedarfsorientiert ausgerichtet. Die wesentlichen Projektentwicklungen der letzten Jahre entfielen vor allem auf das Bürozentrum „Businesspark Schwabenhof“ und den „Bildungscampus“ im Stadtteil Böckingen. Bei einer durchschnittlich umgesetzten Bürofläche von ca. 14.500 m² MFG in den letzten zehn Jahren liegt Heilbronn deutlich über dem Schnitt der D-Städte von 9.300 m² MFG. Auch die Spitzenmiete von 13,00 EUR/m² MFG rangiert 2021 deutlich über dem Durchschnitt der D-Standorte von 10,90 EUR/m² MFG.

Key-Facts Büromarkt Heilbronn

Flächenbestand MFG (2021)	759.026 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 – 2021)	11.634 m ²
Leerstandsquote (2021)	2,4 %
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 – 2021)	14.455 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	10,50 EUR/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	0,7 %
Spitzenrendite (2021)	4,8 %



Bürolagen City Cityrand Bürozentrum Sonstige Lagen/Peripherie

Teilmarkt Peripherie

In den letzten Jahren haben sich auf dem Heilbronner Büromarkt an peripheren Standorten einige Bürozentren herausgebildet, die stark durch innovative, zukunftsgerichtete Nachfragegruppen gekennzeichnet sind. Unter den einst als periphere Lagen eingestuft Standorten sind hier bspw. der Zukunftspark Wohlgelegen und der Innovationspark h.i.p. zu nennen. Hier haben sich in erster Linie Unternehmen aus den Bereichen Forschung & Entwicklung sowie Software/IT angesiedelt.

Im Umfeld dieser Bürozentren haben sich zudem Einrichtungen der öffentlichen Hand sowie unternehmensnahe Dienstleister niedergelassen. Insbesondere der Norden Heilbronn profitiert von einem raschen Anschluss an das Autobahnkreuz Heilbronn/Neckarsulm der A 6 sowie mehreren S-Bahnhaltestellen.

Die Spitzenmiete in den vergleichsweise jungen Bürozentren lag Ende 2021 bei 13,00 EUR/m² MFG mit steigender Tendenz. In den sonstigen peripheren Lagen verhindert die bislang geringe Bautätigkeit eine dynamischere Mietentwicklung.

STANDORTPROFIL LUDWIGSHAFEN



Profil

Ludwigshafen ist die zweitgrößte Stadt im Bundesland Rheinland-Pfalz und zudem Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, die zu den zehn großen Wirtschaftsräumen in Deutschland gehört. Die Stadt gilt als klassischer Industriestandort, wobei vor allem die chemische Industrie mit dem Global Player BASF SE eine prägende Rolle einnimmt und in Ludwigshafen den weltweit größten zusammenhängenden Chemiestandort abbildet.

Nr.	Nutzer	Fläche m ²	Abschluss	Anlass
1	BASF	34.000	2013	Eigennutzung
2	prego services GmbH	6.000	2013	Verm. in Bau
3	Moster Elektrogroßhandels-gesellschaft	2.700	2018	Eigennutzung
4	Fasihi GmbH	2.400	2018	Eigennutzung
5	Stadt Ludwigshafen	1.000	2018	Vermietung

Ausgründungen angesiedelter Unternehmen und die Investition in neue Dienstleistungszweige wie bspw. IT, Medien und Gesundheitsökonomie, konnten in der jüngeren Vergangenheit zu einer Minderung des monostrukturellen Charakters der lokalen Ökonomie sowie zu einer Verschiebung der Beschäftigungszahlen zu Gunsten des Dienstleistungssektors beitragen. Eine positive Pendlerbilanz bescheinigt Ludwigshafen eine herausragende Bedeutung als wichtiger Arbeitsstandort für die ganze Region.

Büromarkt

Mit einem Flächenbestand von ca. 946.000 m² MFG zählt Ludwigshafen zu den größeren Büromärkten unter den D-Standorten. Der Flächenumsatz beläuft sich im langjährigen Mittel auf 20.000 m² MFG. Die Nähe zum Mannheimer Büromarkt hemmt hierbei die Flächennachfrage.

Die Spitzenmiete nimmt seit 2011 kontinuierlich zu und ließ sich Ende 2021 auf 12,70 EUR/m² MFG beziffern. Die Leerstandssituation hat sich im Pandemiefeld etwas entspannt, mit 2,1 Prozent binnen Jahresfrist 2021 wird das Niveau einer gesunden Angebotsreserve aber noch erkennbar unterschritten.

Obwohl die Zahl der Bürobeschäftigten seit 2010 kontinuierlich angestiegen ist, liegt die Quote noch unter dem Durchschnittsniveau

Key-Facts Büromarkt Ludwigshafen

Flächenbestand MFG (2021)	946.186 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	12.485 m ²
Leerstandsquote (2021)	2,1 %
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	20.000 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	8,90 EUR/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	0,8 %
Spitzenrendite (2021)	3,5 %



Bürolagen City Cityrand Bürozentrum Sonstige Lagen/Peripherie

anderer D-Städte. Knapp ein Drittel der Bürobeschäftigten sind im Produzierenden Gewerbe tätig. Gesundheit, Technologie/Medien/Kommunikation sowie Verwaltung bilden weitere Schwerpunkte der Beschäftigung.

Teilmarkt Peripherie

Der Büromarkt Ludwigshafen verfügt mit dem Chemiekonzern BASF über einen dominierenden Ankernutzer, der erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Büromarktkennziffern in der Stadt hat.

BASF hat seinen Sitz in peripherer Lage nördlich des Stadtzentrums und beeinflusst durch großvolumige Eigennutzungen immer wieder die Fertigstellungsstatistik.

Südwestlich des Standortes im Umfeld der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft haben sich Unternehmen aus den Wirtschaftsbereichen Handel und Software/IT sowie Einrichtungen der öffentlichen Hand niedergelassen.

Die peripheren Lagen Ludwigshafen sind insgesamt durch eine kaum vorhandene spekulative Bautätigkeit gekennzeichnet, die sich in einer moderaten steigenden und wenig volatilen Mietentwicklung widerspiegelt.

STANDORTPROFIL BOCHUM



Profil

Synchron zu den anderen großen Städten im Ruhrgebiet vollzieht Bochum seit den 1980er Jahren den Wandel von einer schwerindustriell geprägten Wirtschaftsstruktur zu einem modernen Dienstleistungsstandort. Die Stadt ist mit insgesamt sechs Hochschulen, darunter die namhafte Ruhr-Universität Bochum mit knapp 43.000 Studierenden, einer der bedeutendsten Universitätsstandorte in Deutschland. Mit den Bundesautobahnen A40 sowie A23 und dem ICE-Halt auf der Strecke Dortmund-Duisburg ist Bochum verkehrlich sehr gut angebunden.

Nr.	Nutzer	Fläche m ²	Abschluss	Anlass
1	Stadt Bochum	6.000	2021	Unterverm.
2	Ruhr-Universität Bochum	4.700	2016	Vermietung
3	Sozialamt Bochum	2.400	2016	Vermietung
4	Stadt Bochum - Ordnungsamt	1.400	2018	Eigennutzung
5	Work Inn	1.200	2019	Vorvermietung

Wichtige Säulen der lokalen Wirtschaft bilden die Gesundheitsbranche, das Grundstücks- und Wohnungswesen, unternehmensnahe Dienstleistungen sowie der Groß- und Einzelhandel.

Büromarkt

Bochum weist mit rund 1,6 Mio. m² MFG den geringsten Büroflächenbestand unter den B-Städten auf. Jüngst ist eine erhöhte Marktdynamik zu beobachten – ursächlich hierfür sind primär positive Signale, welche von der Ruhr-Universität und dem Cluster der Gesundheitsbranche ausgehen. Das Neubauvolumen der letzten Jahre konzentrierte sich folglich auf die Bürozentren im Umfeld der Ruhr-Universität und war maßgeblich durch Eigennutzer geprägt. 2021 konnte die Stadt mit 63.000 m² MFG einen soliden Flächenumsatz verbuchen, welcher sich leicht oberhalb des Langfristmittels bewegte. Insgesamt sind die Büromarktkennziffern des Bochumer Büromarktes durch eine geringe Volatilität gekennzeichnet. Die Büromieten haben in der jüngeren Vergangenheit zugelegt und zeigten auch im Pandemieumfeld einen positiven Trend.

Die Leerstandsquote liegt knapp unterhalb einer gesunden Fluktuationsreserve. Neubauprojekte werden i. d. R. erst bei sehr hohen Vorvermietungsquoten angestoßen. Derzeit befinden sich rund

Key-Facts Büromarkt Bochum

Flächenbestand MFG (2021)	1.625.240 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	21.100 m ²
Leerstandsquote (2021)	2,8 %
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	56.770 m ²
Spitzenmiete MFG Cityrand (2021)	12,00 EUR/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	1,1 %
Spitzenrendite (2021)	4,6 %



Bürolagen City Cityrand Bürozentrum Sonstige Lagen/Peripherie

120.000 m² MFG Bürofläche (Neubau + Sanierung) mit einem spekulativen Anteil von ca. 5 Prozent in der Realisierung.

Teilmarkt Cityrand

Der Teilmarkt Cityrand schließt sich südlich an die Bochumer City an und ist durch eine sehr gute Verkehrsanbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch den motorisierten Individualverkehr gekennzeichnet. Die Büroflächennachfrage der jüngeren Vergangenheit konzentrierte sich auf Bestandsgebäude und wurde vor allem durch Einrichtungen der öffentlichen Hand geprägt.

Die Spitzenmiete im Teilmarkt Cityrand datierte binnen Jahresfrist bei 12,00 EUR/m² MFG. Die Pipeline weist mit dem "City Tower BO" am Südring (List Gruppe), dem Mixed-Use-Komplex "Be.Cause Bochum" am City Tor Süd (Landmarken AG) und dem geplanten, urbanen Quartier auf dem ehemaligen Mönninghoff-Gelände an der Bessemerstraße (KREER Development) vielversprechende Projekte auf, die kurz bis mittelfristig deutlich steigende Mieten bis zu 16,00 EUR/m² MFG realistisch erscheinen lassen.

STANDORTPROFIL OLDENBURG



Profil

Oldenburg liegt ca. 40 km nordwestlich von Bremen und markiert als Oberzentrum das wirtschaftliche, administrative und kulturelle Zentrum der Region Weser-Ems. In der Tradition einer Universitäts- und Residenzstadt nimmt der Dienstleistungs- und Bildungssektor mit dem Sitz zahlreicher Landes- und kommunalen Behörden sowie der Universität und drei Fachhochschulen mit ca. 18.000 Studierenden nach wie vor eine prägende Rolle ein. Die Vielzahl an Bildungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen machen die Stadt zu einem attraktivem Wirtschafts- und Wohnstandort.

Nr.	Nutzer	Fläche m ²	Abschluss	Anlass
1	Finanzamt Oldenburg	6.500	2017	Vermietung
2	NWZ Verlag	5.500	2019	Eigennutzung
3	Helmholtz-Institut	3.400	2021	Eigennutzung
4	Studienseminar Oldenburg	1.000	2020	Vermietung
5	Syntax GmbH IT-Services und Computer	700	2020	Vermietung

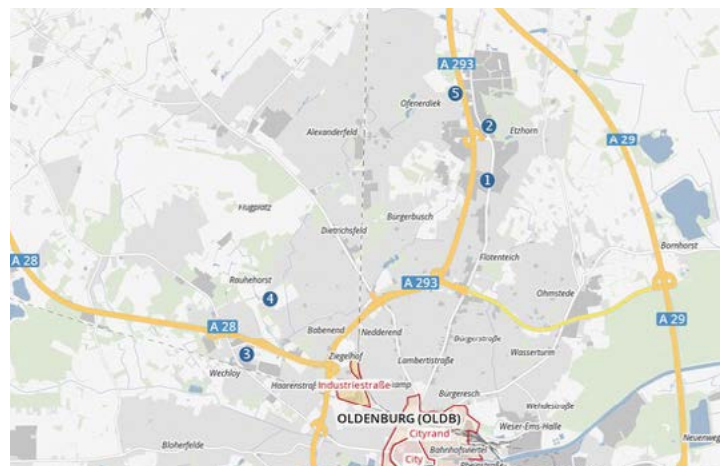
Das Wirtschaftsgeschehen Oldenburgs wird neben dem Dienstleistungssektor und dem produzierenden Gewerbe vor allem von der öffentlichen Verwaltung geprägt. Im produzierenden Gewerbe sind die Sparten Autozulieferung, das Druckereigewerbe (CEWE) und die Nahrungsmittelproduktion prägend. Zudem gilt die Stadt als Zentrum der Informationstechnologie mit Schwerpunkten in den Zukunftsbranchen Erneuerbare Energien, IT und Gesundheitswirtschaft.

Büromarkt

Oldenburg ist als ein bedeutender regionaler Büromarkt anzusehen, was sich in einer für D-Städte überdurchschnittlichen Bürobeschäftigtenquote von knapp 37 Prozent widerspiegelt. Das Marktgeschehen ist durch Behörden, öffentliche und private Dienstleister, den Bildungssektor sowie die Verwaltungsfunktionen der Industrie geprägt. Innerhalb dieser Städtekatgorie werden mit Spitzenmieten von bis zu 13,00 EUR/m² MFG und durchschnittlichen Flächenumsätzen von rund 13.000 m² MFG p. a. im langjährigen Mittel überdurchschnittliche Kennwerte registriert. Auch die Leerstandsrate liegt Ende 2021 mit 2,2 Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Neubauvolumen der letzten zehn Jahre liegt bei durchschnittlich 10.000 m² MFG p. a., welches für D-Städte typisch durch Eigennutzungen dominiert wird.

Key-Facts Büromarkt Oldenburg

Flächenbestand MFG (2021)	946.595 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012-2021)	9.850 m ²
Leerstandsquote (2021)	2,2 %
Flächenumsatz MFG (Ø 2012-2021)	13.370 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	8,00 EUR/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	1,5 %
Spitzenrendite (2021)	5,3 %



Bürolagen City Cityrand Bürozentrum Sonstige Lagen/Peripherie

Teilmarkt Peripherie

Abgesehen von den Teilmärkten City und Cityrand verbuchen periphere Lagen in Oldenburg größere Abschlüsse, die zum überwiegenden Teil noch auf Eigennutzungen zurückgehen.

In diesem Zusammenhang haben sich in der Nähe der Autobahnkreuze Oldenburg-Ost und -West kleinere Büroagglomerationen herausgebildet, die auch Nachfrage aus dem Vermietungssegment generiert.

Gerade der nordwestliche Lagebereich Oldenburgs kann sich neben der sehr guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz mit der Universität und weiteren Bildungs- bzw. Forschungseinrichtungen wie der IBS IT & Business School Oldenburg oder dem Helmholtz-Institut gut im Markt positionieren.

Die Pipeline ist derzeit noch schwach gefüllt in der Oldenburger Peripherie. Bei entsprechend zeitgemäßem Neubauangebot für den Vermietungsmarkt sollte sich die erzielbare Miete im Bereich der Oldenburger Spitzenmiete von 13,00 EUR/m² MFG wiederfinden.

STANDORTPROFIL DORTMUND



Profil

Dortmund ist die einwohnerstärkste Stadt im Ruhrgebiet und bildet neben Bochum, Duisburg und Essen eines von vier Oberzentren in der Region. Infolge des regionalen Strukturwandels vom Industrie- zum Dienstleistungssektor ist die Stadt heute ein bedeutendes Zentrum für Verwaltung, Logistik, Forschung und Wissen. Dortmund profitiert von einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur, deren Schwerpunkte in den Branchen Versicherung, IT, Software, E-Commerce, Telekommunikation, Mikrosystemtechnik sowie Biomedizin und Molekularbiologie liegen. Als Relikt des Strukturwandels ist die immer noch vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit von mittlerweile wieder mehr als 11 Prozent zu nennen. Durch die Anbindung an ein dichtes Netz von Bundesautobahnen und -straßen sowie den Status als Knotenpunkt im ICE-Streckennetz zeichnet sich Dortmund durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus.

Nr.	Nutzer	Fläche m ²	Abschluss	Anlass
1	KPS AG	8.200	2017	Vorvermietung
2	Polizeipräsidium Dortmund	6.000	2021	Vorvermietung
3	Jobcenter Dortmund	4.000	2021	Vermietung
4	Fraunhofer-Institut	3.500	2021	Verm. in Bau
5	innogy E-Mobility	2.645	2021	Verm. in Bau

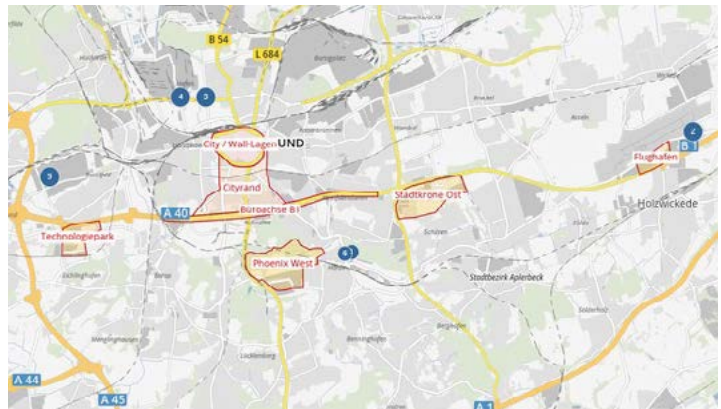
Büromarkt

Dortmund ist mit rund 2,7 Mio. m² MFG nach Essen der zweitgrößte Büromarkt der Metropole Ruhr. Das Marktgeschehen hat, getragen durch konstante Bürobeschäftigtenzuwächse, zuletzt spürbar an Fahrt aufgenommen, was in lage- bzw. standortunabhängig steigenden Mieten, einer regen Flächennachfrage und einer gesunden Angebotsreserve zum Ausdruck kommt. Die Spitzenmiete in Dortmund datierte binnen Jahresfrist 2021 bei 16,00 EUR/m² MFG.

Der Flächenumsatz erreichte nach einem schwächeren ersten Pandemiejahr mit 168.000 m² MFG im vergangenen Jahr ein neues Allzeithoch. Der Anteil spekulativ errichteter Flächen liegt derzeit bei ca. 15 Prozent und damit deutlich unter dem Mittel der B-Städte von 35 Prozent. In diesem Zusammenhang sind zwei größere Eigentumskontrollen (Continental und Amprion) zu nennen, die den geringen Wert relativieren.

Key-Facts Büromarkt Dortmund

Flächenbestand MFG (2021)	2.740.109 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	28.400 m ²
Leerstandsquote (2021)	3,2 %
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	92.900 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	10.00 EUR/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	1,3 %
Spitzenrendite (2021)	4,1 %



Bürolagen City Cityrand Bürozentrum Sonstige Lagen/Peripherie

Teilmarkt Cityrand

Auf dem Dortmunder Büromarkt tragen neben der Citylage, dem ausgeprägten Cityrand-Bereich und vier Bürozentren auch periphere Lagen wie die ehemaligen Montanindustriestandorte Phoenix West und Ost zu einem regen Marktgeschehen bei.

Phoenix West positioniert sich mit den Branchenschwerpunkten Mikro- und Nanotechnologie, IT sowie Produktionstechnologie als innovativer und zukunftsgewandter Standort, der sich im Dortmunder Markt mittlerweile von einer peripheren Bürolage zu einem Bürozentrum entwickelt hat. Namhafte Unternehmen wie Wilo SE, Nordwest Handel AG, Bechtle IT, Daikin Chemical und bitop AG haben hier ihre Zentralen errichtet und profitieren von der naheliegenden B 54, die einen zügigen Anschluss an die Bundesautobahnen A 40 und A 45 bietet.

Phoenix Ost, heute besser bekannt als Phoenix See, steht ebenfalls für den Transformationsprozess in Dortmund. Das ehemalige Stahlwerksareal im Stadtteil Hörde ist heute nachgefragter und hochpreisiger Wohnstandort. Am Südufer sind in den letzten Jahren zahlreiche kleinere und mittlere Bürogebäude entstanden, die vor allem Unternehmen aus den Bereichen Software/IT, Technologie und Consulting anziehen. Mit den derzeit in Realisierung bzw. Vorbereitung befindlichen Projekten dürfte auch die Teilfläche Phoenix See mittelfristig ein eigenes Bürozentrum herausbilden.

Die Spitzenmiete liegt in diesen Teillagen bereits bei 14,50 EUR/m² MFG, erzielbar sind für Top-Objekte bis zu 16,00 EUR/m² MFG.

STANDORTPROFIL **KOBLENZ**



Profil

Koblenz ist nach Mainz und Ludwigshafen die drittgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz und liegt zwischen der Region Köln/Bonn und der Rhein-Main-Region. Durch die Anbindung an Bundesautobahnen A48 und A61 und -straßen sowie den Anschluss an das ICE-Streckennetz ist die Stadt sehr gut an das überregionale Straßen- und Schienenverkehrsnetz angeschlossen. Besonderes Charakteristikum der Stadt ist seine Bedeutung für die Bundeswehr als Kommandozentrale und Forschungsstandort sowie als Sitz des Bundesamtes für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr. Die durch Schließungen von Truppenstandorten freigewordenen Konversionsflächen prägen noch heute den Grundstücksmarkt und bieten Entwicklungspotenziale.

Nr.	Nutzer	Fläche m ²	Abschluss	Anlass
1	Debeka Versicherungsgruppe	26.000	2019	Eigennutzung
2	Dr. Dienst & Partner	2.500	2012	Verm. in Bau
3	BWRW gGmbH	1.500	2019	Vermietung
4	isb Ambulante Dienste gGmbH Zweigstelle	650	2016	Vermietung
5	IKK Gesundheitsmanufaktur	250	2018	Vermietung

Ein Anteil der Erwerbstätigen im tertiären Sektor von 90 Prozent macht Koblenz zu einem wichtigen und stark ausgeprägten Dienstleistungsstandort für die Region. Prägende Branchen nach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind das Gesundheitswesen, der Einzel- und Großhandel sowie Versicherungen und Pensionskassen. Die Bedeutung für die Region zeigt sich in einem deutlich positiven Pendlersaldo und einer stetigen Zunahme der SVP-Beschäftigten um fast fünf Prozent seit 2016.

Büromarkt

Koblenz weist unter den D-Städten attraktive Büromarktkennziffern auf. Die Spitzenmietentwicklung zeigt seit 2012 eine höhere Dynamik und lag Ende 2021 bei 12,50 EUR/m² MFG. Den positiven Wertentwicklungen bei den Mieten liegen die seit Jahren konstant zunehmenden Bürobeschäftigtenzahlen zugrunde, die nur im Zuge der Corona-Pandemie einen leichten Dämpfer erhielt. Die Leerstandsrate bewegt sich seit mehreren Jahren deutlich unter dem Durchschnitt der D-Städte mit kontinuierlich sinkender Tendenz. Mit 1,9 Prozent Ende 2021 wird das Niveau einer gesunden Fluktuationsreserve deut-

Key-Facts Büromarkt Koblenz

Flächenbestand MFG (2021)	1.028.312 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	8.860 m ²
Leerstandsquote (2021)	1,9 %
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	17.000 m ²
Spitzenmiete MFG Cityrand (2021)	9,50 EUR/m
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	0,6 %
Spitzenrendite (2021)	5,2 %



Bürolagen City Cityrand Bürozentrum Sonstige Lagen/Peripherie

lich unterschritten. Derzeit befinden sich ca. 35.000 m² MFG Bürofläche im Bau, die zu 95 Prozent auf Eigennutzungen entfallen. Die übrigen Flächen wurden bereits vom Markt absorbiert. Die Nachfrage auf dem Koblenzer Büromarkt wird vorrangig durch die lokale Ökonomie und die öffentliche Verwaltung generiert.

Teilmarkt Cityrand

Der Koblenzer Büromarkt konzentriert sich vor allem auf die City- bzw. Cityrand- sowie einzelnen Bürolagen (z. B. Moselbogen). Er wird geprägt von der öffentlichen Verwaltung, dem Gesundheitswesen sowie dem Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungsgewerbe. Im Koblenzer Büromarktgefüge weist der Teilmarkt Cityrand erkennbar die mit Abstand größte Ausdehnung auf. Er erstreckt sich linksrheinisch von der Mosel bis Anschlussstelle der Bundesstraße 327.

Prägende Branche im Teilmarkt ist in erster Linie das Versicherungswesen. Die Debeka Versicherungsgruppe hat erst 2019 mit dem Bau eines neuen Verwaltungszentrums in der Ferdinand-Sauberbruch-Straße begonnen (26.000 m² MFG), die Fertigstellung wird Ende 2022 erwartet. Daneben treten die Branchenzweige Gesundheitswesen, öffentliche Verwaltung und unternehmensnahe Dienstleistungen als Nachfragegruppen im Teilmarkt in Erscheinung. Das Vermietungsgeschehen konzentriert sich auf Bestandsgebäude, die einer positiveren Mietenwicklung bislang entgegenstehen.

Der Büroteilmarkt Cityrand ist durch mehrere Bundesstraßen sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen und zeichnet sich insgesamt durch eine hohe Büroaffinität aus.

STANDORTPROFIL MÖNCHENGLADBACH



Profil

Das Oberzentrum Mönchengladbach ist die größte Stadt am Wirtschaftsstandort mittlerer Niederrhein. Die ehemals stark von der Textil- und Bekleidungsindustrie geprägte Stadt liegt verkehrsgünstig im dichten Autobahnnetz am Kreuzungspunkt mehrerer Autobahnen mit Verbindungen zu verschiedenen Großstädten in Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden sowie im Einzugsbereich des Düsseldorfer Flughafens und mehrerer Binnenhäfen. Im Zuge des Strukturwandels hin zu einer dienstleistungsbasierten Wirtschaftsstruktur ist ein kontinuierlicher Anstieg der Beschäftigungszahlen um rund 9,1 Prozent von 2015 bis 2020 zu verzeichnen.

Nr.	Nutzer	Fläche m ²	Abschluss	Anlass
1	Polizeipräsidium	17.950	2014	Eigennutzung
2	Textilakademie NRW	9.000	2017	Vermietung
3	Vanderlande	5.100	2020	Eigennutzung
4	Rein Medical	1.200	2013	Vermietung
5	TAS GmbH & Co. KG	1.130	2017	Eigennutzung

Trotz des Strukturwandels bildet die Textil- und Bekleidungsbranche neben den Bereichen Maschinenbau, Logistik, Gesundheitswesen, IT- und Digitalwirtschaft sowie Kreativwirtschaft weiterhin eine wichtige Säule der lokalen Wirtschaftsstruktur. Nichtsdestotrotz liegt der Anteil des Dienstleistungsgewerbes an der Bruttowertschöpfung bei rund 76 Prozent. Die Stadt forciert derzeit den Ausbau der digitalen Infrastruktur, um weitere Unternehmen aus Zukunftsbranchen anzusiedeln.

Büromarkt

Mönchengladbach bildet mit einem Flächenbestand von rund 1.230.000 m² MFG einen im Vergleich zu den übrigen C-Städten verhältnismäßig kleinen Büromarkt ab, wenngleich er in jüngster Vergangenheit weiter an Dynamik gewinnen konnte. Das Marktgeschehen war in den letzten Jahren durch eine überwiegend lokale Nachfrage sowie eine wenig spekulativ ausgerichtete Bauaktivität und einen hohen Anteil an Eigennutzern geprägt. Mit Entwicklungen wie den Roermonder Höfen, den Stonecutter Offices, dem LAB und dem Pasparkt wurden in der jüngeren Vergangenheit auch größere, spekulative Entwicklungen angestoßen, die weitgehend gut am Markt angenommen wurden.

Key-Facts Büromarkt Mönchengladbach

Flächenbestand MFG (2021)	1.229.688 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	17.260 m ²
Leerstandsquote (2021)	4,6 %
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	25.350 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	9,10 EUR/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	1,5 %
Spitzenrendite (2021)	4,8 %



Bürolagen City Cityrand Bürozentrum Sonstige Lagen/Peripherie

Mit der gestiegenen Bautätigkeit für den Vermietungsmarkt lässt sich eine positive Tendenz bei der Flächennachfrage und den Mietniveaus erkennen. Die Spitzenmiete zeigt seit 2015 eine höhere Dynamik und kratzt mittlerweile an der 14 EUR-Marke.

Teilmarkt Peripherie

In Mönchengladbach haben sich in den vergangenen Jahren mehrere Büroagglomerationen an peripheren Lagen herausgebildet. Hierzu zählen bspw. der Airport Park und der Lagebereich entlang der Krefelder Straße im Norden der Stadt, die von einer sehr guten Anbindung an die Bundesautobahnen A 52 und A 44 profitieren.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zum Flughafen Mönchengladbach, der sich als Wartungs- und Schulungsstandort etabliert hat und künftig sein Profil als Forschungsstandort für die Technologiefelder urbane Luftmobilität und emissionsfreies Fliegen weiter schärfen wird. Hieraus ergeben sich künftig weitere Potenziale für die Ansiedlung luftfahrtaffiner Unternehmen. Für die Spitzenmiete in der Peripherie ist damit bei entsprechenden Nachfrageimpulsen mittelfristig ein positiver Trend absehbar.

STANDORTPROFIL ERLANGEN



Profil

Die Stadt Erlangen bildet zusammen mit Nürnberg und Fürth einen Städteverbund, der die neuntgrößte Agglomeration und einen der wichtigsten Wirtschaftsräume in Deutschland markiert. Die Stadt wird heute vor allem durch die Friedrich-Alexander-Universität, die angeschlossene Universitätsklinik und den Siemens-Konzern geprägt und gilt als zudem international bedeutsamer Hochtechnologiestandort. Zudem positioniert sich die Stadt zunehmend als Medizin- und Gesundheitsstandort.

Im Gegensatz zu den meisten deutschen Großstädten verzeichnete Erlangen seit Mitte der 1990er Jahre eine durchweg positive Beschäftigtenentwicklung auf inzwischen über 93.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Als Haltepunkt der ICE-Strecke Berlin-München, dem Flughafen Nürnberg in ca. 20 km Entfernung und dem zügigen Anschluss an die Bundesautobahnen A3 und A 73 ist Erlangen optimal an das nationale Verkehrsnetz angebunden.

Nr.	Nutzer	Fläche m ²	Abschluss	Anlass
1	Max-Planck-Institut f. d. Physik des Lichts	5.000	2015	Eigennutzung
2	Design Offices	3.700	2018	Vermietung
3	BRUCKLYN HALL	2.200	2017	Eigennutzung
4	Erlangen Centre for Astroparticle Physics	1.750	2020	Eigennutzung
5	Helmholtz-Institut	1.600	2017	Eigennutzung
6	Fraunhofer-Institut	1.000	2016	Eigennutzung

Büromarkt

Erlangen zählt mit einem Flächenbestand von ca. 1,15 Mio. m² MFG zu den kleineren Büromärkten unter den C-Städten. Die jährlichen Flächenumsätze und -zugänge sind jedoch deutlich überdurchschnittlich in dieser Stadtkategorie. Während das Marktgeschehen eher kleinteilig und bedarfsorientiert ausgerichtet ist, entstehen immer wieder Großprojekte aufgrund des zyklisch sehr aktiven Großnutzers Siemens. Aus diesem Grund ist der Flächenumsatz immer wieder durch starke Ausschläge geprägt. Ein auf die lokale Nachfrage angepasstes Flächenwachstum, eine damit hohe Flächenabsorption und eine extrem niedrige Leerstandsrate sind charakteristisch für den Erlanger Büromarkt.

Key-Facts Büromarkt Erlangen

Flächenbestand MFG (2021)	1.152.441 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	18.040 m ²
Leerstandsquote (2021)	1,5 %
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	34.000 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	9,10 EUR/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	1,9 %
Spitzenrendite (2021)	4,2 %



Bürolagen City Cityrand Bürozentrum Sonstige Lagen/Peripherie

Teilmarkt Peripherie

Im Umfeld des Siemens Forschungszentrums haben sich in den letzten Jahren namhafte Einrichtungen u. a. das größte Fraunhofer-Institut, das Max-Planck-Institut und das Helmholtz-Institut niedergelassen, die zudem von der Nähe zur Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg profitieren.

Der Standort konzentriert technisches Know-How und sichert mit der Nähe zur Universität die Vernetzung Wissenschaft und Wirtschaft sowie den kontinuierlichen Technologietransfer.

Mit dem Neubauprojekt Siemens Campus (1. BA fertiggestellt, 2. BA bis Q1 2022 im Bau und 3 weitere Bauabschnitte sukzessive bis ca. 2026, insgesamt rund 300.000 m² MFG) sind weitere positive Impulse für den Lagebereich sowie deutliche Veränderungen der Bestandsstrukturen ergeben.

Der sehr hohe Eigennutzeranteil in Erlangen und insbesondere der Peripherie lässt sich an der moderaten Spitzenmiete ablesen, die Ende 2021 bei 9,10 EUR/m² MFG lag. Für Neubaugebäude sind die erzielbaren Mieten mindestens im Bereich der Spitzenmieten für Bürozentren zu sehen, die sich Ende 2021 auf 13,50 EUR/q MFG beziffern ließen.

STANDORTKURZPROFILE STÄDTE 11-13

MANNHEIM

Key-Facts Büromarkt Mannheim	
Flächenbestand MFG (2021)	2.215.566 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012-2021)	33.000 m ²
Leerstandsquote (2021)	5,7%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012-2021)	72.600 m ²
Spitzenmiete MFG Cityrand (2021)	14,70 €/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	1,1%
Spitzenrendite (2021)	4,0%

Profil

- Oberzentrum der Region Rhein-Neckar
- Universitäts- und Hochschulstandort mit hervorragender Verkehrsanbindung
- Schwerpunkte der Bürobeschäftigung im prod. Gewerbe, unternehmensnahen DL sowie Groß- und Einzelhandel
- Diverse Cluster in zukunftsgewandten Branchen wie Life Science, Medizintechnologie, Energie und Mobilität etc.
- gründungsfreundlicher Standort mit Zugang zu qualifizierten Fachpersonal und Hochschulabsolventen

Teilmarkt Cityrand

Die Nachfrageseite im Teilmarkt Cityrand ist vor allem durch die öffentliche Verwaltung, juristische Dienstleistungen, dem verarbeitenden Gewerbe und dem Versicherungswesen gekennzeichnet. Mannheim zeigt in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit, die aber kaum auf den Cityrand entfällt. Derzeit befindet sich das Revitalisierungsprojekt Augusta Grand (3.800 m² MFG) in Realisierung, in dem sich Edeka Digital bereits langfristig ca. 2.900 m² MFG Bürofläche gesichert hat. Perspektivisch könnten weitere Büroflächen im Mixed-Use-Projekt Augusta 65/67-Augustator am östlichen Rand des Teilmarktes entstehen.

NÜRNBERG

Key-Facts Büromarkt Nürnberg	
Flächenbestand MFG (2021)	3.705.480 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012-2021)	36.500 m ²
Leerstandsquote (2021)	4,6%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012-2021)	94.700 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	13,00 €/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	0,9%
Spitzenrendite (2021)	3,5%

Profil

- zweitgrößte Stadt Bayerns, die zusammen mit Erlangen und Fürth einen Städteverbund bildet
- Hochschul- und Messestandort; weitere pos. Impulse durch Neubau Campus Lichtenreuth der TU Nürnberg
- Top-Verkehrsanbindung durch mehrere Autobahnen, ICE-Streckenanschluss und Flughafen
- die Branchenweige prod. Gewerbe, Information und Kommunikation, Verkehr sowie das Erziehungs- und Gesundheitswesen

Periphere Lagen

Die nicht näher klassifizierten Lagen Nürnbergs sind in den letzten Jahren durch zahlreiche großflächige Revitalisierungsprojekte und Neubauprojekte stärker in den Fokus des Büromarktes gerückt. Somit ergeben sich kurz- bis mittelfristig zahlreiche Investitionsmöglichkeiten. Das bekannteste Großprojekt ist die Umnutzung des ehemaligen Quelle Versandzentrums (The Q) durch die Gerch Group. Weitere Quartiersentwicklungen wie auf dem ehem. GFK-Gelände, das Luitpold Quartier, das Projekt Am Leonhardspark oder die Erweiterungspläne „auf AEG“ zeigen die große Marktdynamik auf.

MAINZ

Key-Facts Büromarkt Mainz	
Flächenbestand MFG (2021)	1.689.631 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012-2021)	16.240 m ²
Leerstandsquote (2021)	2,8%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012-2021)	32.560 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	11,40 €/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	0,8%
Spitzenrendite (2021)	3,7%

Profil

- die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz liegt verkehrsgünstig im Rhein-Main-Gebiet
- neben dem wissenschaftsbasierten DL-Sektor mit Bezug zur Universität profitiert Mainz von seinem breiten Branchenmix aus Medien-, Industrie- und Pharmaunternehmen, Gesundheitswesen und Mobilitätsbranche
- Sitz des im Zuge von COVID-19 zum Global Player aufgestiegenen Pharmaunternehmens BioNTech

Periphere Lagen

In der Landeshauptstadt sind zahlreiche Entwicklungsprojekte außerhalb der klassischen Bürolagen entstanden. Neben forschungsauffinen Ansiedlungen im Umfeld der Johannes-Gutenberg-Universität sind die Entwicklungsschwerpunkte mittelfristig im Bereich des Stadtteils Oberstadt und im Umfeld der „Quartierentwicklung Heiligenkreuz“ zu finden. Neben einzelnen Entwicklungen der öffentlichen Hand oder der Medienbranche sind mittelfristig insbesondere die Neubauprojektierungen der BioNTech GmbH für die Lage prägend.

STANDORTKURZPROFILE STÄDTE 14-17

WÜRZBURG

Key-Facts Büromarkt Würzburg	
Flächenbestand MFG (2021)	1.001.201 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	8.580 m ²
Leerstandsquote (2021)	2,6%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	12.600 m ²
Spitzenmiete MFG Cityrand (2021)	8,80 €/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	0,8%
Spitzenrendite (2021)	5,5%

Profil

- Universitätsstadt und wirtschaftliches sowie administratives Oberzentrum der Region Unterfranken
- sehr gute Verkehrsanbindung durch Bundesautobahnen A 3 und A 7 sowie ICE-Streckenanschluss
- neben dem klassischen DL-Sektor und Tourismus bilden die Bereiche Hochtechnologie, Maschinenbau- und Großindustrie wichtige Säulen der lokalen Wirtschaft

Teilmarkt Cityrand

Der Cityrandbereich zeigte in den letzten Jahren aufgrund des Mangels an geeigneten Entwicklungsarealen eine sehr moderate Bautätigkeit. Potenziale lassen sich vor dem Hintergrund des knappen Leerstandslevels durch Maßnahmen im Bestand erkennen. Höhere Dynamik ist dagegen in den letzten Jahren im Bereich des Gewerbegebietes Skyline Hill im Umfeld des Hubland Campus der Universität zu verzeichnen. Hier sind zahlreiche Büroentwicklungen in den letzten Jahren entstanden. Mittelfristig könnte das Areal die kritische Masse für ein Bürozentrum erreichen.

WIESBADEN

Key-Facts Büromarkt Wiesbaden	
Flächenbestand MFG (2021)	2.219.629 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	14.000 m ²
Leerstandsquote (2021)	2,8%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	63.370 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	10,80 €/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	0,5%
Spitzenrendite (2021)	3,7%

Profil

- Landeshauptstadt Hessen, die zusammen mit Mainz ein länderübergreifendes Doppelzentrum bildet
- verkehrsgünstige Lage in der wirtschaftsstarken Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main
- Sitz bedeutender Bundesbehörden (u. a. Statistisches Bundesamt, Bundeskriminalamt) sowie verschiedene Hochschulinrichtungen
- Guter Branchenmix mit Schwerpunkten im Beratungssegment, Versicherungswesen und prod. Gewerbe

Periphere Lagen

In der hessischen Landeshaupt sind in dezentralen Lagen in den letzten Jahren meist kleinere bis mittelgroße Neubauprojekte entstanden.

Die Entwicklungsschwerpunkte sind aktuell im Schiersteiner Hafen und dem Stadtteil Erbenheim zu finden. Auf der Nutzerseite dominiert die öffentliche Verwaltung. Großflächige Entwicklungen sind in den nächsten Jahren überwiegend im Stadtteil Erbenheim zu erwarten, hier gibt es Planungen für den Neubau des Bundeskriminalamtes mit einem Flächenvolumen von rund 80.000 m² MFG.

JENA

Key-Facts Büromarkt Jena	
Flächenbestand MFG (2021)	642.507 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	10.000 m ²
Leerstandsquote (2021)	1,9%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	15.850 m ²
Spitzenmiete MFG City (2021)	13,50 €/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	1,3%
Spitzenrendite (2021)	5,0%

Profil

- zweitgrößte Stadt Thüringens und bedeutender Industrie- und Hightech-Standort sowie Zentrum der deutschen Optik- und Feinmechanikindustrie
- modernes Bildungs- und Wissenschaftszentrum mit Friedrich-Schiller-Universität und weiteren Forschungseinrichtungen
- Jena weist im Gegensatz zu vielen ostdeutschen Städten eine positive Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung auf

Teilmarkt City

Derzeit teuerste Bürolage in Jena, die sich durch innenstadtypische Lagequalitäten auszeichnet und zudem die Friedrich-Schiller-Universität und das Uniklinikum beheimatet. Dominierende Nachfragegruppen der vergangenen Jahre waren der Handelssektor, Banken und Finanzdienstleister, der Branchenzweig Software/IT sowie unternehmensnahe Dienstleister. Seit März 2020 entsteht der neue „Campus Inselplatz“, der den Teilmarkt nach seiner Fertigstellung 2025 aufwerten wird.

GÖTTINGEN

Key-Facts Büromarkt Göttingen	
Flächenbestand MFG (2021)	728.919 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012 -2021)	5.690 m ²
Leerstandsquote (2021)	1,1%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012 -2021)	10.500 m ²
Spitzenmiete MFG Cityrand (2021)	10,20 €/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	0,7%
Spitzenrendite (2021)	5,4%

Profil

- Oberzentrum im Süden der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg
- Verkehrstechnisch sehr gut erschlossen durch dichtes Autobahnnetz, ICE-Anbindung und Flughafen Hannover
- Universitätsstadt und Sitz mehrerer Forschungsinstitute

STANDORTKURZPROFILE STÄDTE 18-20

- Beschäftigungsschwerpunkte in den Bereichen wissenschaftliche DL, Forschung und Lehre, Messtechnik Verlags- und Gesundheitswesen

Teilmarkt Cityrand

In Göttingen zeigt der Cityrandbereich jüngst eine höhere Entwicklungsdynamik. Hierbei sind in erster Linie die kürzlich fertiggestellten Projekte Life Science Factory und Gesundheitscampus im Sartorius Quartier in der Nordstadt zu nennen. Die Mieter sind primär den Branchen Forschung & Entwicklung sowie Gesundheitswesen zuzuordnen. Im Laufe des Jahres ist noch mit der Fertigstellung des Patient Care Center auf Baufeld 1.2 sowie des Heart Brain Centers der Georg-August-Universität zu erwarten.

TÜBINGEN	
Key-Facts Büromarkt Tübingen	
Flächenbestand MFG (2021)	480.832 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012-2021)	6.400 m ²
Leerstandsquote (2021)	1,0%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012-2021)	11.600 m ²
Spitzenmiete MFG Cityrand (2021)	11,50 €/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	2,2%
Spitzenrendite (2021)	4,8%

Profil

- Universitätsstadt und Oberzentrum im Süden der Metropolregion Stuttgart
- Größte Arbeitsgeber sind die Universität und das zugehörige Klinikum
- weitere bedeutende Branchen sind die öffentliche Verwaltung, das mittelständisch geprägte verarbeitende Gewerbe und der IT-Sektor
- weitere Impulse durch zahlreiche Gründungen in der Bio- und Nanotechnologie

Teilmarkt Cityrand

Der Tübinger Cityrandbereich wird nachfrageseitig vor allem durch Einrichtungen der öffentlichen Hand geprägt. In diesem Zusammenhang sind bspw. die Erweiterung des Technisches Rathauses um ca. 4.250 m² MFG oder der Neubau des Landratsamtes 2. BA mit 2.300 m² MFG (Fertigstellung jeweils 2018) zu nennen. Nachfrage im kleinen Größensegment bis 500 m² wird zudem aus dem Branchenzweig Software/IT verbucht.

FRIEDRICHSHAFEN	
Key-Facts Büromarkt Friedrichshafen	
Flächenbestand MFG (2021)	338.558 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012-2021)	8.160 m ²
Leerstandsquote (2021)	2,4%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012-2021)	8.850 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	8,50 €/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	1,6%
Spitzenrendite (2021)	5,0%

Profil

- nach Konstanz die zweitgrößte Stadt am Bodensee
- regionaler Messestandort und Sitz einer Universität und Hochschule
- Industrieunternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik prägen gemeinsam mit dem Maschinenbau das wirtschaftliche Profil der Stadt
- weitere Beschäftigungsschwerpunkte im bildungs- und verwaltungsbezogenen Dienstleistungssektor

Periphere Lagen

In peripheren Lagen Friedrichshafens konzentriert sich die Bautätigkeit neben Eigennutzungen der lokalen Ökonomie insbesondere auf den Competence Park an der Otto-Lilienthal-Straße, der sich mittlerweile als kleineres Bürozentrum im Markgefüge etabliert hat. Mieter in den fünf Bauabschnitten mit ca. 28.000 m² Büromietfläche sind Nutzer aus den Bereichen technische Dienstleistungen, verarbeitendes Gewerbe, Software/IT, Versicherungswesen und dem Finanzsektor.

FÜRTH	
Key-Facts Büromarkt Fürth	
Flächenbestand MFG (2021)	499.390 m ²
Fertigstellungen MFG (Ø 2012-2021)	5.200 m ²
Leerstandsquote (2021)	4,6%
Flächenumsatz MFG (Ø 2012-2021)	12.150 m ²
Spitzenmiete MFG Peripherie (2021)	8,00 €/m ²
Bürobeschäftigtenentwicklung (p.a. 2011-2020, in %)	2,2%
Spitzenrendite (2021)	4,7%

Profil

- Fürth bildet zusammen mit Erlangen und Nürnberg einen Städteverbund
- Gute Erreichbarkeit durch mehrere Bundesautobahnen und IC/ICE-Verbindungen im benachbarten Nürnberg
- Aufschwung im tertiären Sektor ist neben den unternehmensnahen DL und Gesundheit- und Erziehungswesen auf die verwaltungsbezogenen DL zurückzuführen

Periphere Lagen

Das Büromarktgeschehen in Fürth steht etwas im Schatten der B-Stadt Nürnberg und des stark von Siemens dominierten Erlangen. Dennoch bietet Fürth aufgrund der direkten Nähe zu Nürnberg punktuelle Investmentmöglichkeiten. Die Erfolgsgeschichte des Büroclusters The Plant (früher Uferstadt) verdeutlicht dies. Kurz- bis mittelfristig wird mit dem Hornschuh Campus der P&P Gruppe ein großes Areal an einer exponierten Lage (zwischen Ausfallstraße und Bahnachse) in direkter Nähe zur Nürnberger Stadtgrenze entwickelt.

STANDORTPROFILE

GESAMTE RANGFOLGE AUF STADTEBENE

Die folgende Gesamtübersicht gewährt einen vollständigen Überblick zu den einzelnen Robustheits-Scores jeder der drei Teillagen einer Stadt (City, Cityrand, Peripherie). Die Städte sind sortiert nach dem höchsten Robustheits-Score ihrer besten Teillage. Die farbliche Absetzung ermöglicht erneut den Rückschluss auf die Stadt-Kategorie und zeigt relativ schnell, dass die bestplatzierte A-Stadt Stuttgart auf Rang 27 ist. Neben den Robustheits-Scores der drei Teillagen lässt sich ebenso das zwischen 1991 und 2021 durchschnittlich pro Jahr erzielte Mietwachstum (Durchschnittsmiete) ablesen. Für Stuttgart liegt mit 1,8 Prozent Mietwachstum p. a. die Teillage Cityrand vorne, gefolgt von den Teillagen Peripherie (+1,5 Prozent p. a.) und City (+1,1 Prozent p. a.). Heidelberg auf Gesamtrang Eins erreichte in seiner mietseitigen Bestlage Cityrand den Robustheits-Score 591,0 und ein per annum Mietwachstum i. H. v. 3 Prozent. Fürth auf Gesamt-Rang 20 erreichte in seiner Teillage Peripherie mit 3,3 Prozent p. a. das höchste Mietwachstum aller 198 Teillagen.

Die rechte Spalte der Tabelle, von uns als Potenzialattribute bezeichnet, zeigt die Ausprägungen von verschiedenen Attributen, welche wir für die nachhaltige Entwicklung einer Stadt als wichtig erachten. So ist neben der guten Verkehrsanbindung das Vorhandensein eines

forschungsaffinen Umfeldes, wozu Universitäten mit MINT¹-Studiengängen und Forschungsinstitute gleichermaßen zählen, ein entscheidender Faktor. Es zeigt sich darüber hinaus für viele Standorte mit einer hohen Robustheit, dass eine ausgeglichene Branchenstruktur ein zentraler Punkt der Krisen-Widerstandsfähigkeit ist. Standorte mit einer vergleichsweise geringen Bürobeschäftigung anteilig an der städtischen Beschäftigungsstruktur weisen aus unserer Sicht Aufholpotenzial für die kommenden Jahre auf, welches als ein positiver Indikator für Flächennachfrage und Mietwachstum herangezogen werden kann. Ebenso bietet die Erschwinglichkeit der lokalen Mieten eine Aussagekraft über die Attraktivität einer Stadt als Bürostandort.

Märkte wie z. B. Berlin, Leipzig und Dresden, die eine sehr dynamische Entwicklung in den letzten Jahren genommen haben, und bei denen man wohl eine bessere Robustheits- und Mietwachstumseinstellung erwartet hätte, zeigen eine starke Ausprägung der Potenzialattribute. Es ist davon auszugehen, dass diese Märkte zukünftig robuster in Krisen reagieren werden und eine bessere Mietperformance erwarten lassen.

¹ Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften, Technik

STÄDTE 1-22


Rang	Stadt	Kategorie	Robustheits- und Performanceanalyse						Potentialattribute					
			City		Cityrand		Peripherie		Verkehrsbindung	Forschungsaffines Umfeld	Branchenstruktur	Anteil Bürobeschäftigung (2020)	erzielbare Spitzenmiete EUR/m ²	Erschwinglichkeitsindex: Anteil der Miete (kalt) am Haushaltsnettoeinkommen (2021)
Robustheits-Score	Durchschnittsmiete 1991-2021 p. a. in %	Robustheits-Score	Durchschnittsmiete 1991-2021 p. a. in %	Robustheits-Score	Durchschnittsmiete 1991-2021 p. a. in %	Verkehrsbindung	Forschungsaffines Umfeld	Branchenstruktur						
1	Heidelberg	C	498,0	2,0%	591,0	3,0%	594,0	2,7%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	39%	17,50-18,00	30%
2	Ingolstadt	D	452,0	1,9%	581,2	2,5%	554,0	1,9%	●●●●●	●●●●●	●●●	34%	14,50-15,00	25%
3	Heilbronn	D	445,0	1,1%	475,0	2,0%	581,0	2,0%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	37%	14,00-14,50	19%
4	Ludwigshafen	D	162,0	0,6%	446,0	1,2%	580,0	2,4%	●●●●●	●●●●●	●●●	31%	13,50-14,00	24%
5	Bochum	B	484,0	1,1%	579,0	1,7%	569,0	2,0%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	39%	16,50-17,50	22%
6	Oldenburg	D	346,0	1,9%	359,2	2,1%	569,2	2,7%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	41%	14,00-14,50	24%
7	Dortmund	B	314,0	0,7%	476,0	0,7%	554,2	1,9%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	39%	16,50-17,50	24%
8	Koblenz	D	425,0	0,6%	551,2	2,2%	537,2	1,9%	●●●●●	●●●	●●●	41%	13,50-14,00	22%
9	Mönchengladbach	C	395,0	0,9%	425,4	1,0%	551,0	1,8%	●●●●●	●●●	●●●●●	37%	14,00-14,50	23%
10	Erlangen	C	389,0	1,4%	432,0	1,1%	544,0	2,2%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	52%	16,00-16,50	24%
11	Mannheim	B	219,0	1,4%	543,0	1,3%	290,0	1,4%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	41%	18,50-19,50	28%
12	Nürnberg	B	435,0	1,5%	377,0	1,2%	541,0	2,2%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	41%	16,50-17,00	25%
13	Mainz	C	310,2	0,9%	467,0	0,8%	538,2	1,2%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	49%	16,50-17,00	28%
14	Würzburg	D	353,0	0,4%	538,0	1,2%	338,0	2,1%	●●●●●	●●●●●	●●●	36%	14,00-14,50	28%
15	Wiesbaden	B	288,2	0,6%	253,2	1,3%	537,0	1,6%	●●●●●	●●●●●	●●●	47%	16,00-16,50	25%
16	Jena	D	536,0	1,5%	456,0	1,8%	492,0	1,9%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	40%	15,50-16,00	26%
17	Göttingen (Stadt)	D	331,0	1,6%	525,0	1,8%	174,0	1,4%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	37%	14,50-15,00	28%
18	Tübingen (Stadt)	D	367,0	0,9%	524,0	1,6%	359,0	2,1%	●●●	●●●●●	●●●●●	37%	15,00-15,50	29%
19	Friedrichshafen	D	256,0	0,8%	317,0	1,1%	516,0	1,4%	●●●	●●●●●	●●●●●	35%	15,50-16,00	26%
20	Fürth	D	224,0	1,7%	411,0	2,4%	513,0	3,3%	●●●●●	●●●●●	●●●	38%	14,50-15,00	22%
21	Lübeck	C	379,0	0,8%	509,0	1,8%	291,0	1,4%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	33%	13,50-14,00	27%
22	Saarbrücken (Stadt)	C	144,0	0,0%	195,2	0,7%	500,0	1,4%	●●●●●	●●●●●	●●●	37%	13,00-13,50	24%

STÄDTE 23-66

Rang	Stadt	Kategorie	Robustheits- und Performanceanalyse						Potentialattribute					
			City		Cityrand		Peripherie		Verkehrsanbindung	Forschungsaffines Umfeld	Branchenstruktur	Anteil Bürobeschäftigung (2020)	erzielbare Spitzenmiete	Erschwinglichkeitsindex: Anteil der Miete (kalt) am Haushaltsnettoeinkommen (2021)
			Robustheits-Score	Durchschnittsmiete 1991-2021 p. a. in %	Robustheits-Score	Durchschnittsmiete 1991-2021 p. a. in %	Robustheits-Score	Durchschnittsmiete 1991-2021 p. a. in %						
23	Freiburg (Breisgau)	C	253,0	0,9%	491,0	1,5%	372,0	1,8%	●●●	●●●●●	●●●●●	43%	17,00-17,50	32%
24	Hannover	B	157,0	1,3%	351,2	2,2%	490,2	1,5%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	46%	17,50-18,00	27%
25	Ravensburg (Stadt)	D	490,0	1,2%	231,0	1,5%	374,0	1,5%	●●●	●●●	●●●●●	35%	13,50-14,00	22%
26	Augsburg	C	180,0	0,7%	407,2	1,9%	466,0	0,9%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	39%	16,00-16,50	28%
27	Stuttgart	A	464,0	1,1%	374,2	1,8%	317,2	1,5%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	52%	29,00-31,00	30%
28	Ratingen	D	405,0	0,0%	315,0	-0,2%	459,0	1,2%	●●●●●	●●●	●●●●●	35%	16,00-16,50	19%
29	Gelsenkirchen	D	122,0	0,7%	384,0	0,4%	440,0	0,7%	●●●●●	●●●●●	●●●	31%	13,00-13,50	18%
30	Leverkusen	D	357,0	1,1%	436,0	0,7%	425,2	0,8%	●●●●●	●●●●●	●●●	36%	17,00-18,00	22%
31	Regensburg	C	168,0	1,0%	418,0	1,3%	239,2	1,8%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	37%	15,50-16,00	27%
32	Osnabrück	C	318,2	0,9%	239,0	1,2%	413,0	1,3%	●●●●●	●●●	●●●●●	34%	13,50-14,00	24%
33	Aachen	C	185,0	1,0%	262,0	1,0%	412,0	0,9%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	45%	20,00-22,00	28%
34	Hamburg	A	297,0	1,9%	407,0	1,6%	356,0	1,7%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	47%	32,00-34,00	29%
35	Münster	B	396,2	1,3%	296,0	1,2%	206,0	1,4%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	48%	16,00-16,50	26%
36	Bremen	B	396,0	1,1%	291,2	1,8%	365,0	2,2%	●●●●●	●●●	●●●	39%	15,00-15,50	27%
37	Paderborn (Stadt)	D	116,0	0,0%	154,0	1,2%	378,0	1,5%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	37%	13,50-14,00	21%
38	Wolfsburg	D	334,2	1,2%	281,0	1,5%	376,0	2,0%	●●●●●	●●●●●	●●●	36%	17,00-17,50	23%
39	Duisburg	B	366,0	1,0%	318,4	1,3%	339,2	1,1%	●●●●●	●●●●●	●●●	36%	17,50-18,00	21%
40	Essen	B	352,0	1,4%	204,0	1,2%	159,0	1,9%	●●●●●	●●●	●●●●●	44%	18,00-19,00	23%
41	Köln	A	197,0	1,2%	351,0	1,4%	288,0	0,3%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	47%	26,50-27,00	28%
42	Darmstadt	C	190,0	0,0%	347,0	0,6%	334,0	0,9%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	39%	14,50-15,00	27%
43	Hanau	D	313,0	0,3%	299,0	0,3%	339,0	1,0%	●●●●●	●●●	●●●	39%	14,00-14,50	26%
44	Mülheim (Ruhr)	C	336,0	1,3%	330,0	1,5%	329,0	1,6%	●●●●●	●●●	●●●	34%	13,00-13,50	21%
45	Braunschweig	C	155,0	1,2%	239,4	1,9%	328,0	2,1%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	41%	13,50-14,00	23%
46	Karlsruhe	B	273,0	0,7%	143,0	-0,2%	318,0	0,8%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	50%	16,00-16,50	27%
47	Wuppertal	C	108,0	0,5%	169,0	0,9%	313,2	1,4%	●●●●●	●●●●●	●●●	33%	13,50-14,00	20%
48	Kassel	D	215,0	0,6%	102,0	0,0%	310,0	0,2%	●●●●●	●●●●●	●●●	38%	13,00-13,50	22%
49	Passau	D	309,0	1,4%	256,4	1,8%	147,0	2,1%	●●●	●●●●●	●●●	37%	13,00-13,50	25%
50	Düsseldorf	A	180,2	0,9%	207,0	1,4%	304,0	0,8%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	53%	27,00-28,00	24%
51	München	A	94,0	0,7%	153,0	1,4%	278,0	1,4%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	53%	48,00-50,00	33%
52	Ulm	D	256,2	1,1%	220,0	1,4%	242,0	1,5%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	39%	17,00-17,50	23%
53	Güterloh (Stadt)	D	248,0	0,7%	232,0	0,6%	179,0	0,4%	●●●●●	●●●	●●●	42%	12,50-13,00	18%
54	Krefeld	D	124,0	0,0%	75,0	-0,3%	244,0	0,7%	●●●●●	●●●	●●●	35%	14,50-15,00	19%
55	Offenbach (Main)	C	236,0	1,7%	116,2	0,7%	105,0	0,2%	●●●●●	●●●	●●●	39%	16,50-17,00	30%
56	Potsdam	C	56,2	-0,8%	195,0	0,6%	92,2	0,9%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	42%	17,50-18,00	27%
57	Berlin	A	32,0	0,5%	101,0	1,3%	168,2	1,1%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	43%	43,00-45,00	34%
58	Bonn	B	65,0	-0,6%	92,0	0,6%	161,0	0,5%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	53%	23,00-25,00	24%
59	Bielefeld	C	152,0	-0,1%	109,0	-0,1%	86,0	-0,2%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	35%	13,00-13,50	23%
60	Chemnitz	D	5,0	-2,8%	4,0	-2,3%	132,0	0,5%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	36%	12,50-13,00	20%
61	Erfurt	C	24,0	-2,4%	45,0	-1,9%	87,0	-1,0%	●●●●●	●●●●●	●●●	40%	13,00-13,50	23%
62	Frankfurt (Main)	A	29,2	-0,1%	71,0	0,2%	47,0	-0,8%	●●●●●	●●●●●	●●●	55%	46,00-48,00	31%
63	Magdeburg	C	61,0	-1,9%	34,0	-2,0%	46,0	-1,6%	●●●●●	●●●	●●●●●	36%	13,00-13,50	22%
64	Rostock	C	45,2	-1,2%	39,0	-1,0%	59,0	-1,0%	●●●	●●●●●	●●●●●	37%	15,50-16,00	27%
65	Leipzig	B	33,0	-1,8%	56,0	-0,8%	58,0	-1,2%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	38%	18,00-19,00	26%
66	Dresden	B	19,0	-1,8%	29,0	-1,7%	35,0	-1,4%	●●●●●	●●●●●	●●●●●	37%	16,00-16,50	24%

■ A-Städte
 ■ B-Städte
 ■ C-Städte
 ■ D-Städte

Quellen: bulwiengesa, BNP Paribas REIM

An aerial photograph of a city at sunset. The sky is filled with large, dark clouds, with a bright orange and yellow glow from the setting sun on the left. The city below is a mix of traditional European-style houses with red-tiled roofs and modern high-rise buildings. A wide river flows through the city, with a bridge crossing it. The overall atmosphere is dramatic and urban.

„Anlagestrategien abseits des Mainstreams bedeuten oftmals potentiell höheren Return bei erhöhtem Risiko. Kann man das Risiko durch besseres Marktverständnis und selektives Agieren senken, dann muss man sich mit diesen Strategien beschäftigen.“

*Niklas Kamm
Geschäftsführer
S&P Commercial Development GmbH*

ZUSAMMENFASSUNG UND ABLEITUNGEN

Der Zyklusverlauf der deutschen Büro-Märkte-Landschaft seit der Wiedervereinigung zeigt vielfältige Treiber und Verläufe von Krisen. Umso wichtiger scheint uns die Kenntnis und insbesondere die Berücksichtigung dieser uneinheitlichen Phänomene. Die Gegenwart zeichnet ein fragiles Umfeld, vorausschauend gibt es diverse Anzeichen und Langfristtrends, um ähnliches zu erwarten. Robustheit, die Krisenwiderstandsfähigkeit von Märkten, wird an Bedeutung gewinnen. Die aufgezeigten Zusammenhänge aus Robustheit und überdurchschnittlichem Wachstum untermauern den Nutzen dieses Betrachtungswinkels.

Die Ergebnisse bestätigen einen allgemeinen Trend: das Erstarren der nachgelagerten Märkte und Lagen. Hierfür zeichnen sich zum einen die wirtschaftliche Prosperität der deutschen Provinz- und Mittelzentren verantwortlich, und zum anderen die Bereitschaft der Menschen, sich diesen Märkten verstärkt wieder zuzuwenden, u. a. durch bessere HomeOffice-Möglichkeiten, größere Naherholungseffekte und verkehrliche Anbindungen. Der Fachkräftemangel in Deutschland ermöglicht vieles. Aber auch die hervorragende Integration vieler dieser Standorte in die deutsche F&E¹-Landschaft und die damit einhergehende Zukunftsausrichtung der Arbeitsplätze sind von hoher Bedeutung. Somit ist es allein aus fundamentaler Sicht richtig, die Märkte aus der zweiten Reihe mit positiven Analyse-Resultaten mit hinzu in den Fokus aller potenziellen Zielmärkte für Immobilieninvestments zu rücken.

Das Überraschende an den Ergebnissen dieser Untersuchung ist sicherlich die Konsequenz der Resultate: Robustheit im Sinne der Mietstabilität in Krisenzeiten wird nicht in A-Städten und den prestigeträchtigen CBD-Lagen erreicht. Um Mietrückgänge in Krisenzeiten im Portfolio verhindern zu wollen, sollten Bestandshalter von Büroimmobilien in ihrem Portfolio ein Asset-Exposure in vermeintlichen (selektiven) Sekundärlagen vorweisen. Belohnt wird solch eine Allokation den Daten zufolge nicht nur mit Robustheit und damit Vermietungssicherheit: In ausgewählten Märkten kann zusätzlich eine Outperformance beim Mietwachstum generiert werden. Dies wird zum einen durch die Stabilität in Krisenzeiten ermöglicht: in Zeiten, in welchen die schlechten Märkte nachgeben, verlaufen die robusten Märkte auf stabilen Niveaus. Und in Zeiten eines positiven Zyklusverlaufs partizipieren die robusten Märkte daran ebenso wie weniger robuste Märkte.

Aufgrund einer geringeren Liquiditätsbeschaffenheit von nachgelagerten Märkten sollten Einzelinvestments hier ein deutlich geringeres Volumen als in A- und B-Märkten aufweisen. Allein aus Gründen der geringeren Produktverfügbarkeit an den C- und D-Märkten kann nicht davon ausgegangen werden, ein größeres Portfolio an einem einzigen Standort aufzubauen. Die Asset-Selektion muss nach professionellen Analysen und auf Grundlage fest definierter Kriterien erfolgen, um a) die Objektanforderungen an den jeweiligen Standorten mit ihren teils sehr speziellen Nutzergruppen erfüllen zu können, und um b) die qualitativ besten Assets im Marktumfeld zu sehen. Es ist klar, dass die allgemein steigenden Anforderungen an Objekte hinsichtlich ESG und Attraktivität für den Mieter nicht vor den Sekundärstandorten haltmachen.

Gerade die Sekundärmärkte weisen ein noch größeres Ertüchtigungspotenzial hinsichtlich Energieeffizienz und anderen ESG-Kriterien auf, teils schlicht aus dem Grund, dass Bestandshalter hier über weniger Expertise zu diesem Thema verfügen und ihre Assets demzufolge nicht in dem Umfang nachhaltig managen, wie es institutionelle Investoren aus den A-Märkten kennen und eventuell erwarten.

Viele der robusten Standorte weisen mit einer hohen Flächennachfrage aus dem Life-Science-Segment eine Affinität zu einer der bedeutendsten Zukunftsbranchen auf. Das stärkt den Ausblick. Auch vor dem Hintergrund, dass gerade wissenschaftsverbundene Mieter weniger dem Trend zum Home-Office folgen können und somit der Flächennachfrage eine weitere Stabilität verleihen.

Die vielfach bestehende Annahme über die Unterlegenheit beziehungsweise die Underperformance von Sekundärstandorten ist letztendlich nicht zutreffend und wird durch die Ergebnisse der Studie widerlegt. **Abbildung 14** verdeutlicht indikativ den Einfluss von Markt- und Lagekategorie auf die Robustheit² zum einen und den erzielten Total Return in diesen Lagen zum anderen. Die Abbildung zeigt alle 4095 möglichen, gleichgewichteten Allokations-Kombinationen aus den vier bekannten Stadtkategorien mit den drei Lagekategorien dieser Studie und wie diese in Bezug auf Robustheit und Total Return³ abschneiden.

¹ Forschung- und Entwicklung

² Die Berechnung erfolgte analog zur Teillagenanalyse (siehe „Methodik“ auf Seite 11). Die maximal erzielbaren Punkte je Indikator sind 4095. Das finale Scoring-Resultat wurde auf einen Maximalwert von 594 umskaliert.

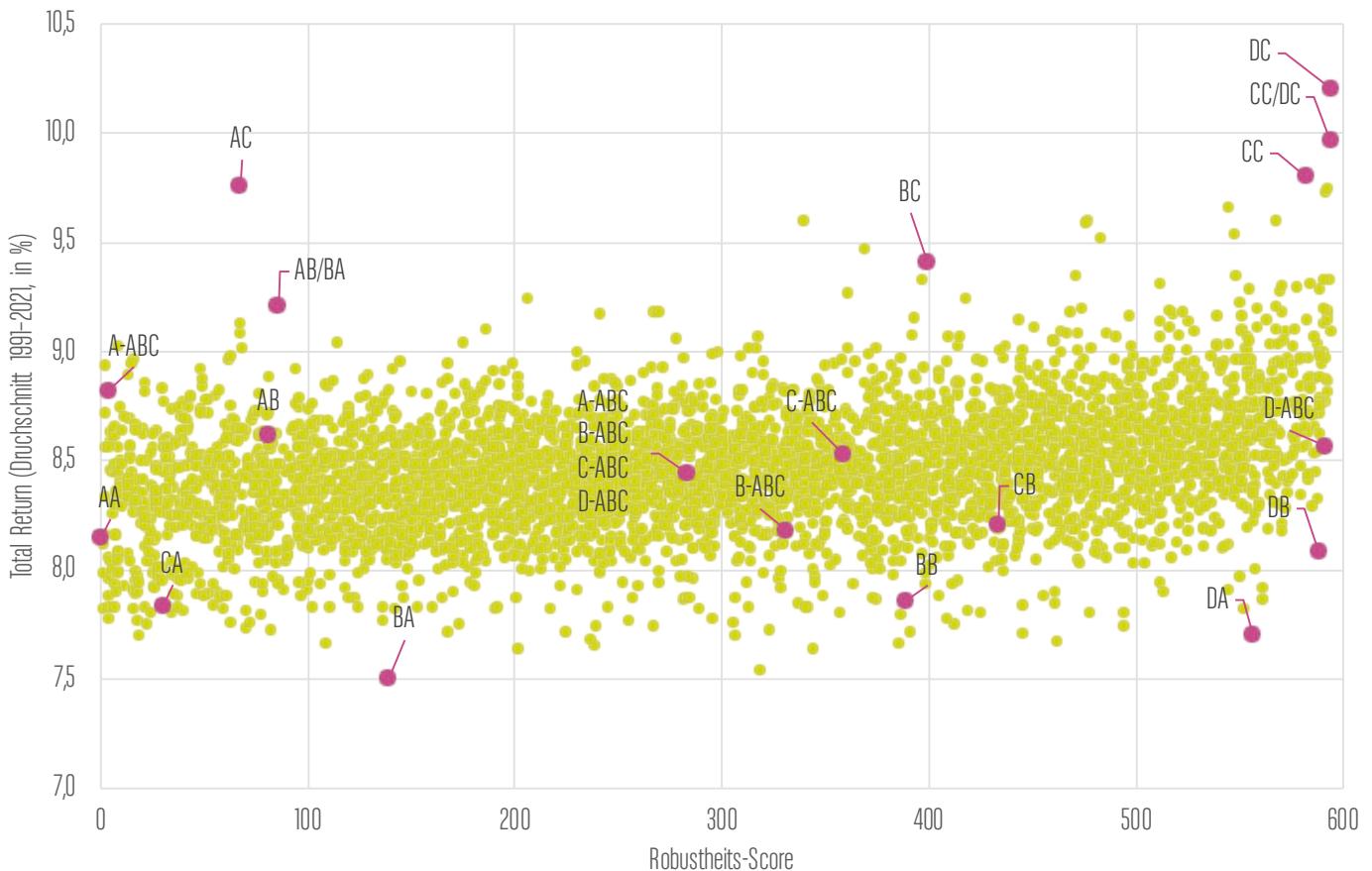
³ Verwendung eines kalkulatorischen Markt Total Returns auf Basis der Immobilienmarktdaten von bulwiengesa

Ein reines deutsches Core-Portfolio mit Investments in den deutschen A-Märkten und deren A-Lagen weist demnach einen sehr geringen Robustheits-Score und damit eine sehr niedrige Mietpreisstabilität sowie einen Total Return von knapp über 8 Prozent auf. Das klassische ABBA-Portfolio mit Zweit-Lagen in A-Städten und Top-Lagen in B-Städten liegt bei einem Total Return von über 9 Prozent und weist eine höhere Robustheit als das zuvor genannte Core-Portfolio im Sinne der Studie auf. Vermietungen in Krisenzeiten sind hier deutlich positiver einzuschätzen. Ein komplett gestreutes Portfolio mit einem komplett ausdifferenzierten Exposure in allen Märkten und allen Lagen erhöht die Stabilität schon deutlich und erreicht einen durchschnittlichen Return von rd. 8,5 Prozent.

Die Essenz aus Portfolio-Allokationsicht ist: Eine Portfolio-Beimischung von ansprechenden und marktgerechten Objekten in C- und D-Märkten mit ihren Sekundärteillagen führt keinesfalls zu einer Verwässerung der Performance einer Assetallokation. Die Studienergebnisse zeigen genau das Gegenteil: durch ein Exposure in deutschen Sekundärmärkten mit ihren Lagen der zweiten Reihe wird die Robustheit eines Portfolios erhöht und auf diesem Wege die nachhaltige Performance gesteigert.

Abbildung 14

Gängige Portfoliostrategien können durch Erweiterung des Allokationsfensters hin zu Sekundärmärkten und -lagen des deutschen Büromarktes den Total Return erhöhen bei gleichzeitiger Verringerung der Krisenanfälligkeit



● ausgewählte Portfoliokombination ● mögliche Portfoliokombination

Quellen: bulwiengesa, BNP Paribas REIM

EINE KOOPERATIONSTUDIE VON

**BNP Paribas REIM Germany GmbH
bulwiengesa AG**

HERAUSGEBER

BNP Paribas REIM Germany GmbH

Lilli-Palmer-Straße 2
80636 München

Telefon: +49 (0)89 12173-0

Internet: www.reim.bnpparibas.com/de

BILDNACHWEISE

Titelseite: frankenair.de/Ingo Baeuerlein; Seite 4: stock.adobe.com/Sergey Nivens;
Seite 10: [Unsplash](http://Unsplash.com)/Brina Blum; Seite 16: stock.adobe.com/shokokoart; Seite 17: [Shutterstock/leoks](http://Shutterstock.com/leoks);
Seite 18: [Pixabay/inkognito-photography](http://Pixabay.com/inkognito-photography) – Roland Schäfer; Seite 19: [Pixabay/MonikaP](http://Pixabay.com/MonikaP); Seite 20: [Shutterstock/engel.ac](http://Shutterstock.com/engel.ac);
Seite 21: [Shutterstock/Tupungato](http://Shutterstock.com/Tupungato); Seite 22: [Shutterstock/gg-foto](http://Shutterstock.com/gg-foto); Seite 23: [iStock/saiko3p](http://iStock.com/saiko3p);
Seite 24: [Pixabay/mobasoft24](http://Pixabay.com/mobasoft24) – Gert Spießhofer; Seite 25: [Shutterstock/Tupungato](http://Shutterstock.com/Tupungato); Seite 26: [Pixabay/Angelika Graczyk](http://Pixabay.com/Angelika Graczyk);
Seite 17 – 26 alle Karten: [OpenStreetMap](http://OpenStreetMap.com) CC-BY-SA, bulwiengesa AG; Seite 32: [Shutterstock/engel.ac](http://Shutterstock.com/engel.ac);

DANKSAGUNG

Ein besonderer Dank für den inhaltlichen Austausch geht an:
Rainer Komenda, Head of Real Estate Investment Management, Bayerische Versorgungskammer/BVK
Dr. Joachim Wieland, CEO, Aurelis Real Estate GmbH
Niklas Kamm, Geschäftsführer, S&P Commercial Development GmbH

DISCLAIMER

Der Inhalt dieser Unterlage dient ausschließlich der allgemeinen Information. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Sie stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Die Inhalte dieses Dokuments sind das geistige Eigentum von BNP Paribas REIM Germany GmbH. Jede weitere Verwendung sowie die Weitergabe an Dritte im Original, als Kopie, in Auszügen, elektronischer Form oder durch eine inhalts-ähnliche Darstellung bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH.

EINE KOOPERATIONSSTUDIE VON

BNP PARIBAS REIM GERMANY BULWIENGESA AG

AUTOREN

THOMAS KOTYRBA

Head of Research
BNP Paribas REIM Germany
thomas.kotyriba@bnpparibas.com

OLIVER ROHR

Teamleiter
bulwiengesa AG
rohr@bulwiengesa.de

LUCAS BÖLLER

Research Data Analyst
BNP Paribas REIM Germany

KONTAKT

JUSTINE SCHAEFFER

Marketing und Event Manager
BNP Paribas REIM Germany
Justine.Schaeffer@reim.bnpparibas.de

GESTALTUNG

pander visuelle kommunikation
München