

# Preisentwicklung in den Secondary Markets

– Die Hidden Champions –

## Die Secondary Markets

Aufgrund des hohen Nachfragedruckes und des damit verbundenen Preisanstieges in den etablierten Büromärkten werden kleinere Märkte immer gefragter. Um deren Ertragspotenziale aufzuzeigen und einzuordnen, hat bulwiengesa im Auftrag der Apleona die Marktpreisentwicklungen in den deutschen Büromärkten untersucht und gegenübergestellt. Zur Clusterung der Märkte nach ihrer internationalen Bedeutung und Größe, verwendet bulwiengesa seit vielen Jahren die Einteilung in A- bis D-Märkte. Während die A-Märkte regelmäßig im Fokus insbesondere auch internationaler Investoren stehen, können auch B- und C-Märkte (im Folgenden auch „Secondary Markets“) aufgrund ihrer Marktdynamik interessante Investmentalternativen bieten.

### Strukturdaten A-/B-/C-Märkte im Überblick

	Büroflächenbestand (ø)	Büroflächenumsatz (ø)*	Büroflächenneuzugang (ø)*
A-Märkte	79.507.652	469.286	127.384
B-Märkte	37.549.101	77.714	23.155
C-Märkte	27.042.485	21.659	11.258

Quelle: RIWIS; alle Angaben in qm MF/G; \*2016 - vorläufige Schätzung

Die strukturellen Unterschiede zwischen den Markttypen werden bei der Analyse der durchschnittlichen Büroflächenumsätze (Vermietungen + Eigennutzungen pro Jahr) deutlich: So lagen diese im Durchschnitt in den A-Märkten bei rund 470.000 qm MF/G, in den B-Märkten bei etwa 77.000 qm MF/G und in den C-Märkten bei ca. 22.000 qm MF/G.

Die geringeren Marktgrößen limitieren das mögliche Anlagevolumen für Büroinvestments in den kleineren Märkten. Für Investoren, die auch geringere Losgrößen akzeptieren, können sich jedoch in B- und C-Märkten interessante Investmentchancen bieten. Basierend auf einer Analyse der Miet- und Renditeentwicklung hat bulwiengesa daher die Marktpreisveränderungen in diesen Märkten untersucht und der Performance der A-Märkte gegenübergestellt.

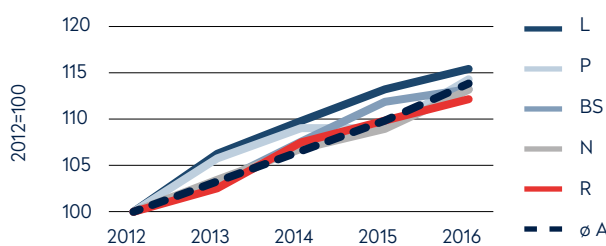
## Mietentwicklungen

1

Der Mietmarkt in Deutschland erwies sich in den vergangenen Jahren als sehr uneinheitlich. Während einige Märkte stagnierten, konnten andere deutliche Mietsteigerungen verzeichnen. Neben den großen, etablierten Märkten München und Berlin gilt dies insbesondere für einige B- und C-Märkte. So erhöhte sich das durchschnittliche Mietniveau für Büros in Citylagen in Leipzig deutlicher als in den A-Städten.

Dieser Anstieg ist in der Regel auf eine sich vital entwickelnde Nachfrage zurückzuführen. Eine Analyse der Bürobeschäftigtenzahlen als relevante Nachfragegröße im Büromarkt belegt dies: In Leipzig stiegen diese von 2012 - 2015 um 8,4% an (2016-er Zahlen liegen aus statistischen Gründen noch nicht vor), in Regensburg um 6,5% und in Braunschweig um 5%.

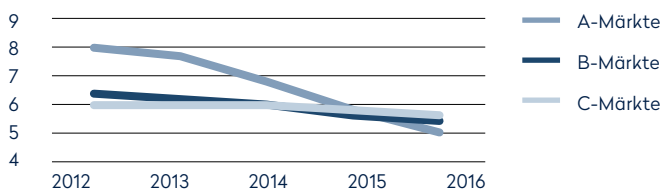
### Top 5 B-/C-Märkte Mietentwicklung\*



Quelle: RIWIS; L=Leipzig, N=Nürnberg; P=Potsdam; R=Regensburg; BS=Braunschweig, A=A-Städte; \*2016 - vorläufige Schätzung

Diese Nachfrage stößt in der Regel auf Märkte mit verhaltenen Bauaktivitäten, sodass das Angebotsvolumen reduziert wird. Zusätzlich wirken Umwandlungen in Wohngebäude und Abgänge von leer stehenden Bürogebäuden. Dieser Zusammenhang spiegelt sich in sinkenden Leerständen wider:

### Leerstandsentwicklung unterschiedlicher Märkte (in %)\*



Quelle: RIWIS; \*2016 - vorläufige Schätzung

In den B- und C-Städten ist in den vergangenen Jahren das Volumen an Angebotsflächen deutlich reduziert worden, die Leerstandsrate ist dementsprechend gesunken.

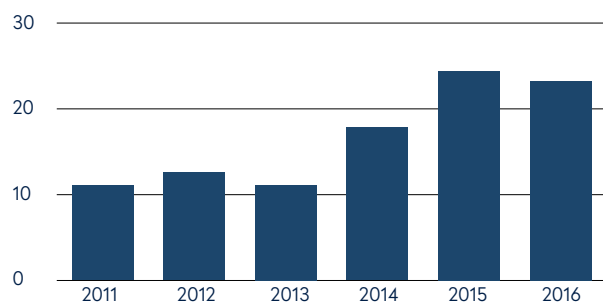
Am signifikantesten lässt sich diese Tendenz in ostdeutschen Märkten beobachten. Während beispielsweise in Magdeburg noch im Jahr 2000 knapp 15% aller Büroflächen leer standen, liegt die Quote derzeit bei etwa 7%.

Von einem hohen Niveau von ca. 9% kommend, verlief der Leerstandsabbau in den A-Märkten in den vergangenen Jahren noch dynamischer als in den B- und C-Städten, sodass derzeit alle drei Markttypen ein Niveau von unter 6% aufweisen (jeweils Durchschnitt aller Städte).

## Secondary Cities im Investmentmarkt

Der deutsche Büromarkt steht im Fokus einheimischer und ausländischer Investoren. Allein im Jahr 2016 flossen über 52 Mrd. in deutsche Gewerbeimmobilien – der dritthöchste Wert, der jemals in der Transaktionsstatistik registriert wurde. Aufgrund der Knappheit an Assets in den A-Märkten und des hohen Nachfragedrucks rücken dabei die Secondary Markets verstärkt in den Fokus: So wurden im Jahr 2015 rund 24 Mrd. Euro außerhalb der großen Märkte investiert, für 2016 wird das Transaktionsvolumen auf über 23 Mrd. Euro geschätzt.

### Investmentvolumen außerhalb der A-Märkte\* in Mrd. EUR



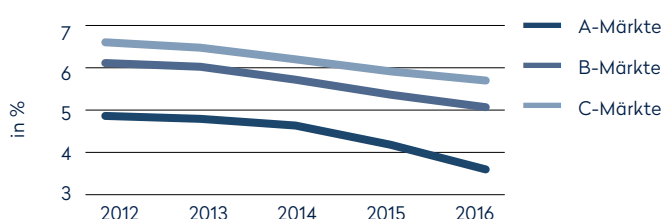
Quelle: RIWIS \*2016 - vorläufige Schätzung

Dabei sind die Secondary Cities in der Regel von kleinteiligeren Investments gekennzeichnet. Während das durchschnittliche Büroobjekt im institutionellen Investmentmarkt in den B- und C-Märkten eine Größe von bei rund 10.000 qm MF/G aufweist, beträgt der Wert bei den A-Städten etwa 17.000 qm MF/G (nur reine Bürogebäude).

Der beschriebene Nachfragedruck spiegelt sich deutlich in der Renditeentwicklung wider. Die durchschnittlichen Nettoanfangsrenditen für Bürogebäude in zentralen Lagen sanken von 6,1% für B-Märkte bzw. 6,6% für C-Märkte im Jahr 2012 auf 5,1 bzw. 5,7% im Jahr 2016. Noch deutlicher fiel der Rückgang in den A-Märkten aus: Hier sank das Niveau von knapp 5% auf derzeit unter 4%.

In der Detailbetrachtung zeigen sich signifikante Niveauunterschiede bei den Secondary Markets. So spiegelt sich die herausragende Stellung des Büromarktes Bonn als Standort für Dax-Unternehmen und Bundesbehörden auch in einem geringen Renditeniveau wider: Auch die Prosperität der Städte Nürnberg und Hannover wird deutlich. Hier liegen die Nettoanfangsrenditen jeweils unterhalb von 5%. Neben den genannten Städten weisen eine Reihe von Städten (z.B. Dortmund, Essen, Freiburg, Heidelberg, Leipzig) ein Renditenniveau von 5% auf.

## Nettoanfangsrenditen Bürogebäude in zentralen Lagen\*



Quelle: RIWIS; \*2016 - vorläufige Schätzung

Die Gründe für die Investmentaktivitäten in den einzelnen Märkten sind dabei durchaus heterogen: Leipzig etabliert sich zunehmend als Ausweichinvestitionsstandort für Berlin. Nürnberg und Hannover stellen gewachsene Büromärkte mit einer breiten wirtschaftlichen Basis dar, Heidelberg hat insbesondere durch das Entwicklungsgebiet „Bahnstadt Heidelberg“ deutlich an Prosperität gewonnen. Andere Märkte wie beispielsweise Regensburg profitieren zusätzlich von der hohen Preisbereitschaft auf dem Wohnungsmarkt, die sich auch auf die Gewerbeimmobilien überträgt.

In kleineren Märkten mit geringen Marktaktivitäten sind die Werte jedoch weiterhin auf deutlich höherem Niveau zu finden: So liegt Rostock derzeit bei 6,0%, Bielefeld, Saarbrücken und Wuppertal sogar noch deutlich darüber.

## Strukturdaten A-/B-/C-Märkte im Überblick

	2012	2016*
Bonn	5,50	4,60
Hannover	5,80	4,70
Nürnberg	5,40	4,80
Münster	6,30	5,00
Mannheim	6,30	5,00
Leipzig	6,30	5,00
Karlsruhe	6,20	5,00
	:	:
Rostock	6,70	6,00
Bielefeld	6,70	6,10
Wuppertal	6,90	6,40
Saarbrücken	6,90	6,50

Quelle: RIWIS; \*2016 - vorläufige Schätzung

## Die größten Gewinner der vergangenen fünf Jahre

### Top 30 Büromärkte Marktpreiswachstum 2011-2016

Die Detailergebnisse entnehmen Sie bitte auch der Karte auf der folgenden Seite

1	Berlin	86,32%
2	München	71,08%
3	Leipzig	46,59%
4	Dresden	41,65%
5	Potsdam	40,92%
6	Erlangen	40,87%
7	Münster	38,53%
8	Hamburg	35,75%
9	Regensburg	33,55%
10	Mannheim	32,11%
11	Aachen	30,73%
12	Freiburg (Breisgau)	29,94%
13	Wiesbaden	29,73%
14	Köln	29,29%
15	Karlsruhe	29,05%
16	Bremen	28,35%
17	Nürnberg	28,07%
18	Augsburg	26,81%
19	Hannover	25,25%
20	Braunschweig	24,62%
21	Mönchengladbach	24,32%
22	Heidelberg	23,03%
23	Osnabrück	22,57%
24	Düsseldorf	22,16%
25	Kiel	22,12%
26	Mainz	21,95%
27	Stuttgart	21,67%
28	Magdeburg	20,69%
29	Frankfurt (Main)	20,14%
30	Dortmund	20,06%

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

■ A-Märkte ■ B-Märkte ■ C-Märkte

Wie in der vorangestellten Analyse dargestellt, weisen regionale Büromärkte unterschiedliche Entwicklungsgeschwindigkeiten auf. Um eine differenzierte Betrachtung zu ermöglichen, wurde die Marktpreisentwicklung von 2012 bis 2016 auf Städtebasis untersucht.

Der Marktpreis in Euro/qm wird dabei aus der durchschnittlichen Miete (Citylagen) und der Nettoanfangsrendite abgeleitet. Transaktionskosten (inkl. der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Grunderwerbssteuer) und operative Kosten wurden hierbei berücksichtigt.

Erwartungsgemäß weisen München und Berlin die höchsten Zuwächse auf. Beide Märkte erwiesen sich in den vergangenen Jahren sehr prosperierend. Einem sich positiv entwickelndem Mietniveau steht ein wachsender Investmentdruck gegenüber, was zu rasant ansteigenden Marktpreisen von 86% in Berlin und 71% in München führte.

Satte Wachstumsraten wurden jedoch nicht nur in den großen Märkten erzielt. Mit Leipzig, Dresden, Potsdam, Erlangen und Münster sind fünf B- und C-Märkte auf den Rängen 3 bis 7 zu finden, mit Regensburg und Mannheim zwei weitere unter den Top 10.

In insgesamt 20 Secondary Markets konnten Marktpreissteigerungen von über 22% erzielt werden. Sie liegen somit über dem Niveau von etablierten Büromärkten wie Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart. Die Gründe für diese Prosperität sind in der vorangestellten Analyse dargestellt und breit gefächert:

In kleineren Märkten kann das hohe Preisniveau im Wohnungsmarkt auch dynamisierend für den Büromarkt wirken. Eine Reihe von B- und C-Märkten profitieren zudem von zunehmend prosperierenden Büromärkten, die sich in sinkenden Leerständen und ansteigenden Mieten widerspiegeln. Insbesondere Büromärkte im unmittelbaren Umgriff von etablierten A-Märkten fungieren zudem als Alternativ- und Ausweichstandorte für die A-Märkte.

---

## Das Wichtigste in Kürze

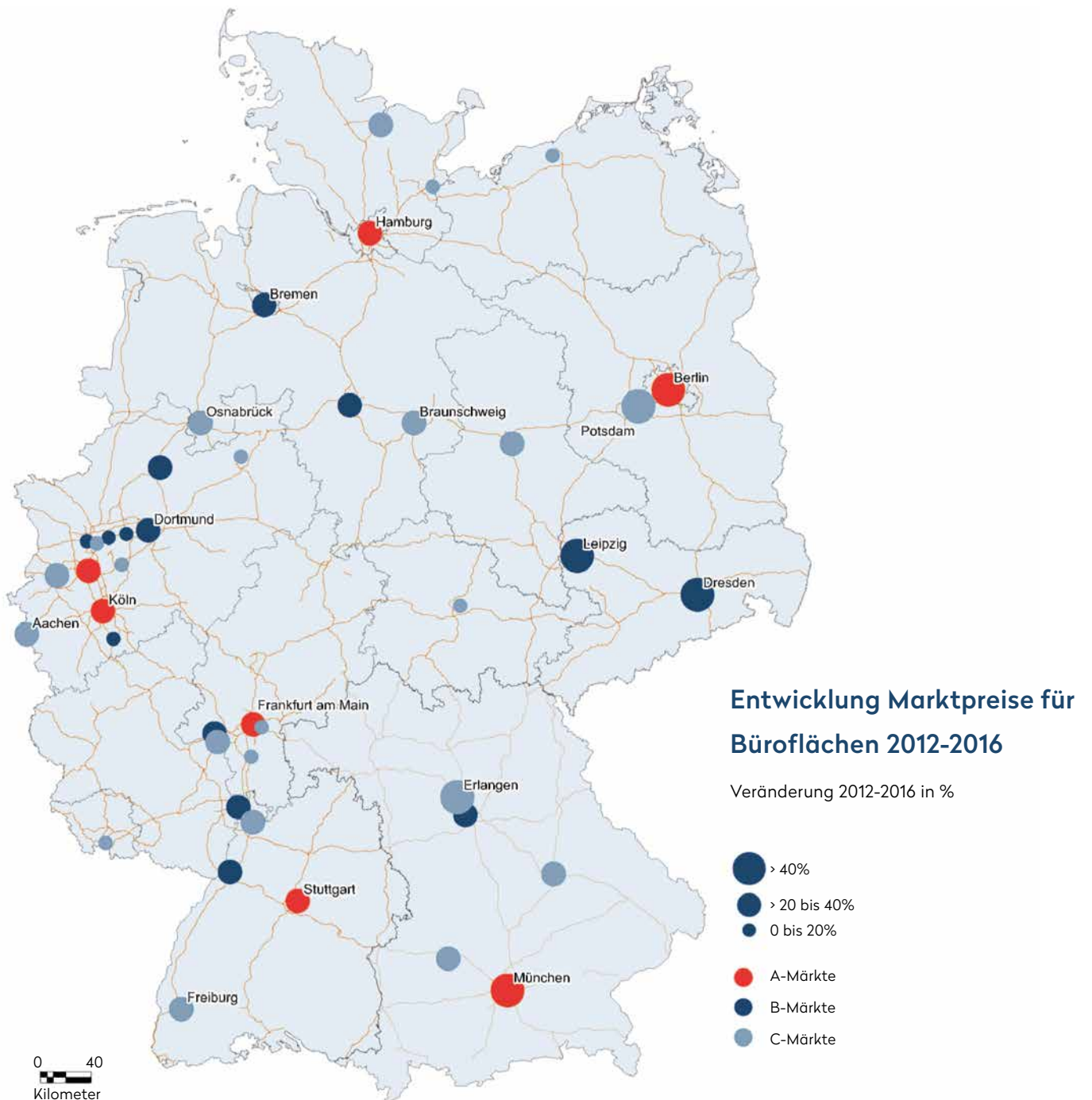
---

Für Investoren, die nicht ausschließlich im großvolumigen Assetbereich Anlagemöglichkeiten suchen, stellen die Secondary Markets eine attraktive Alternative zu den etablierten A-Märkten dar. So haben einzelne Märkte in den vergangenen Jahren überdurchschnittliche Preisentwicklungen genommen. Diese sind einerseits in deutlich sinkenden Renditen und andererseits in steigenden Mietniveaus begründet. Dabei weisen die Secondary Markets sehr unterschiedliche Strukturen auf, die keine einheitlichen Investmentstrategien zulassen.

Die vorliegende Analyse stellt daher den Auftakt einer Reihe von Detailbetrachtungen zu den Secondary Markets dar.

---

**Marktpreiswachstum deutsche Büromärkte 2011-2015**



Daten: © bulwiengesa AG, Kartengrundlage: © NAVTEQ