

CORPUS SIREO

REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers

THE REAL ESTATE PEOPLE®

GERMANY 21: REGIONALER BÜROMARKTINDEX

Angebotsmieten ausgewählter deutscher Bürozentren
14. Ausgabe – Fokusstadt Potsdam
Stand 03/2018

INHALT

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

Liebe Leserinnen und Leser,

im guten konjunkturellen Umfeld zeigten sich die Büervermietungsmärkte 2017 von ihrer besten Seite: Neue Rekordniveaus bei den Flächenumsätzen und geringe Fertigstellungszahlen trieben die Leerstandsdaten an vielen Märkten unter die Marke von 5 oder sogar 3 Prozent. Die rückläufige Zahl verfügbarer Flächen bremst in Teilen neue Vermietungen. Kein Wunder, dass sich unter diesen Bedingungen das Mietwachstum der letzten Jahre fortgesetzt hat.

Die starken Fundamentaldaten haben die Nachfrage der Investoren im Bürosektor weiter befeuert. Der Mangel an Anlageobjekten begrenzt jedoch das Transaktionsvolumen, sodass 2017 mit rund 25 Mrd. Euro „nur“ das Niveau der beiden Vorjahre eingefahren wurde. Die Ankaufsrenditen haben erneut deutlich nachgegeben.

Die gute Verfassung der Vermietungs- und Investmentmärkte zeigt sich auch an den regionalen Büromärkten, auf die 2017 ca. 20 Prozent des Investmentvolumens entfielen.

Die Dynamik in den Regionalzentren zeigt die Analyse der Angebotsmieten, die CORPUS SIREO gemeinsam mit dem Forschungsinstitut empirica im „Regionalen Büromarkindex“ abbildet: Die Angebotsmieten sind 2017 kontinuierlich gestiegen. Den regionalen Fokus der vorliegenden 14. Ausgabe des Index legen wir auf den Büromarkt Potsdam, der nach kräftigen Zuwächsen in den letzten Jahren eines der höchsten Mietniveaus der Regionalzentren erreicht.

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

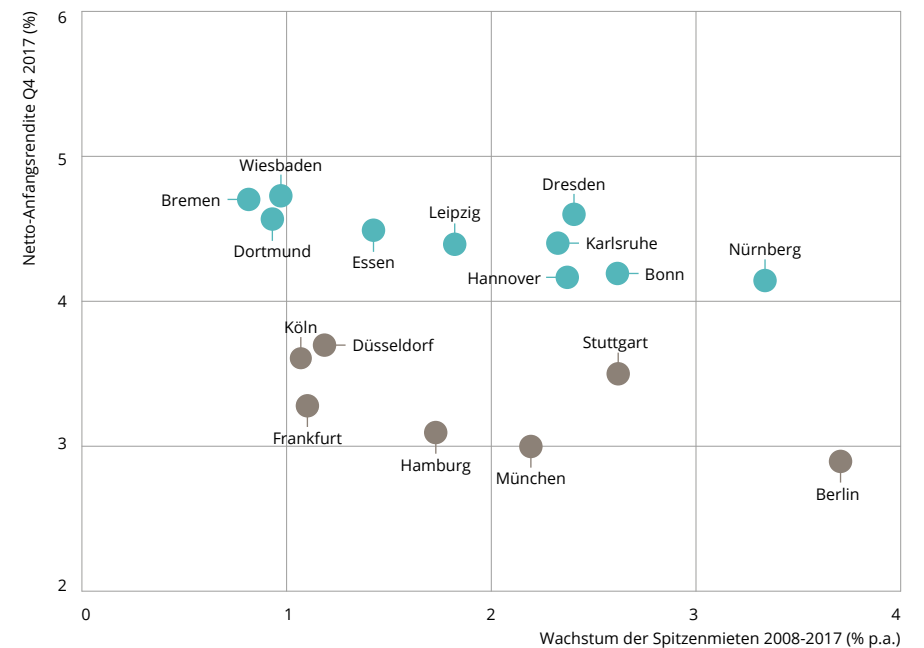
gen Leerstände schaffen die Basis für eine gesunde Mietentwicklung. Aus Sicht von Investoren kommt zu den fundamentalen Rahmenbedingungen das Preisniveau in den Regionalmärkten: Trotz eines Rückgangs der Renditen in den vergangenen Jahren weisen die Märkte einen Renditevorsprung von rund 100 Basispunkten 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-) marktpprägender Projekte, Markttransparenz und Eintrittsbarrieren, aber auch wirtschaftlicher Strukturen, wurden einige Standorte ausgeschlossen.

Übersicht der Regionalzentren

Zusammensetzung des regionalen Büromarktindex



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

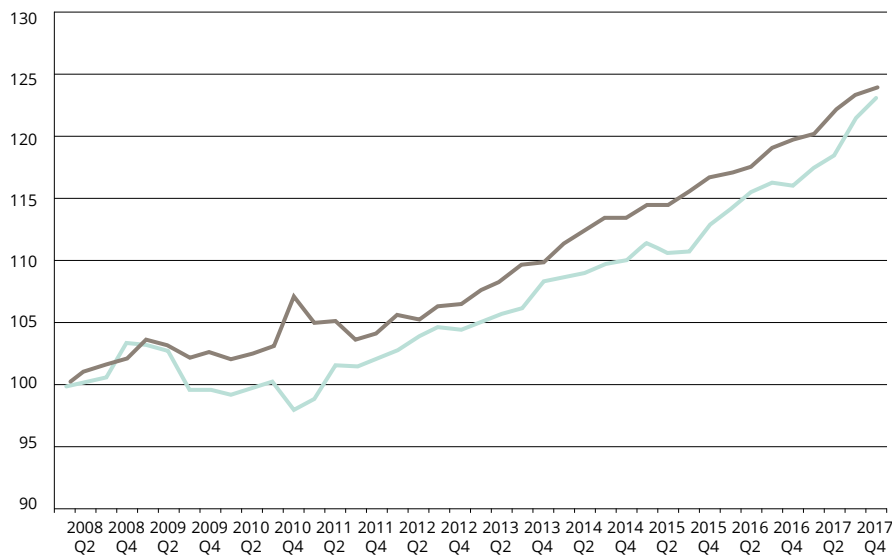
Stadt	Score	Bestand (Mio. m ²)	Marktliquidität (Mio. EUR)
Leipzig	66,4	2,7	220
Dresden	60,6	2,6	431
Karlsruhe	59,5	2,4	301
Regensburg	59,3	1,0	85
Hannover	58,1	4,6	541
Nürnberg	55,9	3,6	131
Essen	55,0	3,1	575
Münster	54,8	2,2	75
Freiburg	54,3	1,3	103
Bonn	53,2	3,2	455
Darmstadt	53,1	1,6	249
Mannheim	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

Quelle: CORPUS SIREO Research, RIWIS / bulwiengesa AG

MIETSTEIGERUNGEN IN REGIONALZENTREN UND TOP 7 NÄHERN SICH AN

Regionaler Büromarkindex

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



Angebotsindizes

- Regionaler Büromarkindex
- Angebotsmieten Top-7-Standorte

Quelle: empirica Preisdatenbank 2018 (IDN Immodaten GmbH, empirica-systeme GmbH)

Ruhigere zweite Jahreshälfte in den Regionalzentren

Die Mietzuwächse in den regionalen Bürozentren fielen in der zweiten Jahreshälfte 2017 geringer aus (+1,6 %) als in den ersten beiden Quartalen (+1,9 %). Die durchschnittliche Angebotsmiete in den 19 Regionalstädten betrug im vierten Quartal 8,87 EUR/m² - bei einer Spanne von 5,20 EUR/m² bis knapp 13 EUR/m². Zugleich wurden für absolute Spitzenflächen in einzelnen Städten Werte bis zu 20 EUR/m² aufgerufen. Trotz der leichten Abschwächung der Dynamik haben die Mieten in der zweiten Jahreshälfte 2017 in allen Preissegmenten angezogen.

Deutlicher Mietanstieg in den Top 7

In den Top-7-Märkten sind die Mieten seit dem zweiten Quartal doppelt so stark gestiegen wie in den Regionalzentren (+3,8 %). Dies war das stärkste zweite Halbjahr für die Top 7 seit dem Start des Büromarkindex, sodass sich im Überblick

vom ersten Quartal 2008 bis zum vierten Quartal 2017 das Mietwachstum in den Top 7 (+23,3 %) und den 19 Regionalstädten (+24,2 %) wieder deutlich angenähert hat. Büroflächen in den Top 7 wurden im vierten Quartal 2017 für durchschnittlich 14,51 EUR/m² angeboten. Das Mietwachstum fand wie in den regionalen Märkten in allen Preissegmenten statt, jedoch hat ein überdurchschnittlicher Anstieg im gehobenen und im Top-Segment das Mietniveau maßgeblich nach oben getrieben.

Interpretation Regionaler Büromarkindex

Der Regionale Büromarkindex 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.

GEBREMSTER MIETANSTIEG IN ALLEN ALTERSKLASSEN BIS AUF ALTBAUTEN

Qualitative Ausdifferenzierung bei Neubauten setzt sich fort

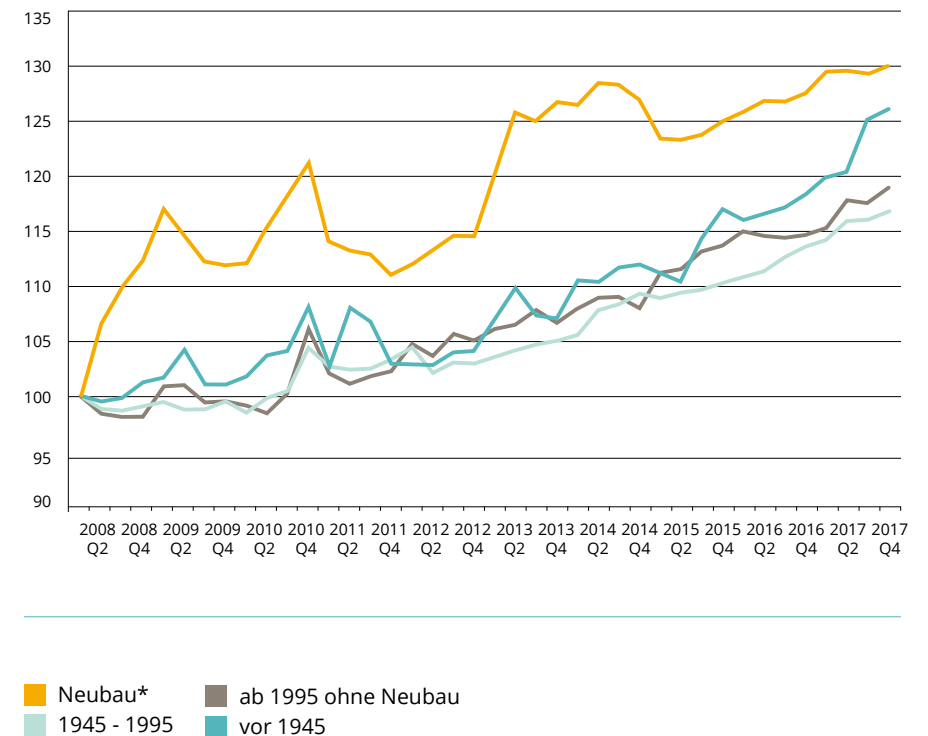
Die Angebotsmiete für Neubauten ist in den 19 Regionalzentren in der zweiten Jahreshälfte 2017 in der Gesamtschau auf dem Niveau der ersten beiden Quartale geblieben. Im Schnitt wurden Neubauflächen für 12,23 EUR/m² angeboten – ein Plus von 0,5 Prozent im Vergleich zum zweiten Quartal 2017. Der Trend einer fortschreitenden Ausdifferenzierung der Mieten, und damit auch der Qualitäten, setzte sich auch im Neubau im zweiten Halbjahr fort. Flächen im unteren Preissegment waren mit 8,20 EUR/m² nochmals günstiger als zur Jahresmitte (minus 3,6 %). Zugleich legten die hochwertigen Objekte von 14,30 EUR/m² auf 15,00 EUR/m² zu, d.h. Top-Objekte in zentralen Lagen sind noch attraktiver geworden.

Starkes Plus bei Altbauten

Überdurchschnittliche Preiszuwächse gab es bei Altbauten. Die mittlere Angebotsmiete ist um 4,9 Prozent auf 8,64 EUR/m² im vierten Quartal 2017 gestiegen. Flächen im gehobenen und im Top-Segment legten dabei stärker zu als preisgünstige Altbauten. Preissensible Nachfrager profitierten davon, dass die Einstiegsrente im Vergleich zum zweiten Quartal 2017 unverändert bei 5,00 EUR/m² verharrte. Büronutzer, die hochwertige Flächen in Innenstadtlagen suchten, mussten Ende 2017 knapp 6 Prozent mehr zahlen als zur Jahresmitte (11,00 EUR/m² für die obersten 20 Prozent des Angebots). Objekte aus der Nachkriegszeit (1945 bis 1994) und jüngere Baujahre aus den 1990ern und 2000ern legten im zweiten Halbjahr moderat um 0,9 bzw. 1,1 Prozent zu. Überdurchschnittliches Mietwachstum gab es in beiden Altersklassen im mittleren Preissegment.

ALTBAUTEN SEIT ANFANG 2016 MIT STÄRKSTEM ZUWACHS

Regionaler Büromarktindex nach Altersklassen (Q1/2008-Q4/2017)



* Baualter jeweils unter 3 Jahren

Quelle: empirica Preisdatenbank 2018 (IDN Immodaten GmbH, empirica-systeme GmbH)

AUFHOLEN IM NORDEN UND OSTEN

Überdurchschnittliches Wachstum im Norden

In den drei im Büromarkindex vertretenen norddeutschen Landeshauptstädten haben die Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2017 deutlich angezogen. Spitzenreiter war Kiel mit einem Plus von 7,3 Prozent auf durchschnittlich 9,25 EUR/m² im vierten Quartal. Dort legten insbesondere im gehobenen Segment die Mieten kräftig zu, angetrieben von einigen Neubauten in der Innenstadt. Das gleiche Mietniveau wie Kiel erreichte Hannover, nachdem die Mieten seit dem Frühjahr 2017 um 4,8 Prozent gestiegen waren; der positive Trend erfasste alle Segmente des Marktes. In Bremen (+3,4 %) waren Büroflächen Ende 2017 mit 8,59 EUR/m² günstiger als im Schnitt der Regionalzentren. Ein höherer Neubauanteil (u.a. in der Überseestadt) lies die Mieten in Bremen vor allem im Top-Segment steigen.

Ostdeutsche Büromärkte holen auf

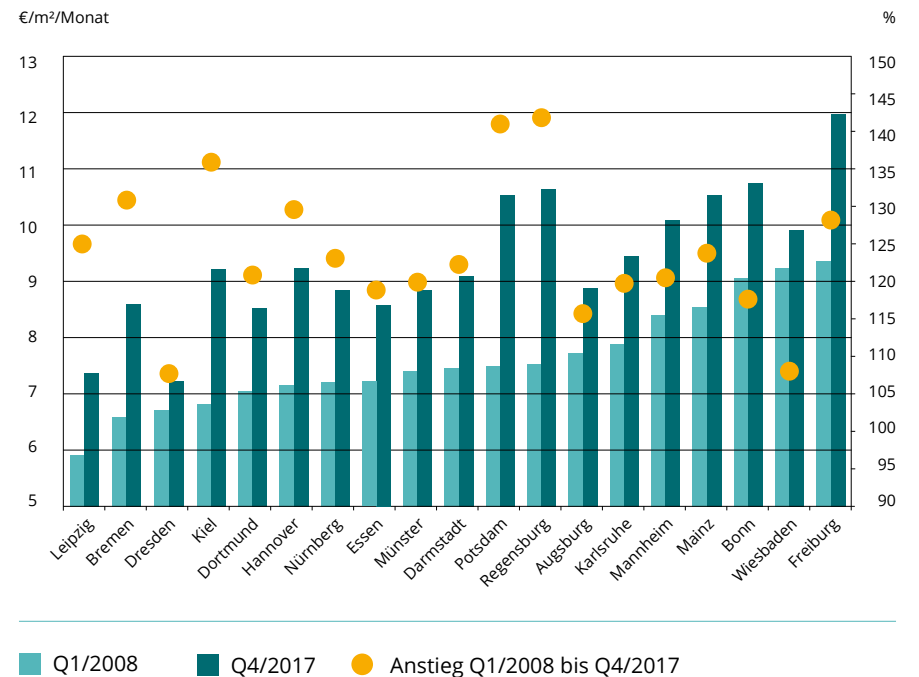
Die positive Entwicklung in Potsdam, Dresden und Leipzig in der zweiten Jahreshälfte 2017 lässt die ostdeutschen Büromärkte näher an bundesweite Mietniveaus rücken. Potsdam verzeichnete seit Jahresmitte ein Plus von 4,7 Prozent. Ein größerer Flächenanteil von Neu- und sanierten Altbauten im gehobenen Segment begründen den Anstieg der Durchschnittsmiete auf 10,54 EUR/m². Potsdam ist, nach Regensburg, die Stadt mit dem zweitstärksten Mietwachstum seit Beginn des Büromarkindex im Jahr 2008. Auch in Leipzig ist die Durchschnittsmiete in der zweiten Jahreshälfte 2017 überproportional gestiegen (+3,2 %). Die Stadt blieb aber mit einer Angebotsmiete von im Schnitt 7,36 EUR/m² im vierten Quartal 2017 zweitgünstigster regionaler Büromarkt, gefolgt von Dresden mit 7,22 EUR/m².

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	→		

Potsdam gleichauf mit Regensburg

Absolute Miethöhe (Q1/2008 bis Q4/2017)



Quelle: empirica Preisdatenbank 2018 (IDN Immodaten GmbH, empirica systeme GmbH)

VERHALTENE ENTWICKLUNGEN IM SÜDEN UND WESTEN

Metropole Ruhr im allgemeinen Trend

Die Büromärkte Essen und Dortmund folgten im zweiten Halbjahr 2017 mit Zuwächsen von 1,2 bzw. 2,0 Prozent der Entwicklung in den 19 Regionalzentren. Beide Städte blieben darüber hinaus mit ihren durchschnittlichen Angebotsmieten von 8,59 EUR/m² in Essen und 8,52 EUR/m² in Dortmund auf durchschnittlichem Niveau.

In Essen haben die Mieten vor allem im unteren Preissegment zugelegt, da anteilig mehr Objekte aus den 1950ern bis 1980ern angeboten wurden. In Dortmund konzentrierte sich das Mietwachstum auf Objekte im mittleren Segment. In beiden Städten blieb der Anteil an Neubauflächen im vierten Quartal 2017 auf niedrigem Niveau und deutlich unter dem Schnitt der 19 Regionalzentren.

Verhaltene Entwicklung im Rhein-Main-Gebiet

Die regionalen Büromärkte im Umland von Frankfurt zeigten in der zweiten Jahreshälfte eingetrübte Mietrends. Die durchschnittlichen Angebotsmieten veränderten sich in Wiesbaden (+0,7 %) und Darmstadt (-0,4 %) kaum: In Wiesbaden beschränkte sich das Wachstum auf das Top-Segment, während sich in Darmstadt Büroflächen im mittleren Preissegment sowie die wenigen Top-Objekte besser als der Gesamtmarkt positionierten. In der hessischen Landeshauptstadt wurden im zweiten Halbjahr kaum Flächen in Neubauten am Markt angeboten.

Mainz war in der zweiten Jahreshälfte mit einem Rückgang der Durchschnittsmiete um 3,4 Prozent Schlusslicht unter den 19 Regionalzentren. Negativ verlief die Entwicklung vor allem im gehobenen und im Top-Segment. Dennoch blieb Mainz mit durchschnittlich 10,55 EUR/m² zum



Jahresende 2017 einer der Standorte mit dem höchsten Mietniveau unter den 19 Märkten im Büromarkindex.

Gemischtes Bild in Süddeutschland

Die drei Städte, die Baden-Württemberg im Büromarkindex vertreten, unterlagen in der zweiten Jahreshälfte 2017 divergierenden Trends: Während die durchschnittliche Angebotsmiete in Karlsruhe in diesem Zeitraum mit 2,8 Prozent deutlich zulegen konnte, folgte Mannheim (+2,0 %) dem allgemeinen Trend in den Regionalzentren. In Freiburg stagnierte die Durchschnittsmiete hingegen in den letzten sechs Monaten. In allen drei Städten gab es überdurchschnittliches Wachstum im unteren und mittleren Preissegment. Dagegen stagnierten die Mieten im gehobe-

nen Segment – allerdings im Vergleich zu den übrigen Regionalmärkten auf einem hohen Niveau. Neubauten in Mannheim wurden im Schnitt für 13,21 EUR/m² und in Freiburg für 12,61 EUR/m² angeboten.

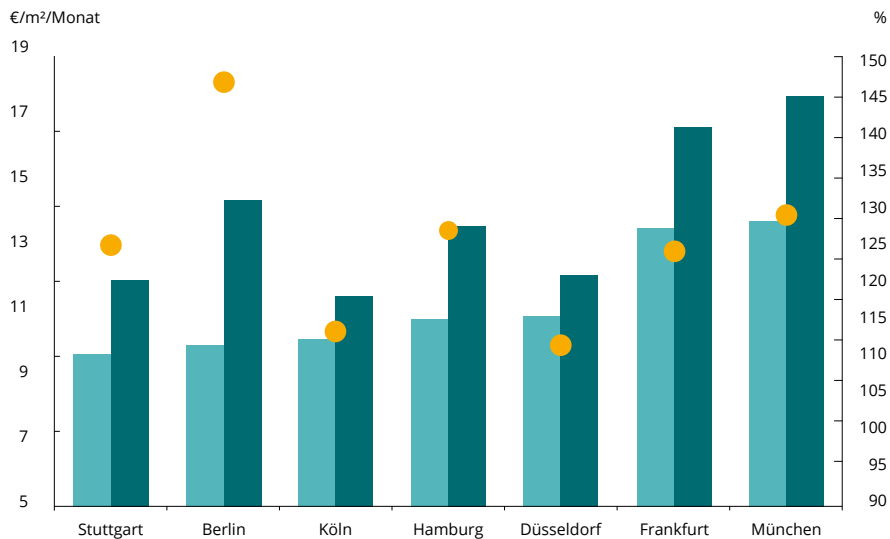
Ein ähnlich gemischtes Bild kennzeichnete die Regionalzentren in Bayern: Während sich in Regensburg der starke Anstieg der Angebotsmieten in den ersten Monaten 2017 auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzte (+3,1 %), schaffte der Markt in Augsburg nur noch einen leichten Wachstum um 0,5 Prozent. Dagegen verringerte sich die Durchschnittsmiete in Nürnberg um 3,3 Prozent auf ein Niveau von 8,84 EUR/m². Mit Ausnahme der Top-Flächen gingen die Mieten in allen Segmenten zurück.

Erwarteter Trend der Angebotsmieten auf Jahressicht

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

Düsseldorf und Köln mit langfristig geringster Dynamik

Absolute Miethöhe (Q1/2008 bis Q4/2017)



■ Q1/2008 ■ Q4/2017 ● Anstieg Q1/2008 bis Q4/2017

Quelle: empirica Preisdatenbank 2018 (IDN Immodaten GmbH, empirica-systeme GmbH)

TOP 7: FRANKFURT VERRINGERT ABSTAND ZU MÜNCHEN

Kräftige Steigerungen in Frankfurt, München und Berlin

Nach einem Zuwachs von 5,0 Prozent im zweiten Halbjahr blieb München zum Jahresende 2017 mit einer Durchschnittsmiete von 17,64 EUR/m² der teuerste Top-7-Standort. Am kräftigsten haben die Mieten im mittleren und gehobenen Segment zugelegt. Frankfurt erreichte mit einem Plus von 8,3 Prozent das stärkste Wachstum unter den Top 7 auf ein Niveau von 16,73 EUR/m²; in fast allen Segmenten zogen die Mieten an. Berlin setzt seinen Aufholprozess der vergangenen Jahre fort: Nach einem Auftrieb um 5,3 Prozent wurden Büroflächen im vierten Quartal im Schnitt für 14,50 EUR/m² angeboten.

Moderate Zuwächse in Hamburg und Köln

In Hamburg und Köln haben die Mieten in der zweiten Jahreshälfte zwar um 2,8 bzw. 1,8 Prozent angezogen, die Dynamik blieb jedoch unter dem Mittel der Top 7 (+3,8 %). In beiden Städten legten vor allem Flächen im mittleren und gehobenen Preissegment zu. Während das Angebot an Neubauf Flächen in Köln ausgeweitet wurde, verblieb deren Marktanteil in Hamburg auf dem Niveau des ersten Halbjahres.

Sinkende Angebotsmieten in Stuttgart und Düsseldorf

An den Märkten Stuttgart und Düsseldorf hat sich die schwache Entwicklung der ersten Monate auch in der zweiten Jahreshälfte 2017 fortgesetzt. In Stuttgart sank die durchschnittliche Angebotsmiete um 1,3 Prozent auf 12,03 EUR/m², was auf ein geringeres Neubauangebot zurückzuführen ist. Die Durchschnittsmiete in Düsseldorf erreichte im vierten Quartal 12,08 EUR/m². Der Rückgang um 0,9 Prozent korrespondierte mit einer Abschwächung im gehobenen Segment. Mieten in Neubauten waren in Düsseldorf rückläufig, da der Anteil hochwertiger Objekte seit Jahresmitte abgenommen hatte.

POTSDAM

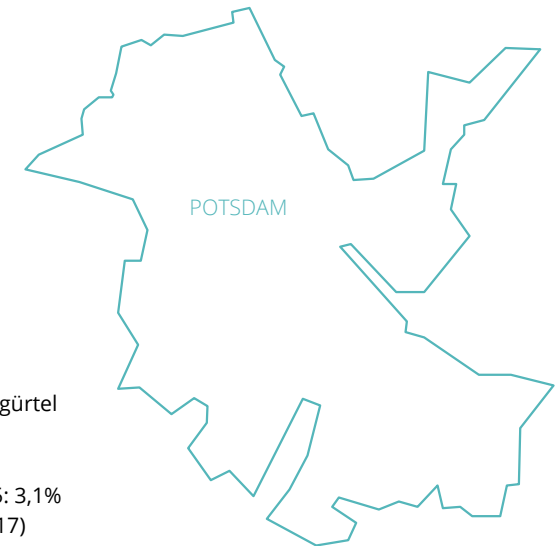
Aufstrebendes Wissenschaftszentrum

Wirtschaftsstandort

- **Landeshauptstadt und Verwaltungssitz:** Sitz des brandenburgischen Landtags, bevölkerungsreichste Stadt Brandenburgs
- **Hochschul- und Wissenschaftsstandort:** Rund 24.000 Studierende an 3 Hochschulen; über 30 Forschungseinrichtungen u.a. der Max-Planck- und Fraunhofer-Gesellschaft und damit verbundene Ansiedlung von forschungsnahen Unternehmen
- **Medien- und Life-Science-Standort:** Eines der führenden Fernseh- und Filmproduktionszentren in Europa, u.a. Babelsberger Filmstudios; Sitz zahlreicher Firmen der Bereiche Biotech, Medizintechnik und Pharma

Büromarkt

- **Marktentwicklung:** Mit 1,35 Mio. Quadratmetern Flächenbestand kleiner Büromarkt; hochwertiger Ausstattungs- und Baustandard (57% der Flächen nach 1990 erbaut); moderate Zunahme des Bestands durch neue Projekte (ca. 13.000 m² p.a. 2008-2017).
- **Wachsender Flächenbedarf:** Durchschnittlicher jährlicher Flächenumsatz von ca. 24.000 Quadratmetern in den letzten 10 Jahren; positive Flächenabsorption durch Zuwachs der Bürobeschäftigung um über 1 Prozent p.a. (2007-2015); geringe Leerstandsquote von 3,3 Prozent (Ø Regionalzentren 2017 bei 4,5 Prozent).
- **Leichtes Mietwachstum auf hohem Niveau:** Mietniveau zählt zu den höchsten in Ostdeutschland; Anstieg der Spitzenmiete in City-Lage um ca. 1 Prozent p.a. (2008-2017) auf 12,50 Euro; Durchschnittsmiete in City-Randlagen bei ca. 11,50 Euro.



Basisdaten

- Oberzentrum im Berliner Speckgürtel
- Fläche: 187,7 km²
- Einwohner: 177.421 (2016)
- Bevölkerungsprognose bis 2025: 3,1%
- Arbeitslosenquote: 5,7% (12/2017)
- BIP-Prognose 2018-2022: 1,3% p.a.
- Kaufkraftkennziffer: 97,4 (2017)

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

NEUE PROJEKTE DIENEN DEM STEIGENDEN FLÄCHENBEDARF

Interview mit Stefan Frerichs,
Leiter der Wirtschaftsförderung Potsdam

Welche Branchen treiben den Büromarkt Potsdam?

Öffentliche Verwaltungen, Medien- und IT-Firmen, Berater und wissensbasierte Dienstleister fragen schon seit Jahren mehr Bürofläche nach als angeboten wird. Fehlende Flächen haben dazu geführt, dass wachsende Unternehmen die Stadt u.a. in Richtung Berlin verlassen mussten. Seit Mitte 2017 ist Potsdam mit dem Schwerpunkt „Medientechnologie“ einer von zwölf „digital hubs“ der Bundesregierung.

Wo entwickelt sich der Büromarkt zurzeit?

Innenstadt, Medienstadt Babelsberg, Campus Jungfernsee und Wissenschaftspark Golm sind die aktuellen Hotspots. Im Wissenschaftspark **1** werden u.a. ein weiteres Gründerzentrum sowie der „Technology Campus“ mit einem Potenzial bis zu 200.000 m² BGF geschaffen. Am Campus Jungfernsee wurde **2** 2013 das SAP Innovation Center eröffnet. Aktuell werden dort im Projekt Cube 3 rd. 4.500 m² Bürofläche gebaut, ein Accelerator ist in Planung – freie Grundstücke bieten noch rd. 50.000 m² BGF. In der Medienstadt Babelsberg **3** entstehen über 30.000 m² BGF, z.B. in der „Lokhalle“. In der Innenstadt **4** bietet ab 2020 die RAW-Halle Dienstleistungsflächen von ca. 20.000 m² BGF.

Welche Potenziale bietet der Markt in der Zukunft?

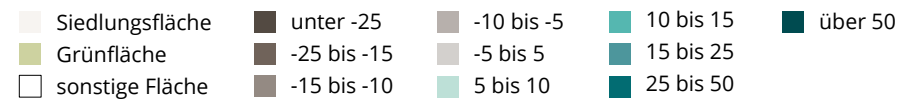
Der Potsdamer Büromarkt wird weiter wachsen: Bis 2035 werden mehr als 25.000 zusätzliche Beschäftigte prognostiziert, die in großen Teilen Büro- und Dienstleistungsflächen benötigen. Die Angebotsseite bietet die Voraussetzungen, die zusätzlichen, überwiegend höherwertigen Flächen zu schaffen: Neben Neubauprojekten dürfte verstärkt Modernisierung im Bestand stattfinden. Hinzu kommt die qualitative Weiterentwicklung bestehender und für Dienstleistungen interessanter Gewerbegebiete, z.B. die Areale Friedrichspark, Kirchsteigfeld, Michendorfer Chaussee (ehem. Telekom-Standort) und Sago-Gelände.



Büromarkt Potsdam

Angebots-Mietniveaus (Q1/2014 bis Q4/2017)

Abweichung vom städtischen Durchschnittspreis (=0)



Quelle: empirica-systeme GmbH, Infas Geodaten GmbH 2018

EIGENSTÄNDIGER BÜRO-MARKT IN NACHBARSCHAFT ZU BERLIN

Interview mit Björn Pfaffner,
Head of Asset Management Letting,
CORPUS SIREO Real Estate

Was charakterisiert den Büromarkt in Potsdam?

Trotz der Nähe zu Berlin ist Potsdam ein eigenständiger, darüber hinaus gut funktionierender Büromarkt. Die Stadt verfügt neben den öffentlichen Verwaltungen über eine eigenständige Start-up und IT-Szene, deren Wachstum für anhaltende Flächennachfrage sorgt. Diese Anmietungen bewegen sich überwiegend im kleinteiligen Segment.

Welche Bedeutung hat die Nähe zu Berlin?

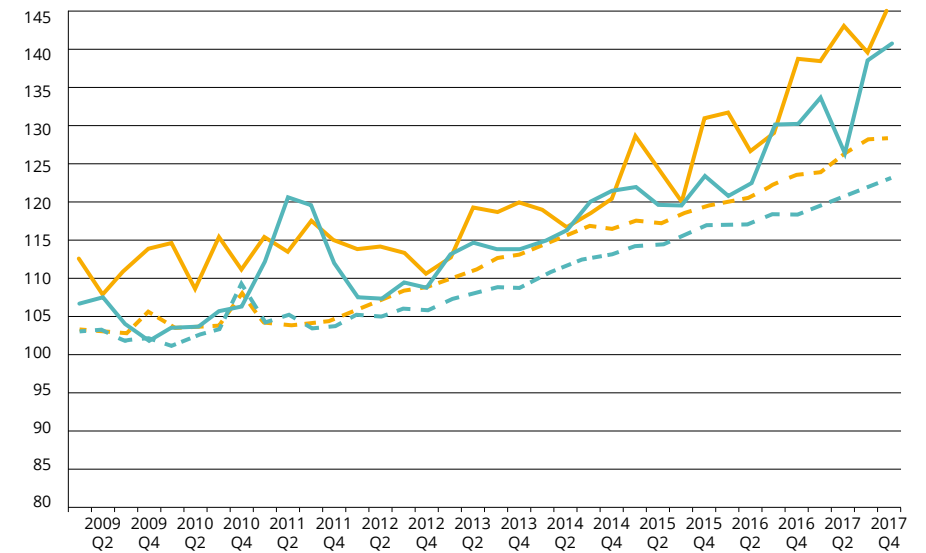
Der überdurchschnittliche Flächenumsatz der vergangenen Jahre kann zum einen auf die starke Konjunktur, zum anderen auf den Einfluss des boomenden Berliner Büromarktes zurückgeführt werden. Dabei dient Potsdam nicht als Back-Office-Standort für die Hauptstadt - dies sind die Berliner Außenbezirke - sondern als attraktiver Büro- und Wohnstandort, wo Unternehmen moderne, innerstädtische Büroflächen für unter 15 Euro mieten können anstelle für 25 Euro und mehr in begehrter Berliner Lage. Außer Frage bleibt, dass der Standort Potsdam von der Infrastruktur Berlins profitiert, wie dem Flughafen Tegel, dem Hauptstadtbahnhof, aber auch der Nähe zur dortigen Gründerszene – alles in 30 Minuten erreichbar.

Welche Perspektiven bietet der Büromarkt?

Potsdam bleibt ein stabiler regionaler Büromarkt, selbst wenn die wirtschaftliche Dynamik allgemein und speziell in Berlin abkühlen sollte. Aus dem Bedarf der lokalen, vielfach neu gegründeten Unternehmen wird sich weiterhin Nachfrage generieren. Umzüge nach Berlin sind angesichts deutlicher Mietpreisdifferenz kaum zu erwarten. Zugleich ist das Potenzial für Projektentwicklungen begrenzt und wird vorausschauend gehoben. Somit ist kurz- wie mittelfristig von weiter steigenden Mieten auszugehen, womit Potsdam ein attraktiver Investmentstandort bleibt.

Vergleichbare Dynamik in Zentrum und Peripherie

Indexentwicklung Potsdam im Vergleich zum Gesamtindex*



■ Zentrum Potsdam ■ Peripherie Potsdam
▨ Zentrum alle Regionalzentren ▨ Peripherie alle Regionalzentren

*geglättet, basierend auf Indexstart Q1/2008 = 100
Quelle: empirica Preisdatenbank 2018 (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 Q4/2017 gingen mehr als 4,2 Millionen

Inserate in die Auswertung ein. Im „Regionalen Büromarktindex“ 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 Potsdam 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 2014 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 die 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 Frühjahrgutachten 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 10 Standorten in Deutschland und Luxemburg und ist eine eigenständige Geschäftseinheit von Swiss Life Asset Managers. Mit Gesellschaften in der Schweiz, Frankreich und Deutschland managt Swiss Life Asset Managers ein Immobilienvermögen im Wert von insgesamt mehr als 67,9 Mrd. Euro (per 30.06.2017).

CORPUS SIREO bewirtschaftet Spezialfonds mit einem Volumen von aktuell 2,3 Mrd. 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



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 © Jan-Otto (Titel, S. 21), © Jeff_Hu (S. 2), © Tomml (S. 17),
© courtneyk (S. 27), © Warschi (S. 32)

Ein Produkt der:



CORPUS SIREO

REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers



REAL SOLUTIONS

PROJECT EUROPE



THE REAL ESTATE PEOPLE®

PROJECT EUROPE? WE CAN DO!

Investoren, Immobilienbesitzer, Entwickler und Finanzdienstleister: Finden Sie heraus, was unser einzigartiger Zugang zum europäischen Immobilienmarkt für Sie tun kann.

Lernen Sie unsere Full-Service-Plattform, unser Marktwissen und unseren kundenorientierten Ansatz kennen – ob Ihre Anfrage in den Bereichen Büro, Einzelhandel, Wohnen, Asset Management, Projektentwicklung oder Transaktion liegt: Unser Expertenteam unterstützt Sie dabei, Ihre Ziele zu erreichen.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

www.corpussireo.com