

MEDIENMITTEILUNG

Wüest Partner und TLG IMMOBILIEN präsentieren Studie zu aussichtsreichsten Büromärkten deutscher Mittelstädte

- Analyse von 27 Bürostandorten außerhalb der Top-7-Metropolen
- Deutliches Wachstum des Büroflächenbedarfs und der Bürobeschäftigtenzahl in den kommenden fünf Jahren erwartet
- Hohes bis sehr hohes Wachstumspotenzial bei den Medianmieten

Berlin – 14. September 2017

Zahlreiche Mittelstädte in Deutschland lassen für die kommenden Jahre einen Anstieg der Bürobeschäftigtenzahl und – damit verbunden – einen steigenden Büroflächenbedarf erwarten. 27 dieser sogenannten B-Standorte können aufgrund ihrer büromarktspezifischen Kennziffern als aussichtsreichste Investitionsstandorte für Büroimmobilien außerhalb der großen Metropolen identifiziert werden. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Büromarkt Deutschland 2017 – Die 27 aussichtsreichsten Mittelstädte“. Im Auftrag der TLG IMMOBILIEN AG hat Wüest Partner Deutschland die untersuchten Standorte jeweils in Hinblick auf den voraussichtlichen Büroflächenbedarf für die kommenden fünf Jahre analysiert.

Demnach wirkt sich der mittelfristige Zuwachs bei Büroarbeitsplätzen nicht nur in den Top-7-Metropolen, sondern darüber hinaus auch an einer Vielzahl weiterer Standorte aus. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom weiteren Beschäftigungsaufbau in den bürointensiven Branchen der freiberuflichen / wissenschaftlichen / technischen Dienstleistungen sowie der Information / Kommunikation. Für beide Bereiche wird ein bundesweiter Bedarf an rund 48.000 zusätzlichen Bürokräften pro Jahr prognostiziert. Je nach lokaler Branchenstruktur und in Abhängigkeit von weiteren Einflussfaktoren macht sich dieser Trend jedoch an den einzelnen Standorten in sehr unterschiedlichem Maße bemerkbar.

Wachstum der Bürokräfte auf dem Niveau der Metropolen

„Jeder der im Zuge der Studie analysierten Bürostandorte bietet attraktive Rahmenbedingungen, die vor allem aus der Zunahme der Büroflächennachfrage in den kommenden fünf Jahren resultieren“, so Niclas Karoff, Mitglied des Vorstandes der TLG IMMOBILIEN AG. „Die Wachstumsprognosen für die Zahl der Bürobeschäftigten liegen jeweils zwischen 3,7 und 5,6 Prozent und damit nur leicht hinter den Prognosen für die großen Metropolen, die sich zwischen 4,5 und 5,9 Prozent bewegen“, so Karoff weiter. Die stärksten Zuwachsraten bei der

W&P
Immobilienberatung GmbH
Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
20354 Hamburg
Deutschland
T +49 173 61 62 778
wuestpartner.com/de
Regulated by RICS

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 80521
USt-ID DE256280970

Geschäftsführer:
Jan Bärthel MRICS
Karsten Jungk MRICS
Andreas Pörschke MRICS

In der Schweiz:
Zürich, Genf, Bern, Lugano

Bürobeschäftigtenzahl sind in Ulm (5,6 Prozent), Leipzig und Braunschweig (jeweils 5,5 Prozent) sowie Heidelberg (5,2 Prozent) und Ludwigshafen am Rhein (5,0 Prozent) zu erwarten.

Deutlich mehr Flächennachfrage in den kommenden Jahren

Basierend auf der Entwicklung der bürointensiven Branchen und der Zahl der Bürobeschäftigten ermittelte Wüest Partner Deutschland für jeden analysierten Standort den Büroflächenbedarf für die kommenden fünf Jahre. „Die 27 aussichtsreichsten Bürostandorte lassen eine für Investoren und Bestandshalter attraktive Nachfrage nach Büroflächen erwarten. Dabei gehören nicht nur die altbekannten ‚Stars der zweiten Reihe‘ wie Hannover (rund 248.000 m²), Leipzig (rund 158.000 m²) oder Nürnberg (rund 152.000 m²) zur Spitzengruppe, sondern auch Städte wie Bremen (rund 132.000 m²), Dortmund (rund 107.000 m²), Karlsruhe (rund 105.000 m²) oder Mannheim (rund 84.000 m²)“, sagt Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner von Wüest Partner Deutschland. Insgesamt bewegt sich der Büroflächenbedarf bis 2021/22 in den untersuchten Städten in einer Spanne von 41.000 m² bis 248.000 m². Alle 27 untersuchten Bürostandorte verzeichnen ein positives Bevölkerungswachstum sowie eine steigende Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Ein weiteres typisches Merkmal sind die niedrigen Leerstände an diesen Büromärkten. So liegen die Leerstandsquoten (2016) beispielsweise in Ludwigshafen am Rhein (1,4 Prozent), Bielefeld, Bonn und Duisburg (jeweils 2,4 Prozent) und in Braunschweig (2,6 Prozent) jeweils niedriger als in Berlin, das mit 2,9 Prozent derzeit den geringsten Büroleerstand unter den Metropolen aufweist.

Wachstumspotenzial bei den Mieten und attraktive Renditen

Die Medianmieten der aussichtsreichsten 27 B-Standorte liegen zwischen 5,13 EUR/m² in Chemnitz und 11,50 EUR/m² in Freiburg im Breisgau. Dabei waren innerhalb der letzten fünf Jahre unter anderem in Münster (24,1 Prozent), Dresden und Leipzig (jeweils 16,7 Prozent) besonders hohe Steigerungen zu verzeichnen. Dresden, Leipzig, Ludwigshafen am Rhein, Regensburg, Bielefeld und Karlsruhe wird ein sehr hohes Wachstumspotenzial der Medianmieten bescheinigt. Aber auch Städte wie Freiburg im Breisgau, Heidelberg oder Bonn, welche sich bereits auf einem hohen Mietniveau befinden, bieten nach wie vor ein hohes Mietwachstumspotenzial. Doch auch in Duisburg mit derzeit noch günstigen 7,76 EUR/m² ist mittelfristig mit steigenden Mieten zu rechnen.

Gegenüber den Metropolen (3,4 bis 4,0 Prozent) war in den analysierten Mittelstädten 2016 ein entsprechend höheres Renditeniveau zwischen 4,8 Prozent in Bonn und 7,6 Prozent in Braunschweig festzustellen. Damit liegen die Renditen der B-Städte um 1,4 bis 3,7 Prozentpunkte über denen der Top-7-Standorte.

Wachstumskriterien Dynamik und Solidität

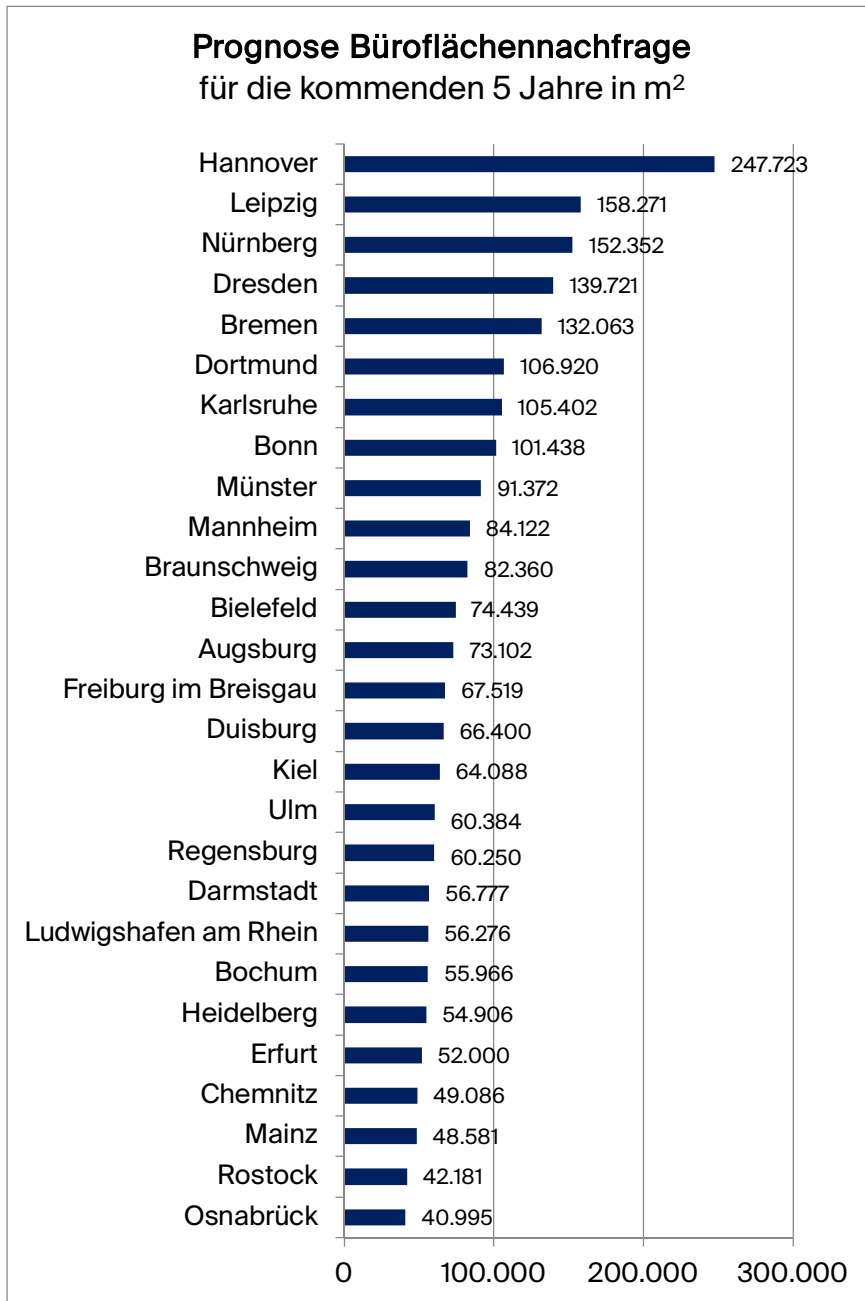
Um Investoren ein weiteres Entscheidungskriterium an die Hand zu geben, wurden die ausgewählten Mittelstädte im Rahmen der Studie jeweils einer Wachstumskategorie zugeordnet. Die Kategorie „solides Wachstum“ signalisiert Investoren, dass sich diese Standorte hinsichtlich der Kennzahlen Leerstand, Medianmieten, Spitzenmieten und Renditen durch ein beständiges Wachstum ohne größere Schwankungen nach oben oder unten auszeichnen. Demnach sind diese Standorte auch für sicherheitsorientierte Investoren mit geringer Risikoakzeptanz geeignet. Zu diesen Standorten zählen beispielsweise Duisburg, Hannover, Kiel oder Nürnberg.

Städte der Wachstumskategorie „dynamisch“ unterliegen dagegen größeren Schwankungen des Marktes, verzeichnen aber auch größere Mietsteigerungen, beziehungsweise Rückgänge bei den Anfangsrenditen. Zu ihnen gehören unter anderem Bremen, Dresden, Karlsruhe oder Mannheim.

Die Studie kann hier heruntergeladen werden:

www.tlg.de/de/medien/publikationen

Abbildung: Büroflächenprognose der ausgewählten Mittelstädte



Quelle: Wüest Partner Deutschland

Über die TLG IMMOBILIEN AG

Die börsennotierte TLG IMMOBILIEN AG ist ein führendes Unternehmen für Gewerbeimmobilien in Deutschland und steht seit mehr als 25 Jahren für Immobilienkompetenz. Die TLG IMMOBILIEN AG erzielt stabile Mieteinnahmen, verfügt über einen niedrigen Leerstand und eine sehr gute Gebäudesubstanz sowie hohe Marktexpertise durch ihre Mitarbeiter vor Ort. Als aktiver Portfolio Manager

ist die TLG IMMOBILIEN AG ein Gewerbeimmobilienspezialist für Büro- und Einzelhandelsimmobilien: Sie bewirtschaftet in ihrem hochwertigen Bestand schwerpunktmäßig Büroimmobilien in Berlin, Frankfurt am Main, Dresden, Leipzig und Rostock. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über ein regional diversifiziertes Portfolio an Einzelhandelsimmobilien in hoch frequentierten Mikrolagen. Es zählen weiterhin insgesamt sieben Hotels in Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock zu ihrem Portfolio. Die Objekte der TLG IMMOBILIEN AG zeichnen sich durch gute und sehr gute Lagen und langfristige Miet- bzw. Pachtverträge aus.

Zum 30. Juni 2017 beträgt der Immobilienwert EUR 2,3 Mrd. Der EPRA Net Asset Value je Aktie liegt bei EUR 18, 952 zum Stichtag.

Pressekontakt

Christoph Wilhelm

Unternehmenskommunikation

Telefon: +49 30 2470 6355

E-Mail: christoph.wilhelm@tlg.de

Sven Annutsch

Investor Relations

Telefon: +49 30 2470 6089

E-Mail: sven.annutsch@tlg.de

Wüest Partner Deutschland

Wüest Partner Deutschland wurde 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt (Main), Berlin und Hamburg. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert- und Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest Partner auf die Immobilienmarktanalyse sowie die strategische Beratung von Unternehmen, Investoren und vermögenden Privatkunden bei Transaktionen und Investments. Wüest Partner Deutschland ist die deutsche Tochtergesellschaft der 1985 gegründeten Unternehmensberatung Wüest Partner AG, die mit rd. 180 Mitarbeitern eine führende Stellung als unabhängiger Berater im Schweizer Immobilienmarkt einnimmt. Wüest Partner steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz

Wallstraße 16

10179 Berlin

T +49 30 284498764

franz@rueckerconsult.de

Kontakt Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH

Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 2193 888-0
frankfurt@wuestpartner.com
www.wuestpartner.com/de

W&P Immobilienberatung GmbH

Neue Schönhauser Straße 20
10178 Berlin
T +49 30 2576 087-0
berlin@wuestpartner.com
www.wuestpartner.com/de

W&P Immobilienberatung GmbH

Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
20354 Hamburg
T +49 173 61 62 778
hamburg@wuestpartner.com
www.wuestpartner.com/de
