

Büroimmobilienmarkt Investmentchancen an Sekundärstandorten

Auftraggeber: DEMIRE – Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Inhalt

| | Seite |
|--|-------|
| Vorbemerkung | 3 |
| Executive Summary | 4 |
| Rendite-Risiko-Darstellung | 5 |
| Der deutsche Büroimmobilienmarkt im internationalen Vergleich | 6 |
| Detailbetrachtung: Der Büroimmobilienmarkt der Sekundärstandorte | 10 |
| Der deutsche Investmentmarkt | 17 |
| Zusammenfassung | 18 |

Vorbemerkung

Bei der Betrachtung des deutschen Marktes für Büroimmobilien liegt der Fokus der Aufmerksamkeit zumeist auf den sieben bekannten A-Standorten. Entsprechend haben der Rückgang im Transaktionsvolumen von Büroimmobilien in den A-Städten im Jahr 2020 und die breite Akzeptanz des Homeoffice während der Corona-Pandemie die Diskussion um die Zukunft des Büros beherrscht. Vergleichsweise wenig Beachtung haben hingegen Bürolagen in Sekundärstandorten gefunden. Dabei haben sich Sekundärstandorte überwiegend resilient gezeigt, da diese nicht in dem Umfang wie A-Städte auf internationale Nachfragegruppen angewiesen sind, sondern weitaus häufiger öffentliche Mieter oder kleinere und mittlere Unternehmen aus dem Mittelstand ansprechen, die meist einen starken regionalen Bezug aufweisen.

Um die Wahrnehmung und Transparenz für die sogenannten Sekundärstandorte zu erhöhen, hat die DEMIRE (Deutsche Mittelstand Real Estate AG) bereits zum vierten Mal bulwiengesa mit der Analyse ausgewählter Städte in Deutschland beauftragt. Die DEMIRE verfügt über ein diversifiziertes Portfolio an Gewerbeimmobilien in Deutschland und versteht sich insbesondere für die Assetklasse Büroimmobilien als Experte für Sekundärstandorte, die sogenannten „Secondaries“. Dabei verfolgt die DEMIRE bei Ihren Investitionsentscheidungen eine konsequente ABBA-Strategie, also die Konzentration auf A-Lagen in B-Standorten oder B-Lagen in A-Standorten. Der Immobilienbestand konzentriert sich demnach nicht nur auf die „Big 7“-Städte, sondern schließt zielgerichtet attraktive Sekundärstandorte ein. Dieser Ansatz hat sich in der Corona-Pandemie einmal mehr als richtig erwiesen.

» Aufbau der Studie

Die Studie untersucht insgesamt 35 Standorte. Neben kleineren Gemeinden wie dem oberbayerischen Aschheim sind auch Großstädte wie Leipzig und Dortmund in die Betrachtung eingeflossen. Dabei ist die Studie in sechs Kapitel gegliedert: Ziel ist es, das für den Büroimmobilienmarkt typische Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage herauszuarbeiten.

Anschließend an die einleitende Vorbemerkung werden in einem nächsten Schritt die wichtigsten Erkenntnisse der Studie als Executive Summary dargestellt. Im weiteren Verlauf wird eine Rendite-Risiko-Darstellung der Sekundärstandorte im Vergleich zu den A-Städten abgebildet. Daran schließt sich ein Kapitel über die Struktur des deutschen Büroimmobilienmarktes an – zum besseren Verständnis im Vergleich zu Großbritannien und Frankreich. Hierbei werden die Parameter Bruttowertschöpfung, Leerstandsquote (Angebotssituation) sowie Büroflächenumsatz und Spitzenmiete (Nachfragesituation) dargestellt.

Es folgt dann die Detailbetrachtung ausgewählter Sekundärstandorte auf Grundlage von Angebots- und Nachfrageparametern. Hierbei werden angebotsseitig die Entwicklung des Büroflächenleerstandes und –neuzuganges analysiert. Auf der Nachfrageseite stehen die Entwicklung der Bürobeschäftigten, die Durchschnittsmiete und der Büroflächenumsatz im Fokus.

Um die Auswirkungen des Zusammenspiels von Angebot und Nachfrage zu verdeutlichen, wird im anschließenden Kapitel der deutsche Büroinvestmentmarkt vorgestellt. Abschließend wird die Entwicklung der wichtigsten Büromarktkennziffern übersichtlich zusammengefasst.

Übersicht Sekundärstandorte



Quelle: DDS Digital Data Services GmbH

» Datengrundlage

Die in dieser Studie verwendeten Daten stammen aus dem Informationssystem RIWIS (Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem) der bulwiengesa. Für den Vergleich zu Großbritannien und Frankreich werden Daten von PMA (Property Market Analysis) herangezogen.

Executive Summary

Im Gegensatz zu Großbritannien und Frankreich, wo das Marktgeschehen in den Hauptstädten (London und Paris) spielt, ist der deutsche (Büro)Immobilienmarkt polyzentrisch strukturiert. Sichtbar wird dies u. a. bei der Analyse der Wirtschaftsleistung, die in der Bundesrepublik an zahlreichen Standorten generiert wird. Neben den A-Standorten sollte die Betrachtung dabei auch auf die Sekundärstandorte gerichtet werden, die oftmals Unternehmen des Mittelstandes (Rückgrat der Wirtschaft) und öffentliche Mieter beheimaten.

» Leerstandsquote in nahezu allen Sekundärstandorten rückläufig

Die gute konjunkturelle Entwicklung der vergangenen Jahre sowie die Etablierung von neuen Berufsfeldern durch die Digitalisierung haben zu einem starken Aufbau der Bürobeschäftigten geführt. Diese neuen Bürobeschäftigten benötigen folglich auch Büroflächen. In Verbindung mit einer wenig spekulativ ausgerichteten Bautätigkeit hat dies in nahezu allen untersuchten Sekundärstandorten zu einem Abbau des Büroflächenleerstandes (im Zeitraum von 2011 bis 2020) geführt. Jedoch sollte (trotz Abbau des Leerstandes) bei der Investition in Sekundärstandorte auch bedacht werden, dass der Auszug von Großnutzern häufig nicht so schnell kompensiert werden kann.

» Bautätigkeit bedarfsorientiert

Im Gegensatz zu den A-Städten ist im überwiegenden Teil der Sekundärstandorte die Bautätigkeit bedarfsorientiert ausgerichtet. Folglich werden Büroflächen nur mit entsprechender Vorvermietung und daher nur im geringen Umfang spekulativ entwickelt. Dies hat den Vorteil, dass die Wahrscheinlichkeit von Marktverwerfungen verringert wird.

» Wachstum der Bürobeschäftigten nicht überall gegeben

Die Entwicklung der Bürobeschäftigten gilt als wichtigste Determinante, um die zukünftige Nachfrage nach Büroflächen bestimmen zu können. Aufgrund der guten konjunkturellen Rahmenbedingungen (und die voranschreitende Digitalisierung) kam es in den Kommunen zu einem Zuzug von qualifizierten Arbeitskräften – folglich hat auch die Zahl der Bürobeschäftigten seit 2011 in fast allen Sekundärstandorten zugenommen. Perspektivisch wird jedoch nicht für alle Sekundärstandorte – u. a. aufgrund der demografischen Entwicklung – eine weitere Zunahme prognostiziert.

» Umsatz

Die Vermietungsleistung (inkl. Baustart von Eigennutzern) spiegelt die Aktivität und Vitalität eines Büromarktes wider. In den letzten Jahren ist aufgrund des Wachstums der Bürobeschäftigten eine Zunahme der Flächenumsätze registriert worden. Dennoch sollte bei der Investition in Sekundärstandorte auf eine marktadäquate Größe des Investitionsobjektes geachtet werden.

» Mietsteigerungen nahezu flächendeckend

Die gute Nachfragesituation der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass neben den Spitzenmieten auch die Durchschnittsmieten eine positive Entwicklung vollzogen haben. Hierbei ist das Mietwachstum in den A-Städten mit fast +60 % am höchsten. Nichtsdestotrotz konnte auch in den meisten Sekundärstandorten ein deutlicher Anstieg verbucht werden – Leipzig sticht hier mit +50 % hervor.

» Renditen weiterhin auf niedrigem Niveau

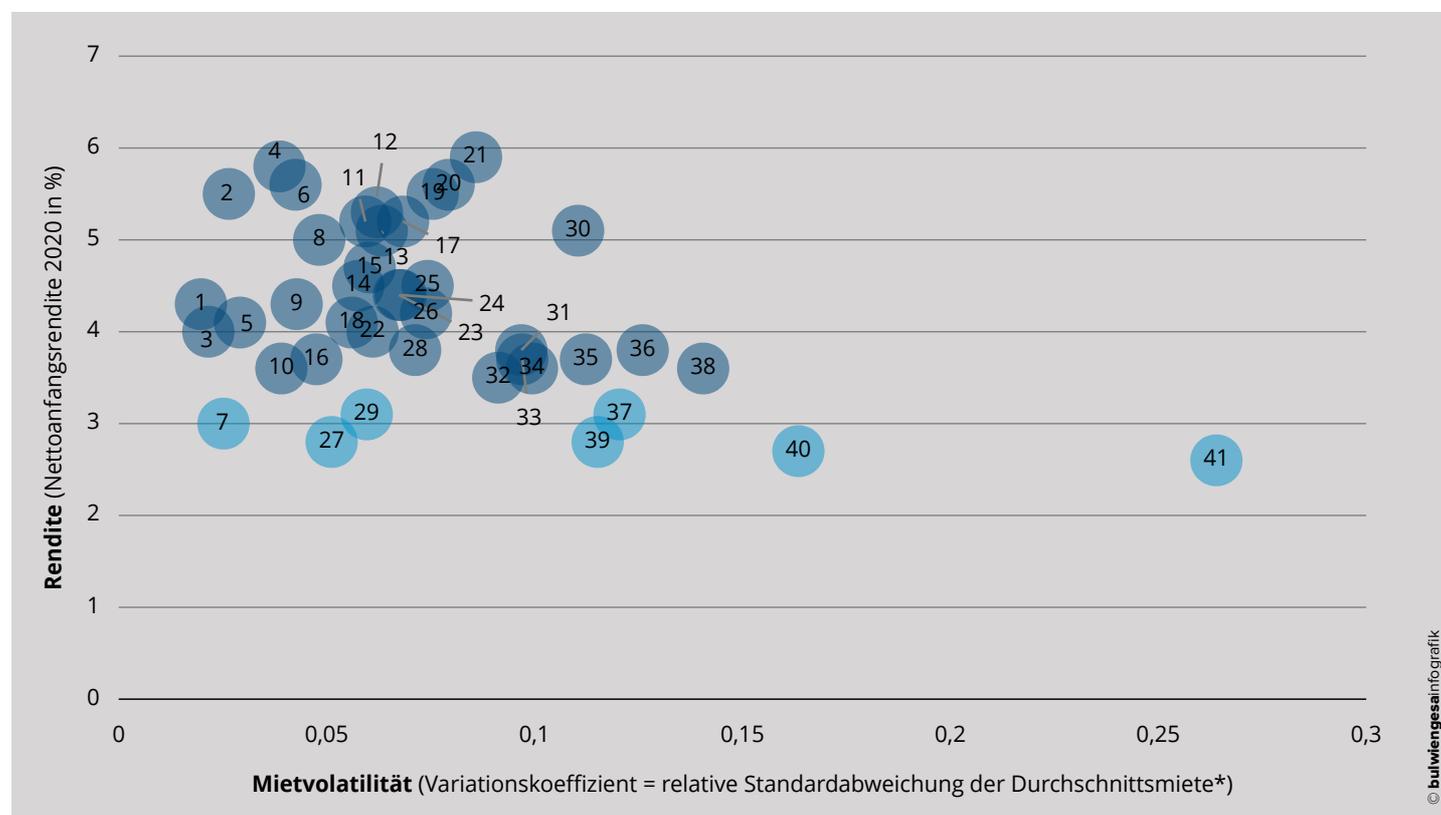
Die weiterhin sehr hohe Nachfrage nach Objekten mit attraktiven Eigenschaften (Standort, Mieter etc.) hat trotz Pandemie die Preise entsprechend auf hohem Niveau verharren lassen. Folglich sind auch die Nettoanfangsrenditen auf ihrem 2019 erreichten Niveau verblieben. Dabei bieten Sekundärstandorte ein (leicht) höheres Renditepotenzial als die A-Städte.

» Rendite-Risiko-Darstellung

Die untersuchten Sekundärstandorte (und zur Orientierung die A-Märkte) wurden auf der nachfolgenden Seite hinsichtlich ihrer Ertragsstabilität und der erzielbaren Rendite untersucht. Hierbei wird ersichtlich, dass alle Sekundärstandorte höhere Renditepotenziale als die A-Märkte aufweisen, wobei der Spread kleiner geworden ist. Die Spanne der erzielbaren Nettoanfangsrendite reicht in den Sekundärstandorten von 3,5 % in Freiburg/B. bis zu 5,9 % in Chemnitz. Zum Vergleich: In den A-Städten wird derzeit ein Niveau zwischen 2,6 % (Berlin) und 3,1 % (Köln und Stuttgart) erreicht.

Um die Renditepotenziale und das Ertragsrisiko in Relation zu setzen, wurde ein Quotient aus Rendite und Volatilität gebildet. Dieser kann aus der Tabelle (Seite 5) abgelesen werden. Aufgrund der hohen Mietsteigerungen sind die A-Städte Berlin, München, Hamburg und Köln sowie der Sekundärstandort Leipzig auf den hinteren Plätzen wiederzufinden. Hingegen weisen Städte wie Dortmund, Trier und Darmstadt ein günstigeres Verhältnis auf.

Rendite-Risiko-Darstellung



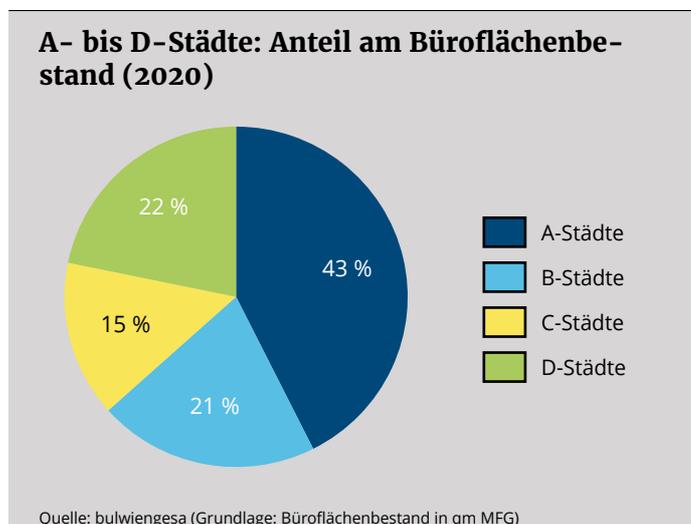
Städteauswahl sortiert nach Rendite-Risiko-Quotient

| | | | | | | | | |
|----|--------------------------------------|------------------|----|------------------------|------------------|----|-------------|------------------|
| 1 | Dortmund | Sekundärstandort | 16 | Bonn | Sekundärstandort | 31 | Mainz | Sekundärstandort |
| 2 | Trier | Sekundärstandort | 17 | Wuppertal | Sekundärstandort | 32 | Freiburg/B. | Sekundärstandort |
| 3 | Darmstadt | Sekundärstandort | 18 | Essen | Sekundärstandort | 33 | Wiesbaden | Sekundärstandort |
| 4 | Schwerin | Sekundärstandort | 19 | Bayreuth | Sekundärstandort | 34 | Dresden | Sekundärstandort |
| 5 | Frankfurt Out of Town | Sekundärstandort | 20 | Flensburg | Sekundärstandort | 35 | Potsdam | Sekundärstandort |
| 6 | Landkreis Pinneberg (Quickborn)** | Sekundärstandort | 21 | Chemnitz | Sekundärstandort | 36 | Hannover | Sekundärstandort |
| 7 | Düsseldorf | A-Stadt | 22 | Karlsruhe | Sekundärstandort | 37 | Köln | A-Stadt |
| 8 | Erfurt | Sekundärstandort | 23 | Osnabrück | Sekundärstandort | 38 | Leipzig | Sekundärstandort |
| 9 | Ulm | Sekundärstandort | 24 | München Out of Town | Sekundärstandort | 39 | Hamburg | A-Stadt |
| 10 | Heidelberg | Sekundärstandort | 25 | Rostock | Sekundärstandort | 40 | München | A-Stadt |
| 11 | Kiel | Sekundärstandort | 26 | Regensburg | Sekundärstandort | 41 | Berlin | A-Stadt |
| 12 | Leverkusen | Sekundärstandort | 27 | Frankfurt | A-Stadt | | | |
| 13 | Kassel | Sekundärstandort | 28 | Münster | Sekundärstandort | | | |
| 14 | Bremen | Sekundärstandort | 29 | Stuttgart | A-Stadt | | | |
| 15 | Wolfsburg | Sekundärstandort | 30 | Jena | Sekundärstandort | | | |

* Die relative Standardabweichung der Durchschnittsmiete bezieht sich auf den Zeitraum von 2011 bis 2020; ** Durchschnittsmiete für den Landkreis Pinneberg liegt erst ab 2015 vor

Der deutsche Büroimmobilienmarkt im internationalen Vergleich

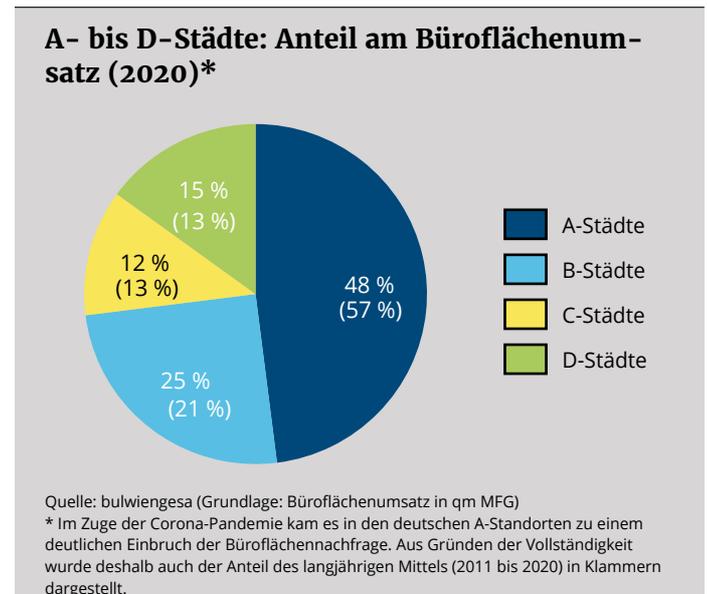
Deutschland verfügt über rund 10.800 Gemeinden, wovon 80 sogar als Großstädte klassifiziert werden können. Diese Städte weisen laut Definition mindestens 100.000 Einwohner auf. Die nahezu 11.000 Kommunen verfügen auch über einen relevanten Immobilienbestand. So gibt es hier rund 324.000 Büro- und Verwaltungsgebäude.¹ Die bedeutendsten Städte im Bereich des Büroimmobilienmarkts wurden dabei von bulwiengesa in ein Categoriesystem (A-, B-, C- und D-Städte) integriert.



Die sieben A-Städte verfügen dabei über rund 43 % des Büroflächenbestandes der A- bis D-Standorte. Dahinter folgen mit 22 % die 84 D-Städte (u. a. Bayreuth, Chemnitz, Flensburg), die meist eine zentrale Funktion für ihr regionales Umfeld ausüben. 21 bzw. 15 % des Büroflächenbestandes machen die 14 B-Städte (bspw. Dortmund, Dresden, Leipzig) und 22 C-Standorte (Darmstadt, Freiburg etc.) aus.

Diese polyzentrische Struktur des deutschen Büroimmobilienmarktes wird nicht nur in der Verteilung des Büroflächenbestandes, sondern auch bei der Betrachtung des Büroflächenumsatzes deutlich. So wird in der langjährigen Analyse (2011 bis 2020) zwar mehr als die Hälfte der Vermietungsleistung (inkl. Eigennutzer) in den A-Standorten erzielt. Jedoch verteilt sich der Büroflächenumsatz auf sieben Städte und nicht auf ein Zentrum. Weiterhin haben auch die B-Städte einen Anteil von rund einem Fünftel. Durch das Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 wurde in den A-Standorten eine deutlich geringere Vermietungsleistung registriert. Vor allem die B-Städte konnten hiervon profitieren, die 25 % des Umsatzes 2020 auf sich vereinen konnten. Hier macht sich die Nationale Ausrichtung der B-Standorte bemerkbar, die

dadurch weniger anfällig für internationale Nachfragerückgänge sind.



Im Gegensatz zur polyzentrischen Struktur Deutschlands sind Länder wie Frankreich und Großbritannien monostrukturiert. So gibt es zwar auch in Großbritannien und Frankreich über 80 bzw. 40 Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, jedoch zeigen die nachfolgenden Zahlen, dass das wirtschaftliche Leben in bzw. rund um die jeweiligen Hauptstädte spielt. Dabei soll zu Beginn ein Blick auf die Verteilung der Bruttowertschöpfung gelegt werden. Im Anschluss erfolgt eine Analyse des Büromarktes mit den Variablen Leerstandsquote, Büroflächenumsatz und Spitzenmiete.

» Wirtschaftliche Situation

Als erstes Kriterium, das die Konzentration von Frankreich und Großbritannien auf ein Zentrum aufzeigen soll, wurde die Betrachtung der Bruttowertschöpfung vorgenommen. Dabei fungiert die Bruttowertschöpfung als Maß für die wirtschaftliche Leistung einer abgegrenzten Region.

Hierbei wird ersichtlich, dass in Deutschland rund 21 % der Bruttowertschöpfung auf die sieben A-Standorte entfallen. Berlin als Hauptstadt mit fast 3,7 Mio. Einwohnern trägt beispielsweise mit 5 % zur erzielten Wirtschaftsleistung bei. Vor allem seit 2015 war eine sehr dynamische Entwicklung in der Hauptstadt zu beobachten (u. a. Anstieg der SVP-Beschäftigten um 17 %), die durch das Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 jedoch erst einmal abgebremst wurde. Nach Berlin folgen München und Hamburg, die ca. 4 % der deut-

¹ Quelle: dena-Studie (05/2017): Büroimmobilien. Energetischer Zustand und Anreize zur Steigerung der Energieeffizienz.

schen Bruttowertschöpfung ausmachen. Insgesamt 13 % der Wirtschaftsleistung entfällt auf die untersuchten Sekundärstandorte, die oftmals Standorte des Mittelstandes sind. Hier verfügt Hannover 2019 mit rund 33.100 Mio. Euro über die höchste Bruttowertschöpfung. Dahinter folgen Bremen 30.068 Mio. Euro, Bonn (24.300 Mio. Euro) und die Ruhrgebietsstädte Essen (23.631 Mio. Euro) und Dortmund (21.546 Mio. Euro). Dabei weist Hannover seit 2016 eine höhere Bruttowertschöpfung als Bremen auf. Die Branchenstruktur mit umsatzstarken Unternehmen aus der Automobilindustrie und -zulieferer (Continental AG, WABCO) sowie Touristik (TUI AG), Handel (AGRAVIS) und Banken/Versicherungen (NORD/LB, HDI) sind hierfür verantwortlich. Hingegen weisen Schwerin und Flensburg die geringste Bruttowertschöpfung der untersuchten Sekundärstandorte auf.

Im Gegensatz zur heterogenen Verteilung der Bruttowertschöpfung in Deutschland entfällt in Großbritannien knapp ein Viertel der Wirtschaftsleistung auf die Hauptstadt London. Die weiteren Städte tragen nur jeweils rund 1 % – mit Ausnahme von Birmingham (2 %) – zur Wertschöpfung des Vereinigten Königreichs bei. Zwar verfügen auch Städte wie Manchester über wirtschaftlich bedeutende Einrichtungen wie den Trafford Park (eines der größten Industriegebiete des Landes mit relativ niedrigen Steuern), nichtsdestotrotz bestimmt die britische Hauptstadt das wirtschaftliche Geschehen.

In Frankreich ist ein ähnliches Bild wie in Großbritannien zu erkennen, wobei die Region Île-de-France (mit der Hauptstadt Paris) noch einmal einen deutlich höheren Anteil an der Wirtschaftsleistung als London aufweist. Hier wird fast ein Drittel der französischen Bruttowertschöpfung erzielt. Die weiteren Regionen (Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nord-Pas-de-Calais, Auvergne) spielen eine untergeordnete Rolle.

Insgesamt verdeutlicht die Tabelle zur Bruttowertschöpfung, dass diese in Deutschland sehr heterogen verteilt ist. Nicht etwa die Hauptstadt – oder eine andere Region – sticht hier hervor, sondern zahlreiche Kommunen tragen zur deutschen Wirtschaftsleistung bei. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Sekundärstandorten zu, die Standorte des Mittelstandes sind, der das Rückgrat der deutschen Wirtschaft ist. Im Gegensatz dazu konzentriert sich die Wertschöpfung in Frankreich auf die Region Île-de-France mit der Hauptstadt Paris und in Großbritannien auf London bzw. das Umfeld der Stadt.

Bruttowertschöpfung (BWS)

| Stadt/Region | Einwohner* | BWS** (in Mio. €) | BWS in % |
|--|-------------------|----------------------|--------------|
| Deutschland (DtL.) | | | |
| Berlin | 3.664.088 | 141.247 | 5 % |
| Düsseldorf | 644.280 | 47.807 | 2 % |
| Frankfurt | 758.847 | 66.010 | 2 % |
| Hamburg | 1.904.444 | 111.307 | 4 % |
| Köln | 1.088.040 | 59.774 | 2 % |
| München | 1.562.096 | 110.094 | 4 % |
| Stuttgart | 608.260 | 52.201 | 2 % |
| Untersuchte Sekundärstandorte*** | 8.379.119 | 409.074 | 13 % |
| Rest Deutschland | 64.545.857 | 2.108.644 | 68 % |
| Insgesamt Deutschland | 83.155.031 | 3.106.157 | 100 % |
| Frankreich (FR) | | | |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur (Marseille) | 5.077.582 | 151.559 | 7 % |
| Nord-Pas-de-Calais (Lille) | 4.061.166 | 106.521 | 5 % |
| Auvergne (Lyon) | 1.371.820 | 36.134 | 2 % |
| Île-de-France (Paris) | 12.291.557 | 659.678 | 31 % |
| Rest Frankreich | 44.518.091 | 1.203.219 | 56 % |
| Insgesamt Frankreich | 67.320.216 | 2.157.111 | 100 % |
| Großbritannien (GB) | | | |
| Glasgow | 626.410 | 21.804 | 1 % |
| Edinburgh | 518.500 | 26.419 | 1 % |
| Birmingham | 1.141.374 | 31.031 | 2 % |
| Manchester | 547.627 | 24.160 | 1 % |
| London | 8.908.081 | 467.013 | 23 % |
| Rest Großbritannien | 54.693.608 | 1.402.192 | 72 % |
| Insgesamt GB | 66.435.600 | 1.942.619 | 100 % |

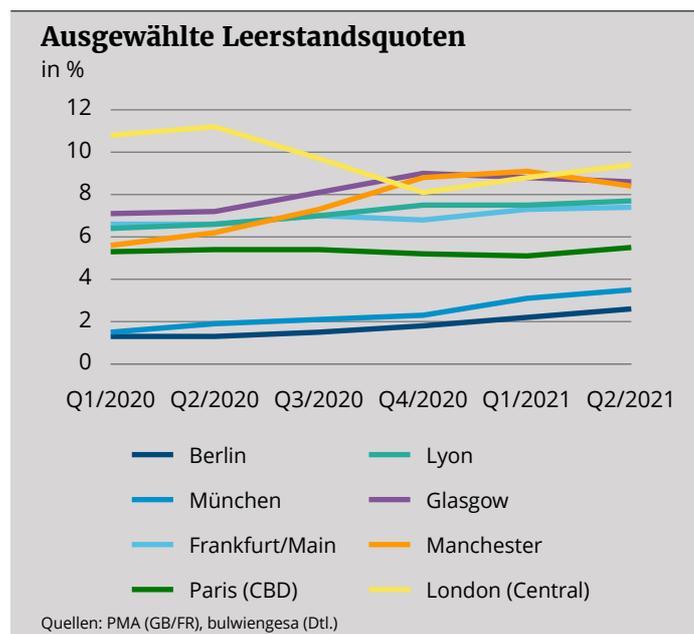
Quellen: Eurostat (FR), ONS (GB), bulwiengesa (DtL.)

* Stand DtL./FR: Jahresende 2020, Stand GB: 2018; ** Stand DtL./FR: 2019, Stand GB: 2018; *** BWS ohne Aschheim, Eschborn, Langen, Quickborn

Der Büroimmobilienmarkt wird durch ein Wechselspiel von Angebot und Nachfrage bestimmt. Nachfolgend soll dieses für Deutschland, Frankreich und Großbritannien analysiert werden. Hierbei werden die Variablen Leerstandsquote (Angebotsseite) sowie Büroflächenumsatz und Spitzenmiete (Nachfrageseite) näher betrachtet.

» Angebotssituation

Die Betrachtung der Angebotssituation (Leerstandsquote) dient nicht zur Herausarbeitung der Mono- bzw. Polystruktur einzelner Länder, sondern soll als Ergänzung des Kapitels gesehen werden.



In Deutschland (und den untersuchten Städten) verfügen München (3,5 %) und Berlin (2,6 %) in Folge der guten Nachfragesituation der letzten Jahre über eine der geringsten Leerstandsquoten (Stand: Q2/2021). Im Gegensatz dazu weist die Banken- und Finanzmetropole Frankfurt/Main innerhalb der deutschen A-Städte schon seit vielen Jahren die höchste Leerstandsrate auf. Nichtsdestotrotz konnte auch hier in den letzten Jahren eine Reduktion des Leerstandes – aufgrund einer guten Nachfragesituation in Verbindung mit dem Abriss/der Umnutzung von Flächen – erreicht werden. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie ist in den drei genannten Städten zuletzt ein leichter Leerstandsaufbau zu beobachten.

Auch in Paris (CBD) und London (Central) ist in den vergangenen Monaten ein Aufbau des Leerstandes zu bemerken. Dabei stieg in London bereits infolge des Brexits – als Unternehmen entschieden ihre Büros nach Kontinentaleuropa zu verlegen – der Leerstand auf 11 % an. Nach einem Abbau folgte, u. a. aufgrund der Skepsis der Arbeitnehmer ins Büro nach London zu fahren, eine erneute Zunahme auf eine Quote von aktuell 9,4 %. Die bisher moderate Zunahme in Paris (5,5 %) ist auch auf das Konzept der 15-Minuten-Stadt zurückzuführen, dass versucht Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung zu vereinen.

» Nachfragesituation

Das Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 hat teilweise zu einem deutlichen Einbruch der Nachfrage auf den analysierten Büroimmobilienmärkten geführt. So wurde bspw. in Berlin 2019 ein Büroflächenumsatz von 1,07 Mio. qm MFG verbucht – 2020 waren es 730.000 qm MFG und damit 30 % weniger. Auch in Paris Central wurde ggü. 2019 ein Umsatzrückgang um 40 % und in London Central sogar um 65 % registriert.

| Büroflächenumsatz | | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------|------------------|
| Stadt/Region | 2020 | 2020 in % | Ø 5 Jahre in %** |
| Deutschland (Dtl.) in qm MFG | | | |
| Berlin | 730.000 | 20 % | 18 % |
| Düsseldorf | 238.000 | 6 % | 7 % |
| Frankfurt | 281.800 | 8 % | 10 % |
| Hamburg | 335.000 | 9 % | 11 % |
| Köln | 190.000 | 5 % | 6 % |
| München | 415.000 | 11 % | 12 % |
| Stuttgart | 135.000 | 4 % | 3 % |
| Unters. Sekundärstandorte* | 1.355.000 | 37 % | 30 % |
| Insgesamt | 3.679.800 | 100 % | 100 % |
| Frankreich (FR) in qm | | | |
| Marseille | 126.000 | 6 % | - |
| Lille | 140.000 | 7 % | - |
| Lyon | 202.000 | 10 % | - |
| Paris (gesamt) | 1.513.000 | 76 % | - |
| Insgesamt | 1.980.000 | 100 % | - |
| Großbritannien (GB) in qm | | | |
| Glasgow | 57.200 | 6 % | - |
| Edinburgh | 54.000 | 6 % | - |
| Birmingham | 64.400 | 7 % | - |
| Manchester | 130.000 | 14 % | - |
| London (gesamt) | 618.000 | 67 % | - |
| Insgesamt | 923.600 | 100 % | - |

Quellen: PMA (GB/FR), bulwiengesa (Dtl.)
* ohne Aschheim und Quickborn; ** 2016 bis 2020

Nichtsdestotrotz ist an den Zahlen die Bedeutung des jeweiligen Büroimmobilienmarktes gut ablesbar. So entfielen 2020 in Deutschland zwar 20 % des Büroflächenumsatzes in den A- und Sekundärstandorten auf die Hauptstadt, jedoch ist das Umsatzergebnis auch durch den Abschluss der Deutschen Rentenversicherung (85.000 qm MFG) im CULE geprägt gewesen. In den vergangenen Jahren kam Berlin auf einen

Umsatzanteil von rund 18 %. Hier macht sich die Entwicklung zur deutschen Start-up-Hauptstadt bemerkbar, die mit einer deutlichen Zunahme der Bürobeschäftigung und folglich einer hohen Büroflächennachfrage einherging. Im Gegensatz zu Berlin ist in den weiteren A-Städten – mit Ausnahme Stuttgarts – ein Rückgang verglichen mit dem 5-Jahres-Mittel erkennbar. Im Zuge der Corona-Pandemie erwiesen sich v. a. die Sekundärstandorte als robust. Anders als in den A-Städten wurden hier nicht so deutliche Umsatzrückgänge registriert – der Anteil am Umsatz ist sogar noch gestiegen.

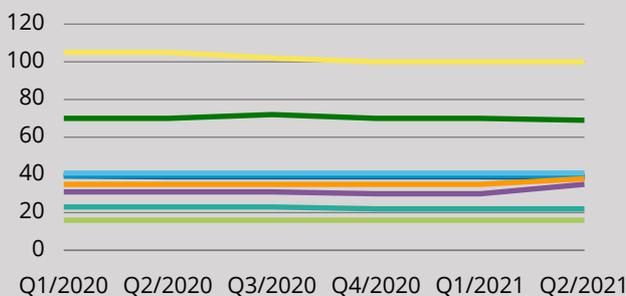
Auch Paris und London mussten im Vergleich mit dem Jahr 2019 Rückgänge beim Flächenumsatz verkraften, wenngleich in Paris 2020 die Vorvermietung von Total im Büroprojekt „The Link“ mit 126.000 qm MFG stattgefunden hat. Dennoch kann die Fokussierung des Büroflächenumsatzes auf die Hauptstädte im Anteil am Flächenumsatz abgelesen werden. So entfallen auf Paris knapp drei Viertel des erzielten Flächenumsatzes. In London sind es ebenfalls zwei Drittel und damit nur geringfügig weniger.

in Q2/2021 in Frankfurt (41,00 Euro/qm MFG) und München 39,50 Euro/qm MFG erzielt wurden, recht nah beieinander.

Die teilweise sehr deutlichen Rückgänge des Büroflächenumsatzes – ausgelöst durch die Pandemie und den Brexit – haben bisher nur geringe Auswirkungen auf die Spitzenmieten der ausgewählten Städte in Deutschland, Großbritannien und Frankreich. So ist in München, Frankfurt und Lille eine Stagnation zu beobachten gewesen. In den Städten Berlin (-2 %), Paris CBD (-1 %), Lyon (-4 %) und London Central (-5 %) wurden leichte Rückgänge bei der Spitzenmiete registriert. Im Gegensatz dazu konnte in Glasgow (+13 %) und Manchester (+9 %) ein Anstieg beobachtet werden. Insgesamt kann festgehalten werden, dass Objekte in zentralen Lagen weiterhin eine hohe Nachfrage – bei einem geringen Angebot – erfahren. Unternehmen setzen aufgrund der Standorteigenschaften (u. a. gute Erreichbarkeit) weiterhin auf Anmietungen in zentralen Lagen, da der Kampf um Fachkräfte sich auch im Zuge der Pandemie nicht entspannt hat.

Ausgewählte Spitzenmieten

in Euro/qm/Monat



- Berlin
- München
- Frankfurt/Main
- Paris (CBD)
- Lyon
- Lille
- Glasgow
- Manchester
- London (Central)

Quellen: PMA (GB/FR), bulwiengesa (Dtl.)

Fazit

Im Gegensatz zu Frankreich und Großbritannien ist das deutsche Marktgefüge polyzentrisch strukturiert. Sichtbar wird dies u. a. bei der Analyse der Wirtschaftsleistung, die in der Bundesrepublik an zahlreichen Standorten generiert wird. Neben den A-Standorten sollte die Betrachtung auch auf die Sekundärstandorte gerichtet werden, die oftmals Unternehmen des Mittelstandes (Rückgrat der Wirtschaft) beheimaten. Aber auch die Analyse von Variablen aus dem Segment Büro verdeutlichen, dass das Marktgefüge in Deutschland, anders als in Großbritannien und Frankreich, deutlich dezentraler gestaltet ist.

Natürlich hat jeder Standort individuelle Eigenschaften und verlangt eine differenzierte Betrachtung – dies soll nachfolgend (v. a. für die deutschen Sekundärstandorte) getan werden.

Auch durch die Analyse der Spitzenmiete kann die Monostruktur von Großbritannien und Frankreich nachvollzogen werden. So werden in London Central mit 100 Euro/qm/Monat und Paris CBD 69 Euro/qm/Monat mit Abstand die höchsten Spitzenmieten der jeweiligen Länder erzielt (Stand: Q2/2021). Hingegen sind in Deutschland die höchsten Spitzenmieten, die

Detailbetrachtung: Der Büroimmobilienmarkt der Sekundärstandorte

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel beschrieben, soll auch die Detailbetrachtung der Sekundärstandorte aus einer Angebots- und Nachfrageperspektive heraus betrachtet werden.

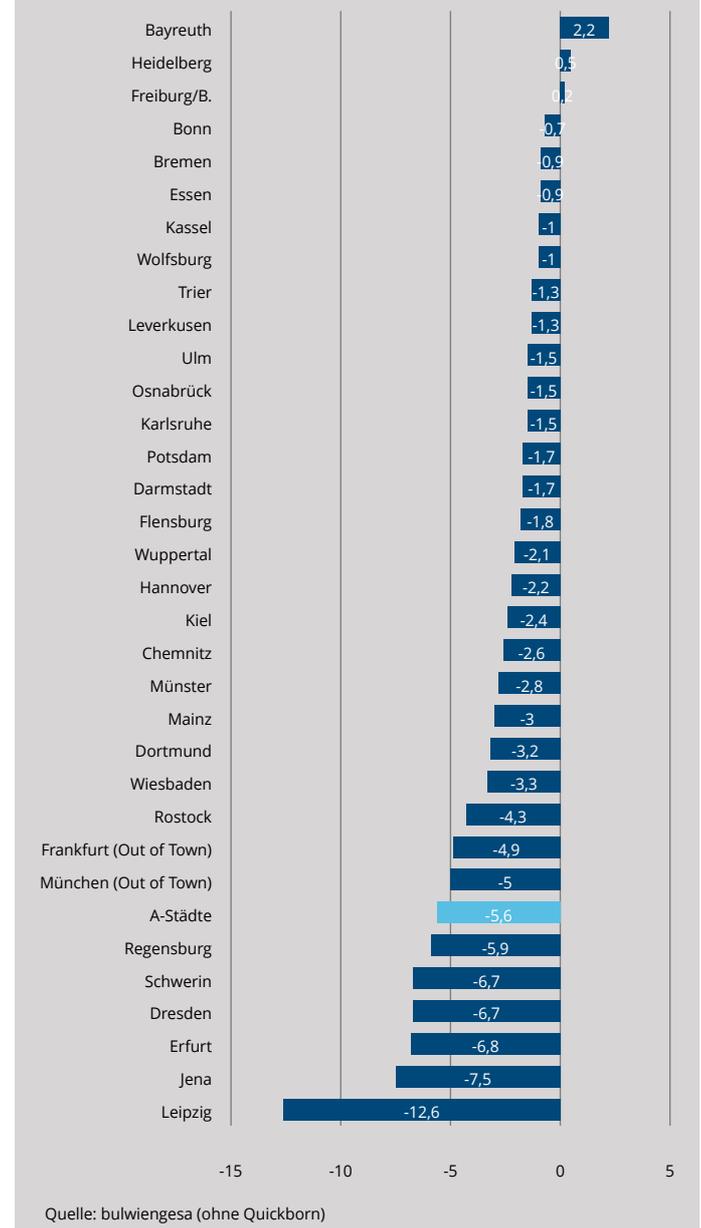
» Angebotssituation

Die gute wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre sowie die Etablierung von neuen Berufsfeldern durch die Digitalisierung haben zu einem starken Aufbau der Bürobeschäftigten geführt. Diese neuen Bürobeschäftigten benötigen folglich auch Büroflächen. In Verbindung mit einer wenig spekulativ ausgerichteten Bautätigkeit hat dies in allen untersuchten Sekundärstandorten, mit Ausnahme von Bayreuth, Heidelberg und Freiburg/B., zu einem Abbau des Büroflächenleerstandes geführt. Hierbei muss jedoch erwähnt werden, dass Bayreuth 2011 eine niedrige Leerstandsquote von 2,8 % aufgewiesen hat. Der Anstieg um 2,2 Prozentpunkte ist hauptsächlich auf den Auszug der Telekom an der Wilhelm-Pitz-Straße zurückzuführen. Dieses Beispiel zeigt aber auch, dass der Leerzug von Flächen durch Großnutzer meist nicht sofort kompensiert werden kann und daher mit Leerstandsschwankungen zu rechnen ist. Im Gegensatz dazu verfügt Freiburg/B. seit jeher über eine Leerstandsquote, die unterhalb der Zwei-Prozent-Marke liegt. Folglich hat der registrierte marginale Anstieg keine Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt.

Innenstadt liegt der Leerstand sogar noch niedriger. Vor allem das geringe Neubauvolumen bei sehr dynamischer Nachfrage (2011 bis 2020: 110.000 qm MFG p. a) sorgt für diese Entwicklung.

Eine niedrige Leerstandsquote ist auch in Wolfsburg vorhanden, da hier mit Volkswagen ein großer Nachfrager auf dem Markt aktiv ist, der häufig moderne Flächen, die realisiert werden, absorbiert. In Verbindung mit einer bedarfsorientierten Bautätigkeit führt dies zu einer Leerstandsrate von 1,7 %.

Entwicklung der Leerstandsquote
in Prozentpunkten (2011 bis 2020)



Überblick – Leerstandsrate in ausgewählten Sekundärstandorten

| Sekundärstandort | Leerstandsrate (2020)* | Ausblick (2021) |
|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Frankfurt (Out of Town) | 15,3 % | ↗ |
| Chemnitz | 10,6 % | → |
| Erfurt | 10,4 % | → |
| München (Out of Town) | 6,5 % | ↗ |
| Leipzig | 6,1 % | ↘ |
| ⋮ | | |
| Wolfsburg | 1,7 % | → |
| Jena | 1,6 % | → |
| Regensburg | 1,6 % | → |
| Münster | 1,5 % | → |
| Freiburg/B. | 1,4 % | ↗ |

Quelle: bulwiengesa (ohne Quickborn)

* Anmerkung: Die hohen Leerstände in F-OOT, Chemnitz etc. sind meist auf ältere Gebäude zurückzuführen, die nicht mehr den technischen Anforderungen entsprechen.

Der höchste Abbau des Leerstandes wurde im Beobachtungszeitraum in Leipzig registriert. Das Leerstandsniveau in der Messestadt liegt aufgrund der regen spekulativen Bautätigkeit in den 1990er Jahren mit rund 6 % zwar weiterhin deutlich über dem Durchschnittswert der übrigen B-Städte (3,5 %), jedoch ist seit dem historischen Höchststand von 33 % (1997) ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. In der

Überblick – Büroflächenneuzugang*

| Sekundärstandort | Neuzugang (Ø 5 Jahre)** | Neuzugang (Ø 10 Jahre)*** |
|------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Karlsruhe | 49.500 | 35.400 |
| Essen | 39.700 | 31.500 |
| Bremen | 36.000 | 27.800 |
| Dortmund | 31.100 | 26.100 |
| Bonn | 31.000 | 27.200 |
| M-OOT (u. a. Aschheim) | 30.000 | 37.000 |
| Hannover | 25.800 | 32.600 |
| Wolfsburg | 24.600 | 21.000 |
| Freiburg/B. | 24.600 | 19.200 |
| Leipzig | 23.300 | 18.000 |
| Heidelberg | 21.700 | 20.100 |
| Potsdam | 21.700 | 17.900 |
| Dresden | 21.200 | 18.300 |
| Münster | 20.400 | 21.800 |
| Mainz | 19.000 | 15.400 |
| Wiesbaden | 17.100 | 14.200 |
| Darmstadt | 14.600 | 14.900 |
| Regensburg | 14.000 | 14.600 |
| Osnabrück | 12.000 | 11.300 |
| Leverkusen | 11.600 | 7.400 |
| Ulm | 9.400 | 13.600 |
| Erfurt | 8.500 | 8.500 |
| Rostock | 8.300 | 8.300 |
| Kassel | 8.200 | 10.500 |
| Jena | 7.200 | 7.900 |
| Chemnitz | 7.000 | 5.600 |
| Wuppertal | 6.800 | 5.800 |
| Kiel | 6.100 | 5.400 |
| Bayreuth | 5.700 | 3.600 |
| Eschborn | 5.000 | 4.000 |
| Trier | 2.800 | 2.500 |
| Flensburg | 2.100 | 2.800 |
| Langen (Hessen) | 1.300 | 800 |
| Schwerin | 1.000 | 1.600 |

Quelle: bulwiengesa (ohne Quickborn)

* ohne Sanierungen; ** 2016 bis 2020; *** 2011 bis 2020

Im Gegensatz zu den A-Städten ist im überwiegenden Teil der Sekundärstandorte die Bautätigkeit bedarfsorientiert ausgerichtet. Folglich werden Büroflächen nur mit entsprechender Vorvermietung und daher nur im geringen Umfang spekulativ entwickelt. In der langfristigen Betrachtung (2011 bis 2020)

weisen unter den Sekundärstandorten die B-Städte Karlsruhe, Essen, Bremen, Dortmund und Bonn das höchste durchschnittliche Fertigstellungsvolumen auf. Dabei hat v. a. in Karlsruhe die Dynamik in den vergangenen fünf Jahren noch einmal deutlich zugelegt. Die hohe Bautätigkeit – mit einer Fertigstellungsspitze 2020 von fast 100.000 qm MFG – zeugt von einer guten Nachfragesituation nach modernen Büroflächen. Auch perspektivisch ist trotz einer regen Bautätigkeit nicht mit einer Zunahme des Leerstandes in Karlsruhe zu rechnen. Hinter den B-Städten folgt der Münchner Umlandmarkt (M-OOT), der v. a. vom Marktgeschehen in Garching bestimmt wurde. Im Gegensatz dazu ist das Neubauvolumen in Aschheim in den vergangenen Jahren sehr gering. Die Neubautätigkeit entfällt ausschließlich auf Eigennutzer wie das Fogra Forschungsinstitut e. V., die kleinflächig neue Büroflächen schaffen. Mit den aktuell in Bau befindlichen Vorhaben Hammerschmidt und Campus One (Erweiterung) werden bis 2022 noch einmal rund 26.000 qm MFG entstehen, die bisher noch keinen Mieter gefunden haben.

Überblick – Neubau (2011 bis 2020) im Verhältnis zum Flächenbestand (2020)

| Sekundärstandort | Anteil Neubau am Büroflächenbestand |
|------------------------|--|
| M-OOT (u. a. Aschheim) | 29,0 % |
| Heidelberg | 19,0 % |
| Wolfsburg | 18,0 % |
| Ulm | 15,0 % |
| Karlsruhe | 14,0 % |
| | ⋮ |
| Trier | 5,0 % |
| Chemnitz | 4,0 % |
| Kiel | 4,0 % |
| Wuppertal | 4,0 % |
| Schwerin | 2,0 % |

Quelle: bulwiengesa (ohne Eschborn, Langen, Quickborn)

Beim Vergleich der Neubautätigkeit in Relation zum Bestand führen nicht die B-Standorte, sondern der Münchner Umlandmarkt, Heidelberg und Wolfsburg. Dabei ist die Bauaktivität in Heidelberg eigentlich wenig spekulativ und eher kleinteilig ausgerichtet. Jedoch sorgen Eigennutzer immer wieder für Fertigstellungsspitzen wie 2020, als die Hauptverwaltung von HeidelbergCement mit 40.000 qm MFG übergeben worden ist. Aktuell und zukünftig wird das Marktgeschehen in Heidelberg durch größere Einzelmaßnahmen wie die weitere Entwicklung des neuen Stadtteils Bahnstadt oder die Revitalisierung ehemaliger US-Militär-Areale ergänzt.

Auch Wolfsburg (D-Standort) hat in den vergangenen zehn Jahren mit 21.000 qm MFG p. a. eine hohe Bautätigkeit – im Vergleich mit dem Flächenbestand – erfahren. Dabei bestimmen hier vorwiegend Eigennutzer der Automobilindustrie das Neubaugeschehen. Die Fertigstellungsspitze wurde im Jahr 2017 erreicht, als der Nordkopftower und die Volkswagen IT-City mit zusammen rund 45.000 qm MFG fertiggestellt worden sind.

Im Gegensatz dazu findet im D-Standort Schwerin kaum Neubautätigkeit statt, was sich im sehr geringen Fertigstellungsvolumen von rund 1.600 qm MFG p. a. widerspiegelt.

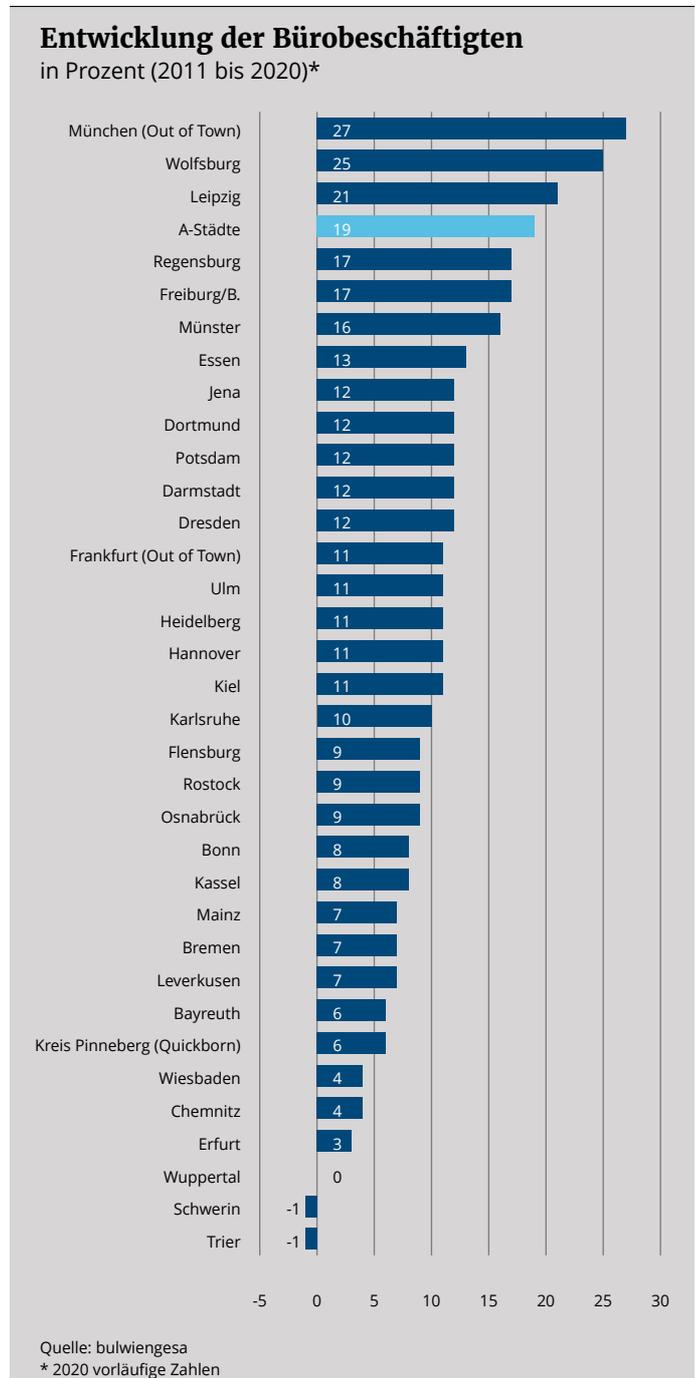
>> Nachfragesituation

Die Bürobeschäftigten gelten als wichtigste Kenngröße, um die zukünftige Nachfrage nach Büroflächen eruieren zu können. Bevor ein Blick auf die Entwicklung der Bürobeschäftigten bis 2030 vorgenommen werden soll, wird eine ex post Betrachtung durchgeführt.

Grundsätzlich haben die dargestellten Sekundärstandorte aufgrund der guten konjunkturellen Rahmenbedingungen einen Zuzug von qualifizierten Arbeitskräfte erfahren – folglich hat auch die Zahl der Bürobeschäftigten seit 2011 zugenommen. Hierbei konnten 18 (von 34) Standorte Wachstumsraten von mehr als 10 % verbuchen. Insgesamt reicht die Spanne von 3 % in der thüringischen Landeshauptstadt bis hin zu 27 % im Münchner Umlandmarkt. Lediglich Wuppertal, Schwerin und Trier konnten kein Wachstum der Bürobeschäftigten verbuchen.

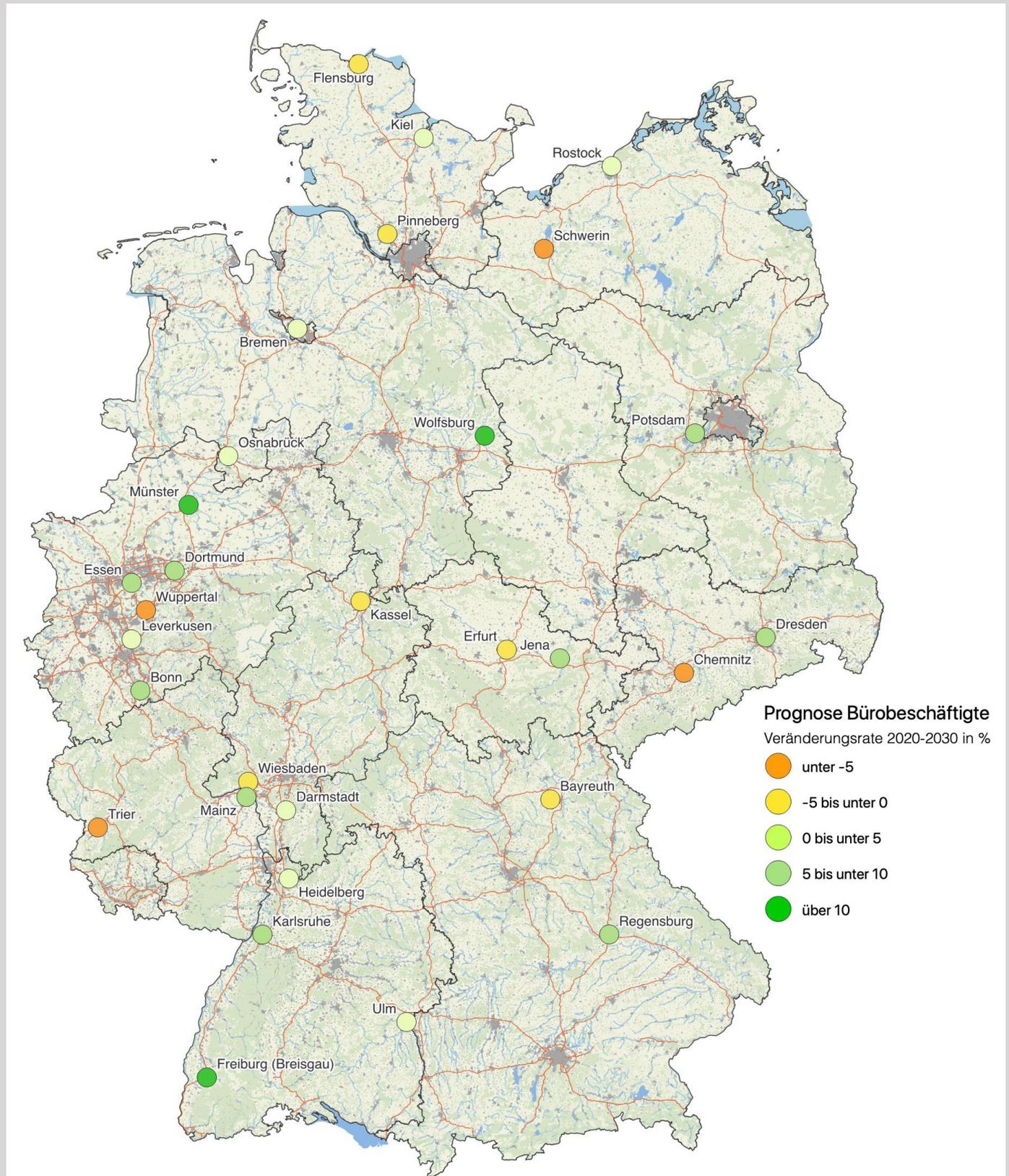
Das höchste Bürobeschäftigtenwachstum im Zeitraum von 2011 bis 2020 entfällt wie bereits erwähnt auf den Münchner Umlandmarkt (+27 %). Insgesamt arbeiten hier 2020 rund 137.000 Personen. Dabei profitierten die Standorte von der Flächenknappheit im Münchner Stadtgebiet und den daraus resultierenden Ausweichtendenzen von Unternehmen.

Hinter dem Umlandmarkt Münchens folgen Wolfsburg (+25 %) und Leipzig (+21 %), die mit ihren Wachstumsraten noch über dem Niveau der A-Städte liegen. So ist die deutliche Zunahme der Bürobeschäftigten in Leipzig v. a. auf hohe Investitionen in die Infrastruktur und die Universität zurückzuführen, die wiederum zu einer guten Nachfragesituation von Unternehmen aus der Automobilbranche (BMW, Porsche) führt.



Ein weiteres Wachstum der Bürobeschäftigten (bis 2030) wird für 22 der 32 Sekundärstandorte (ohne Umlandmarkt von Frankfurt und München) prognostiziert. Die höchste Zunahme wird für Wolfsburg (+16 %), Münster (+12 %) und Freiburg/B. (+11 %) prognostiziert. Aufgrund der demografischen Entwicklung nimmt jedoch die Zahl der Städte zu, die einen Bürobeschäftigtenrückgang erfahren.

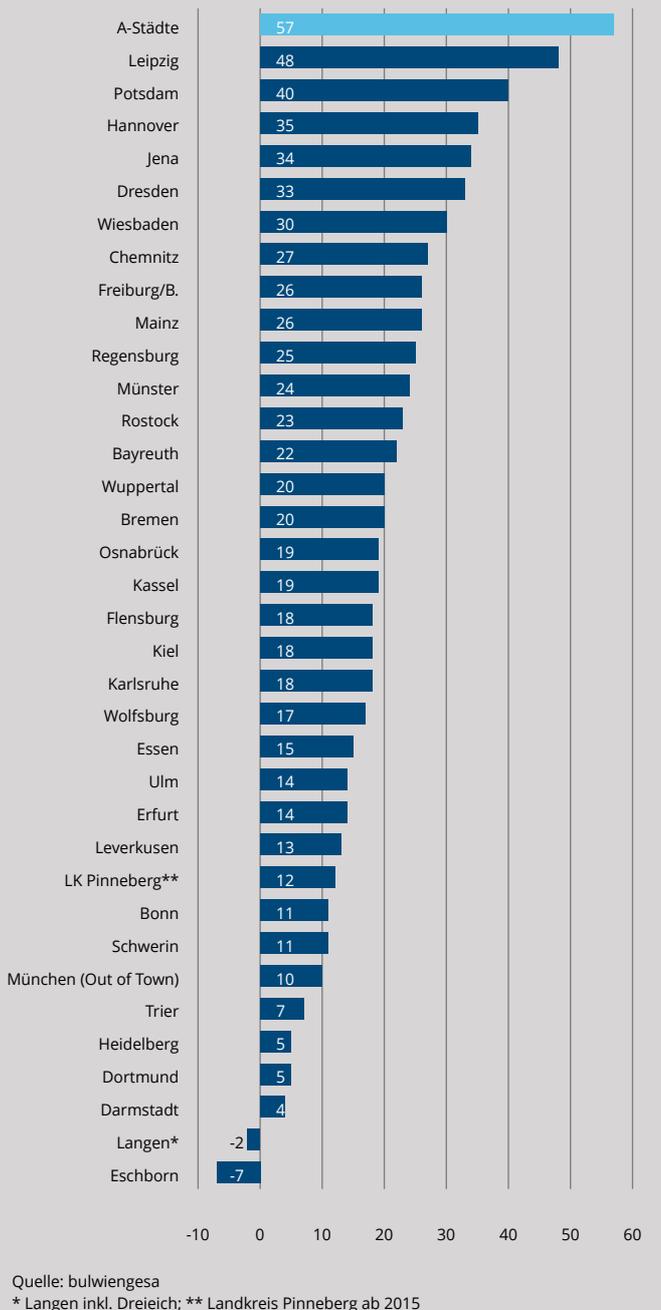
Entwicklung der Bürobeschäftigten in % (2020 bis 2030)*



* ohne Betrachtung von Frankfurt Out of Town und München Out of Town (Eschborn, Langen und Aschheim)

Entwicklung der Durchschnittsmiete (Büro City)

in Prozent (2011 bis 2020)*



Die gute Nachfragesituation der zurückliegenden Jahre spiegelt sich auch in der Entwicklung der Durchschnittsmiete wider. So verdeutlicht die Grafik, dass in allen Sekundärstandorten – mit Ausnahme von Langen und Eschborn – eine positive Entwicklung registriert werden konnte. Die Wachstums-spanne reicht hierbei von rund 4 % in Darmstadt bis fast 50 %

in Leipzig. Hinter der Messestadt rangieren Potsdam (+40 %), Hannover (+35 %), Jena (+34 %), Dresden (+33 %) und Wiesbaden (+30 %).

Allen voran Leipzig ist in den letzten Jahren von einer hohen Marktdynamik gekennzeichnet. Durch den deutlichen Anstieg der Bürobeschäftigten (+21 %) und in der Folge einen Flächenumsatz von knapp 130.000 qm MFG p. a. (2016 bis 2020) wurde der vergleichsweise hohe Leerstand (2016: 11 %) – auch aufgrund von Abrissen/Umnutzungen – sukzessive abgebaut. Zudem war auf der Angebotsseite die Bautätigkeit sehr verhalten, was sich in steigenden Mieten widerspiegelt. Insgesamt weist der Leipziger Büromarkt – im Vergleich mit der Landeshauptstadt – eine höhere Dynamik auf, wenngleich auch in Dresden ein deutliches Mietwachstum stattgefunden hat (+33 %).

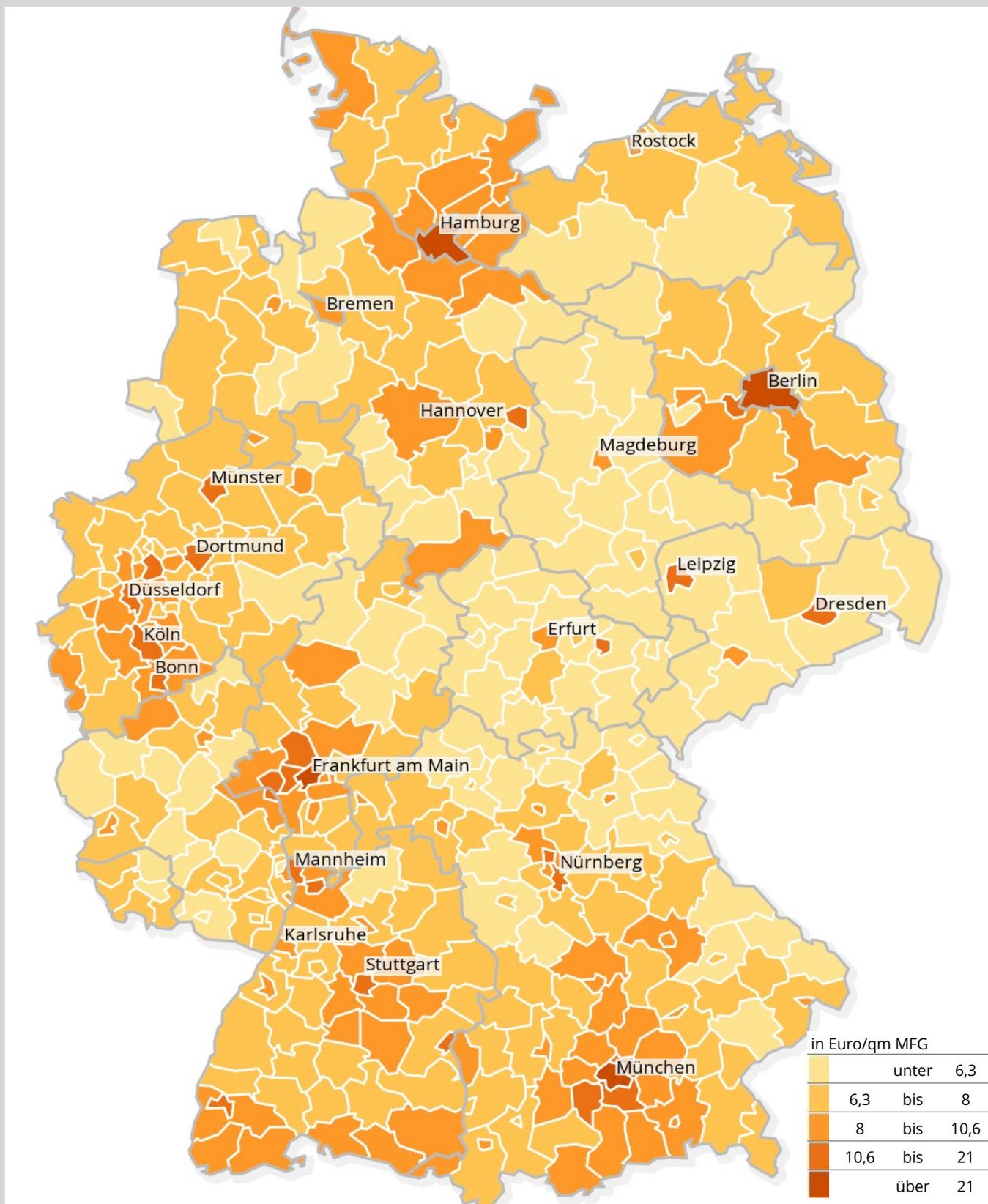
Weiterhin ist auch in der Landeshauptstadt Brandenburgs, die auch von der räumlichen Nähe zu Berlin profitiert, eine positive Marktentwicklung zu beobachten. Potsdam zählt zudem zu den bedeutendsten Büromärkten unter den C-Städten und positioniert sich als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort. Die positive Entwicklung ist auch im Wachstum der Bürobeschäftigten ablesbar (+12 % im Zeitraum 2011 bis 2020). Folglich erhöhte sich die Nachfrage nach Büroflächen, was sich in der Reduzierung des Leerstands und steigenden Mieten widerspiegelt.

Mit einem Mietwachstum von 27 % verzeichnet auch der Büroimmobilienmarkt Chemnitz in der letzten Dekade eine positive Entwicklung. Besonders sinkende Leerstände (-2,6 Prozentpunkte seit 2011) und steigende Mieten dokumentieren dies. Im Jahr 2020 wurde diese Entwicklung jedoch gestoppt, was sich in einem unterdurchschnittlichen Flächenumsatz und leicht steigendem Leerstand (im Vergleich mit 2019) dokumentiert. Einzig bei den Mieten hat sich diese Konsolidierung nicht niedergeschlagen und der ansteigende Trend der letzten Jahre setzte sich auch 2020 fort.

Die Bürobeschäftigtenentwicklung in Regensburg zeigt seit 2011 eine positive Entwicklung. So waren Ende 2020 ca. 54.000 Beschäftigte im Bürosektor tätig (+17 % seit 2011). Die gute Nachfragesituation sowie die zunehmende Angebotsverknappung lassen dabei auch hier die Mieten (+ 25 %) steigen.

Im Gegensatz dazu rangiert Bonn bei der Betrachtung des Mietwachstums nur im unteren Drittel. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass das Mietniveau schon seit jeher über dem Niveau der weiteren B-Standorte liegt. Weiterhin wird in Bonn nicht in der City sondern im Bürozentrum die höchste Durchschnittsmiete erzielt. Entsprechend den weiteren Kennziffern rangieren auch Trier und Schwerin im hinteren Drittel.

Übersicht durchschnittliche Büromiete (2020)



Überblick – Büroflächenumsatz

| Sekundärstandort | Umsatz (Ø 5 Jahre)* in qm MFG | Umsatz d. letzten 5 Jahre gemessen am Bestand |
|-----------------------|-------------------------------------|---|
| A-Städte | 3.414.000 | 21 % |
| München (Out of Town) | 205.000 | 23 % |
| Hannover | 143.000 | 16 % |
| Leipzig | 129.000 | 23 % |
| Essen | 124.000 | 20 % |
| Bonn | 117.000 | 18 % |
| Bremen | 101.000 | 18 % |
| Dresden | 89.000 | 15 % |
| Dortmund | 86.000 | 16 % |
| Wiesbaden | 72.000 | 16 % |
| Karlsruhe | 70.000 | 14 % |
| Heidelberg | 50.000 | 24 % |
| Münster | 47.000 | 10 % |
| Eschborn | 41.000 | -** |
| Darmstadt | 39.000 | 12 % |
| Mainz | 39.000 | 12 % |
| Potsdam | 35.000 | 12 % |
| Regensburg | 32.000 | 15 % |
| Freiburg/B. | 31.000 | 11 % |
| Kassel | 30.000 | 13 % |
| Kiel | 22.000 | 8 % |
| Erfurt | 21.000 | 6 % |
| Leverkusen | 19.000 | 13 % |
| Rostock | 19.000 | 9 % |
| Jena | 18.000 | 15 % |
| Ulm | 18.000 | 10 % |
| Wolfsburg | 18.000 | 8 % |
| Chemnitz | 16.000 | 6 % |
| Osnabrück | 16.000 | 8 % |
| Wuppertal | 13.000 | 4 % |
| Bayreuth | 12.000 | 13 % |
| Langen* | 11.000 | -** |
| Flensburg | 8.000 | 10 % |
| Trier | 7.000 | 7 % |
| Schwerin | 5.000 | 4 % |

Quelle: bulwiengesa (ohne Quickborn)

* Langen inkl. Dreieich; ** keine Bestandszahlen verfügbar

len² wider. Innerhalb der ausgewählten Sekundärstandorte verfügen – neben dem Münchner Umlandmarkt – die B-Städte (Hannover, Leipzig, Essen, Bonn, Bremen, Dresden, Dortmund, Wiesbaden und Karlsruhe) über die höchsten durchschnittlichen Flächenumsätze der letzten fünf Jahre.

Als erster „Nicht-B-Standort“ wird Heidelberg in der Betrachtung angeführt. Gemessen am Flächenbestand führt die Stadt das Ranking sogar an. So wurden in den letzten fünf Jahren knapp 50.000 qm MFG p. a. umgesetzt. Zu den größten Flächenumsätzen der letzten Jahre zählen der Baustart der Eigennutzung von HeidelbergCement (40.000 qm MFG), die Vermietung von 20.000 qm MFG an die Stadtwerke Heidelberg und die Vorvermietung an die Sparkasse in der Bahnstadt über 17.000 qm MFG.

Eschborn ist Teil des Büromarktes des Frankfurter Umlands, der von Bad Homburg, Neu-Isenburg sowie Eschborn und Offenbach dominiert wird. Neben einem niedrigen Gewerbesteuerhebesatz zeichnet die gute Anbindung an Frankfurt und den Flughafen den Büromarkt Eschborn aus. Insbesondere in den letzten Jahren gewann Eschborn als Ausweichstandort an Attraktivität, was sich im Flächenumsatz von rund 41.000 qm MFG p. a. widerspiegelt. Im Gegensatz dazu spielt der ebenfalls analysierte Frankfurter Umlandmarkt Langen (inkl. Dreieich) nur eine untergeordnete Rolle im Marktgefüge. Das Fünf-Jahres-Mittel von 11.000 qm MFG p. a. unterstreicht dies.

Die niedrigsten Flächenumsätze – gemessen am Bestand – generieren mit jeweils 4 % Schwerin und Wuppertal. Dabei spiegelt die geringe Nachfrage auch die Entwicklung der Bürobeschäftigten der beiden Kommunen wider.

Fazit

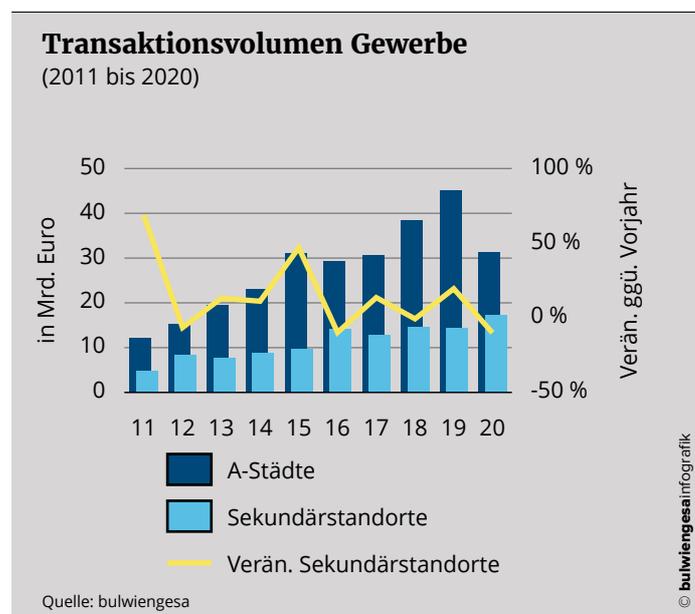
Die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen haben in den letzten Jahren zu einer positiven Entwicklung auf den Büroimmobilienmärkten der Sekundärstandorte geführt. Hierbei stieg in nahezu allen untersuchten Städten die Zahl der Bürobeschäftigten an, was bei einer bedarfsorientierten Bautätigkeit zu einem Rückgang der Leerstandes und steigenden Mieten führte. Die Corona-Pandemie hat in vielen Städten die positive Marktentwicklung erst einmal abgedämpft, jedoch haben die Sekundärstandorte insgesamt robuster als die A-Städte auf die Krise reagiert.

Die größtenteils positive Entwicklung der Bürobeschäftigten der vergangenen Jahre spiegelt sich auch in den Umsatzzah-

² Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem definierten (Teil-)Markt für Büroimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet werden.

Der deutsche Investmentmarkt

Mit rund 60 Mrd. Euro hat sich der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt¹ selbst im Jahr 2020 als vital erweisen. Ein Großteil davon (rd. 42 %) entfällt dabei auf Büros, was die herausragende Stellung dieser Nutzungsart im Transaktionsmarkt unterstreicht. Darüber hinaus konnten insbesondere Logistikimmobilien von einem wachsenden E-Commerce-Markt profitieren und sich auf dem Investmentmarkt weiter etablieren. Dabei sind es mit rd. 40 % überwiegend ausländische Investoren, die Deutschland als sicheren Investmentstandort ansehen. Beachtenswert ist, dass sich das umgesetzte Transaktionsvolumen nicht nur aus den Transaktionen speist, die sich bereits vor Ausbruch der Pandemie angebahnt hatten, sondern auch aus einem regen Neugeschäft.



So belief sich im Jahr 2020 das Transaktionsvolumen mit Büroimmobilien auf 25,1 Mrd. Euro, was zwar einem Rückgang von -37,0 % gegenüber 2019 bedeutete, dennoch lag das Volumen rd. 35 % über dem 10-jährigen Mittel. Auf Sekundärstandorte entfiel dabei ein Anteil von ca. 18 % (rd. 4,5 Mrd. Euro) bei einem Rückgang von -39 % ggü. 2019.

Unabhängig von der Corona-Pandemie hatte sich die abnehmende Dynamik bei der Renditekompression sowohl in den A-Städten als auch in den Sekundärstandorten bereits angedeutet, da das Preisniveau schon äußerst hoch war und so nur noch geringe Steigerungen möglich waren.

Gefragt sind derzeit langfristig an einen solventen Nutzer vermietete Immobilien im Core-Bereich – insbesondere die öffentliche Hand als Mieter steht dabei derzeit sehr im Fokus.

Überblick – Renditekompression

| Sekundärstandort | 2015 – 2019 (in Basispunkten) | 2019 – 2020 (in Basispunkten) |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Chemnitz | -240 | 0 |
| Freiburg (Breisgau) | -190 | 0 |
| Mainz | -190 | 10 |
| Dresden | -180 | 0 |
| Potsdam | -180 | -10 |
| Frankfurt (Out of Town) | -170 | 0 |
| Leipzig | -160 | 0 |
| Bayreuth | -150 | 0 |
| Jena | -150 | 0 |
| Karlsruhe | -150 | 0 |
| Wiesbaden | -150 | -10 |
| Heidelberg | -150 | -10 |
| Rostock | -140 | -10 |
| Darmstadt | -140 | -10 |
| Hannover | -140 | 0 |
| A-Städte* | -140 | 0 |
| Münster | -140 | -10 |
| Wuppertal | -140 | 0 |
| Wolfsburg | -140 | 0 |
| Schwerin | -130 | 0 |
| Osnabrück | -130 | -10 |
| Ulm | -120 | 0 |
| Bonn | -120 | 0 |
| Erfurt | -110 | 0 |
| Bremen | -110 | 0 |
| Essen | -110 | -10 |
| Trier | -100 | 0 |
| Kassel | -100 | 0 |
| Dortmund | -100 | 0 |
| Regensburg | -100 | -10 |
| Flensburg | -90 | 0 |
| Kiel | -90 | 0 |
| München (Out of Town) | -90 | 0 |
| Leverkusen | -70 | 0 |
| Landkreis Pinneberg | -70 | 0 |

Quelle: bulwiengesa/* A-Städte: gewichteter Durchschnitt

Fazit

Die weiterhin sehr hohe Nachfrage nach Objekten mit attraktiven Eigenschaften (Standort, Mieter, Objektqualitäten etc.) hat trotz Pandemie die Nettoanfangsrenditen auf ihrem Niveau verharren lassen. Dabei bieten Sekundärstandorte ein höheres Renditepotenzial als A-Standorte.

¹ Gewerbeimmobilien: Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie sonst. Immobilien (Hotels, Seniorenimmobilien etc.)

Zusammenfassung

Übersicht Variablen

| | Leerstandsquote (Δ 2011 - 2020 in %-pkt) | Schätzung Leerstandsquote (2021) | Ø-miete (Δ 2011 - 2020) | Schätzung Ø-miete 2021 | NAR (Δ 2011 - 2020 in %-pkt) | Schätzung NAR 2021 |
|---------------|--|--|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Aschheim | - | | - | | - | → |
| München OOT | -5,0 | ↗ | +10 % | ↗ | -1,5 | → |
| Bayreuth | +2,2 | → | +22 % | → | -2,5 | → |
| Bonn | -0,7 | ↘ | +11 % | ↗ | -1,8 | ↘** |
| Bremen | -0,9 | → | +20 % | ↗ | -1,9 | → |
| Chemnitz | -2,6 | → | +27 % | → | -3,1 | → |
| Darmstadt | -1,7 | ↗ | +4 % | → | -2,3 | → |
| Dortmund | -3,2 | ↘ | +5 % | ↗ | -1,9 | ↘** |
| Dresden | -6,7 | → | +33 % | ↗ | -2,8 | ↘** |
| Erfurt | -6,8 | → | +14 % | → | -1,9 | → |
| Eschborn | - | | -7 % | | - | |
| Frankfurt OOT | -4,9 | ↗ | - | → | -2,0 | → |
| Essen | -0,9 | ↗ | +15 % | → | -1,9 | → |
| Flensburg | -1,8 | → | +18 % | → | -1,4 | → |
| Freiburg/B. | +0,2 | ↗ | +26 % | ↗ | -2,8 | → |
| Hannover | -2,2 | ↗ | +35 % | → | -2,3 | → |
| Heidelberg | +0,5 | → | +5 % | → | -2,4 | → |
| Jena | -7,5 | → | +34 % | ↗ | -2,1 | → |
| Karlsruhe | -1,5 | → | +18 % | → | -2,3 | → |
| Kassel | -1,0 | → | +19 % | → | -1,7 | → |
| Kiel | -2,4 | ↘ | +18 % | → | -1,8 | → |
| Langen* | - | | -2 % | | - | |
| Frankfurt OOT | -4,9 | ↗ | - | → | -2,0 | → |
| Leipzig | -12,6 | ↘ | +48 % | ↗ | -2,7 | ↘** |
| Leverkusen | -1,3 | → | +13 % | → | -1,0 | → |
| Mainz | -3,0 | → | +26 % | → | -2,7 | → |
| Münster | -2,8 | → | +24 % | ↗ | -2,6 | ↘** |
| Osnabrück | -1,5 | → | +19 % | → | -2,2 | → |
| Potsdam | -1,7 | ↗ | +40 % | ↗ | -3,0 | ↘** |
| Quickborn | - | | - | | - | |
| LK Pinneberg | - | - | +12 % | → | -0,7*** | → |
| Regensburg | -5,9 | → | +25 % | → | -1,8 | → |
| Rostock | -4,3 | → | +23 % | ↗ | -2,2 | → |
| Schwerin | -6,7 | → | +11 % | → | -1,7 | → |
| Trier | -1,3 | → | +7 % | → | -1,7 | → |
| Ulm | -1,5 | → | +14 % | → | -1,7 | → |
| Wiesbaden | -3,3 | → | +30 % | ↗ | -2,6 | → |
| Wolfsburg | -1,0 | → | +17 % | ↗ | -2,3 | → |
| Wuppertal | -2,1 | → | +20 % | → | -1,8 | → |

Quelle: Recherche bulwiengesa (Stand November 2021); * inkl. Dreieich; ** Bei einem weiterhin günstigen Zinsumfeld sowie einem begrenzten Angebot und Anlagedruck seitens der Investoren ist an einigen Standorten auch in 2021 mit leicht rückgängigen Renditen zu rechnen.; *** NAR erst ab 2015 verfügbar

Urheberrechtlicher Hinweis

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

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie sind in der vorliegenden Analyse über aktuelle Recherchen und volkswirtschaftlich basierte Modelle vollumfänglich berücksichtigt, wie zum aktuellen Zeitpunkt leistbar. Mögliche Auswirkungen der Pandemie darüber hinaus, die sich in Folge noch ergeben können, sind dagegen nicht behandelt.

Frankfurt am Main, 29. Oktober 2021

bulwiengesa AG, Eschersheimer Landstr. 10, 60322 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 75 61 467-60, Fax +49 69 75 61 467-69, www.bulwiengesa.de