

CORPUS SIREO

REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers

THE REAL ESTATE PEOPLE®

GERMANY 21: REGIONALER BÜROMARKTINDEX

Angebotsmieten ausgewählter deutscher Bürozentren
13. Ausgabe – Fokusstadt Freiburg im Breisgau
Stand 09/2017



INHALT

Einführung	3
Regionalzentren als Investmentstandorte	4
• Attraktivität regionaler Bürozentren	
• Auswahl der Regionalzentren im Büromarkindex	
Indexentwicklung	10
• Benchmarkvergleich	
• Altersklassenbetrachtung	
• Städtetrends	
Fokusstadt Freiburg	20
• Regionalökonomie & Büromarkt	
• Interview: Städtebauliche Entwicklungen	
• Interview: Investmentstandort Freiburg	
Methodik	26
Über empirica und CORPUS SIREO Real Estate	28
Kontakt	31

Liebe Leserinnen und Leser,

an den Büromärkten in Deutschland wird es immer enger: Mietflächen in zentralen Lagen sind knapp geworden, ebenso die verfügbaren Investmentmöglichkeiten – der Mangel an Produkten treibt Preise und Mieten. Diese „Herausforderungen“ unterstreichen die Halbjahresdaten zu den Vermietungs- und Investmentmärkten.

Am Investmentmarkt ist die Nachfrage nach Büroimmobilien ungebrochen. Mit rund 10 Mrd. Euro Transaktionsvolumen und knapp 40 Prozent Marktanteil bleibt der Sektor im ersten Halbjahr 2017 an der Spitze des Gewerbeinvestmentmarktes.

An den Vermietungsmärkten sinken dank starker Flächenumsätze bei geringen Fertigstellungen die Leerstände und stützen die positive Mietentwicklung. Weitere Mietsteigerungen sind bei anhaltend guter Konjunktur zu erwarten – dieser Trend betrifft neben den Top 7 auch die regionalen Büromärkte.

Den Aufwärtstrend in den Regionalzentren wie den Top-7-Märkten unterstreicht für die erste Jahreshälfte 2017 die Analyse der Angebotsmieten, die CORPUS SIREO gemeinsam mit dem Forschungsinstitut empirica im „Regionalen Büromarkindex“ präsentiert. Für die vorliegende 13. Auflage des Index wurde die Auswahl der Regionalzentren aktualisiert und erweitert – der Trend bleibt: ein anhaltend positives Mietwachstum. Mit Freiburg steht der regionale Büromarkt mit den höchsten Angebotsmieten unter den nunmehr 19 Regionalzentren im Fokus der aktuellen Ausgabe.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.
Andri Eglitis & Emanuel Eckel

REGIONALZENTREN ALS ATTRAKTIVE ERGÄNZUNG ZU DEN TOP 7


Solide Fundamentaldaten der regionalen Büromärkte

Die wirtschaftliche Stärke Deutschlands beruht nicht nur auf den Top-7-Standorten, sondern einer Vielzahl prosperierender Städte mit einer überwiegend mittelständischen Wirtschaftsstruktur. Rund 40 Städte in Deutschland weisen Büromärkte mit einem Flächenbestand von über einer Million Quadratmetern auf.

Stabilität ist das Kennzeichen der Bürovermietungsmärkte in den Regionalzentren. Im Vergleich zu den Top 7 wird ein größerer Anteil der Flächen von Eigentümern absorbiert. Die regionalen Mieter sind standorttreu und weniger affin für Umzüge innerhalb des Marktes als internationale Mieter. Die Bautätigkeit resultiert aus vorliegendem Bedarf, so dass die Zahl spekulativer Projekte gering bleibt. Die damit einhergehenden gerin-

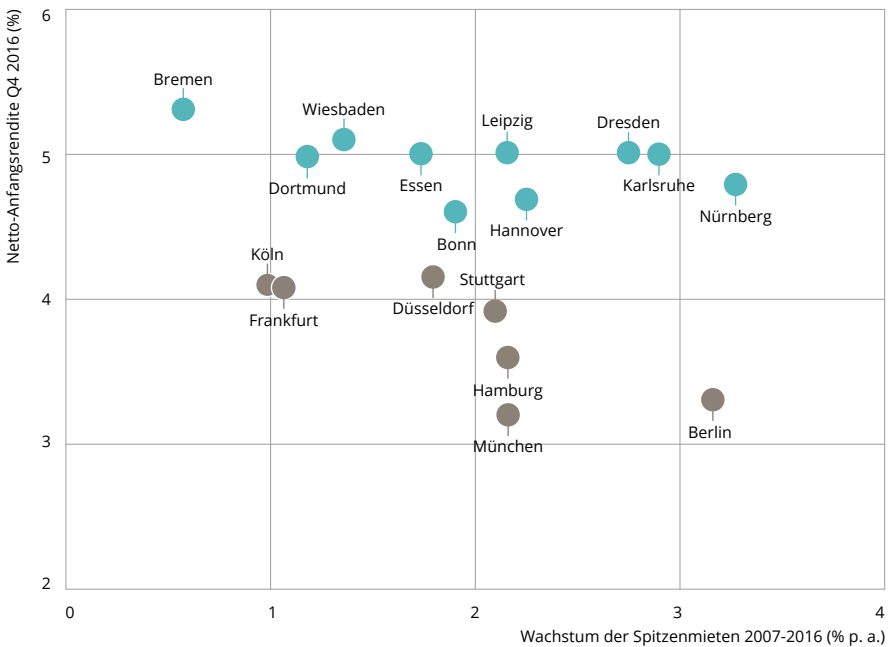
gen Leerstände schaffen die Basis für eine gesunde Mietentwicklung. Aus Sicht von Investoren kommt zu den fundamentalen Rahmenbedingungen das Preisniveau in den Regionalmärkten: Trotz eines Rückgangs der Renditen in den vergangenen Jahren weisen die Märkte einen Renditevorsprung von rund 100 Basispunkten gegenüber den Top 7 auf.

Differenzierung der Regionalzentren erforderlich

Ein Blick auf die Entwicklung der Mieten in den zehn größten deutschen Regionalmärkten verdeutlicht beispielhaft spürbare Unterschiede in der Marktdynamik. Für Investoren stellt sich die Herausforderung, die Standorte mit den besten regional- und immobilienwirtschaftlichen Aussichten zu identifizieren. 

Renditespread der Regionalzentren gegenüber den Top 7

Preisniveaus und Wachstum der Spitzenmieten



- Regionalzentren
- Top 7

Quelle: RIWIS / bulwiengesa AG

ANALYSE VON WIRTSCHAFT UND BÜROMÄRKTEN IN DEN REGIONALZENTREN

Auswahl der Regionalzentren

Im „Regionalen Büromarktindex“ bildet CORPUS SIREO die Entwicklung der Angebotsmieten in den aus Sicht von Investoren attraktivsten deutschen Regionalzentren ab. Nach einer Aktualisierung im Sommer 2017 umfasst der Index 19 Standorte.


CORPUS SIREO Büromarkt-Scoring

Die Standorte wurden im Rahmen einer umfangreichen, mehrstufigen Analyse ausgewählt. Die Grundlage bildete ein Scoring von über 100 Büromärkten durch CORPUS SIREO Research, in das ausgewählte sozio-ökonomische Kennziffern sowie Faktoren zum Vermietungs- und Investmentmarkt eingeflossen sind. Der Schwerpunkt lag auf Faktoren zu Entwicklungsdynamik und Perspektiven des jeweiligen Standorts.

Mit Hilfe von Ausschlusskriterien zu Marktgröße und Liquidität wurde die Zahl der Standorte nachfolgend weiter eingegrenzt. Die Bewertung der Liquidität beruht auf einer Auswertung der hauseigenen Angebotsdatenbank. In diese Datenbank sind allein im Jahr 2016 Objekte im Wert von 25 Mrd. Euro eingeflossen.

Lokale Marktexpertise

Abschließend wurden die analytisch ermittelten Regionalzentren seitens der lokalen Marktexpertise von CORPUS SIREO im Asset und Portfolio Management kritisch hinterfragt. Durch die Berücksichtigung lokaler Besonderheiten, z.B. (teil-) marktprägender Projekte, Markttransparenz und Eintrittsbarrieren, aber auch wirtschaftlicher Strukturen, wurden einige Standorte ausgeschlossen.



Übersicht der Regionalzentren

Zusammensetzung des regionalen Büromarktes



CORPUS SIREO BÜROMARKT-SCORING

Das CORPUS SIREO Büromarkt-Scoring
beruht auf insgesamt 27 Kriterien, die sich
fünf Teilbereichen zuordnen lassen:

Demographie

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Ökonomie

Wirtschaftswachstum, Beschäftigungsentwicklung, Arbeitslosigkeit

Standortfaktoren

Bestand und Wachstum der Anzahl von Unternehmen und öffentlichen Institutionen

Bürovermietungsmarkt

Flächenumsatz, Fertigstellungen, Leerstand, Entwicklung von Spitzen- und Durchschnittsmieten

Investmentmarkt

Marktliquidität, Entwicklung der Ankaufsrendite

Für die Ableitung hinreichend liquider Investmentstandorte wurden folgende Ausschlusskriterien genutzt:

- Büroflächenbestand > 500 Tsd. m²
- Marktliquidität (2014-2016, p.a.) > EUR 20 Mio.
- Score > 50

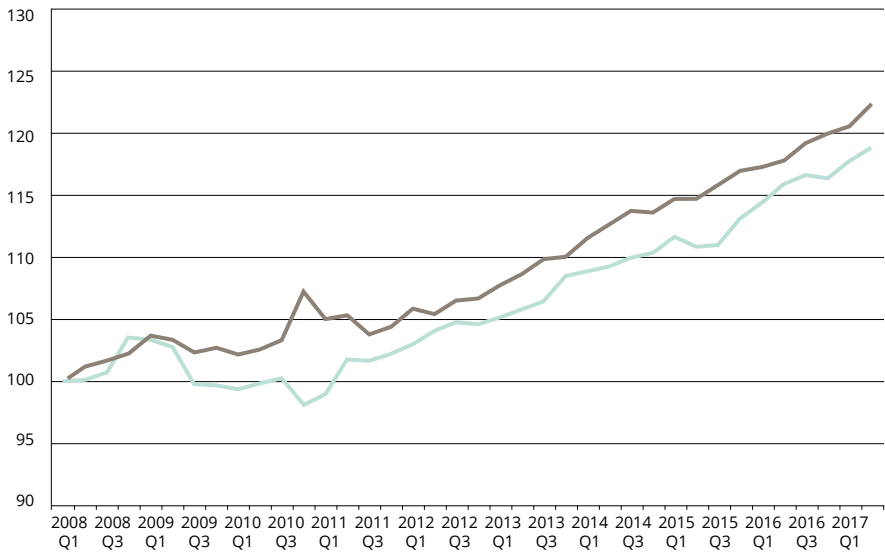
Übersicht der Regionalzentren

Ergebnis des Büromarkt-Scorings

Stadt	Score	Bestand (Mio. m²)	Marktliquidität (Mio. EUR)
Leipzig	66,4	2,7	220
Dresden	60,6	2,6	431
Karlsruhe	59,5	2,4	301
Regensburg	59,3	1,0	85
Hannover	58,1	4,6	541
Nürnberg	55,9	3,6	131
Essen	55,0	3,1	575
Münster	54,8	2,2	75
Freiburg	54,3	1,3	103
Bonn	53,2	3,2	455
Darmstadt	53,1	1,6	249
Mannheim	52,9	2,0	70
Wiesbaden	52,8	2,2	221
Kiel	52,5	1,4	104
Bremen	52,2	2,6	235
Augsburg	51,9	1,4	53
Potsdam	51,3	1,3	137
Mainz	50,9	1,6	61
Dortmund	50,4	2,6	102

Regionaler Büromarkindex

**Entwicklung der Angebotsmieten in den Regionalzentren
im Vergleich zu den Top 7**



Angebotsindizes

- Regionaler Büromarkindex
- Angebotsmieten Top-7-Standorte

Quelle: empirica Preisdatenbank 2017 (IDN Immodaten GmbH, empirica-systeme GmbH)

STARKES MIETWACHSTUM IN DER ERSTEN JAHRESHÄLFTE 2017


Regionalzentren folgen dem Aufschwung in den Top 7

Im zweiten Quartal 2017 lag die durchschnittliche Angebotsmiete in den 19 Regionalstädten bei 8,73 EUR/m². Gegenüber dem Jahresende 2016 sind die Mieten damit um 1,9 Prozent gestiegen, womit der Aufschwung in den mittelgroßen Büromärkten ähnlich stark ausfiel wie in den Top-7-Standorten (+2,1 %).

Anbieter von Büroflächen in den Regionalzentren rufen für den Großteil der Flächen Mieten zwischen 5,00 und 12,50 EUR/m² auf. In der absoluten Spitze liegen die Angebotsmieten oberhalb von 18,00 EUR/m². Überdurchschnittliche Mietsteigerungen gab es im ersten Halbjahr 2017 häufig an den Rändern des Angebotsspektrums, d.h. im gehobenen Segment und bei preisgünstigen Objekten, wobei nach Standort oder Baualter auch abweichende Trends zu verzeichnen waren.

Mit dem deutlichen Zuwachs im ersten Halbjahr 2017 konnten die Angebotsmieten in den Top-7-Standorten die Delle zum Ende des Vorjahres überwinden und an die positive Entwicklung in den vorhergehenden Quartalen anschließen. Im zweiten Quartal 2017 wurden Büroflächen in den Top-7-Märkten durchschnittlich für 13,97 EUR/m² angeboten. Der Preisaufschwung in den Top-7-Märkten erfasste alle Preissegmente. Dennoch verzeichneten die Top-Flächen ab 20 EUR/m², wie schon häufig in den vergangenen Quartalen, den stärksten Auftrieb.

Interpretation Regionaler Büromarktdindex

Der Regionale Büromarktdindex zeigt durchschnittliche Angebotsmieten der 19 Regionalzentren seit dem ersten Quartal 2008 (Index = 100). Zum Vergleich wird die Entwicklung der entsprechenden Mieten in den Top-7-Standorten abgebildet. 

AUFWÄRTSTREND IN ALLEN BAUALTERSKLASSEN

Neubaumieten steigen in ähnlichem Maß wie 2016

Die Durchschnittsmiete für Neubauf lächen in den 19 Regionalzentren lag im zweiten Quartal 2017 bei 12,17 EUR/m², entsprechend einem Plus von 1,6 Prozent gegenüber Ende 2016. Nach Abschwächung im zweiten Halbjahr 2016 erreichen Neubauten somit wieder die Dynamik des Vorjahreszeitraums (+1,5 %).

Der Einstieg preissensibler Nutzer in Neubauten wird durch ein Absinken der Mieten im unteren Preissegment auf nun 8,50 EUR/m² begünstigt. Im gehobenen Segment gab es hingegen überdurchschnittliche Zuwächse – Ausdruck des knapper werdenden Guts „Neubau in zentraler Lage“. Die teuersten 20 Prozent des Marktes wurden im zweiten Quartal 2017 ab 14,30 EUR/m² angeboten. Ende 2016 lag diese Grenze noch bei 14,00 EUR/m². In der absoluten Spitze werden Angebotsmieten von knapp 20 EUR/m² aufgerufen.

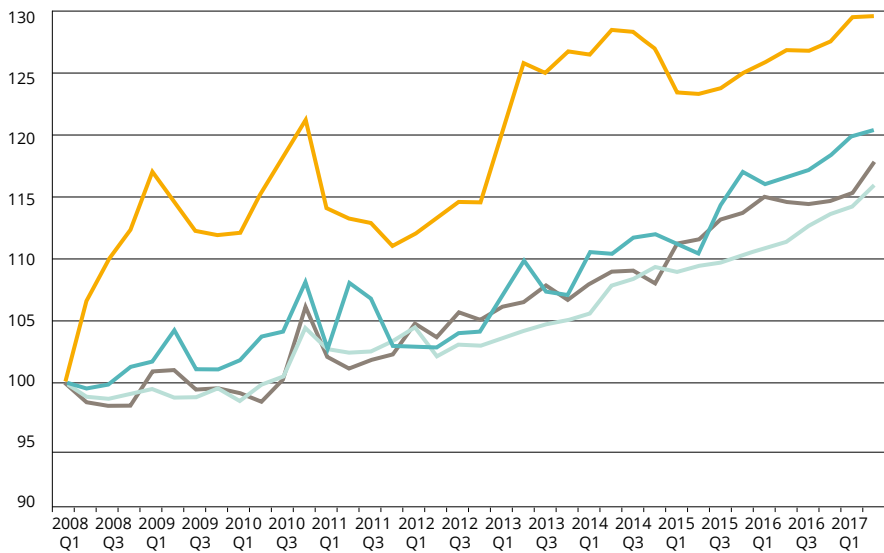
Baujahre ab 1995 sind Alternative zu Neubauten

Die Baualtersklasse ab 1995 (ohne Neubauten) hat seit Ende vergangenen Jahres am stärksten zugelegt. In den ersten sechs Monaten 2017 stieg die durchschnittliche Angebotsmiete um 2,7 Prozent auf 8,69 EUR/m². Der Grund: Die 10 bis 20 Jahre alten Objekte sind aufgrund ihres guten Zustands und einer noch ausreichenden Ausstattung bzw. energetischen Qualität nachgefragte Alternativen zum Neubau. Der Einstieg in diese Baualtersklasse ist bereits für unter 6 EUR/m² möglich.

Top-Objekte wurden im zweiten Quartal 2017 im Schnitt der Regionalzentren ab 12,00 EUR/m² angeboten – dies ist weniger als die Durchschnittsmiete für Neubauf lächen an diesen Märkten.

Aktuell starker Zuwachs bei Objekten aus den 1990er und 2000er Jahren

Regionaler Büromarktindex nach Altersklassen (Q1/2008-Q2/2017)



■ Neubau* ■ ab 1995 ohne Neubau
■ 1945 - 1995 ■ vor 1945

* Baualter jeweils unter 3 Jahren

Quelle: empirica Preisdatenbank 2017 (IDN Immodaten GmbH, empirica-systeme GmbH)


HOHE MIETNIVEAUS IN SÜDDEUTSCHEN STÄDTEN

Bayerische Zugpferde Regensburg und Augsburg

Die regionalen Büromärkte in Bayern verzeichneten im ersten Halbjahr 2017 stärkere Wachstumsraten als der Durchschnitt der Regionalzentren. Spitzenreiter waren Regensburg und Augsburg mit jeweils neun Prozent Mietwachstum seit Ende 2016. Regensburg ist mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 10,33 EUR/m² der drittteuerste regionale Büromarkt. Augsburg zählt mit einem Durchschnitt von 8,86 EUR/m² zu den Märkten im mittleren Preisniveau. Während die Neubaumieten in beiden Städten nicht so weit auseinander liegen (Augsburg ist neun Prozent günstiger als Regensburg), gibt es bei den übrigen Baualtersklassen deutliche Unterschiede: In Regensburg liegen die Angebotsmieten in Objekten aus den 1990er und 2000er Jahren um 18 Prozent, bei Altbauten um 27 Prozent über den Werten für Augsburg.

Deutliche Steigerungen in Rhein-Main

Der Büromarkt Rhein-Main ist mehr als nur Frankfurt. Die beiden Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Wissenschaftsstadt Darmstadt komplettieren das Portfolio attraktiver regionaler Bürozentren. Mainz ist mit einem Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete um 13,4 Prozent im ersten Halbjahr 2017 der Spitzenreiter unter den 19 Regionalzentren. Im zweiten Quartal lag die Durchschnittsmiete hier bei 10,91 EUR/m², womit Mainz nach Freiburg das zweithöchste Niveau unter den betrachteten Regionalmärkten erreicht. Deutlich überdurchschnittlich legten die Mieten für Büroflächen im gehobenen Preissegment zu. Neubauten wurden in Mainz im zweiten Quartal 2017 für durchschnittlich 16,30 EUR/m² angeboten. Allerdings wurden auch im untersten Preissegment starke Zuwächse registriert.

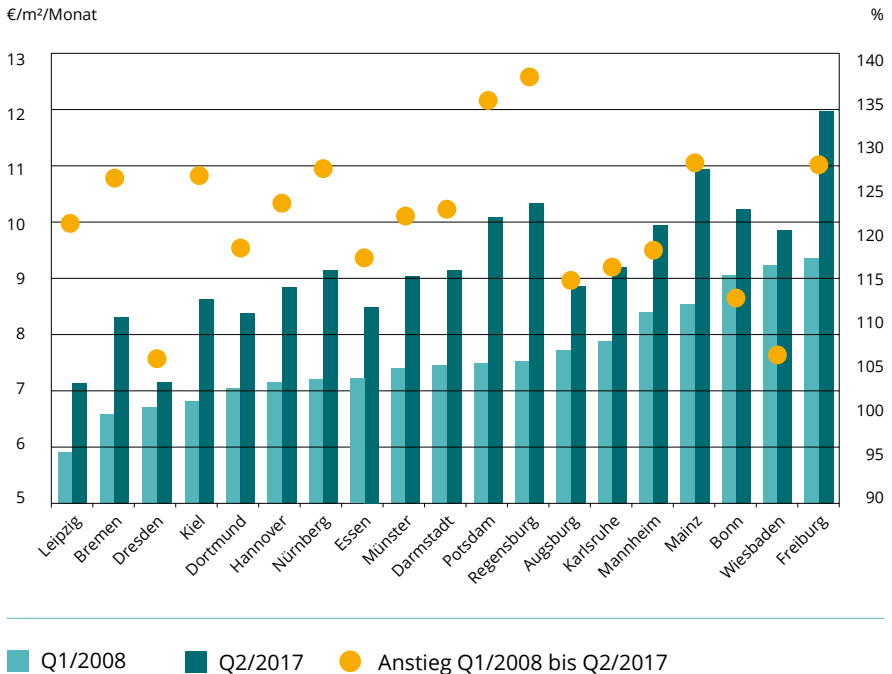


Erwarteter Trend der Angebotsmieten auf Jahressicht

Augsburg	↗	Freiburg	↗	Münster	→
Bonn	↗	Hannover	↗	Nürnberg	↗
Bremen	↗	Karlsruhe	↗	Potsdam	→
Darmstadt	↗	Kiel	→	Regensburg	↗
Dortmund	→	Leipzig	↗	Wiesbaden	→
Dresden	↗	Mainz	↘		
Essen	↗	Mannheim	→		

Freiburg mit Abstand am teuersten

Absolute Miethöhe (Q1/2008 bis Q2/2017)



Quelle: empirica Preisdatenbank 2017 (IDN Immodaten GmbH, empirica systeme GmbH)

DEUTSCHLANDWEIT EIN GEMISCHTES BILD

Karlsruhe als Treiber in der Region Oberrhein

Ein überdurchschnittlicher Anstieg der Angebotsmieten um 3,4 Prozent in Karlsruhe kompensierte in der ersten Jahreshälfte 2017 die verhaltenen Entwicklungen in Freiburg und Mannheim, so dass für die Büromärkte am Oberrhein im Ergebnis ein leicht positiver Trend steht. In Karlsruhe wurden im zweiten Quartal im Schnitt 9,19 EUR/m² von den Anbietern aufgerufen – ein Wert rund 5,2 Prozent über dem Mittel der 19 regionalen Büromärkte. Überdurchschnittliche Zuwächse gab es im unteren Preisrand und bei hochpreisigen Flächen.

Freiburg ist mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 11,96 EUR/m² im zweiten Quartal 2017 vor Mainz der mit Abstand teuerste regionale Büromarkt. Der Großteil der Büroflächen wurde in einer Spanne von 8,00 bis 16,90 EUR/

m² an den Markt geführt. Die Mieten im preisgünstigen Segment entwickelten sich seitwärts, während im mittleren Segment Preisabschläge zu verzeichnen waren. Zuwächse entfielen ausschließlich auf das gehobene Segment für Büroflächen im Bereich von 13 bis 15 EUR/m². Neubauten wurden in Freiburg im zweiten Quartal 2017 für durchschnittlich 12,58 EUR/m² angeboten, wobei die teuersten Flächen oberhalb von 18 EUR/m² lagen.

Der Norden: moderat in Niveau und Wachstum der Mieten

Die norddeutschen Büromärkte zählen zu den Standorten mit niedrigen Angebotsmieten. Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover lag im zweiten Quartal 2017 mit durchschnittlich 8,83 EUR/m² im Mittelfeld aller betrachteten regionalen Bürozentren. Demgegenüber fallen sowohl der schleswig-holsteinische Regierungssitz Kiel mit 8,62 EUR/



m² als auch die Hansestadt Bremen mit 8,31 EUR/m² in das untere Preisdrittel ab. Bremen entwickelte sich mit einem Plus von 1,9 Prozent im ersten Halbjahr 2017 im Einklang mit der Gesamtheit der regionalen Bürozentren, wobei die Mieten im preisgünstigen Segment am stärksten zulegen konnten. Hannover und Kiel verzeichneten hingegen marginale Steigerungen um jeweils 0,3 Prozent.

Uneinheitliches Niveau im Osten

Auch in den ostdeutschen Büromärkten zeigte sich ein heterogenes Bild. Leipzig und Dresden sind seit 2008, dem Auflegungsjahr des „Regionalen Büromarktindex“ von CORPUS SIREO, die preiswertesten unter den ausgewählten Städten. Potsdam liegt mit 10,07 EUR/

m² dagegen rund 15 Prozent über dem Schnitt der regionalen Büromärkte. Im ersten Halbjahr 2017 war in Potsdam eine Seitwärtsentwicklung der Mieten zu registrieren (-0,3 %).

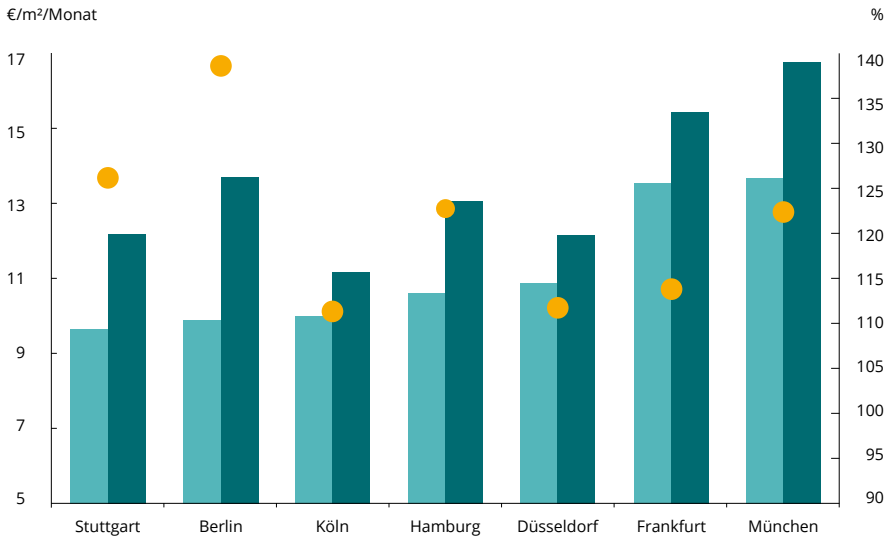
Das Niveau der beiden sächsischen Städte hat sich im ersten Halbjahr 2017 angeglichen: Mit einem überdurchschnittlichen Mietanstieg von 3,9 Prozent wurden Büroflächen in Dresden im zweiten Quartal auf gleichem Niveau wie in Leipzig angeboten: 7,14 EUR/m². Die Mieten haben sich in Dresden über die gesamte Bandbreite des Marktes erhöht. ▬

Erwarteter Trend der Angebotsmieten auf Jahressicht

Berlin	↗	Köln	↗
Düsseldorf	→	München	↗
Frankfurt	→	Stuttgart	↗
Hamburg	↗		

Berlin jetzt vor Hamburg

Absolute Miethöhe (Q1/2008 bis Q2/2017)



■ Q1/2008
 ■ Q2/2017
 ● Anstieg Q1/2008 bis Q2/2017

Quelle: empirica Preisdatenbank 2017 (IDN Immodaten GmbH, empirica-systeme GmbH)

TOP 7: ZUWÄCHSE IM UNTEREN UND GEHOBENEN PREISSEGMENT


Berlin wächst doppelt so stark wie Frankfurt

Der Berliner Büromarkt legte in der ersten Jahreshälfte 2017 kräftig zu (+ 6,1 %), wodurch die Angebotsmiete im zweiten Quartal mit 13,74 EUR/m² erstmals das Niveau in Hamburg übertraf. Im Unterschied zum Schnitt aller Top 7 erfolgten die starken Zuwächse in der Hauptstadt ausschließlich im oberen Drittel des Angebotes, das in Berlin bei 16,50 EUR/m² beginnt. Mit drei Prozent haben die Mieten in Frankfurt nur halb so stark zugelegt wie in Berlin. Dennoch liegt die Mainmetropole über dem Schnitt der Top 7 (+2,1 %). Die Entwicklung in Frankfurt weicht von der allgemeinen Entwicklung dahingehend ab, dass auch im mittleren Segment überdurchschnittliche Zuwächse zu verzeichnen waren.

Hamburg, Köln und München mit moderatem Wachstum

Obwohl die Mietentwicklungen in den drei Städten dem allgemeinen Trend der Top 7 folgen (München: +2,2 %, Köln: +1,8 %, Hamburg: +0,9 %), sind einige Unterschiede hervorzuheben: So gab es in München und Köln überdurchschnittliche Zuwächse nur im hochpreisigen Segment, während Hamburg auch im preisgünstigen Segment deutlich zulegte. Mit 16,80 EUR/m² blieb München im zweiten Quartal 2017 vor Frankfurt teurerster Top-7-Standort.

Schlusslichter Stuttgart und Düsseldorf

Der Büromarkt Düsseldorf erreichte im ersten Halbjahr 2017 lediglich ein Mietwachstum von 0,3 Prozent. Im Schnitt wurden Büroflächen im zweiten Quartal für 12,19 EUR/m² angeboten – damit 13 Prozent unter dem Durchschnitt der Top-7-Märkte. Düsseldorf war von wenig Bewegung in den Segmenten gekennzeichnet. Stuttgart ist der einzige Hauptbüromarkt, wo zu Jahresbeginn die Angebotsmiete rückläufig war (-1,6 %); Ausnahme war das obere Preissegment, in dem die Mieten geringfügig zulegen konnten. 

FREIBURG IM BREISGAU

Dynamischer Büromarkt in der
Forschungs- und Hochschulstadt

Wirtschaftsstandort

- **Dienstleistungen und Verwaltung:**
mittelständische Branchenstruktur (IT, Medien, Biotechnologie), Behördenzentrum
- **„Green City“:**
Cluster in Neue Energien, Umwelttechnologie
- **Hochschulstandort:** rund 35.000 Studierende. Albert-Ludwigs-Universität größter Arbeitgeber der Region
- **Forschungsstandort:**
Sitz zahlreicher Forschungseinrichtungen der Max-Planck-Gesellschaft und der Fraunhofer-Gesellschaft
- **Tourismus:**
historische Altstadt, Lage am Schwarzwald

Büromarkt

- **Marktentwicklung:**
mit 1,35 Mio. Quadratmeter Flächenbestand kleiner regionaler Büromarkt. Kontinuierliche, moderate Zunahme des Bestands durch neue Projekte (ca. 15.000 m² p.a. im letzten Jahrzehnt)
- **Wachsender Flächenbedarf:**
jährlicher Flächenumsatz zwischen 20.000 und 30.000 Quadratmeter. Starke Flächenabsorption durch Wachstum der Bürobeschäftigung um gut 2 Prozent p.a. (2007-2016); langfristig sehr geringe Leerstandsquote unter 2 Prozent (2016 ca. 1,5%)
- **Dynamisches Mietwachstum:**
Anstieg der Spitzenmiete um ca. 3 Prozent p.a. in den letzten 10 Jahren. Hohes Niveau der Spitzenmiete im Vergleich der Regionalzentren (15,5 EUR/m²). Durchschnittsmiete in City-Lage bei ca. 11 Euro



Basisdaten

- Zentrum der Metropolregion Oberrhein
- Fläche: 153,1 km²
- Einwohner: 226.393 (2015)
- Bevölkerungsprognose bis 2025: +10%
- Arbeitslosenquote: 5,9% (2016)
- BIP-Prognose 2016-2021: 1,4% p.a.
- Kaufkraftkennziffer: 95,3 (2017)

Quelle: Stadt Freiburg, RIWIS / bulwiengesa AG, Oxford Economics

CORPUS SIREO Objekte in Freiburg



Mietfläche: 11.903 m²
Eigentümer: Swiss Life REF (DE)
 Key Regional Cities Germany
Baujahr: 1997 (2005 Refurbished)



Mietfläche: 7.919 m²
Eigentümer: Swiss Life REF (LUX)
 German Core Real Estate
Baujahr: 2001

GESUNDHEITSWIRTSCHAFT ALS TREIBER DES BÜROMARKTES

Interview mit Dr. Bernd Dallmann,
Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe
GmbH & Co. KG


Welche Branchen treiben den Büromarkt Freiburg?

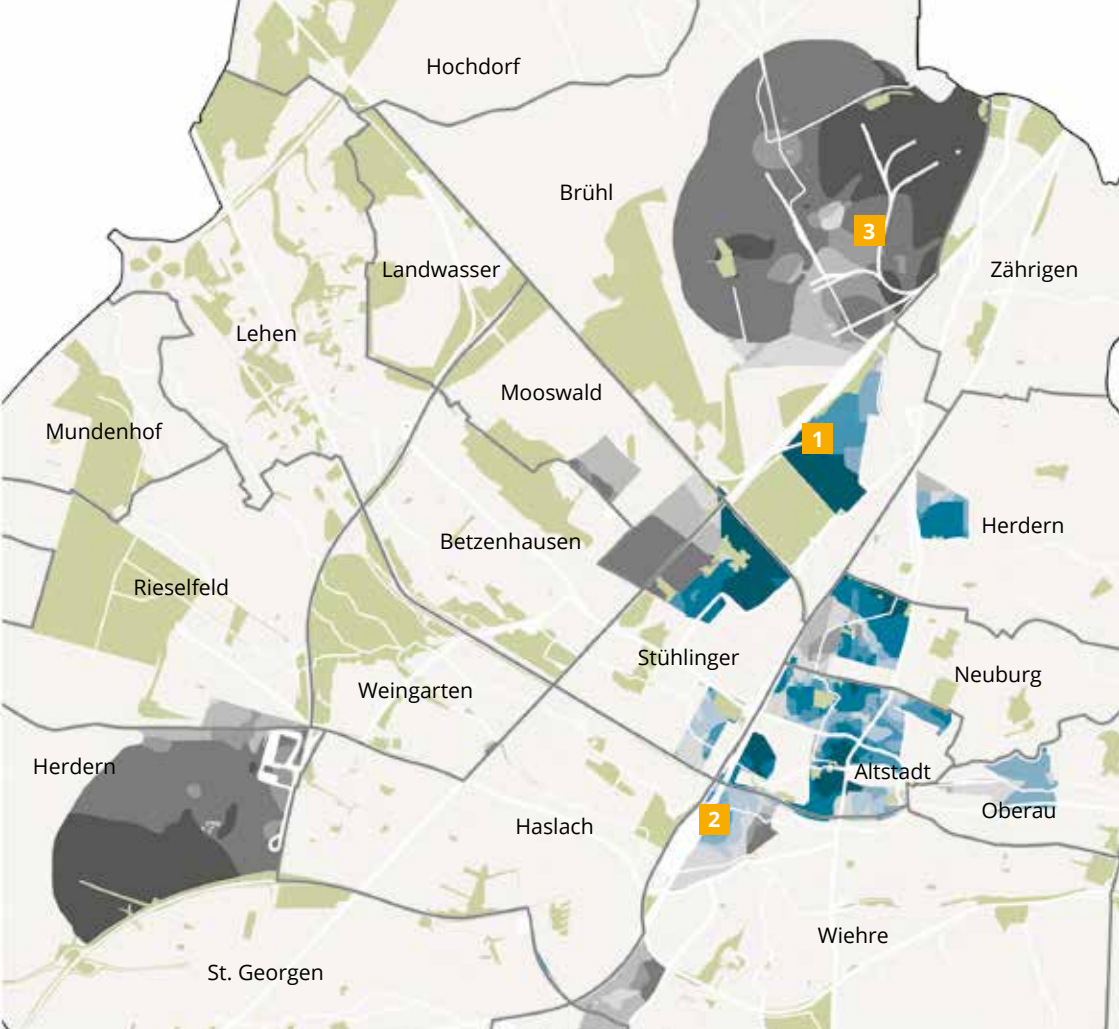
Mit der Universität, fünf Fraunhofer-Instituten und zahlreichen vor- und nachgelagerten Unternehmen spielen wissensintensive Dienstleistungen die herausragende Rolle für den Büromarkt Freiburg. Ein wichtiger Entwicklungstreiber ist die Gesundheitsbranche, in der 21 % der Beschäftigten in Freiburg tätig sind. Der Büromarkt profitiert in hohem Maß von der Nähe zu Basel, da Dienstleister aus der Medizintechnik, der gesundheitsbezogenen IT und Labore Flächen nachfragen.

Wo entwickelt sich der Büromarkt zurzeit?

Größtes Entwicklungsgebiet ist der ehemalige Güterbahnhof im Norden von Freiburg. 1 50.000 m² von 250.000 m² Bürofläche (BGF) sind fertiggestellt. Der Standort wird zu einem gemischten, belebten Quartier zum Arbeiten (Fokus auf Forschung und Technologie) und Wohnen (ca. 30 % der Fläche). Die Strabag entwickelt seit 2013 die Bahnhofsachse südlich der Innenstadt weiter. 2 Dort können rd. 50.000 m² BGF entstehen. Der Nachfragedruck in Freiburg ist so hoch, dass auch bestehende Gewerbegebiete weiterentwickelt werden. Das älteste Freiburger Gebiet Nord ist jetzt der „Green Industry Park“. 3 Dort wird der ökologische Umbau der Industrie vorangetrieben, und es siedeln sich vermehrt Dienstleister an.

Welche Potenziale bietet der Markt in der Zukunft?

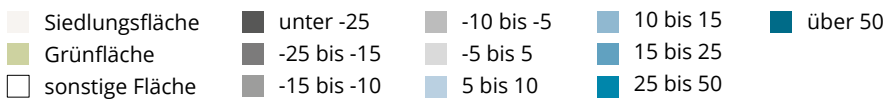
Die Lebensqualität des Wohnorts als Treiber der Wirtschaftsentwicklung – gerade auf Freiburg trifft dies in hohem Maße zu. Dieser Trend wird sich fortsetzen. Unternehmen ziehen den Arbeitskräften nach und erhöhen den Nachfragedruck am Freiburger Büromarkt. Der Güterbahnhof und die Bahnhofsachse bieten noch Entwicklungspotenziale für die nächsten 6 – 8 Jahre. Dann stellt sich die Frage nach neuen Bürostandorten. 



Büromarkt Freiburg

Angebots-Mietniveaus (Q1/2012 bis Q2/2017)

Abweichung vom städtischen Durchschnittspreis (=0)



Quelle: empirica-systeme GmbH, Infas Geodaten GmbH 2017

AUFWERTUNG DES BÜROMARKTES ZIEHT INVESTOREN AN

Interview mit Johannes Slabik,
Portfoliomanagement,
CORPUS SIREO Real Estate


Was macht Freiburg als Investmentstandort attraktiv?

Freiburg hat in den vergangenen Jahren durch eine Erweiterung und Modernisierung des Immobilienbestands Aufmerksamkeit bei Investoren geweckt. Mit Neubauten und Revitalisierungen, vor allem in der Innenstadt, sind moderne Büroobjekte auf den Markt gekommen, der dadurch stark aufgewertet wurde. Zudem stimmen die fundamentalen Daten: Der seit Jahren extrem niedrige Leerstand verdeutlicht die Solidität des Standorts. Lokale Bauträger schaffen erst bei entsprechender Nachfrage zusätzliche Flächen, die vor Fertigstellung meist komplett vermietet sind. Der Markt bietet institutionellen Investoren damit die Basis, Produkte langfristig in ihr Portfolio zu nehmen.

Welche Teilmärkte stehen aus Investorensicht im Fokus?

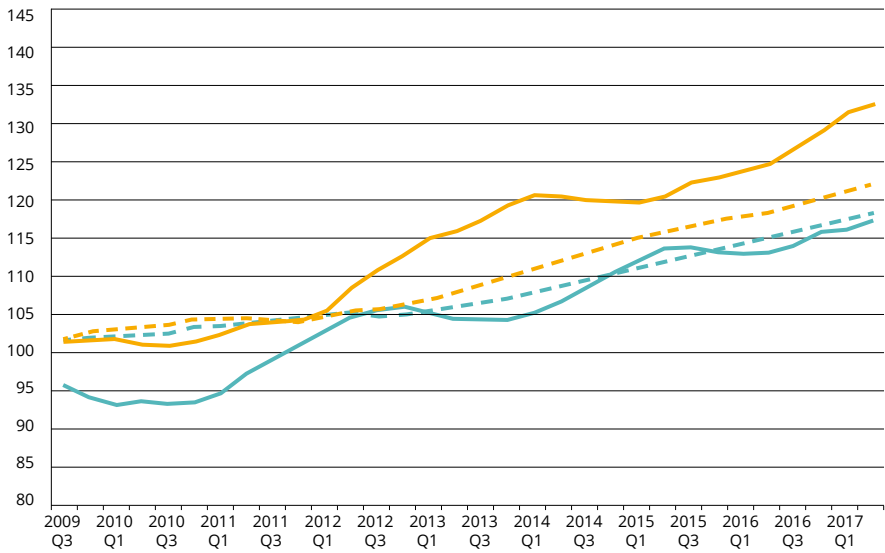
Freiburg verfügt über zwei Stadtbereiche, die sich als Schwerpunkte der Büroaktivitäten herauskristallisiert haben. Zunächst ist ganz klassisch das Zentrum zu nennen, insbesondere der Bahnhofsbereich. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Haid im Stadtteil St. Georgen zahlreiche moderne Bürogebäude entstanden, wobei dieser Standort mit gewerblicher Nutzung durchmischt ist.

Welche Perspektiven bietet der Büromarkt in Zukunft?

Freiburg hat sich nicht nur das Image, sondern durch Wissenschaft und Forschung auch die wirtschaftliche Basis als „grüne“, moderne Stadt mit hoher Lebensqualität geschaffen. Mit der guten wirtschaftlichen Entwicklung und dem Wachstum der Unternehmenslandschaft bietet sich Investoren die Chance, am Aufschwung und dem steigenden Flächenbedarf zu angemessenen Preisen zu partizipieren. Wir haben im Jahr 2015 für unseren Key Regional Cities Fund in Freiburg in eine Büroimmobilie investiert, da wir von der Zukunftsfähigkeit des Standortes überzeugt sind. 

Starkes Mietwachstum im Zentrum

Indexentwicklung Freiburg im Vergleich zum Gesamtindex*



- Zentrum Freiburg
- Peripherie Freiburg
- - - Zentrum alle Regionalzentren
- - - Peripherie alle Regionalzentren

*geglättet, basierend auf Indexstart Q1 2008 = 100

Quelle: empirica Preisdatenbank 2017 (IDN Immodaten GmbH, empirica systeme GmbH)

METHODIK DER INDEXBERECHNUNG

Die in den Abbildungen und Karten dargestellten Angebotspreise für Büroobjekte sind Ergebnis einer Auswertung der empirica Preisdatenbank (Basis: bis Ende 2011 IDN Immodaten GmbH, ab Anfang 2012 empirica-systeme GmbH). In der Datenbank werden zusammen mehr als 100 Quellen (bspw. große Immobilienportale oder Tageszeitungen) erfasst, wodurch ein großer Teil des deutschen Immobilienmarkts abgebildet wird.

Um einen hohen Grad an validen Ergebnissen zu erreichen, werden die Büroinserate in einem gestuften Bereinigungsprozess gefiltert. Dabei werden Dubletten mittels mehrfachem Merkmalsabgleich aussortiert sowie nicht plausibel teure und günstige Inserate aus dem Datensatz durch Setzen von Schwellenwerten entfernt. Für den Zeitraum Q1/2008 bis Q2/2017 gingen mehr als 4,2 Millionen

Inserate in die Auswertung ein. Im „Regionalen Büromarkindex“ werden durchschnittliche Mieten dargestellt, berechnet als arithmetische Mittelwerte.

Durch den Übergang der Datenbasis der empirica Preisdatenbank von der IDN Immodaten GmbH zur empirica-systeme GmbH erfolgte eine Umrechnung der im Index dargestellten absoluten Mieten seit Q1/2008 in den einzelnen Städten. So ist eine Kontinuität des seit Q1/2008 laufenden Index bzw. der Subindices gewährleistet. Mit dem Übergang wurde auch eine Extremwertbereinigung auf Ebene der einzelnen Städte durchgeführt. Hierzu werden die um mehr als den dreifachen Betrag der Standardabweichung (nach oben und nach unten) abweichenden Fälle von der Berechnung des arithmetischen Mittelwerts der Büromiete ausgeschlossen.



Die auf den Seiten 15 und 18 dargestellten zurückgerechneten Mieten werden anhand der Mietpreissteigerungen der beiden unterschiedlichen Datenquellen ermittelt. Die auf Seite 23 abgebildeten Angebots-Mietniveaus in Freiburg stellen Zonen gleicher Mietpreise in den Büroquartieren der Stadt dar – als Abweichung vom städtischen Mittelwert und unabhängig von Stadtteilgrenzen.

So lassen sich nicht nur das Büromietpreisgefüge in einer Stadt, sondern auch Preisunterschiede innerhalb eines Stadtteils erkennen. Methodisch basiert das Angebots-Mietniveau auf einem geostatistischen Verfahren, das adressgenaue Preisangaben aus den Jahren 2012 bis 2017 räumlich miteinander verknüpft.

Zur Plausibilisierung erfolgt abschließend eine Abstimmung mit Büromarktexperten vor Ort.

Mit der neuen Zusammensetzung des „Regionalen Büromarktindex“ seit der 13. Ausgabe der Publikationsreihe wurden die Indexreihen rückwirkend zum Startzeitpunkt Q1 2008 komplett neu berechnet. Dies betrifft sowohl den Gesamtindex der Angebotsmieten auf Basis der 19 ausgewählten Regionalzentren wie auch die Subindices nach Baualtersklassen sowie der Werte für einzelne Städte. ▬

EMPIRICA

empirica ag

empirica besteht als unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Forschungs- und Beratungsunternehmen aus drei Büros: die empirica Forschung und Beratung AG in Berlin, deren Zweigniederlassung in Bonn und komet-empirica Regionalentwicklung, Stadtentwicklung, Immobilienforschung GmbH in Leipzig. empirica berät nationale, regionale und internationale Institutionen sowie private Auftraggeber in den Feldern Immobilienmärkte, Wirtschaftsforschung sowie Stadt- und Regionalentwicklung und verfügt über eigene Datenbanken (empirica-Preisdatenbank, empirica-Leerstandsindex, empirica-Regionalprognosen, empirica-Quartiersdatenbank).

Die empirica ag ist Mitglied im Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft, der regelmäßig ein Frühjahrsgutachten zur zukünftigen Entwicklung der wichtigsten Immobiliensegmente in Deutschland vorlegt.

Weitere Informationen zu empirica finden Sie unter

www.empirica-institut.de

empirica-systeme GmbH

Die empirica-systeme GmbH ist auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Immobilienmarktdaten spezialisiert. Mit der empirica-systeme Marktdatenbank kann auf eine Grundlage zurückgegriffen werden, die mit einer Vielzahl von Variablen zu Standort, Ausstattung und Beschaffenheit einzelner Immobilien, differenzierte Analysen des Immobilienmarktes ermöglicht.

Weitere Informationen zur empirica-systeme GmbH finden Sie unter

www.empirica-systeme.de

CORPUS SIREO – THE REAL ESTATE PEOPLE

CORPUS SIREO ist ein vielfach ausgezeichnete, multidisziplinärer Immobiliendienstleister. Das Unternehmen ist als Fonds- und Asset Manager, Investor und Projektentwickler in Deutschland und im europäischen Ausland tätig.

Es agiert zudem als Co-Investment-Partner für pan-europäische Immobilieninvestments. CORPUS SIREO beschäftigt rund 560 Mitarbeiter an 11 Standorten in Deutschland und Luxemburg und ist Teil von Swiss Life Asset Managers. Mit Gesellschaften in der Schweiz, Frankreich und Deutschland managt Swiss Life Asset Managers ein Immobilienvermögen im Wert von insgesamt knapp 68 Milliarden Euro (per 30.06.2017).

CORPUS SIREO bewirtschaftet Spezialfonds mit einem Volumen von aktuell 2,3 Milliarden Euro. Das Unternehmen besitzt Expertise und eigene Präsenz in den deutschen Regionalmärkten sowie im Gesundheitsimmobilien-Sektor, wo das Unternehmen einer der deutschen Marktführer ist.

Internationales Geschäft mit starker Basis in Deutschland



ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

- Mit Gesellschaften in der Schweiz, Frankreich und Deutschland managt Swiss Life Asset Managers ein Immobilienvermögen im Wert von insgesamt knapp 68 Milliarden Euro (per 30.06.2017).
- Wir sind mehr als 560 Mitarbeiter und bedienen mit unserer Expertise die gesamte Wertschöpfungskette für Immobilieninvestitionen und Immobilienmanagement.
- Ein Fondsvolumen von rund 2,3 Milliarden Euro wird von uns gemäß den Anlagezielen und Wünschen unserer Kunden professionell und verantwortungsvoll gemanagt.
- Wir sind mit einem Transaktionsvolumen von 3,1 Milliarden Euro (2016) über alle Nutzungsarten von Office über Residential, Retail, Health Care, Technical and Logistics bis zu Hotel ein erfahrener Partner für unsere Kunden.
- Unsere Mitarbeiter handeln so verantwortungsbewusst wie Eigentümer. 14,5 Millionen Quadratmeter verwaltete Immobilienfläche werden kosten- und wertorientiert gemanagt.
- An 11 eigenen Standorten in Deutschland und Luxemburg sowie darüber hinaus über ein enges europäisches Netzwerk stellen wir die optimale lokale Betreuung des gesamten Bestandes in allen relevanten Nutzungsarten sicher.



67,9

Milliarden EUR verwaltetes
Immobilienvermögen
(SLAM Gruppe)



560

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter



2,3

Milliarden EUR Fondsvolumen



3,1

Milliarden EUR
Transaktionsvolumen (2016)



14,5

Millionen Quadratmeter
verwaltete Immobilienfläche
in Deutschland



11

Standorte in Deutschland
und Luxemburg

IHRE ANSPRECHPARTNER



Dr. Andri Eglitis

Director
Research

Tel. +49 6104 664-264
andri.eglitis@corpussireo.com



Emanuel Eckel

Senior Manager
Research

Tel. +49 221 39905-305
emanuel.eckel@corpussireo.com

CORPUS SIREO Real Estate GmbH

Aachener Straße 186
50931 Köln

Sie finden uns auch unter:

www.twitter.com/corpussireo

www.xing.com/companies/corpussireo

www.linkedin.com/company/corpussireo

Ältere Ausgaben stehen hier zum

kostenlosen Download bereit:

www.corpussireo.com/downloads ↓

www.corpussireo.com

Disclaimer:

Alle Rechte an dieser Ausgabe sind vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung. Fotos, Grafiken und von der Redaktion konzipierte Layouts sind vom Herausgeber urheberrechtlich geschützt. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die der Herausgeber für zuverlässig hält. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann die CORPUS SIREO Unternehmensgruppe nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Herausgebers wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige immobilienwirtschaftliche Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich im Publikationszeitraum sowie in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Bildnachweis:

istockphoto.com © bbsferrari (Titel), © PPAMPicture (S. 17), © H-Gall (S. 27) | fotolia.com xy (S.2)

Ein Produkt der:

