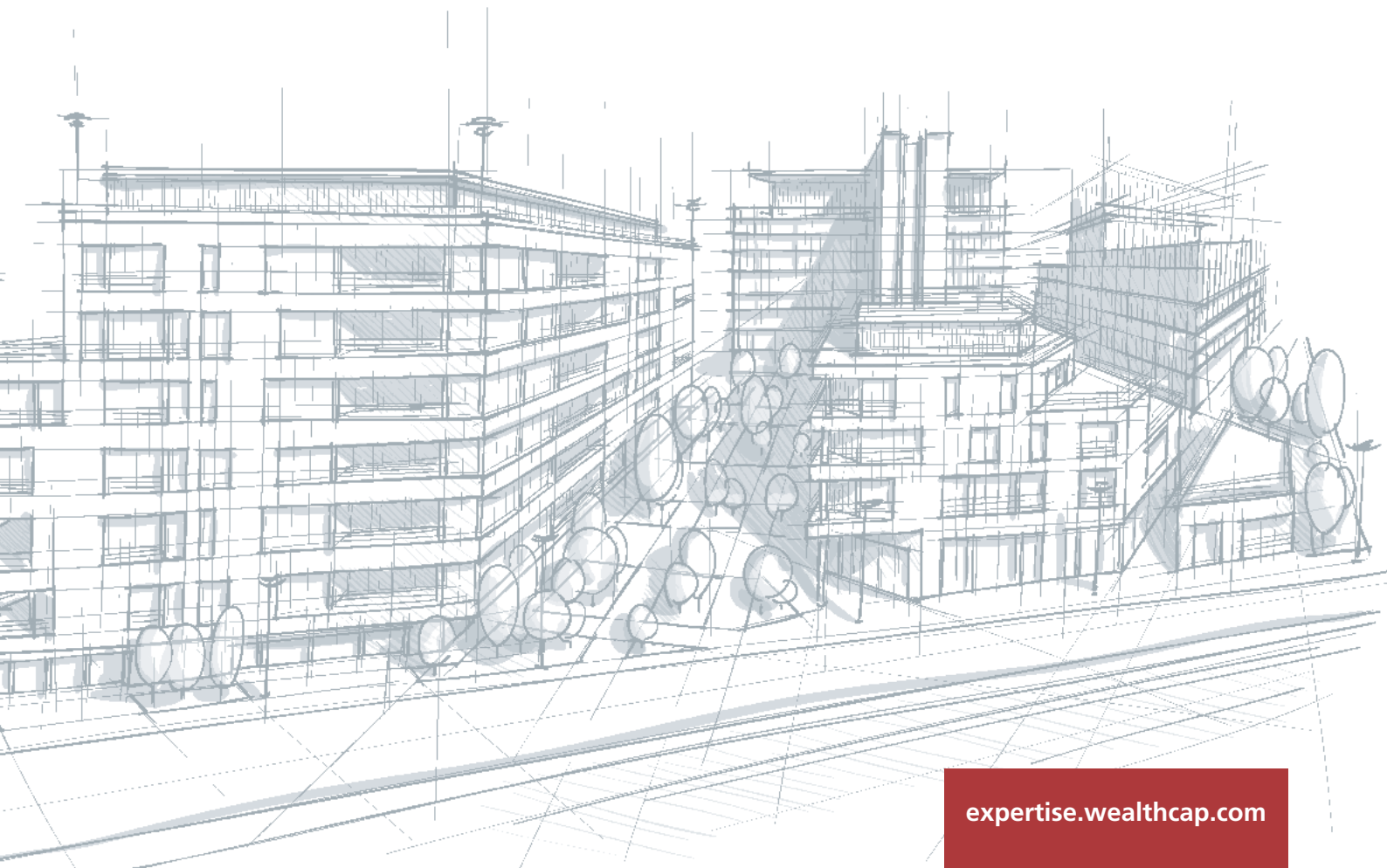




FUTURE OFFICE BÜROLAGEN MIT PERSPEKTIVE

Das Erfolgsgeheimnis
zukunftsstarker Bürostandorte

Eine Studie von Wealthcap



INHALT

EINLEITUNG

| | |
|------------------------------|----|
| Vorwort | 7 |
| Expertennetzwerk | 8 |
| Corona und das Future Office | 10 |
| Findings | 12 |

METHODIK UND SCORING

| | |
|-------------------------------------|----|
| Makro- und Mikrolagen | 16 |
| Zur Methodik des Wealthcap Scorings | 26 |
| Beispiel Scorecard | 28 |
| Investmentstrategien | 31 |

TRENDS AUS DER PRAXIS

| | |
|-------------------|----|
| Berlin | 36 |
| Frankfurt am Main | 44 |
| Hamburg | 52 |
| Köln | 60 |
| München | 68 |
| Fazit | 74 |

ANHANG

| | |
|-----------------------------------|----|
| Scoringergebnisse im Detail | 78 |
| Publikationen | 82 |
| Impressum und ergänzende Hinweise | 83 |
| Wealthcap Expertise | 85 |

VORWORT

EIN SCORING MIT ECHTEM USP



Liebe Leserin, lieber Leser,

in Zeiten von COVID-19 eine fundamentale Analyse aller Mikromärkte der großen Bürostandorte in Deutschland zu erheben, mag für den einen oder anderen Experten ein überraschender Zeitpunkt sein. Wir sind überzeugt, dass es gerade jetzt richtig ist, sich mit langen Zeitreihen zum Immobilienmarkt zu beschäftigen, um die Auswirkungen ausgewählter Indikatoren in volatilen Märkten und in Bezug auf die Dynamiken vorangegangener Krisen besser zu verstehen.

Analysen des Immobilienmarktes gibt es zuhauf, viele ähneln sich im Vorgehen oder in der Zahlenbasis. Wealthcap vertieft seinen etablierten Scoringansatz anhand des Büroimmobilienmarktes und bietet erstmals eine flächendeckende Erhebung über alle Makro- und Mikromärkte der sieben deutschen Bürometropolen. So entsteht getreu unserer Philosophie Future Invest als Novum ein Ranking von 94 Teilmärkten, die wir durch eine Untersuchung der relativen Veränderung zentraler und gezielt ausgewählter Indikatoren erstmals bundesweit vergleichbar machen konnten.

Eine besonders tragende Rolle für unser Research spielt die Investorenperspektive. Mit der vorliegenden Untersuchung gehen wir auch in diesem Bereich einen Schritt weiter, indem wir Büroimmobilienmärkte nicht nur auf Basis ihrer Makro- und Mikrolagen beurteilen. Vielmehr orientieren wir uns an den übergeordneten Entscheidungskriterien institutioneller Investoren und machen so jeden Teilmarkt in einer Scorecard nach unterschiedlichen Investorenpräferenzen einwertbar. Auf dieser Basis können interessierte Kapitalanleger selbst entscheiden, welches Kriterium für ihre Investitionsentscheidung am wichtigsten ist.

In Zusammenarbeit mit dem Methoden- und Scoringexperten Prof. Dr. Carsten Lausberg von der Universität Nürtingen-Geislingen und mit Unterstützung ausgewiesener Experten für deutsche Büroimmobilien gelang auf Basis der Marktzahlen von bulwiengesa das am weitesten entwickelte Wealthcap Scoring. Es bildet den Kern der vorliegenden Studie Future Office.

Nach einer Vorstellung der Methodik sowie der verwendeten Indikatoren illustrieren wir die Vorgehensweise anhand von konkreten Mikrolagen-Beispielen in fünf deutschen Städten. Doch das Wealthcap Scoring Büro kommt nicht nur in Publikationen zum Einsatz. Es bildet auch für uns als Asset- und Investmentmanager die Grundlage für zukunftsstarke Investitionsentscheidungen und damit die Basis für nachhaltig erfolgreiche Investments für unsere Kapitalanleger.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und anregende Lektüre.

Achim von der Lahr
Geschäftsführer Wealthcap

EXPERTENNETZWERK

DIE ARCHITEKTEN DES SCORINGS

Um für diese Studie belastbare Aussagen zu treffen, haben wir Wert darauf gelegt, neben der eigenen Expertise auch Fachwissen und unterschiedliche Sichtweisen von externen Spezialisten zu berücksichtigen.

DIE AUTOREN DER STUDIE



Prof. Dr. Carsten Lausberg

Experte für Methodik
HfWU Nürtingen-Geislingen



Julian Ranga Lal

Manager Research
Wealthcap



Sebastian Zehrer

Leiter Research,
Marketing & Kommunikation
Wealthcap

DIE SCORINGEXPERTEN



Prof. Dr. Thomas Beyerle

Catella Property GmbH
Hochschule Biberach HBC



Sven Carstensen

Vorstand
bulwiengesa AG



Ralf Fröba

Investitions und
Transaktionsmanagement
Wealthcap

DIE INTERVIEWPARTNER

Johannes Hermanns



Leiter Immobilienmanagement
Deutschland
Deka Immobilien Investment GmbH

Anna Heuck



Immobilien & Flächen
KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH

Oliver Horstmann



Mitglied der Geschäftsleitung
Engel & Völkers Commercial, Hamburg

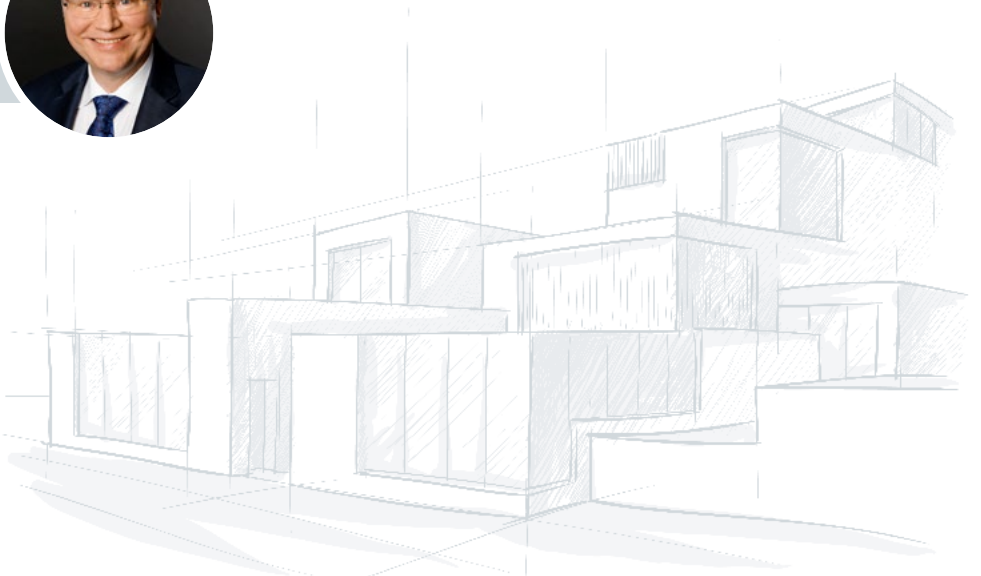
Cornelia Kadatz

Bahnhofsmanagerin
Berliner Fernbahnhöfe
Deutsche Bahn

Klaus Kirchberger



Vorsitzender der Geschäftsführung
OFB Projektentwicklung GmbH



Ca.
3,7 Mio.

Einwohner

892
km²

Fläche

19,43 Mio.
m²

Büroflächen-
bestand

1,3 %

Leerstand

39,00
Euro/m²

Spitzenmiete
City

2,6 %

Nettoanfangs-
rendite City



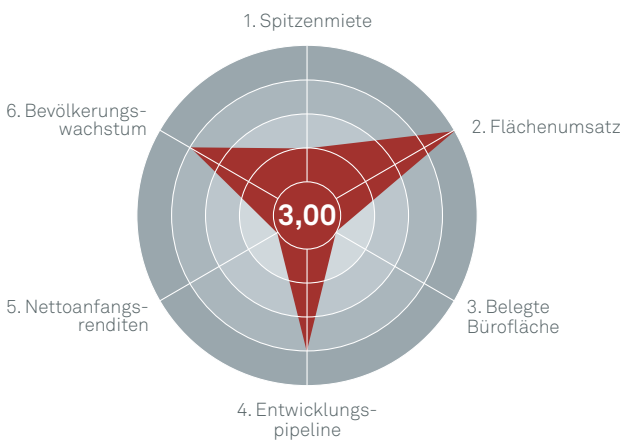
BERLIN

Allgemeines

Berlins Büromarkt litt einst, was für eine Hauptstadt einer großen Wirtschaftsnation unüblich ist, unter einem jahrzehntelangen Nachholbedarf. Zum einen bedingt durch die polyzentrische Wirtschaftsstruktur Deutschlands: Banken und Versicherer beispielsweise zieht es eher nach Frankfurt. In München befinden sich viele Zentralen der großen Unternehmen. Mittelständische Unternehmen siedeln sich eher im Westen und Süden des Landes an. Die Situation Berlins änderte sich während der Jahrtausendwende durch den Umzug des Bundestags sowie vieler Bundesministerien von Bonn nach Berlin. Dies stärkte nicht nur den internationalen Status Berlins, sondern hatte auch die Ansiedlung zahlreicher Verbände, internationaler Institutionen und Medienhäuser zur Folge. Der internationalen Profilschärfung der Hauptstadt folgte eine Phase des beschleunigten Be-

völkerungszuwachses, die seit Mitte der Nullerjahre bis heute anhält. Seit 2011 wächst Berlin netto jedes Jahr um ca. 40.000 bis 50.000 Menschen. In den vergangenen Jahren strebte Berlin zurück zu früherem Glanz als Medien-, Technologie- und Industriestandort. In Adlershof und mit Mediapree etwa sind Europas größte Wissenschafts- und Medienzentren entstanden. Die Siemensstadt wird für 600 Millionen Euro revitalisiert, Tesla baut im Zentrum ein neues Entwicklungszentrum und Google hat jüngst in Mitte einen Standort mit 300 Mitarbeitern eröffnet. Hinzu kommt eine Büroanmietung von Amazon von 55.000 Quadratmetern und von SAP in der Größenordnung von 35.000 Quadratmetern.

Makroscoring für Berlin



Die Makrostandort-Kriterien

Die Berliner Spitzenmiete je Quadratmeter ist seit 2009 von 20,10 Euro auf 39,00 Euro im Jahr 2019 gestiegen. Ein darüber hinaus enormes Wachstum der Kaufpreise hat im gleichen Zeitraum dazu geführt, dass sich die Nettoanfangsrendite von vergleichsweise komfortablen 5,6 Prozent auf 2,6 Prozent mehr als halbiert hat. Diese enorme Dynamik des Berliner Büroimmobilienmarktes wird durch den enormen Flächenumsatz belegt: Berlin befindet sich hinsichtlich wirtschaftlicher Parameter in einer Aufholjagd gegenüber anderen Metropolen. Zahlreiche kleine wie große Unternehmen suchen deshalb dringend neue Flächen. Entsprechend gut gefüllt ist auch die Entwicklungspipeline, die unter den untersuchten Städten 2019 den Spitzenwert von 352.000 Quadratmetern erreichte. Der hohe Anteil an Mietern der öffentlichen Hand, von Verbänden und internationalen Organisationsvertretern, denen Berlin seinen Hauptstadtstatus zu verdanken hat, gibt der Stadt einen zusätzlichen Resilienzfaktor in wirtschaftlich schlechten Zeiten, da diese Mieter nicht von der konjunkturellen Entwicklung abhängen.

„Als großes, international verflochtenes Unternehmen kommen Sie kaum noch darum herum, in der Hauptstadt ein Büro zu betreiben.“

Cornelia Kadatz, Deutsche Bahn



Auffälligkeiten

- #1 Hoher Flächenumsatz inklusive hoher Vorvermietungsquote
- #2 Nettoanfangsrendite schrumpft rasant
- #3 Tandem aus Bevölkerungswachstum und beschleunigtem Wirtschaftswachstum

FAZIT

Berlins Wirtschaft und Bevölkerung wachsen weiter dynamisch. Internationale Unternehmen entdecken die Stadt gerade erst als neuen Standort für eine eigene Präsenz. Davon profitiert auch der Büromarkt, der sich von etablierteren und reiferen Märkten wie Frankfurt unterscheidet.

Mit einem Score von 3,00 liegt Berlin im Mittelfeld – allerdings mit Tendenz nach oben. Hinzu kommt, dass durch den hohen Anteil an beispielsweise Mietern der öffentlichen Hand der Resilienzfaktor des Standortes Berlin in wirtschaftlich schlechteren Zeiten erhöht wird.

BERLIN HAUPTBAHNHOF/EUROPACITY UND WIEDER EIN ZENTRUM

Charakter und Entwicklung der Mikrolage

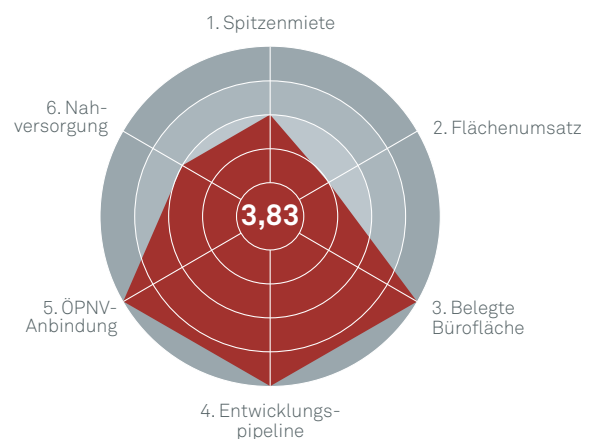
Der Berliner Hauptbahnhof und die Europacity liegen im Bezirk Mitte, am Nordrand des Regierungsviertels. Die beiden gleichartigen Haupteingangsportale des Bahnhofs führen im Norden auf den Europaplatz und die Invalidenstraße sowie im Süden über den Washingtonplatz zur Spree.

Die den Bahnhof umgebende Europacity, die sich von dort weiter in den Norden streckt, liegt im Ortsteil Moabit. Die Europacity hat eine Fläche von rd. 61 Hektar, auf denen Büros für 16.500 Menschen sowie 3.000 Wohnungen entstehen. Anders als andere Berliner Mikrostandorte ist die Europacity nicht historisch gewachsen, sondern in den vergangenen Jahren am Reißbrett geplant worden. Aufgrund des Neubaucharakters – wo aktuell Gebäude entstehen, verliefen früher Bahngleise – kann nicht auf die vergangene Entwicklung zurückgeblückt werden.

Für den Bürostandort spricht besonders die Nähe zum Regierungsviertel. Neben dem Parlament und den Ministerien gibt es dort viele Verbände, internationale Organisationen und Unternehmensberatungen, die sich in bester politischer Gesellschaft der „Berliner Republik“ befinden. Ebenso sind die Zentralität und die extrem gute Anbindung aller Verkehrsmittel ein herausragender Standortvorteil.

Allerdings sind mittlerweile nahezu alle Baumöglichkeiten im Europaviertel ausgeschöpft, da die Grundstücke bereits allesamt entwickelt werden. Ausschließlich Teilflächen in Objekten, die sich noch im Bau befinden, sind noch unvermietet. Die durch die Corona-Pandemie bedingte rückläufige Flächennachfrage im Viertel konnte durch eine geringe Leerstandsrate etwaige negative Auswirkungen auf die Vermietungslage abfedern.

Mikroscoring Berlin Hauptbahnhof/Europacity



„Besonders profitiert die Bürolage von der hohen überregionalen Sichtbarkeit, die die Nachbarschaft zum Bahnhof mitbringt.“

Cornelia Kadatz, Deutsche Bahn