



# **Büromarkt Deutschland 2017**

## Die 27 aussichtsreichsten Mittelstädte



03	Inhalt
04	Executive Summary
07	Investoren-Interview Tristan Capital Partners
08	Methodik
10	Einführung Studie   Makrodaten
14	Ausgewählte Städte   Einführung
16	Dynamische Städte
28	Solide Städte
35	Fazit
36	Plädoyer: Coworking Spaces
38	Quellen   Impressum

# Büromärkte profitieren von Wachstumsprognose

Die 27 analysierten Mittelstädte werden aufgrund der positiven Entwicklung der bürointensiven Branchen künftig mehr Büroflächen benötigen. Die Zahl der Büroarbeiter steigt stetig - mit positiver Wirkung auf die Flächennachfrage und Mietentwicklung.

Die Aussichten stehen gut für die Büromärkte mittelgroßer Städte: Mittelfristig werden 27 der im Rahmen dieser Studie analysierten B-Standorte sogar zusätzliche Büroflächen benötigen. Denn die Zahl der Büroarbeiter wird hier in den kommenden drei bis fünf Jahren steigen. Die Wachstumsprognose für Bürokräfte liegt zwischen 3,7 und 5,6 Prozent. Zum Vergleich: In den Top-7-Metropolen werden zwischen 4,5 und 5,9 Prozent mehr Bürokräfte erwartet. Das ist eines der Ergebnisse dieser Untersuchung.

Die Erfolgsaussichten der Mittelstädte fußen – ebenso wie die der Metropolen – vor allem auf dem Wachstum der Bereiche Information/Kommunikation und – noch stärker ausgeprägt – der freiberuflichen/wissenschaftlichen/technischen Dienstleistungen. Die zurzeit noch bürointensive Branche der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen wird hingegen immer weniger Bürokräfte benötigen; für alle Standorte gibt es eine negative Prognose.

Für alle untersuchten Mittelstädte gilt zudem: Sie verzeichnen ein positives Bevölkerungswachstum, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt, der Büroleerstand sinkt, das Flächenangebot wird knapper, grundsätzlich wird in diesen Städten wenig spekulativ gebaut. Gleichzeitig wächst die Nachfrage, weil immer mehr Arbeitsplätze in den wissensbasierten und technischen Branchen entstehen. Die Renditen, die sich in diesen Mittelstädten

erwirtschaften lassen, lagen 2016 zwischen 4,8 Prozent (Bonn) und 7,6 Prozent (Braunschweig). In den Top-7-Metropolen lagen die Werte nur zwischen 3,4 und knapp unter 4,0 Prozent.

Augsburg, Bielefeld, Bonn, Braunschweig, Bremen, Dresden, Heidelberg, Karlsruhe, Leipzig, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Mannheim, Münster, Osnabrück, Regensburg und Ulm wurden im Rahmen dieser Studie unter anderem als „dynamisch“ eingestuft. Der Grund: Der Leerstand sinkt kontinuierlich, die Spitzenmieten und Medianmieten haben sich in den letzten fünf Jahren deutlich positiv entwickelt und weisen zum Teil Steigerungen von bis zu 23 Prozent auf. Hinsichtlich der Renditen werden diese Entwicklungen durch deutliche Rückgänge quittiert. Weitgehende Stabilität zeichnet die soliden Standorte aus: So weisen die Städte mit solidem Wachstum beispielsweise, entgegen der dynamischen Standorte, geringere Steigerungsraten bei den Mieten und weniger sinkende Leerstände auf.

Regensburg, Ludwigshafen, Karlsruhe, Dresden, Leipzig und Braunschweig sind die B-Standorte mit dem höchsten zukünftigen Bedarf an Bürofläche unter den Städten mit dynamischem Wachstum. Die Auswertungen von Wüest Partner Deutschland haben ergeben, dass Leipzig aufgrund seiner agilen Entwicklung beispielsweise jährlich mehr als 31.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Bürofläche benötigt, Dresden fast 28.000 m<sup>2</sup>. Ludwigshafen hat mit 1,4 Prozent den ge-



EnBW Konzernzentrale in Karlsruhe



Bürogebäude in Dresden

ringsten Büroflächenleerstand aller untersuchten Städte, gleichzeitig wird hier mit einem der höchsten Bürokräftezuwächse (circa 5,0 Prozent) in den kommenden fünf Jahren gerechnet. Nicht zuletzt, weil der wichtigste Arbeitgeber BASF immer stärker auf Forschung und Entwicklung setzt und dadurch auch die Zahl seiner Büroarbeitsplätze erhöht.

### Steigende Beschäftigung und sinkende Leerstände

Regensburg punktet mit der geringsten Arbeitslosenquote (4,1 Prozent) sowie der enorm gestiegenen Anzahl an Akademikern (50 Prozent innerhalb von zehn Jahren), die vorwiegend in Forschung und Technik arbeiten. Im deutschen Medizinzentrum Heidelberg soll der Bedarf an Büroarbeitern in den kommenden Jahren um circa 5,2 Prozent steigen – was mittelfristig ein Mehr an Büroflächen in Höhe von rund 60.000 m<sup>2</sup> bedeutet. Auch in der „Wissenschaftsstadt“ Ulm wird aufgrund der weiteren Zuwächse an Instituten und Fakultäten immer mehr Büroraum benötigt. Die wachsende Nachfrage nach Büroraum hat den Leerstand von 6,4 Prozent (2012) auf 3,9 Prozent sinken lassen. Die Spitzenmieten haben um 11,5 Prozent zugelegt; mit 14,50 EUR/m<sup>2</sup> ist es in Ulm teurer als in den meisten anderen Mittelstädten.

Braunschweig hat sich seit Jahren einen Namen in der Mikroelektronik, Biotechnologie und Verkehrstechnologie gemacht. Der Boom in der Löwenstadt hat den Büroleerstand auf 2,6 Prozent sinken lassen, die Spitzenmieten haben deutlich zugelegt: Hier zahlt man 11,80 EUR/m<sup>2</sup> – ein Plus von 18,0 Prozent seit 2012. Damit bleibt der Standort dennoch einer der preiswertesten überhaupt.

Für solide wachsende Städte wie etwa Kiel, Rostock und Freiburg lautet die Prognose: stabiles Wachstum. Hier kann mittelfristig von 4,5 bis 4,7 Prozent mehr Bürokräften ausgegangen werden. In Kiel ist in den vergangenen Jahren kaum neuer Büroraum

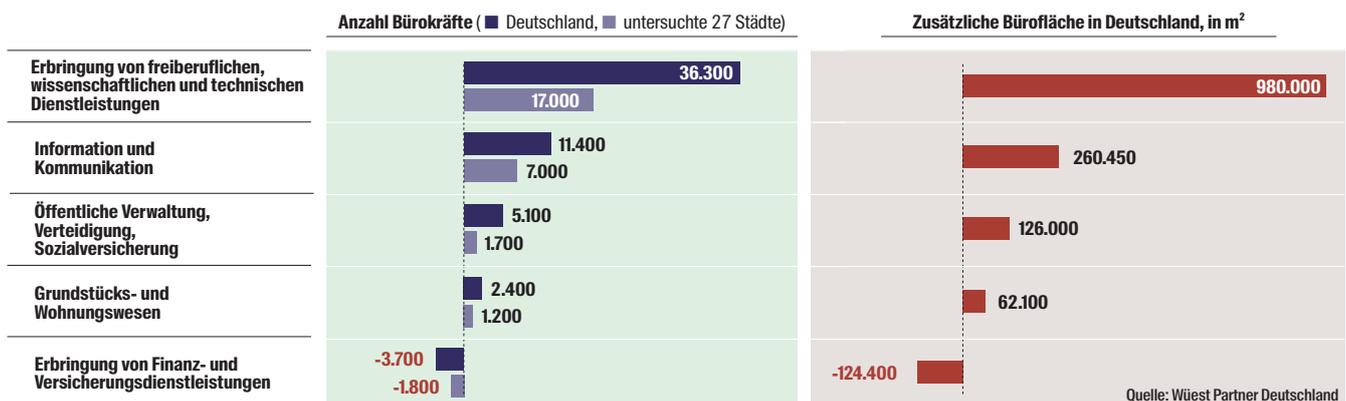
auf den Markt gekommen, die Spitzenmiete liegt mit 14,50 EUR/m<sup>2</sup> schon fast auf dem Niveau von Hannover, ist aber innerhalb der vergangenen Jahre nur moderat um 3,6 Prozent gestiegen. In Rostock hat die Miete für Spitzenobjekte im selben Zeitraum um 23,0 Prozent zugelegt, die anderen Kategorien sind jedoch nahezu unverändert zu 2012. Freiburg weist mit 15,00 EUR/m<sup>2</sup> die höchste Spitzenmiete unter den so genannten "soliden" Städten auf. Der Bedarf für neuen Büroraum ist weiterhin gegeben: Die „grüne“ Solarforschungsstadt mit ihrem starken Dienstleistungssektor soll laut Prognose jährlich 13.500 m<sup>2</sup> zusätzliche Flächen absorbieren können.

Auch Darmstadt ist bestens für die Zukunft gerüstet. Der Grund: Die Dichte an Forschungsinstituten, aus denen auch die zahlreichen 4.0-affinen Unternehmen vor Ort ihren Nachwuchs rekrutieren. Die Technische Universität und Einrichtungen wie etwa das Helmholtzzentrum für Schwerionenforschung, das Europäische Raumflugkontrollzentrum oder die Europäische Organisation für die Nutzung meteorologischer Satelliten, sorgen dafür, dass Darmstadt und sein Umland zu den zukunftsträchtigsten Regionen Europas zählen. Mittelfristig sollen sich in der Wissensmetropole 4,7 Prozent mehr Büroarbeitskräfte ansiedeln und jährlich mehr als 11.000 m<sup>2</sup> Flächen benötigen. Ein Standort mit hohem Wachstumspotenzial.

Abschließend bleibt zu bemerken, dass der Büroflächenmarkt zukünftig teils unkalkulierbaren Veränderungen ausgeliefert sein wird. Durch die Einbeziehung eines Flächeneffizienzabschlags haben wir den Einfluss sinkender Büroflächen je Arbeitnehmer in die Büroflächenprognose mit einbezogen. Wie sich die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte, die Auswirkungen der Digitalisierung und Trends zukünftiger Arbeitswelten wie beispielsweise Homeoffice oder Coworking Spaces auf die Nachfrage auswirken, bleibt abzuwarten. Letzterem haben wir ein eigenes Kapitel in dieser Studie gewidmet.

### Boomender Dienstleistungssektor

Jährliches Wachstum bürointensiver Branchen



## Übersicht aller 27 ausgewählten Mittelstädte und der Metropolen nach den vier untersuchten Marktkriterien und der Büroflächenprognose

### STÄDTE MIT DYNAMISCHEM WACHSTUM

Kategorie	Stadt	Leerstand 2016 in Prozent	Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Spitzenmieten 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Bruttorenditen 2016 in Prozent	Büroflächennachfrage (Prognose) p.a. in m <sup>2</sup>
dynamisch	Augsburg	6,3	8,00	12,50	5,4	14.620
dynamisch	Bielefeld	2,4	7,00	11,40	6,5	14.888
dynamisch	Bonn	2,4	10,00	20,50	4,8	20.288
dynamisch	Braunschweig	2,6	8,00	11,80	7,6	16.472
dynamisch	Bremen	4,5	8,00	12,80	5,3	26.413
dynamisch	Dresden	8,4	7,00	12,60	5,0	27.944
dynamisch	Heidelberg	2,9	11,00	16,00	5,3	10.981
dynamisch	Karlsruhe	3,6	8,50	13,30	5,0	21.080
dynamisch	Leipzig	11,8	7,00	13,00	5,0	31.654
dynamisch	Ludwigshafen am Rhein	1,4	8,00	10,00	6,5	11.255
dynamisch	Mainz	5,5	10,00	12,70	5,3	9.716
dynamisch	Mannheim	4,5	9,90	16,40	5,3	16.824
dynamisch	Münster	3,0	8,82	14,40	5,0	18.274
dynamisch	Osnabrück	3,7	7,50	11,50	6,8	8.199
dynamisch	Regensburg	4,7	9,00	13,00	6,5	12.050
dynamisch	Ulm	3,9	10,00	14,50	5,5	12.077

### STÄDTE MIT SOLIDEM WACHSTUM

Kategorie	Stadt	Leerstand 2016 in Prozent	Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Spitzenmieten 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Bruttorenditen 2016 in Prozent	Büroflächennachfrage (Prognose) p.a. in m <sup>2</sup>
solide	Bochum	4,1	8,00	11,60	6,3	11.193
solide	Chemnitz	12,8	5,13	9,50	7,5	9.817
solide	Darmstadt	4,6	9,00	13,10	5,3	11.355
solide	Dortmund	3,9	8,00	13,50	5,4	21.384
solide	Duisburg	2,4	7,76	14,00	6,0	13.280
solide	Erfurt	15,5	6,00	10,50	6,4	10.400
solide	Freiburg im Breisgau	4,2	11,50	15,00	5,8	13.504
solide	Hannover	5,5	8,00	14,80	5,7	49.545
solide	Kiel	5,5	8,00	14,50	6,5	12.818
solide	Nürnberg	6,1	8,36	13,80	4,8	30.470
solide	Rostock	7,2*	8,25	14,00	6,0	8.436

\*2015

### METROPOLLEN

Kategorie	Stadt	Leerstand 2016 in Prozent	Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Spitzenmieten 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Bruttorenditen 2016 in Prozent	Büroflächennachfrage (Prognose) p.a. in m <sup>2</sup>
dynamisch	Berlin	2,9	12,00	28,50	3,5	195.470
dynamisch	Düsseldorf	8,4	12,00	26,50	4,0	54.869
dynamisch	Frankfurt am Main	10,8	14,00	38,50	3,8	61.877
dynamisch	Hamburg	5,2	13,00	26,00	3,4	110.672
dynamisch	Köln	5,0	10,00	21,50	3,9	67.462
dynamisch	München	4,2	15,00	36,00	3,4	124.402
dynamisch	Stuttgart	3,0	12,00	22,50	3,9	53.389

Quelle: Wüest Partner

## »WIR INVESTIEREN IN VALUE ADD UND CORE+«

*Im Rahmen dieser Studie wurden die 27 aussichtsreichsten Mittelstädte analysiert. Im Interview mit Wüest Partner Deutschland sprach **Ali Otmar, Managing Director of Investments** bei Tristan Capital Partners, über die Bedeutung der Büromärkte in deutschen Mittelstädten, Investitionskriterien und die Investmentstrategie von Tristan Capital Partners.*

### **Wie lange ist Tristan Capital Partners schon als Investor auf dem deutschen Büromarkt aktiv?**

Wir investieren seit 15 Jahren in Deutschland. Tristan Capital Partners verfolgt in Deutschland dieselbe Strategie wie zuvor schon ihre Vorgängerin Curzon Capital Partners. Unsere erste Logistikimmobilie in Deutschland haben wir im November 2002 erworben, und im Oktober 2005 haben wir zum ersten Mal in eine deutsche Büroimmobilie investiert.

### **Welche Investitionsstrategie verfolgen Sie in Bezug auf deutsche Bürostandorte und nach welchen Investitionskriterien gehen Sie dabei vor?**

Wir investieren nur in Immobilien der Kategorien Value Added und Core+. In der Kategorie Core+ sollten die Objekte nicht mehr als einen behebbaren Schwachpunkt aufweisen, wie zum Beispiel etwas Leerstand oder eine kürzere durchschnittliche



Ali Otmar, Managing Director of Investments bei Tristan Capital Partners: Deutsche Immobilien haben derzeit den größten Anteil im Portfolio des angelsächsischen Investors.

Restlaufzeit der Mietverträge. Bei neuen Investitionen im opportunistischen Bereich kann es umfangreichere Defizite geben, indem beispielsweise ein komplettes Refurbishment oder eine weitere Entwicklung der Immobilie notwendig ist. Größere Portfolios, die Immobilien mit unterschiedlichen Risikoprofilen enthalten, werden ebenfalls den Value-Add-Fonds beziehungsweise opportunistischen Fonds zugeordnet.

### **Welchen Stellenwert haben "etablierte" Mittelstädte wie Hannover oder Leipzig im Rahmen Ihrer Investitionsstrategie?**

Städte wie Hannover oder Leipzig, aber auch Dortmund, Essen, Karlsruhe und andere sind für uns wichtige Investmentmärkte und Teil unserer Investmentstrategie. Dort haben wir schon signifikante Volumina in Leipzig und anderen B-Städten investiert. Als Teil von größeren Portfoliotransaktionen haben wir sogar schon in kleineren Städten wie Neuss und Erfurt investiert.

### **Haben Sie bei Ihren Investitionen einen regionalen Schwerpunkt?**

Wir haben keinen regionalen Schwerpunkt. Neben den objektspezifischen Kriterien lautet für uns die zentrale Frage: Wie liquide beziehungsweise dynamisch ist ein lokaler Markt für Objekte in der Größenordnung, die für uns relevant ist? Wenn wir zum Beispiel ein Investment mit etwa 35 Prozent Eigenkapital realisieren und in dieses Objekt etwa 15 Millionen Euro Eigenkapital investieren, dann brauchen wir dafür Objekte mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Millionen Euro. Die Märkte, in denen wir aktiv sind, müssen für Objekte dieser Größenordnung ausreichend liquide sein, wenn diese als Core-Investments repositioniert worden sind.

### **Welche Auswirkungen hat das Thema Brexit auf die Wahl Ihrer Investitionsstandorte in Deutschland?**

Der Brexit kann für den deutschen Immobilienmarkt positive Auswirkungen haben. Das passt gut zu unserer Strategie. Obwohl wir ein Unternehmen mit Sitz in UK sind, haben wir rund 30 Prozent unseres gesamten Investitionsvolumens in Deutschland investiert und nur rund 20 Prozent in UK. Deutsche Immobilien haben derzeit den größten Anteil in unserem Portfolio.

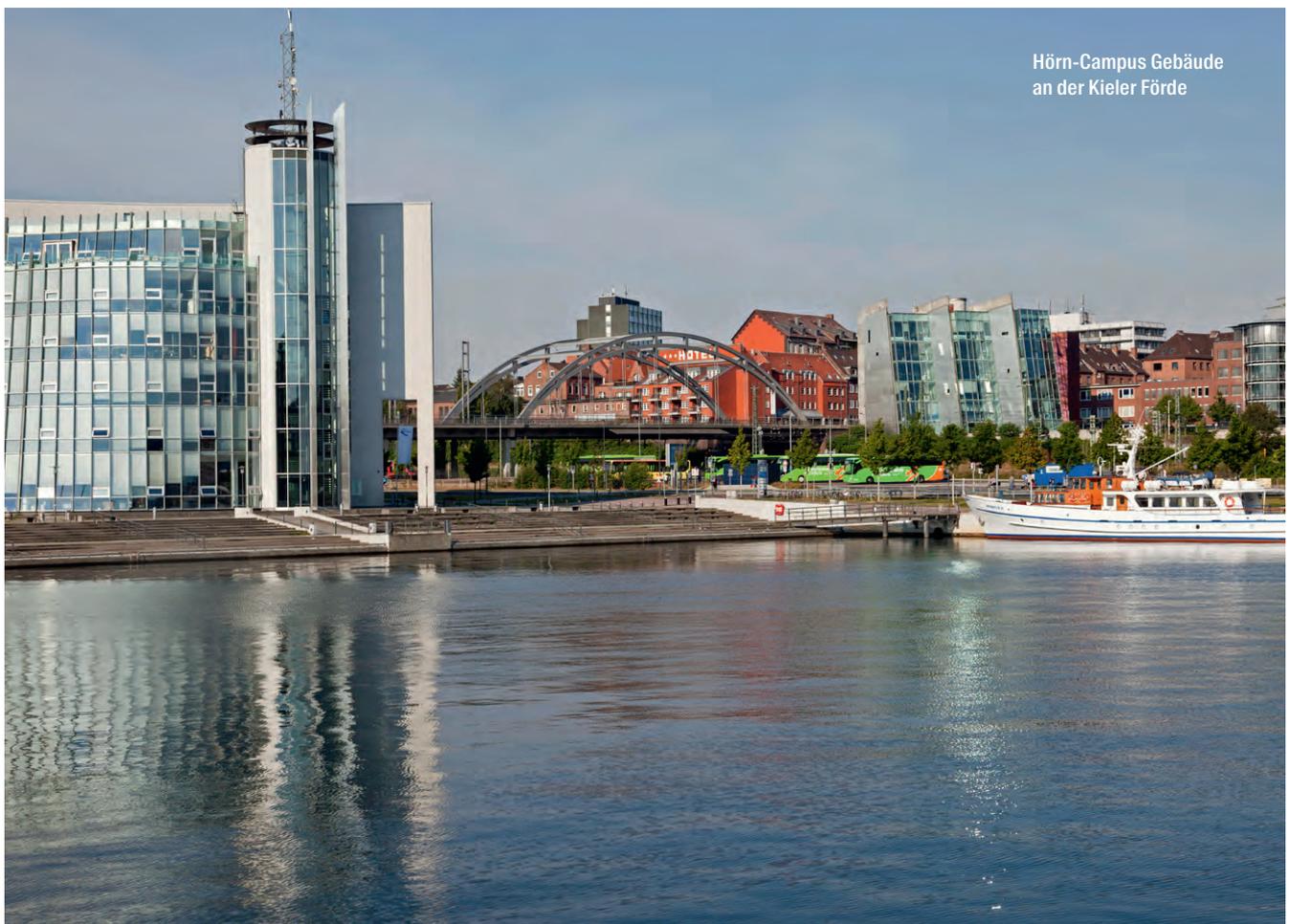
# Wie die aussichtsreichsten Städte ermittelt wurden

**Z**iel dieser Studie ist es, aussichtsreichste Investitionsstandorte am deutschen Büroimmobilienmarkt außerhalb der sieben Metropolen zu ermitteln und vorzustellen. Als maßgebliches Entscheidungsinstrument hat Wüest Partner Deutschland daher im ersten Schritt für alle deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern inklusive der Top-7-Städte den Büroflächenbedarf der kommenden fünf Jahre ermittelt. In der Büroflächenprognose wurde ein Flächeneffizienzabschlag berücksichtigt, um den zukünftig sinkenden Büroflächen je Arbeitnehmer Rechnung zu tragen. Anschließend wurden die kreisfreien Städte mit dem höchsten zukünftigen Büroflächenbedarf identifiziert und es erfolgte eine Eingrenzung der Standorte aufgrund der räumlichen Lage sowie der Verfügbarkeit von büromarktspezifischen Kennzahlen. Auf Basis dieser Auswertungen wurden 27 aussichtsreiche Investitionsstandorte zuzüglich den Top-7-Standorten identifiziert, welche sich durch eine positive Entwicklung der büromarktspezifischen Kriterien - Leerstand, Spitzenmiete, Medianmiete, Bruttorendite - für den Zeitraum von 2012 bis 2016 auszeichnen.

Die ausgewählten Städte weisen nahezu in allen untersuchten Kriterien positive Entwicklungen auf. Beispielsweise haben sich die Flächenleerstände an allen Standorten rückläufig entwickelt. Doch Wachstum ist nicht gleich Wachstum. Um Investoren ein weiteres Entscheidungskriterium an die Hand zu geben, wurden die Kategorien „solides Wachstum“ und „dynamisches Wachstum“ definiert und den ausgewählten Mittelstädten zugeordnet. Weisen mindestens drei der vier untersuchten Kriterien stärkere Entwicklungen auf, so erhielt ein Standort die Wachstumskategorie „dynamisch“, während die Städte mit einer kontinuierlichen Entwicklung der Kategorie „solide“ zugeordnet wurden.

### Details der Büroflächenprognose

Um den künftigen Büroflächenbedarf ermitteln zu können, wurden ökonomische Rahmenbedingungen, die Entwicklung wachsender Branchen und der Strukturwandel in die Analyse einbezogen. Hierbei spielen zukünftige büointensive Branchen sowie Zielgruppen



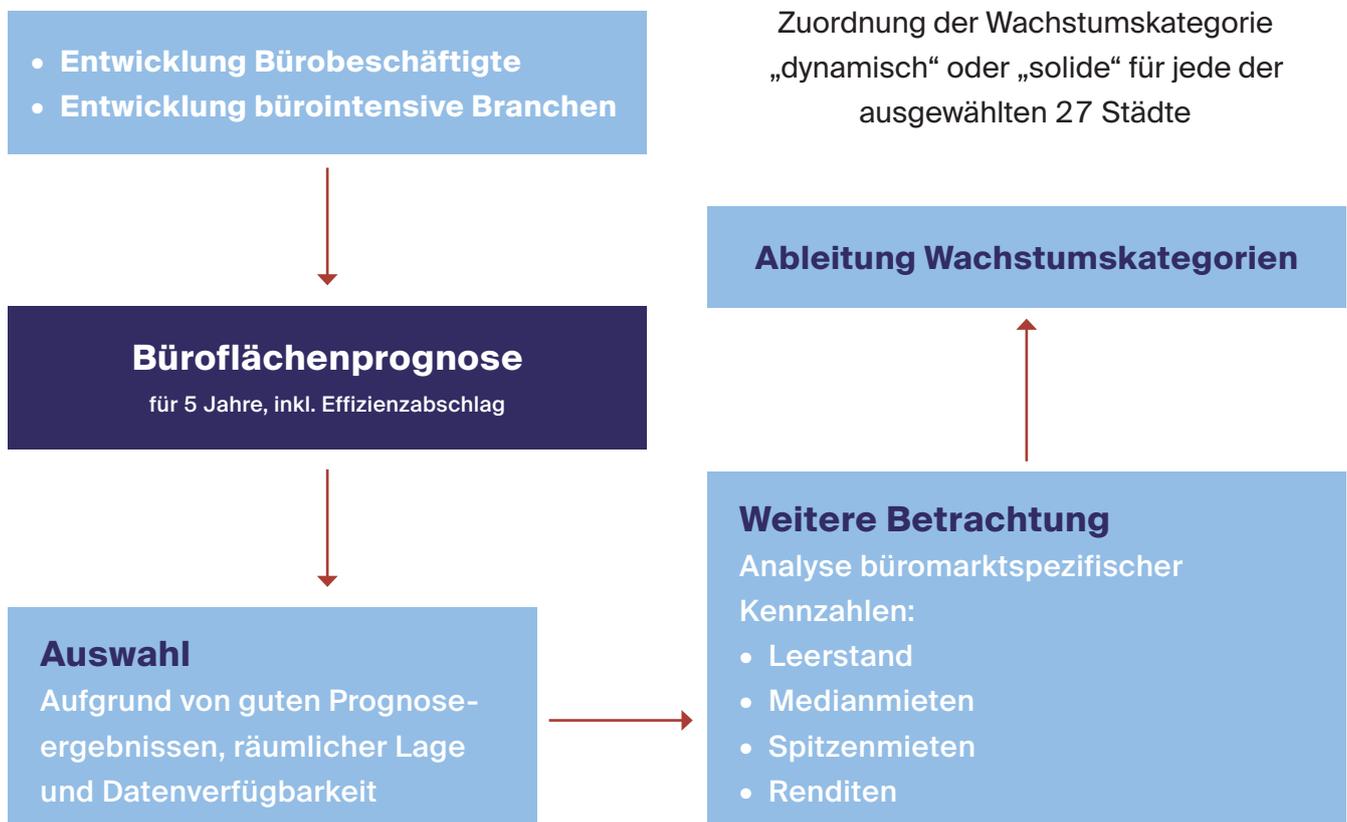
für die Entwicklung der Bürobeschäftigung und somit der Bürofläche je Bürokraft eine zentrale Rolle. Für die Büroflächenprognose wurde das Beschäftigungswachstum der vergangenen Jahre auf regionaler Ebene fortgeschrieben. Es wurden damit ähnliche ökonomische Rahmenbedingungen wie in den vergangenen Jahren unterstellt. Jedoch wurden Vorsichtsabschläge zu einer rein linearen Betrachtung vorgenommen, um potenziell bremsende Effekte von zum Beispiel Arbeitskräfteknappheit, Fachkräftemangel, Flächeneffizienzsteigerung auf die Büroflächennachfrage zu berücksichtigen. Im Rahmen der Prognose wurden der Beschäftigungsanteil, das Wachstum und die Büroquote jeder einzelnen Branche (auch auf regionaler Ebene der Städte und Kreise) berücksichtigt. Der Prognosezeitraum ist mit fünf Jahren kurzfristig gewählt worden, da längerfristig zusätzliche (schwer einschätzbare) Parameter notwendig gewesen wären.

### Details zur Zuordnung der Kategorien

Für die Ableitung der einzelnen Kategorien wurden die Ausprägungen der Entwicklung der Jahre 2012 bis 2016 für die vier untersuchten Büromarktkennzahlen (Leerstand, Spitzenmieten, Medianmieten und Bruttorenditen) analysiert und eine Bandbreite festgelegt.

Für den Leerstand gilt beispielsweise eine Veränderung im betrachteten Zeitraum zwischen -2,0 Prozent bis 2,0 Prozent als solide. Ähnlich wurde mit den übrigen Kategorien verfahren. Jede der betrachteten Städte wurde in den analysierten Kennzahlen somit eine der beiden Kategorien zugewiesen. Verfügt eine Stadt in mindestens drei Kategorien über ein „solides Wachstum“ wurde diese damit insgesamt als solide eingeschätzt.

## Schaubild Methodik



# Deutsche Mittelstädte sind auf Wachstumskurs

**D**eutschlands Wirtschaft boomt. Davon profitieren nicht nur die Top-7-Metropolen. Denn in Deutschland leisten vor allem die zahlreichen mittelgroßen Städte einen enormen Beitrag zur allgemeinen Prosperität. Anders als etwa in Frankreich und Großbritannien, wo sich die Wirtschaftskraft vorwiegend in Paris und London konzentriert, ist die Bundesrepublik als Land des Mittelstands polyzentrisch strukturiert. Rund 61 Prozent der 27,8 Millionen Beschäftigten hierzulande arbeitet in kleinen und mittleren Unternehmen (Statistisches Bundesamt 2014). Und diese Firmen sind ebenso in Bielefeld, Heidelberg oder Hannover angesiedelt wie in Berlin, München oder Frankfurt.

Das allein würde rechtfertigen, sich intensiver mit den so genannten B-Standorten zu beschäftigen – zumal alle im Rahmen dieser Studie eingehender untersuchten Städte steigende Bevölkerungszahlen aufweisen, wichtige Wirtschaftszentren innerhalb ihrer Region sind und sich damit als potenzielle Investitionsstandorte qualifizieren. Es wurden aber nicht nur makro- und mikroökonomi-

sche Fundamentaldaten der einzelnen Städte in Hinblick auf ihre allgemeine Wirtschaftskraft analysiert. Der Schwerpunkt der Untersuchung galt in erster Linie der Analyse der wachsenden Büromärkte und der bürointensiven Branchen. Auf dieser Grundlage wurde der künftige Büroflächenbedarf der analysierten deutschen Mittelstädte geschätzt. Denn ein grundsätzliches Wirtschaftswachstum einer Region bedeutet nicht zwangsläufig, dass der lokale Büromarkt hiervon profitiert.

Mit dieser Studie wollen wir Bestandshaltern, Investoren und Projektentwicklern gleichermaßen die aussichtsreichsten Büromärkte deutscher Mittelstädte vorstellen und einen Einblick in die lokalen Büromärkte bieten. Aufbauend auf deren Entwicklungen der vergangenen fünf Jahre hat Wüest Partner Deutschland darüber hinaus eine Prognose zum Wachstumspotenzial der Medianmieten erstellt.

Als Ergebnis der Untersuchung wurden 27 Mittelstädte mit vielversprechenden Büroflächenprognosen und Entwicklungen ausge-

Blick auf die Kranhäuser in Köln: Neben den Metropolen verzeichnen die 27 ausgewählten Städte positive Bevölkerungszuwächse.



wählt und einer Wachstumskategorie „dynamisch“ oder „solide“ als ein weiteres Entscheidungskriterium zugeordnet. Als „solide“ gelten die Mittelstädte mit den stabilsten Werten bei Büroerstand, Durchschnitts- und Spitzenmieten sowie der Rendite-Entwicklung innerhalb von fünf Jahren (2012-2016). „Dynamische“ Städte weisen hingegen stärkere Entwicklungen bei diesen Kriterien auf.

Ein zusätzlicher Aspekt im Rahmen unserer Untersuchung ist die zunehmende Bedeutung des „co-working“ und seine möglichen Auswirkungen auf die Büromärkte in A- und B-Städten (siehe Plädoyer Corworking Spaces am Ende dieser Studie).

### Bevölkerung: B-Städte mit hohen Zuwächsen

Deutsche Mittelstädte sind auf Wachstumskurs. Alle 27 ausgewählten kreisfreien B-Städte (siehe Seite 6), die in dieser Studie näher betrachtet und auf ihre Zukunftsfähigkeit als Bürostandorte untersucht wurden, können bis 2015 positive Bevölkerungszuwächse verzeichnen.

Leipzig liegt dabei an der Spitze und kann mit 9,0 Prozent mehr Einwohnern als 2011 am deutlichsten punkten (Vergleichszeitraum Veränderung 2015 zu 2011). Ein eher geringes Bevölkerungswachstum weisen Bochum mit 0,6 Prozent und Duisburg mit 0,8 Prozent auf. Beide Städte sind noch mitten im Strukturwandel vom einstigen Industrie- zum Dienstleistungsstandort.

Andernorts ziehen innovative Jobs, neue Studiengänge und ein urbanes Umfeld schon heutzutage viele Menschen an. So hat die Wissenschaftsdomäne Darmstadt gut 6,0 Prozent mehr Einwohner gewinnen können, Heidelberg, Karlsruhe, Freiburg und Augsburg zwischen 5,0 und 5,9 Prozent. Die Mehrzahl der Städte kann einen Bevölkerungszuwachs zwischen 3,0 und 6,0 Prozent verzeichnen und damit durchaus mit Düsseldorf, Frankfurt/Main, Köln, Stuttgart, München, Hamburg und Berlin mithalten. Mit Ausnahme von Frankfurt (+7,7 Prozent) haben die Metropolen seit 2011 zwischen 3,7 und 5,9 Prozent mehr Neubürger angezogen.

### Arbeitsmarkt: Wirtschaftliche Gefälle zwischen den Standorten

Als Stadt mit der geringsten Arbeitslosenquote unter den Mittelstädten führt Regensburg mit 3,7 Prozent, gefolgt von Ulm mit 4,3 Prozent und Heidelberg mit 4,7 Prozent. Die meisten Arbeitslosen gibt es in Duisburg mit 13,0 Prozent und Dortmund mit 11,8 Prozent. Insgesamt dokumentieren die sehr unterschiedlichen Arbeitslosenquoten in Ost/West und Nord/Süd das wirtschaftliche Gefälle zwischen den einzelnen Standorten. So schneiden die süddeutschen Städte mit 3,7 bis 6,6 Prozent überwiegend besser ab, als die nord-/westdeutschen Städte mit 6,1 bis 13,0 Prozent. Bei den ostdeutschen Städten reicht das Spektrum von 7,3 (Dresden) bis 8,8 Prozent (Leipzig). Unter den Top-7 kann sich München mit 4,6 Prozent der wenigsten Arbeitslosen rühmen. Die meisten Menschen ohne Arbeit finden sich in Berlin mit 9,8 Prozent, wobei die Metropole in den vergangenen zehn Jahren ein deutliches Absinken verzeichnen konnte (2007 betrug die Quote noch 15,5 Prozent). Die übrigen Metropolen bewegen sich zwischen 6,3 bis 7,8 Prozent.

Pendlersaldo: Die Top-7 sind traditionell Anziehungspunkt für Arbeitnehmer aus der Peripherie. Daher ist es nicht überraschend, dass Düsseldorf, München, Hamburg und Frankfurt/Main die größten Pendlerüberschüsse aufweisen – wenn auch mit deutlichen Unterschieden. So liegt etwa Berlin mit einem Pendlersaldo von 100.000 (8,6 Prozent) weit hinter Frankfurt, das täglich 260.000 (49,5 Prozent) Arbeitnehmer aus der Region anzieht. Alle B-Standorte können positive Pendlersalden aufweisen. Bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort kommen von den Mittelstädten Regensburg (50,0 Prozent), Ulm (47,1 Prozent) und Heidelberg (46,8 Prozent) auf die höchsten Werte.



## Bruttoinlandsprodukt: Bonn und Ludwigshafen vorne

Als wichtige volkswirtschaftliche Kennziffer wurde im Rahmen der Studie auch das Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen (BIP/Erwerb) für das Jahr 2015 untersucht. Dabei schnitten Bonn (99.492 Euro) und Ludwigshafen (98.604 Euro) unter den B-Standorten am besten ab. Das geringste BIP/Erwerb wird in Chemnitz (53.387 Euro) und Osnabrück (57.753 Euro) erzielt. Bei den Metropolen führen Frankfurt/Main mit einem BIP/Erwerb von 98.042 Euro, München mit 95.182 Euro und Stuttgart mit 95.687 Euro das Ranking der wirtschaftlich stärksten Städte an.

Bruttowertschöpfung (BWS): Erwartungsgemäß fällt der Anteil der Landwirtschaft an der BWS in allen Städten gering aus. Das produzierende Gewerbe ist an traditionellen Industriestandorten wie Ludwigshafen (BASF) und Regensburg (BMW) anteilig immer noch stark vertreten. Handel/Verkehr/Gastgewerbe/Information/Kom-

munikation sind die stärksten Branchen in Bonn und Karlsruhe, aber auch in Hamburg und Köln.

Der Anteil der bürointensiven Branchen Finanzierung/versicherung/unternehmerische Dienstleistung/Grundstücks- und Wohnungswesen am BWS ist sowohl in den Mittelstädten Braunschweig (32,7 Prozent) und Münster (32,3 Prozent) als auch in Frankfurt/Main (41,6 Prozent), Düsseldorf (40,7 Prozent), Hamburg (33,4 Prozent) und München (32,9 Prozent) besonders stark ausgeprägt. Die Bereiche öffentliche Verwaltung/Erziehung/Gesundheit/sonstige Dienstleistungen tragen in Kiel (39,6 Prozent), Darmstadt (35,4 Prozent) und Münster (35,1 Prozent) verstärkt zur BWS bei.

## Büromiete: Große Unterschiede

Im Mittel werden in den Top-7 Büroflächen zwischen 8,00 und 15,00 EUR/m<sup>2</sup> (nettokalt) angeboten. Unter den Mittelstädten sind

## Kennzahlen und demografische Angaben

	Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2011-2015 in Prozent)	Arbeitslosenquote bezogen auf abhängig zivile Erwerbspers. (April 2017 in Prozent)	BIP/Erwerbstätige (2010-2014 Veränderung in %)	Medianmiete (2016 in EUR/m <sup>2</sup> )	Prognose Büroflächennachfrage (kommende 5 Jahre in m <sup>2</sup> )
<b>Ausgewählte Mittelstädte</b>					
Augsburg	5,9	6,7	6,0	8,00	73.102
Bielefeld	1,8	9,7	8,9	7,00	74.439
Bochum	0,6	11,1	5,8	8,00	55.966
Bonn	3,5	7,8	3,4	10,00	101.438
Braunschweig	3,0	6,7	7,30	8,00	82.360
Bremen	2,4	10,7	8,4	8,00	132.063
Chemnitz	3,3	9,4	13,7	5,13	49.086
Darmstadt	6,1	6,7	8,9	9,00	56.777
Dortmund	2,5	13	8,3	8,00	106.920
Dresden	4,8	8,1	6,5	7,00	139.721
Duisburg	0,8	14,3	8,5	7,76	66.400
Erfurt	3,9	8,2	15,3	6,00	52.000
Freiburg im Breisgau	5,4	6,4	4,2	11,50	67.519
Hannover	4,3	8,3	8,5	8,00	247.723
Heidelberg	5,0	5,1	8,3	11,00	54.906
Karlsruhe	5,1	5,6	3,5	8,50	105.402
Kiel	3,5	10,7	11,1	8,00	64.088
Leipzig	9,0	9,8	15,5	7,00	158.271
Ludwigshafen am Rhein	3,7	9,7	-4,6	8,00	56.276
Mainz	4,2	7,1	6,5	10,00	48.581
Mannheim	4,7	6,3	4,20	9,90	84.122
Münster	5,4	6,2	5,0	8,82	91.372
Nürnberg	3,9	7,4	9,6	8,36	152.352
Osnabrück	4,9	8,6	5,6	7,50	40.995
Regensburg	6,3	4,1	4,5	9,00	60.250
Rostock	2,0	10,7	8,90	8,25	42.181
Ulm	4,2	4,7	5,0	10,00	60.384

Quellen: Wüest Partner, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, Immodaten.net

Freiburg (11,50 EUR/m<sup>2</sup>), Heidelberg (11,00 EUR/m<sup>2</sup>), Ulm und Mainz (beide 10,00 EUR/m<sup>2</sup>) die teuersten Standorte. Am geringsten fällt die Medianangebotsmiete in Chemnitz (5,13 EUR/m<sup>2</sup>), Erfurt (6,00 EUR/m<sup>2</sup>) und Bielefeld (7,00 EUR/m<sup>2</sup>) aus.

Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt der Mietanteil bei den Städten in dieser Studie zwischen 3,2 und 7,5 Prozent. Dabei gilt: Je geringer der Wert, desto größer die Chancen für weiteres Mietwachstum. Bei den anderen Städten ist weiteres Mietwachstum meist nur noch im Zusammenhang mit einem gesteigerten BIP möglich.

Den höchsten Mietanteil verzeichnen Freiburg (7,5 Prozent) und Heidelberg (6,3 Prozent). Auch Rostock (5,2 Prozent) kommt auf einen relativ hohen Mietanteil. In Braunschweig (4,8 Prozent) und Darmstadt (4,6 Prozent) fällt er vergleichsweise niedriger aus. Den geringsten Mietanteil am BIP findet man in Ludwigshafen (3,2 Prozent), Bonn (4,0 Prozent) und Hannover (4,3 Prozent).

Die Top-7-Standorte kommen auf Mietanteile zwischen 5,7 und 7,4 Prozent und liegen damit schon am oberen Rand aller untersuchten Städte.

Ein Blick auf den Mietanteil an der Bruttowertschöpfung (BWS) bezogen auf die bürointensiven Branchen offenbart ein deutliches Gefälle: Insgesamt ist der Anteil des Sektors Finanzierung/Versicherung/unternehmerische Dienstleistung/ Grundstücks- und Wohnungswesen mit 0,4 bis 1,9 Prozent sehr viel geringer als der Anteil anderer Branchen.

Handel/Verkehr/Gastgewerbe/Information/Kommunikation haben mit Werten zwischen 1,2 und 31,5 Prozent viel höhere Anteile an der BWS – sind aber ungleicher verteilt. In Heidelberg (24,5 Prozent) erwirtschaftet die Branche relativ wenig im Vergleich zum geforderten Mietniveau. In den Top-7, wo die Kennzahlen zwischen 1,2 und 5,5 Prozent liegen, fällt das wirtschaftliche Ergebnis wesentlich besser aus. Das gilt auch für Mittelstädte wie Leipzig, Bremen und Nürnberg (1,2 bis 2,7 Prozent).

### **Büroflächenprognose: Hoher Bedarf an zusätzlichem Büroraum**

Wüest Partner Deutschland kommt aufgrund seiner Analyse zu dem Schluss, dass in den kommenden drei bis fünf Jahren vor allem zwei Branchen wachsen und entsprechend hohen Bedarf an zusätzlichem Büroraum mit sich bringen werden: Zum einen der Bereich Information/Kommunikation und – noch stärker ausgeprägt – freiberufliche/wissenschaftliche/technische Dienstleistungen. Berlin, München und Hamburg werden mit den größten Zuwächsen rechnen können. Die zurzeit noch bürointensive Branche der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen wird hingegen immer weniger Bürokräfte benötigen; für alle

Städte gibt es hier eine negative Prognose (Hinweis: Entwicklung ohne Berücksichtigung der Auswirkungen durch den Brexit).

Unter den Mittelstädten ist Hannover der Standort mit dem höchsten Flächenbedarf (50.000 m<sup>2</sup>) pro Jahr, gefolgt von Leipzig (32.000 m<sup>2</sup>), Nürnberg (30.000 m<sup>2</sup>), Dresden (28.000 m<sup>2</sup>) und Bremen (26.000 m<sup>2</sup>). Für alle untersuchten B-Standorte gehen die Researcher in den kommenden Jahren von positivem Bürokräftewachstum zwischen 0,8 und 5,5 Prozent aus. Prognose für die Top-7: ein Plus von 4,5 bis 5,9 Prozent.

### **Fazit: Mittelstädte sind auf Wachstumskurs**

Der Treiber für die Zukunft aller Büromärkte ist die Zahl der Bürobeschäftigten – und die steigt jährlich um 1,0 Prozent. Die Top-7-Metropolen sollen in den kommenden drei bis fünf Jahren zwischen 4,5 und 5,9 Prozent mehr Bürokräfte anziehen. In den untersuchten Mittelstädten variiert der Wert stärker und liegt zwischen 3,2 bis 5,6 Prozent – so die Prognose von Wüest Partner Deutschland.

Nicht nur die boomenden Metropolen gewinnen immer mehr Einwohner und Sozialversicherungsbeschäftigte. Auch alle hier untersuchten Mittelstädte sind auf Wachstumskurs und wichtige Wirtschaftszentren innerhalb der Region. So weisen beispielsweise alle 27 ausgewählten Standorte positive Pendlersalden auf. Die durchschnittlichen Mieten für Büroraum sind innerhalb des Bemessungszeitraums (2012-2016) überall mindestens stabil geblieben; in der Mehrzahl der Städte aber deutlich gestiegen. Es ist daher davon auszugehen, dass es auch künftig noch Steigerungspotenziale geben wird – zumal in den Mittelstädten nur selten spekulativer Neubau an den Markt kommt.

Die anziehende Nachfrage in Kombination mit wenigen Neubauprojekten hat die Spitzenmiete teils stärker steigen lassen als in den Top-7, außer in Berlin. Mit Ausnahme von Augsburg, Bremen und Osnabrück ist durch das positive wirtschaftliche Wachstum auch der Leerstand teilweise dramatisch gesunken; in vielen Städten liegen die Leerstandsquoten nur noch im Bereich der absolut notwendigen Manövriermasse für Marktaktivität. Das gilt vor allem für die Städte mit einem dynamischen Wachstum, wo der Leerstand etwa in Bonn, Bielefeld und Heidelberg unter 3,0 Prozent liegt. Ludwigshafen kommt sogar nur noch auf 1,4 Prozent. In Städten mit einem soliden Wachstum bewegt sich der Leerstand (Ausnahme Duisburg: 2,4 Prozent) größtenteils zwischen 3,9 und 6,1 Prozent.

Die Nettoanfangsrenditen sind in den vergangenen Jahren in allen Städten durchweg gesunken: In den ausgewählten B-Städten sind sie mit 4,8 bis 6,9 Prozent aber immer noch deutlich höher als in den Metropolen. In den Top-7 ist man längst unter 4 Prozent angekommen.

# Lieber »solide« – oder eher »dynamisch«?

Wenn sich Investoren für eine bestimmte Stadt als Anlageziel entscheiden, hat das viele Gründe. Wüest Partner Deutschland hat mit den Kategorien „solide“ oder „dynamisch“ zwei neue Orientierungspunkte in Bezug auf das Büromarktwachstum hinzugefügt, die einige der wichtigsten Beurteilungskriterien beinhalten und bei der Anlageentscheidung helfen können. Im Rahmen dieser Studie wurden dazu alle Mittelstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern ins Visier genommen und deren Büromärkte auf bestimmte Kriterien hin untersucht. Im Ergebnis sind 27 Städte ins nähere Blickfeld gerückt, die als Anlagestandorte günstigere Voraussetzungen als andere mit sich bringen – und gute Renditechancen versprechen.

Die Bewertung, ob es sich um einen Büromarkt mit dynamischem oder solidem Wachstum handelt, hängt wesentlich von vier Kriterien ab, die analysiert wurden: Leerstandsquoten, Durchschnitts- und Spitzenmieten sowie die Entwicklung der Renditen innerhalb von fünf Jahren (2012-2016). Erreichte eine Stadt in mindestens drei der vier genannten Kategorien das Attribut „solide“, gilt das als Gesamtergebnis.

Im Ergebnis erhalten 11 Bürostandorte das Prädikat „solides Wachstum“: Bochum, Chemnitz, Darmstadt, Dortmund, Duisburg, Erfurt, Freiburg, Hannover, Kiel, Nürnberg und Rostock. Sie weisen in allen vier Bewertungskriterien die geringsten Schwankungen auf. Es gibt weder große Ausschläge nach oben oder nach unten. Beispielsweise bewegte sich die Leerstandsquote binnen fünf Jahren um nicht mehr als +/-2,0 Prozentpunkte in die eine oder andere Richtung.

Das sieht bei den Mittelstädten Augsburg, Bielefeld, Bonn, Braunschweig, Bremen, Dresden, Heidelberg, Karlsruhe, Leipzig, Ludwigshafen/Rhein, Mainz, Mannheim, Münster, Osnabrück, Regensburg und Ulm mit dynamischem Wachstum anders aus: Die Medianmieten haben hier größtenteils zweistellig zugelegt – am stärksten in Münster mit 24,1 Prozent. Die Spitzenmieten in Bonn (+24,2 Prozent) und Osnabrück (+21,1 Prozent) haben enorme Sprünge gemacht. Die Leerstandsquoten der Städte schwanken zwischen +0,1 und -7,6 Prozentpunkten. Die Bandbreite bei der Entwicklung der Bruttoanfangsrendite ist ähnlich dynamisch: Sie bewegt sich zwischen 0 und -1,7 Prozentpunkten.

Rheinseitiger Blick auf den langen Eugen und den Post-Tower in Bonn



## Übersicht aller 27 ausgewählten Mittelstädte und der Metropolen nach den vier untersuchten Marktkriterien und der Büroflächenprognose

### STÄDTE MIT DYNAMISCHEM WACHSTUM

Kategorie	Stadt	Leerstand 2016 in Prozent	Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Spitzenmieten 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Bruttorenditen 2016 in Prozent	Büroflächennachfrage (Prognose) p.a. in m <sup>2</sup>
dynamisch	Augsburg	6,3	8,00	12,50	5,4	14.620
dynamisch	Bielefeld	2,4	7,00	11,40	6,5	14.888
dynamisch	Bonn	2,4	10,00	20,50	4,8	20.288
dynamisch	Braunschweig	2,6	8,00	11,80	7,6	16.472
dynamisch	Bremen	4,5	8,00	12,80	5,3	26.413
dynamisch	Dresden	8,4	7,00	12,60	5,0	27.944
dynamisch	Heidelberg	2,9	11,00	16,00	5,3	10.981
dynamisch	Karlsruhe	3,6	8,50	13,30	5,0	21.080
dynamisch	Leipzig	11,8	7,00	13,00	5,0	31.654
dynamisch	Ludwigshafen am Rhein	1,4	8,00	10,00	6,5	11.255
dynamisch	Mainz	5,5	10,00	12,70	5,3	9.716
dynamisch	Mannheim	4,5	9,90	16,40	5,3	16.824
dynamisch	Münster	3,0	8,82	14,40	5,0	18.274
dynamisch	Osnabrück	3,7	7,50	11,50	6,8	8.199
dynamisch	Regensburg	4,7	9,00	13,00	6,5	12.050
dynamisch	Ulm	3,9	10,00	14,50	5,5	12.077

### STÄDTE MIT SOLIDEM WACHSTUM

Kategorie	Stadt	Leerstand 2016 in Prozent	Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Spitzenmieten 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Bruttorenditen 2016 in Prozent	Büroflächennachfrage (Prognose) p.a. in m <sup>2</sup>
solide	Bochum	4,1	8,00	11,60	6,3	11.193
solide	Chemnitz	12,8	5,13	9,50	7,5	9.817
solide	Darmstadt	4,6	9,00	13,10	5,3	11.355
solide	Dortmund	3,9	8,00	13,50	5,4	21.384
solide	Duisburg	2,4	7,76	14,00	6,0	13.280
solide	Erfurt	15,5	6,00	10,50	6,4	10.400
solide	Freiburg im Breisgau	4,2	11,50	15,00	5,8	13.504
solide	Hannover	5,5	8,00	14,80	5,7	49.545
solide	Kiel	5,5	8,00	14,50	6,5	12.818
solide	Nürnberg	6,1	8,36	13,80	4,8	30.470
solide	Rostock	7,2*	8,25	14,00	6,0	8.436

\*2015

### METROPOLEN

Kategorie	Stadt	Leerstand 2016 in Prozent	Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Spitzenmieten 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Bruttorenditen 2016 in Prozent	Büroflächennachfrage (Prognose) p.a. in m <sup>2</sup>
dynamisch	Berlin	2,9	12,00	28,50	3,5	195.470
dynamisch	Düsseldorf	8,4	12,00	26,50	4,0	54.869
dynamisch	Frankfurt am Main	10,8	14,00	38,50	3,8	61.877
dynamisch	Hamburg	5,2	13,00	26,00	3,4	110.672
dynamisch	Köln	5,0	10,00	21,50	3,9	67.462
dynamisch	München	4,2	15,00	36,00	3,4	124.402
dynamisch	Stuttgart	3,0	12,00	22,50	3,9	53.389

Quelle: Wüest Partner

## Diese Mittelstädte wachsen »dynamisch«

### Augsburg: Bürostandort profitiert von der Strahlkraft Münchens

**A**ugsburg ist die drittgrößte Stadt in Bayern – und wächst immer weiter. Fast 6,0 Prozent mehr Einwohner hat die Schwabenmetropole in den vergangenen Jahren (2011-2015) gewonnen. Aufwärts geht es auch zusehends mit dem lokalen Büromarkt. Durchschnittlich muss man mit 8,00 EUR/m<sup>2</sup> Mietfläche rechnen; das sind 14,3 Prozent mehr als 2012. Auch die Spitzenmiete hat um 10,6 Prozent innerhalb von vier Jahren zugelegt (2012-2016). Die Rendite ist im Zuge dieser Entwicklung – und der relativen Flächenknappheit – um 1,1 Prozentpunkte auf 5,4 Prozent gesunken.

Der Leerstand hat zwar in den Jahren 2012 bis 2016 leicht zugelegt, es sind aber vor allem viele sanierungsbedürftige Flächen in der Innenstadt leer gezogen worden. Erst nach und nach werden dafür wieder Mieter gefunden. Augsburg wurde in den vergangenen Jahren immer interessanter für Büroflächensuchende – da

es im nur 77 Kilometer entfernten München kaum noch Angebote gibt. Und wenn doch, sind sie sehr teuer. Zum Vergleich: In Bayerns Landeshauptstadt werden für gute Büroflächen in der Spitze 36,00 EUR/m<sup>2</sup> verlangt; in Augsburg sind es nur 12,50 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Flächenangebot liegt in der Fuggerstadt bei rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber 2012 geringfügig gewachsen. In den kommenden Jahren wird sich das Angebot aber voraussichtlich erweitern. Allein mit dem Sheridan Tower entsteht gerade eine neue Generation Bürowelt, die auch die Richtung für künftige Entwicklungen vorgibt: Insgesamt kann Augsburg mittelfristig rund 73.000 m<sup>2</sup> an zusätzlichen Flächen vertragen. Wüest Partner Deutschland prognostiziert bis 2022/2023 gut 3.000 zusätzliche Bürokräfte.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN AUGSBURG

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	73.102
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	3.029
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,5%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN AUGSBURG

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,00	14,3	hoch ↗	12,50	10,6	5,4	-1,1

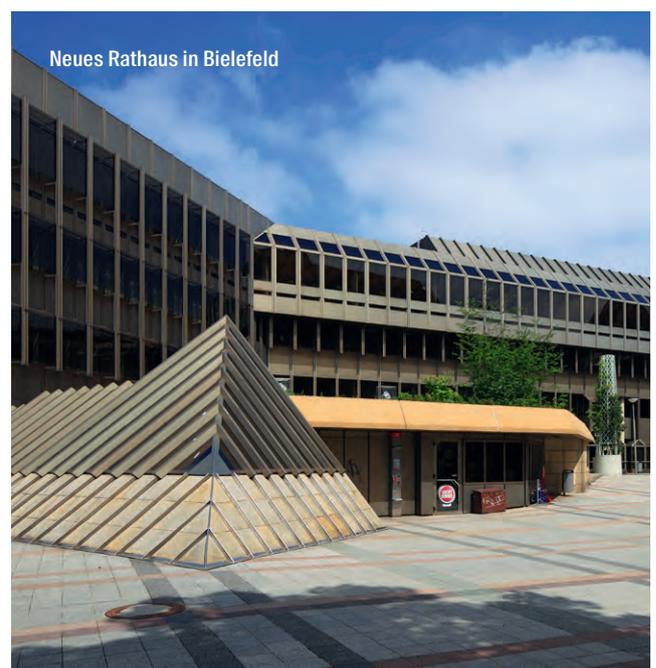
Quelle: Wüest Partner

### Bielefeld: Durchschnittlichkeit als Erfolgsrezept

**M**al ehrlich. Was fällt einem zu Bielefeld ein? Im Bestfall, dass Dr. Oetker hier seinen Stammsitz hat. Im schlimmsten Fall, dass die B-Stadt in den 80er Jahren immer dann für Marktforschung herhalten musste, wenn man totale Durchschnittlichkeit demonstrieren wollte.

Was auf den ersten Blick abschreckt, ist auf den zweiten Blick ein Pluspunkt. Denn Bielefeld repräsentiert mit seinen zahlreichen mittelständischen Familienbetrieben ein stabiles wirtschaftliches Umfeld. Seidensticker und Windsor sind hier ebenso zu Hause wie Schüco und Goldbeck, die mit ihren rund 5.000 Mitarbeitern mittlerweile das größte private Bauunternehmen Deutschlands sind. Nicht zu vergessen, die fünf staatlichen Hochschulen, die Bielefeld auch zu einer jungen Stadt machen.

Dass Wüest Partner Deutschland in der ostwestfälischen Stadt sehr hohes Wachstumspotenzial sehen, liegt auch am ra-



santen Abbau des Büroflächenleerstandes. Innerhalb von fünf Jahren (2012-2016) hat sich Bielefeld von 10,0 auf 2,4 Prozent leer stehende Flächen herunter gearbeitet – ein Minus von 7,6 Prozentpunkten. In keiner anderen untersuchten Stadt gibt es einen vergleichbar hohen Wert. Gleichzeitig ist die Medianmiete um 8,2 Prozent auf 7,00 EUR/m<sup>2</sup> Mietfläche gestiegen; die Büro-Spitzenmiete um 8,6 Prozent auf 11,40 EUR/m<sup>2</sup> Mietfläche. Im Zuge dieser höchst dynamischen Entwicklung hat die Rendite nachgegeben und kommt zurzeit auf 6,5 Prozent – ebenso wie in Regensburg und Ludwigshafen.

Die Prognose für Bielefeld fällt entsprechend positiv aus: Mittelfristig sieht man hier einen zusätzlichen Flächenbedarf von fast 15.000 m<sup>2</sup> – für rund 3.000 neue Bürobeschäftigte.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN BIELEFELD

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	74.439
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	3.062
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,5%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN BIELEFELD

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
7,00	8,2	sehr hoch ↑	11,4	8,6	6,5	-0,7

Quelle: Wüest Partner

## Bonn: Teuer aber begehrt

**B**onn ist zwar kein Regierungssitz mehr. Ein teures Pflaster ist die Stadt aber geblieben. Die Wohnungsmieten liegen mit 10,21 EUR/m<sup>2</sup> über dem Landes- und dem Bundesdurchschnitt. Wer hier wohnt, hat meist einen guten Job und verdient entsprechend. Mit mehr als 99.000 Euro hat Bonn das höchste BIP pro Einwohner aller untersuchten Mittelstädte. Mit 3,8 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen verfügt die Rhein-Stadt auch über den größten Flächenbestand der von Wüest Partner Deutschland mit einem dynamischen Wachstum eingestuften B-Standorte (neben den Top-7-Standorten). Rund 100.000 m<sup>2</sup> Büroraum sind innerhalb von fünf Jahren zusätzlich auf den Markt gekommen; dennoch ist der Leerstand in diesem Zeitraum um weitere 0,8 Prozentpunkte gesunken und liegt jetzt bei 2,4 Prozent – nur in Ludwigshafen stehen mit 1,4 Prozent noch weniger Flächen leer.

Die Büromiete in Bonn liegt bei rund 10,00 EUR/m<sup>2</sup> – 5,5 Prozent höher als 2011. Die Spitzenmiete ist seit dem Jahr 2012 mit 24,2 Prozent in keiner anderen B-Stadt so stark gestiegen wie in der ehemaligen Bundeshauptstadt: 20,50 EUR/m<sup>2</sup> Mietfläche wer-

den für Neubauf Flächen gefordert. Die Renditen sinken bereits seit 2012 – auf derzeit 4,8 Prozent – ein Minus von 1,5 Prozentpunkten.

Internationale Organisationen, wissenschaftliche Institute, Verbände und regionale Ländervertretungen konkurrieren auf dem engen Bonner Büromarkt mit mittelständischen Unternehmen und der wachsenden Bevölkerung (3,5 Prozent seit 2011) um Bauland. Das Dilemma: Wohnungen oder Büroraum? In der Bauscheidtstraße wird bis Jahresende das Bürogebäude „Bonnjour“ mit seinen 9.500 m<sup>2</sup> Mietflächen hochgezogen. Künftig wird Bonn mehr solcher Projekte brauchen. Denn die Rhein-Stadt dürfte in den kommenden fünf Jahren zusätzlich mehr als 100.000 m<sup>2</sup> benötigen. Laut Prognose wird die Zahl der Büroangestellten um rund 4,5 Prozent zulegen.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN BONN

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	101.438
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	4.151
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,5%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN BONN

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
10,00	5,5	hoch ↗	20,5	24,2	4,8	-1,5

Quelle: Wüest Partner

## Braunschweig: Büroflächengewinner

**K**eine andere Mittelstadt hat so viel Bürofläche dazu gewonnen wie Braunschweig. Der Bestand vergrößerte sich innerhalb von fünf Jahren um fast 1 Mio. m<sup>2</sup>. Parallel dazu ist der Flächenleerstand in der „Löwenstadt“ stetig gesunken – um insgesamt 3,8 Prozentpunkte. Aktuell stehen nur noch 2,6 Prozent aller Flächen leer. Zahlreiche Büro-Neubauprojekte sind dafür genauso verantwortlich wie die konkreten Sanierungspläne für brachliegende Flächen, die deshalb nicht mehr als Leerstand gelten.

Seit einigen Jahren macht sich die viertgrößte Stadt Niedersachsens einen Namen in der Mikroelektronik, Biotechnologie und Verkehrstechnologie. Der wichtigste deutsche Forschungsflughafen und das Deutsche Institut für Luft- und Raumfahrt sind hier ansässig.

Die Zahl der Büroarbeiter wächst dadurch kontinuierlich. Laut Wüest Partner Deutschland wird dieser Trend auch anhalten: Mit-

elfristig benötigt Braunschweig dadurch jährlich rund 16.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Büroflächen. Die Zahl der Bürokräfte soll um 5,5 Prozent wachsen – vor allem im Bereich wissenschaftlicher und technischer Dienstleistungen.

Braunschweig punktet bei Unternehmern zudem mit einer Büromiete von 7,60 EUR/m<sup>2</sup>. Nur in Erfurt, Chemnitz, Dresden, Leipzig und Bielefeld ist es günstiger. In der Spitze werden in Braunschweig 11,80 EUR/m<sup>2</sup> gefordert – ein Plus von 18,0 Prozent seit 2012. Damit bleibt der Standort dennoch einer der preiswertesten überhaupt. Nur in fünf der insgesamt 27 untersuchten Mittelstädte bleibt die Spitzenmiete unter diesem Wert. Die Rendite liegt aktuell bei 7,6 Prozent.

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN BRAUNSCHWEIG

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	82.360
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	3.295
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	5,5%

Quelle: Wüest Partner

### MIETEN UND RENDITEN IN BRAUNSCHWEIG

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,00	14,0	stabil →	11,8	18,0	7,6	-0,3

Quelle: Wüest Partner





Modernes Bürogebäude in Bremen

## Bremen: Jagd auf renditeträchtige Objekte

Mit einem Flächenbestand von 3,2 Mio. m<sup>2</sup> spielt der Bremer Büromarkt in der Liga von Dresden und Dortmund. Immer häufiger werden professionelle Investoren in der Hansestadt fündig, wenn sie nach renditeträchtigen Objekten Ausschau halten. So besitzt allein der Fondsmanager Union Investment Real Estate inzwischen drei große Büroimmobilien in der Überseestadt – einem der wichtigsten Bremer Teilmärkte. Steigende Verkaufspreise haben auch hier die Renditen sinken lassen. Mit 5,3 Prozent liegen sie aber noch im guten Mittelfeld aller untersuchten B-Standorte.

Im vergangenen Jahr wurden 88.000 m<sup>2</sup> Büroflächen umgesetzt – eine weitere Steigerung gegenüber den Vorjahren und ein Indikator für die Vitalität des Büromarktes. Davon zeugt auch die aktuelle Medianmiete von 8,00 EUR/m<sup>2</sup>. 2012 lag sie noch bei 7,00 EUR/m<sup>2</sup> – ein Plus von 14,3 Prozent. Zum Vergleich: Im selben

Zeitraum haben die Medianmieten in Düsseldorf und Hamburg nur um 9,0 und 8,0 Prozent zugelegt. In Frankfurt/Main und Köln ist es schon lange so teuer, dass die Mieten stagnieren.

Mit durchschnittlich 12,80 EUR/m<sup>2</sup> ist die Spitzenmiete an der Weser seit 2012 auch nicht weiter gestiegen. Dass in Bremen trotz reger Umsätze der Leerstand seitdem auf 4,5 Prozent gestiegen ist (um 0,9 Prozent), liegt vor allem an den nicht marktgängigen Flächen in der City: Sie sind zu alt, zu klein und nicht mehr vermietbar. Künftig wird Bremen für sehr viel mehr neuer Flächen sorgen müssen. Laut Prognose fehlen bis 2021/22 rund 132.000 m<sup>2</sup>. Mit gut 5.500 zusätzlichen Bürokräften hat die Hansestadt gemeinsam mit Dresden, Leipzig und Nürnberg die höchsten absoluten Wachstumszahlen.

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN BREMEN

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	132.063
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	5.528
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,5%

Quelle: Wüest Partner

### MIETEN UND RENDITEN IN BREMEN

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,00	14,3	hoch ↗	12,8	0,4	5,3	-1,7

Quelle: Wüest Partner

## Dresden: Dynamik als Grundprinzip

Die sächsische Metropole hat einen sehr dynamischen Büromarkt. Innerhalb von fünf Jahren hat der Flächenbestand um 130.000 m<sup>2</sup> auf 2,63 Mio. m<sup>2</sup> zugelegt. Gleichzeitig ist der Leerstand von 12,0 auf 8,4 Prozent gesunken – ein Minus von 3,6 Prozentpunkten. In der Hochtechnologie- und Dienstleistungsstadt wächst mit der Bevölkerung (4,8 Prozent, 2011-2015) auch die Zahl der Bürobeschäftigten stetig, was zu mehr Flächennachfrage führt. Wüest Partner Deutschland gehen

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN DRESDEN

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	139.721
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	5.759
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,7%

Quelle: Wüest Partner

davon aus, dass diese Nachfrage in der Elb-Metropole mittelfristig zu einem zusätzlichen jährlichen Bedarf von fast 28.000 m<sup>2</sup> führen wird. Die Anzahl der Bürokräfte soll in den kommenden fünf Jahren um fast 5.800 steigen. Das entspricht einem Wachstum von 4,7 Prozent.

Durchschnittlich zahlt man in Dresden zurzeit 7,00 EUR/m<sup>2</sup> Miete – ebenso wie in Leipzig. In beiden Ost-Metropolen sind die Medianmieten innerhalb von fünf Jahren um 16,7 Prozent gestiegen – mehr als beispielsweise in München (15,4 Prozent). Bei einer Spitzenmiete von 12,60 EUR/m<sup>2</sup> werden für moderne Büros in Bestlagen an der Ost-Elbe mehr gefordert als in Augsburg. Wie dynamisch sich der Markt entwickelt, zeigt sich auch bei einem Blick auf die Umsätze: In den beiden vergangenen Jahren wurden in Dresden mehr als 200.000 m<sup>2</sup> Büroflächen gehandelt – genauso viel wie in Leipzig und mehr als in Bonn. Die Rendite liegt noch bei 5,0 Prozent, ist aber auch hier im Sinken begriffen. 2012 konnte man im Durchschnitt noch 6,3 Prozent erwirtschaften.

### MIETEN UND RENDITEN IN DRESDEN

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
7,00	16,7	sehr hoch ↑	12,6	14,5	5,0	-1,4

Quelle: Wüest Partner

## Heidelberg: Wachsender Forschungsstandort

Nur sieben der 50 untersuchten Städte haben ein Bevölkerungswachstum von 5,0 Prozent und mehr aufzuweisen (2011-2015) – Heidelberg gehört dazu. Auf gut 156.000 Einwohner kommt die Stadt am Neckar, die sich einen Namen als Forschungsstandort erarbeitet hat: Das Medizinzentrum ist das zweitgrößte in Deutschland und rangiert gleich hinter der Berliner Charité. Erst im Frühsommer wurde der Grundstein für das 18 Millionen-Euro-Projekt des European Institute für Neuromorphic Computing gelegt.

Die prosperierende Großstadt mit ihren fast 91.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist gut gerüstet für die Zu-

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN HEIDELBERG

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	54.906
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.270
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	5,2%

Quelle: Wüest Partner



Wissenschaftszentrum am Neckarufer in Heidelberg

kunft: 39 Prozent der Einwohner sind jünger als 30 Jahre. Gut 84 Prozent arbeiten laut Amt für Statistik schon heutzutage im Dienstleistungssektor – Tendenz steigend. In den kommenden fünf Jahren soll der Bedarf an Büroarbeitern um 5,2 Prozent wachsen und laut Prognose von Wüest Partner Deutschland zusätzlichen Bedarf von fast 55.000 m<sup>2</sup> an Büroflächen nach sich ziehen – mehr als 10.000 m<sup>2</sup> pro Jahr.

Zurzeit liegt der Büroflächenbestand bei 970.000 m<sup>2</sup> – ein Plus gegenüber 2012 von 70.000 m<sup>2</sup>. Der Flächenumsatz ist seit 2014 kontinuierlich gewachsen; 2016 wurde der bisherige Höchstwert

von 56.000 m<sup>2</sup> gehandelt. Der Leerstand ist im Gegenzug fast um die Hälfte auf nur noch 2,9 Prozent gesunken; die Rendite auf 5,3 Prozent gefallen.

Das dynamische Marktgeschehen zeigt sich auch bei der Entwicklung der Medianmieten, die sich innerhalb von fünf Jahren um 10,0 Prozent auf 11,00 EUR/m<sup>2</sup> verteuert haben. Die Spitzenmieten haben in diesem Zeitraum sogar um 14,3 Prozent zugelegt. Mit 16,00 EUR/m<sup>2</sup> positioniert sich Heidelberg direkt hinter Bonn und noch vor Nürnberg als zweit teuerster Standort unter den Mittelstädten.

#### MIETEN UND RENDITEN IN HEIDELBERG

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2014-2016 in Prozentpunkten
11,00	10,0	hoch ↗	16,00	14,3	5,3	-0,8

Quelle: Wüest Partner

## Karlsruhe: Überdurchschnittliches Wachstumspotenzial

Im wirtschaftlich starken Baden-Württemberg ist Karlsruhe nach Stuttgart die zweitgrößte Stadt – und wichtiges Einzugsgebiet für die Peripherie. Gut 34 Prozent aller 175.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Karlsruhe pendeln täglich in das Oberzentrum Mittlerer Oberrhein. Dienstleister, Industrie, Forschungsinstitute und Hochschulen sind die Arbeitgeber in der einstigen Residenzstadt des Landes Baden.

Wüest Partner Deutschland schätzt das Wachstumspotenzial Karlsruhes als „sehr hoch“ ein. Nicht nur die Bevölkerung legt stetig zu – zwischen 2011 und 2015 ist ihre Zahl um 5,1 Prozent auf rund 307.000 Einwohner gestiegen. Auch der Bedarf an Büro-

kräften wird mittelfristig größer werden: Rund 4,7 Prozent mehr Bürobeschäftigte bedeuten pro Jahr 21.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Flächen. Zurzeit verfügt Karlsruhe über 2,3 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächenbestand. Der Leerstand hat sich minimal um 0,3 Prozent auf 3,6 Prozent (2012-2016) verringert und liegt damit im Bereich des flexiblen Leerstands, der nötig ist, um überhaupt Marktgeschehen möglich zu machen.



Konzernzentrale der EnBW Energie Baden-Württemberg AG in Karlsruhe

Mit Medianmieten von 8,50 EUR/m<sup>2</sup> ist es hier teurer als in Augsburg oder Ludwigshafen. Tendenz steigend: Innerhalb von fünf Jahren sind die Medianmieten ebenso wie die Spitzenmieten um über 6 Prozent gewachsen. Die auf 5,0 Prozent (-1,2 Prozentpunkte) gesunkene Rendite deutet einmal mehr darauf hin, dass auch hier die Kaufpreise stärker anziehen als die Mieten.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN KARLSRUHE

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	105.402
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	4.362
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,7%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN KARLSRUHE

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,50	6,3	sehr hoch ↑	13,30	6,4	5,0	-1,2

Quelle: Wüest Partner

## Leipzig: Wer bremst, verliert

**K**eine andere Stadt wächst so schnell wie die sächsische Metropole. Allein zwischen den Jahren 2011 und 2015 ist die Zahl der Einwohner um rund 9 Prozent auf mehr als 540.000 gestiegen. Da konnte nicht mal das hippe Berlin mithalten (5,5 Prozent). Hohe Geburtenraten und Zuzug – auch aus Westdeutschland und dem Ausland – sind für diese rasante Entwicklung verantwortlich.

Mit mehr als 260.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steht Leipzig ähnlich gut da wie Dresden (256.000) – bei fast identischer Bevölkerungszahl (543.000). Allerdings ist die Prognose für die Stadt an der Pleiße noch besser als die für die Elb-Metropole: Leipzig soll in den kommenden fünf Jahren 5,5 Prozent mehr Bürokräfte bekommen – mehr als jede andere der Städte mit dynamischem Wachstum. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Büroflächen von jährlich 31.600 m<sup>2</sup>. Das sind mehr als an allen anderen B-Standorten gleicher Kategorie.

Das Überflieger-Image kann Leipzig auch bei der Mietentwicklung halten: Die Medianmieten haben seit 2012 um 16,7 Prozent

angezogen; die Spitzenmiete ist um 13,0 Prozent auf 13,00 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Nur in Bonn und Münster ist es teurer. Die Rendite hat im Zuge der rapiden Preisentwicklung um 0,7 Prozentpunkte nachgegeben und liegt ebenso wie in Münster und Karlsruhe bei 5,0 Prozent.

Dennoch hält Leipzig auch den Negativrekord beim Flächenleerstand. Mit 11,8 Prozent steht nirgends so viel Büroraum leer wie hier. 2012 waren es allerdings noch 16,3 Prozent – ein deutlicher Trend ist erkennbar, der das in den 1990er Jahren geschaffene Überangebot sinken lässt. Moderne Büroflächen sind dagegen knapp. Die geringe Bautätigkeit und stabile Umsätze von rund 100.000 m<sup>2</sup> im Jahr (seit 2014) sorgen auch dafür, dass sich der Leerstand reduziert.

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN LEIPZIG

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	158.271
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	6.666
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	5,5%

Quelle: Wüest Partner

### MIETEN UND RENDITEN IN LEIPZIG

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
7,00	16,7	sehr hoch ↑	13,00	13,0	5,0	-0,7

Quelle: Wüest Partner



Leipzig wird der größte Büroflächenbedarf der Städte mit dynamischem Wachstum prognostiziert: Blick auf Bürogebäude der Stadt



BASF am Ufer des Rheins in Ludwigshafen

## Ludwigshafen/Rhein: Mehr als nur Chemie

Ludwigshafen/Rhein ist BASF. Mit seinen 39.000 Mitarbeitern vor Ort ist der Chemiekonzern der wichtigste Arbeitgeber – und nimmt auch entsprechenden Einfluss auf den Büroflächenmarkt. Erst 2014 ist das neue Bürogebäude in Ludwigshafen-Süd fertig gebaut worden. Damals erhöhte sich der Flächenbestand mit einem Schlag um 37.800 m<sup>2</sup>.

Insgesamt verfügt die Stadt am Rhein zurzeit über einen Bestand von rund 900.000 m<sup>2</sup>. Der Büroflächenleerstand ist in den vergangenen Jahren rapide von 4,7 Prozent (2012) auf 1,4 Prozent (2016) gesunken. In keiner der untersuchten 27 Städte stehen so wenige Büroflächen leer wie hier. Die Bautätigkeit ist außerdem sehr gering. Im Jahr 2016 kamen so gut wie keine neuen Büroflächen hinzu.

Das geringe Angebot hat die Medianmieten um 10,0 Prozent nach oben schnellen lassen. Mit 8,00 EUR/ m<sup>2</sup> liegt Ludwigshafen/Rhein jetzt gleich auf mit Bremen und Augsburg. Auch die Spitzen-

miete hat zugelegt – um 11,1 Prozent. Mit aktuell 10,00 EUR/m<sup>2</sup> ist sie aber so günstig wie in keiner anderen Stadt. Für preissensiblen Büromieter ist Ludwigshafen/Rhein daher eine Alternative zum direkt auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegenen Mannheim, wo 2016 in der Spitze schon 16,40 EUR/m<sup>2</sup> gefordert wurden.

Aufgrund der Flächenknappheit und des günstigen Preisniveaus schätzt Wüest Partner Deutschland das Wachstumspotenzial von Ludwigshafen als „sehr hoch“ ein. Allein der Mietanteil am Bruttoinlandsprodukt von nur 3,2 Prozent (Heidelberg 6,3 Prozent) lässt weitere Mietsteigerungen zu. Prognose: Mittelfristig wird der Bürokräftebedarf um 5,0 Prozent steigen. Dementsprechend müssten in den kommenden fünf Jahren 56.000 m<sup>2</sup> neue Flächen an den Markt kommen.

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN LUDWIGSHAFEN/RHEIN

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	56.276
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.228
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	5,0%

Quelle: Wüest Partner

### MIETEN UND RENDITEN IN LUDWIGSHAFEN/RHEIN

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,00	10,0	sehr hoch ↑	10,00	11,1	6,5	-0,0

Quelle: Wüest Partner

## Münster: Nur an Büroflächen mangelt es

Münster gilt als eine der lebenswertesten Städte der Republik. Das bleibt nicht ohne Folgen. Die Studentenstadt mit ihren 310.000 Einwohnern ist in der Dauer-Bredouille: Wohnungen oder Büroraum bauen? Zwischen 2011 und 2015 ist die Bevölkerung um 5,4 Prozent gewachsen – fast so stark wie in Berlin (5,5 Prozent). Deshalb entschied die Politik meist zugunsten des Wohnungsneubaus. Büroflächen wurden lange Zeit gar nicht gebaut. Erst in den vergangenen Jahren sind rund 100.000 m<sup>2</sup> dazugekommen. Die aktuell rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup> reichen aber angesichts steigender Nachfrage nach modernen Flächen nicht aus. Der Druck auf den Markt spiegelt sich im weiter sinkenden Leerstand, der nur noch bei 3,0 Prozent liegt.

Fast dramatisch ist der Anstieg der Medianmiete auf 8,82 EUR/m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Preissteigerung von 24,1 Prozent (2012-2016) – der höchste Wert aller untersuchten Mittelstädte. Selbst Berlin oder Stuttgart kommen innerhalb von fünf Jahren „nur“ auf

20,0 Prozent, München auf 15,4 Prozent. Die Spitzenmiete liegt in Münster mit 14,40 EUR/m<sup>2</sup> (hauptsächlich im Kreativkai/Hafen und in der City) auf dem Niveau von Kiel und Hannover – immerhin zwei Landeshauptstädte. Unter den als „dynamisch“ eingestufteten Mittelstädten sind nur noch Mannheim und Bonn teurer. Die Rendite hat seit 2012 um 1,5 Prozentpunkte nachgegeben und kommt aktuell auf 5,0 Prozent.

Aufgrund der Prognose von Wüest Partner Deutschland könnte der Druck auf den Münsteraner Büromarkt weiter zunehmen. Denn in den kommenden fünf Jahren sehen die Researcher zusätzlichen Bedarf in Höhe von gut 91.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Mehr als 4.000 weitere Büroangestellte sollen für einen jährlichen Bedarf von gut 18.000 m<sup>2</sup> Büroraum sorgen.

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN MÜNSTER

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	91.372
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	3.737
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,5%

Quelle: Wüest Partner

### MIETEN UND RENDITEN IN MÜNSTER

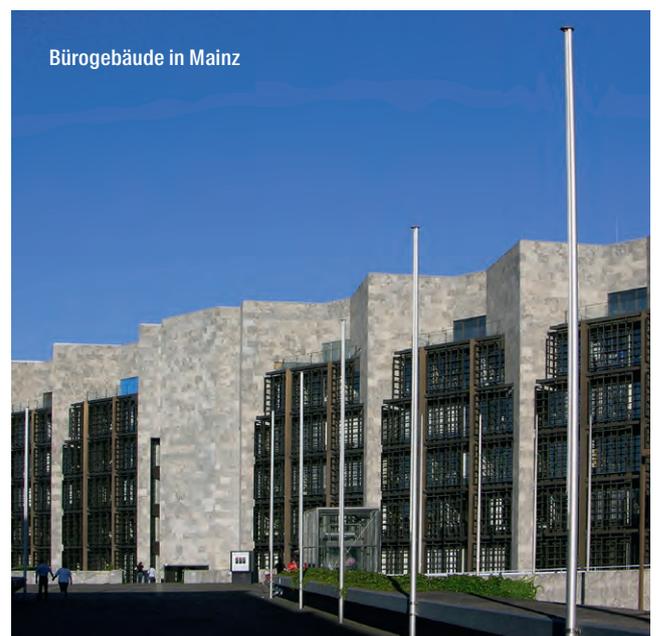
Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,82	24,1	hoch ↗	14,40	10,8	5,0	-1,5

Quelle: Wüest Partner

## Mainz: Dienstleistungszentrum für die Verwaltung

Mit 209.000 Einwohnern gehört Mainz zu den kleineren Mittelstädten. Auf jeden Fall ist sie die kleinste Landeshauptstadt überhaupt. Nur der Rhein trennt die rheinland-pfälzische Kapitale von Hessens Hauptstadt Wiesbaden. Beide Städte profitieren von der jeweiligen Nähe der anderen; beide sind Teil des wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebietes. Mainz lebt von seinem Ruf als Dienstleistungszentrum für die Verwaltung und seinen Universitäten. Jedes Jahr wächst die Bevölkerung um gut 1 Prozent.

Mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Erwerbstätigem von 73.000 Euro erwirtschaften die Mainzer genauso viel wie die Hannoveraner. Mit 6,5 Prozent ist das BIP zwischen 2011 und 2014 fast so stark gewachsen wie in Stuttgart (6,8 Prozent). Auch der lokale Büromarkt ist auf moderatem Wachstumskurs. Das Flächen-



angebot liegt nahezu konstant bei 1,6 Mio. m<sup>2</sup>. Der Leerstand ist im Jahr 2012 um 0,6 Prozentpunkte auf rund 5,5 Prozent zurückgegangen – eine direkte Reaktion auf die steigende Nachfrage und den Mangel an Neuangeboten. In den vergangenen Jahren sind nur wenige neue Flächen auf den Markt gekommen.

Das sollte sich bald ändern. Um rund 3,7 Prozent wird die Zahl der Bürokräfte zulegen. Laut Prognose von Wüest Partner Deutschland steigt damit mittelfristig auch der Bedarf an Büroraum um fast 50.000 m<sup>2</sup> – das entspricht etwa 9.700 m<sup>2</sup> im Jahr. Dass es langsam knapp wird, zeigen die deutlich gestiegenen Medianmieten. Um 11,1 Prozent legten sie zwischen 2012 und 2016 auf 10,00

EUR/m<sup>2</sup> zu. Damit ist es nur in Heidelberg (11,00 EUR/m<sup>2</sup>) noch teurer. Die Spitzenmieten entwickelten sich mit einem Plus von 4,1 Prozent im selben Zeitraum verhältnismäßig geringfügig und liegen bei 12,70 EUR/m<sup>2</sup>.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN MAINZ

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	48.581
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.084
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	3,7%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN MAINZ

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
10,00	11,1	stabil →	12,70	4,1	5,3	k.A.

Quelle: Wüest Partner

## Mannheim: Spitzenreiter bei Preissprüngen

In der drittgrößten Stadt Baden-Württembergs ist Büroraum teurer geworden. Durchschnittlich 9,90 EUR/m<sup>2</sup> werden inzwischen für einen Quadratmeter Bürofläche gefordert – ein Zuwachs von 10,0 Prozent innerhalb von fünf Jahren (2012-2016). Auch die Spitzenmieten legten um 17,0 Prozent zu. Mit 16,40 EUR/m<sup>2</sup> ist Mannheim nach Bonn die dynamische Mittelstadt mit den höchsten Büromieten für Top-Objekte in besten Lagen.

Der Flächenbestand ist auf rund 2 Mio. m<sup>2</sup> in 2016 gestiegen; die Zahl der leer stehenden Flächen hat stetig abgenommen und liegt bei 4,5 Prozent – eine Folge der steigenden Umsätze der vergangenen Jahre. Allein 2016 wurde 91.000 m<sup>2</sup> Bürofläche gehandelt. Die Renditen haben im Zuge des anziehenden Preisniveaus um 1,1 Prozent nachgegeben: Mit 5,25 Prozent liegt Mannheim aber gleich auf mit Heidelberg und geringfügig unter den Werten von Mainz und Darmstadt.

Versicherungs- und Energiewirtschaft/Medizintechnik/Logistik sind neben den Hochschulen die Jobbringer. Sie sorgen auch für die mit 182.000 hohe Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und den wachsenden Bedarf an Büroflächen. In den kommenden fünf Jahren wird die Nachfrage laut Prognose von Wüest Partner Deutschland weiter anziehen: Die Zahl der Bürokräfte soll um 4,0 Prozent steigen und zusätzlichen Flächenbedarf von insgesamt 84.000 m<sup>2</sup> mit sich bringen.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN MANNHEIM

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	84.122
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	3.500
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,0%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN MANNHEIM

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
9,90	10,0	stabil →	16,40	17,0	5,3	-1,1

Quelle: Wüest Partner

## Osnabrück: Lage als Standortvorteil

Osnabrück ist mit seinen 162.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Niedersachsens. Ihre geografische Lage ist eine der Grundlagen des wirtschaftlichen Erfolgs: Mit-ten im Kreuzungsgebiet von gleich drei Autobahnen (A1, A30 und A33), einem Binnenhafen mit Zugang zum Mittellandkanal gelegen sowie dem Regionalflughafen Münster-Osnabrück vor der Tür, ist die Stadt interessant für die Logistikbranche. Aber auch traditionelle Mittelständler aus dem Dienstleistungsbereich, dem Fahr-

zeugbau, der Kupferverarbeitung und der Papierherstellung profitieren von den vielfältigen Verkehrsverbindungen.

Mit einem Bestand von 915.000 m<sup>2</sup> verfügt Osnabrück zwar über einen vergleichsweise kleinen Büromarkt – ähnlich wie Ludwigshafen oder Ulm –, dafür aber über einen dynamischen. Sinkt die Rendite auch seit 2014, lassen sich hier immer noch mit 6,8 Prozent mit die höchsten Renditen aller Mittelstädte mit dynamischem Wachstum erwirtschaften. Der Leerstand liegt seit drei Jahren konstant bei 3,7 Prozent. Die Flächenumsätze variieren seit 2011 zwischen 31.000 m<sup>2</sup> und 41.000 m<sup>2</sup>. Die Medianmiete ist innerhalb von fünf Jahren um 7,1 Prozent auf 7,50 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Spitzenmiete hat dagegen einen mächtigen Sprung nach oben gemacht: Sie zog um 21,1 Prozent an; ist mit aktuell 11,50 EUR/m<sup>2</sup> aber immer noch vergleichsweise günstig. Im nur 57 Kilometer entfernten Münster werden durchschnittlich 14,40 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt.

Aufgrund der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung ist in Osnabrück mit weiterem Büroflächenbedarf in Höhe von gut 41.000 m<sup>2</sup> zu rechnen. Das entspricht einem Bürokräftewachstum von 4,0 Prozent.

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN OSNABRÜCK

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	40.995
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	1.698
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,0%

Quelle: Wüest Partner

### MIETEN UND RENDITEN IN OSNABRÜCK

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
7,50	7,1	stabil →	11,50	21,1	6,8	-0,4

Quelle: Wüest Partner

## Regensburg: Die Stadt der Akademiker

Das Wachstumspotenzial von Regensburg schätzt Wüest Partner Deutschland als „sehr hoch“ ein. In der 145.000 Einwohner zählenden Stadt gibt es nur 4,1 Prozent Arbeitslose – so wenig wie in keiner anderen der analysierten Städte. Die 120.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in der Produktion, im Dienstleistungsbereich und in der Forschung und Entwicklung. In den vergangenen zehn Jahren sei die Zahl der Akademiker um mehr als 50 Prozent gestiegen, in den Unternehmen arbeiteten bereits 16

Prozent der Angestellten in hochqualifizierten Jobs – gibt die Stadt Regensburg selbst an.

Der Zuwachs an Bürojobs geht in der oberpfälzischen Großstadt mit sinkendem Leerstand und steigenden Mieten einher. So zogen die Medianmieten auf 9,00 EUR/m<sup>2</sup> an; die Spitzenmieten auf 13,00 EUR/m<sup>2</sup>. Der Leerstand ist inzwischen deutlich gefallen: von 6,2 Prozent (2012) auf 4,7 Prozent (2016). Die Rendite hat in diesem Zeitraum um 0,5 Prozentpunkte nachgegeben und liegt bei 6,5 Prozent.

Der Regensburger Büromarkt mit seinen 1,23 Mio. m<sup>2</sup> (Stand: 2012) Fläche profitiert von der Flächennachfrage aus Wissenschaft, Verwaltung, Dienstleistungen und Industrie. Vor allem die Bereiche Forschung und neue Technologien sorgen für Umsätze.

### MIETEN UND RENDITEN IN REGENSBURG

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
9,00	10,0	sehr hoch ↑	13,00	10,2	6,5	-0,5

Quelle: Wüest Partner



Seit 2011 sind jedes Jahr zwischen 18.000 und 25.000 m<sup>2</sup> gehandelt worden.

Mittelfristige Prognose: Die Zahl der Bürokräfte wird in den kommenden fünf Jahren um weitere 4,8 Prozent zunehmen. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 60.000 m<sup>2</sup> – ungefähr so viel wie in Ulm.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN REGENSBURG

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	60.250
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.565
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,8%

Quelle: Wüest Partner

## Ulm: Versteckter Konjunkturmotor

Ulm liegt zwar an der Grenze zu Bayern; die junge Universitätsstadt gehört aber zu Baden-Württemberg und seine Bewohner bezeichnen sich als „Schwaben“. Die Donaustadt ist ein Konjunkturmotor mit einer Arbeitslosenquote von nur 4,7 Prozent – der zweitbeste Wert aller Städte in dieser Studie. In der 122.000 Einwohner-Stadt gibt es fast 94.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Uniklinik ist mit fast 6.000 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber. Die in den vergangenen 20 Jahren neu hinzugekommenen Fakultäten (Wirtschaftsmathematik und -chemie, Informatik, Elektrotechnik) haben aus Ulm eine „Wissenschaftsstadt“ gemacht. Dadurch hat sich auch der Bedarf an Büroflächen erhöht.

In den vergangenen drei Jahren sind die Umsätze stetig gestiegen; 2016 wurden insgesamt 19.500 m<sup>2</sup> Büroraum gehandelt. Der Flächenbestand liegt aktuell bei 850.000 m<sup>2</sup> und ist relativ stabil. Ein wichtiger Grund hierfür ist die geringe Neubauaktivität. Stattdessen erfolgt die Sanierung von Bestandsimmobilien. Die

wachsende Nachfrage nach Büroraum hat den Leerstand von 6,4 Prozent (2012) auf 3,9 Prozent im Jahr 2016 sinken lassen. Durchschnittlich zahlt man in Ulm 10,00 EUR/m<sup>2</sup> Miete – ein Plus von 4,9 Prozent seit 2012. Die Spitzenmieten haben um 11,5 Prozent zugelegt; mit 14,50 EUR/m<sup>2</sup> ist es in Ulm teurer als in den meisten anderen Mittelstädten, die im Rahmen dieser Untersuchung miteinander verglichen wurden. Nur in Bonn, Mannheim, Heidelberg und Hannover kostet moderne Bürofläche in Bestlage noch mehr.

Prognose: Die positive Entwicklung auf dem Büromarkt wird sich weiter fortsetzen; die Zahl der Mitarbeiter in den kommenden Jahren um 5,6 Prozent zunehmen. Daraus ergibt sich mittelfristig ein zusätzlicher Flächenbedarf von gut 60.000 m<sup>2</sup>.



#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN ULM

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	60.384
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.502
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	5,6%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN ULM

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
10,00	4,9	hoch ↗	14,50	11,5	5,5	-1,3

Quelle: Wüest Partner

# Diese Städte werden als »solide« eingestuft

## Bochum: Erfolgreich ohne Kohle und Autos

Neun Hochschulen, gut 58.000 Studierende, 15.000 Unternehmen. Bochum ist mehr als Herbert Grönemeyer, Bergbau und Opel. Ist die Schließung des Opelwerks auch mitverantwortlich für die hohe Arbeitslosenquote von 10 Prozent – immerhin hat die Hälfte der Opelaner noch keinen neuen Job – ist Bochum keine sterbende Stadt. Als eines der vier wichtigsten Oberzentren an der Ruhr und wichtiger Wissenschafts- und Bildungsstandort hat sie regionale Bedeutung.

Das zeigt auch die Entwicklung des Büromarktes. Mit einem Umsatz von 92.500 m<sup>2</sup> Bürofläche hat die Ruhrmetropole 2016 einen neuen Rekord geknackt. So viel Fläche wurde hier noch nie innerhalb eines Jahres umgesetzt. Der Grund: In Bochum rüstet man sich für die Zukunft ohne Kohle und Autos: Auf dem alten Opel-Gelände soll ein Forschungsbau für das Engineering smarter Produkt-Service-Systeme (ZESS) entstehen; die Vonovia-Zentrale, das Gerichtsviertel und der Gesundheitscampus sind noch im Bau. Fast 1,6 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche hat Bochum derzeit im Bestand. Durch die neuen Projekte werden es noch mehr werden. Bochum kann sie

vor aussichtlich gut gebrauchen. Denn laut Prognose wird die Ruhrstadt mittelfristig pro Jahr 0,8 Prozent Bürokräfte dazugewinnen und so einen zusätzlichen Bedarf von etwas mehr als 11.000 m<sup>2</sup> Fläche benötigen.

Die Büromarktkennzahlen haben sich in Bochum innerhalb der letzten fünf Jahre solide entwickelt und lassen auf einen stabilen Büromarkt schließen. Hierzu gehört, dass sich der Büroflächenleerstand leicht rückläufig entwickelt hat und nun bei 4,1 Prozent liegt. Die Spitzenmiete kann einen minimalen Anstieg von 0,9 Prozent seit 2012 auf 11,60 EUR/m<sup>2</sup> vorweisen. Die Rendite hat in den letzten Jahren ebenfalls nur leicht nachgegeben und lag im Jahr 2016 bei 6,3 Prozent. Lediglich die Medianmiete hat innerhalb der letzten fünf Jahre kräftig um 11,1 Prozent angezogen. Mit 8,00 EUR/m<sup>2</sup> findet sich die Stadt tief im Westen des Ruhrgebiets auf einer Augenhöhe mit Hannover, Dortmund und Kiel.

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN BOCHUM

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	55.966
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.268
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	3,8%

Quelle: Wüest Partner

### MIETEN UND RENDITEN IN BOCHUM

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,00	11,1	stabil →	11,60	0,9	6,3	-0,5

Quelle: Wüest Partner

## Chemnitz: Tradition als Technologiestandort

In Chemnitz wird Tradition großgeschrieben. Seit rund 200 Jahren kann sich die Stadt Industriestandort nennen. Automobil- und Zuliefererindustrie sind im einstigen Karl-Marx-Stadt genauso zuhause wie Informationstechnologie, Maschinen- und Anlagenbau – auch dank ihrer Technischen Universität und der Vielzahl von Forschungseinrichtungen. Wissenschaft und Wirtschaft sind hier traditionell Verbündete.

Die drittgrößte Stadt des Freistaats Sachsen verfügt aktuell über einen Büroflächenbestand von 1,67 Mio. m<sup>2</sup>. Das waren 2016 gut 370.000 m<sup>2</sup> mehr als noch 2012. Rund 12,8 Prozent davon finden zurzeit keinen Mieter. Wer nach Gründen sucht, in den lokalen Büromarkt zu investieren, wird bei einer seit 2012



Solaris-Turm in Chemnitz

stabilen Spitzenmiete von 9,50 EUR/m<sup>2</sup> fündig. Die Medianmieten liegen aktuell bei 5,13 EUR/m<sup>2</sup> und damit knapp 3 Prozent höher als vor fünf Jahren – ein Indikator für einen Markt, der an Dynamik gewinnt. Mit 7,5 Prozent kann man in Chemnitz zudem die höchsten Renditen aller untersuchten Mittelstädte erzielen. Die Rendite hat seit 2012 leicht nachgegeben und ist ebenfalls ein Indiz für eine gestiegene Nachfrage am Chemnitzer Büroimmobilienmarkt.

Die Prognose von Wüest Partner Deutschland geht auch hier am Rande des Erzgebirges von einem wachsenden Büromarkt

aus: Um 0,8 Prozent jährlich soll die Zahl der Bürokräfte zunehmen. Das sind mittelfristig mehr als 400 Arbeitskräfte im Jahr und entspricht einem zusätzlichen Büroflächenbedarf von knapp 10.000 m<sup>2</sup> pro Jahr.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN CHEMNITZ

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	49.086
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.088
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	3,9%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN CHEMNITZ

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
5,13	2,7	stabil →	9,50	0,0	7,5	-0,5

Quelle: Wüest Partner

## Darmstadt: Zurück in die Zukunft

Vor zehn Jahren adelte das hessische Innenministerium Darmstadt mit dem Titel „Wissenschaftsstadt“. Der Grund dafür: die Dichte an Forschungsinstituten, aus denen auch die zahlreichen 4.0-affinen Unternehmen vor Ort ihren Nachwuchs rekrutieren. Die Technische Universität und Einrichtungen wie etwa das Helmholtzzentrum für Schwerionenforschung, das Europäische Raumflugkontrollzentrum oder die Europäische Organisation für die Nutzung meteorologischer Satelliten, sorgen dafür, dass Darmstadt und sein Umland zu den zukunftssträchtesten Regionen Europas zählen.

Neben den Kernindustrien Chemie/Pharma/Kosmetik, Beratungs- und IT-Unternehmen sorgt auch die öffentliche Hand für stetige Nachfrage am Büroflächenmarkt. Denn Darmstadt ist auch Verwaltungssitz des Regierungsbezirks.

In den vergangenen fünf Jahren ist der Flächenbestand nahezu gleich geblieben – bei rund 1,6 Mio. m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote hat innerhalb dieses Zeitraums minimal nachgegeben und liegt bei nur noch 4,6 Prozent. Die Nachfrage ist seit Jahren stabil, das spiegelt

sich auch deutlich in der Entwicklung der Mieten wider. Die Medianmiete mit 9,00 EUR/ m<sup>2</sup> wie auch die Spitzenmiete mit 13,00 EUR/ m<sup>2</sup> sind seit 2012 nahezu unverändert (2016: 13,10 EUR/ m<sup>2</sup>). Nichtsdestotrotz hat es einen deutlichen Druck auf die erzielbaren Renditen in den letzten fünf Jahren gegeben – konnten im Jahr 2012 noch 6,7 Prozent erzielt werden, sind es 2016 „nur noch“ 5,3 Prozent.



Hauptsitz der Wella AG in Darmstadt

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN DARMSTADT

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	56.777
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.409
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,7%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN DARMSTADT

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
9,00	0,0	hoch ↗	13,10	0,8	5,3	-1,4

Quelle: Wüest Partner

## Dortmund: Fels in der Brandung

In Dortmund fährt man vielgeleisig: Software, Multimedia und Telekommunikation, Mikrosystemtechnik, Versicherungswirtschaft, Einzelhandel – allesamt wichtige Erwerbszweige. Auch die sechs Hochschulen mit ihren wissenschaftlichen Einrichtungen tragen mit Wirtschaftskraft im Revier bei. Und dann ist da noch der Fußball. Rund 40 Mio. Euro wurden in das „Fußball-Museum“ gesteckt, um Dortmund mehr Flair zu verschaffen – und für zusätzliche Einnahmequellen zu sorgen.

Leidet die Stadt auch chronisch unter hoher Arbeitslosigkeit (04/2017: 11,8 Prozent), ist der Büromarkt der westfälischen Dienstleistungsmetropole mit seinen 3 Mio. m<sup>2</sup> Fläche doch wie ein Fels in der Brandung. Stetig steigende Flächenumsatzzahlen von zuletzt mehr als 115.000 m<sup>2</sup> sorgen für kontinuierlich sinkenden Leerstand bei den Bestandsobjekten.

Aktuell sind weniger als 4 Prozent der Büroflächen nicht vermietet. Die Spitzenmiete hält sich stoisch bei 13,50 EUR/ m<sup>2</sup>, die

Medianmiete ist seit 2012 ebenfalls stabil bei 8,00 EUR/m<sup>2</sup>. Wer hier im Revier in Büroobjekte investiert, kann mit einer Rendite von 5,4 Prozent rechnen. 2012 lag sie noch bei 6,3 Prozent – auch ein Zeichen, dass Dortmund ein durchaus attraktiver Büromarkt mit anziehenden Kaufpreisen ist.

Rund 586.000 Einwohner leben zurzeit in der Metropole am Rande des Ruhrgebiets. Seit 2011 sind es schon 2,5 Prozent mehr geworden. Der Trend soll anhalten, die Kommunalverwaltung hofft, bald wieder die 600.000er-Marke knacken zu können. Die Zahl der Büroarbeitskräfte wird sich zukünftig weiter erhöhen: Wüest Partner Deutschland prognostiziert ein jährliches Wachstum von 0,8 Prozent. Das entspricht 915 mehr Beschäftigten pro Jahr – und einem Plus an benötigter Bürofläche von durchschnittlich gut 21.000 m<sup>2</sup>.

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN DORTMUND

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	106.920
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	4.574
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,2%

Quelle: Wüest Partner

### MIETEN UND RENDITEN IN DORTMUND

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,00	0,0	stabil →	13,50	0,0	5,4	-0,9

Quelle: Wüest Partner

## Duisburg: Standort für Logistiker

Die Menschen im Revier sind überzeugt: Ihre Stadt verkauft sich unter Wert. Mit mehr als 490.000 Einwohnern ist Duisburg eine der zwölf größten Mittelstädte in Deutschland. Als einstige Stahlschmiede hat sich die Stadt an der Ruhr zu einem Standort für Logistiker gewandelt – dank Binnenhafen und zentraler Lage im Ballungsraum Rhein-Ruhr. Kühne & Nagel, die Deutsche Bahn und Rhénus sind vor Ort. Weltunternehmen wie Makita Werkzeuge, Norske Skog oder Siemens Power Generation haben sich hier niedergelassen – und das, obwohl Duisburg mit 520 Prozent einen der höchsten Hebesätze für Gewerbesteuern in Nordrhein-Westfalen besitzt. Der jüngste Masterplan von Unternehmen, Stadt und Verbänden will Duisburgs Wirtschaft weiter stärken: 60 Projekte und Handlungsempfehlungen wurden vereinbart und teils schon umgesetzt.

Das dürfte sich auch positiv auf den lokalen Büromarkt auswirken. Der Flächenbestand von 2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2016 ist seit Jah-

ren stabil, der Leerstand von aktuell 2,4 Prozent ist der niedrigste aller untersuchten Mittelstädte mit guter Zukunftsprognose und ebenfalls nahezu stabil seit den letzten fünf Jahren (-0,5 Prozentpunkte). Die geringe Bautätigkeit von insgesamt rund 30.000 m<sup>2</sup>



Bürogebäude in Duisburg-Hafen

(2014-2016) und der steigende Flächenumsatz der vergangenen Jahre haben dafür gesorgt, dass die Medianmiete kontinuierlich gestiegen ist – zwischen 2012 und 2016 um 7,7 Prozent. Aktuell liegt sie bei 7,76 EUR/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete von 14,00 EUR/m<sup>2</sup> ist seit Jahren stabil.

Die Büroflächennachfrage zieht an, die Kaufpreise steigen, was auch der Grund für die langsam sinkende Rendite ist: Mit aktuell 6,0 Prozent spielt Duisburg in der Liga von Freiburg und Hannover und hat sich innerhalb der letzten fünf Jahre nur leicht verringert (-0,5 Prozentpunkte). In Zukunft wird die Zahl der Bürobeschäftigten weiter zulegen – jährlich um 0,7 Prozent. Durchschnittlich könnte Duisburg dementsprechend gut 13.000 m<sup>2</sup> jährlich an zu-

sätzlicher Bürofläche benötigen – und damit den Druck auf das aktuelle Büroflächenangebot erhöhen.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN DUISBURG

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	66.400
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.804
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	3,7%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN DUISBURG

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
7,76	7,7	hoch ↗	14,00	3,7	6,0	-0,5

Quelle: Wüest Partner

## Erfurt: Leerstand als Chance

Erfurt arbeitet fleißig daran, seinen Büroflächenleerstand zu reduzieren. In den vergangenen fünf Jahren hat sich die größte Stadt Thüringens von 17,4 auf 15,5 Prozent nach unten gekämpft – dank mangelnder Bautätigkeit und wirtschaftlichem Aufschwung.

Fast 4 Prozent mehr Einwohner zählt die Landeshauptstadt inzwischen (2011-2015). Tendenz weiter steigend. Erfurt ist nicht nur Verwaltungs- und Dienstleistungsstadt, sondern auch Sitz zahlreicher Unternehmen im Maschinen- und Anlagenbau sowie in der Mikroelektronik. Und diese Branchen prosperieren. Allein im ersten Quartal dieses Jahres führte Thüringen Waren im Gesamtwert von 3,8 Mrd. Euro aus. Fahrzeugteile, Elektro-, Mess- und Steuerungsgeräte sind die gefragtesten Erzeugnisse. Die Arbeitslosenquote ist infolgedessen im Land auf unter 6 Prozent gesunken. In Erfurt liegt sie bei 8,2 Prozent und damit nicht höher als in Hannover oder Bonn. Und sie könnte weiter sinken. Laut Prognose

soll die Zahl der Bürobeschäftigten künftig jährlich um 0,8 Prozent zulegen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Flächenzuwachs von jährlich gut 10.000 m<sup>2</sup>.

Rund 1,6 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche stehen in der Landeshauptstadt zur Verfügung. Seit mehr als fünf Jahren ist dieser Wert stabil geblieben. Ebenso wie die Medianmiete von 6,00 EUR/m<sup>2</sup>. Mit einer Spitzenmiete von aktuell 10,50 EUR/m<sup>2</sup> liegt Erfurt auf dem Niveau westdeutscher Städte wie Bielefeld, Bochum oder Ludwigshafen/Rhein – und konnte innerhalb der vergangenen fünf Jahre um 5,0 Prozent zulegen. Büroobjekte erzielen in Erfurt derzeit eine Rendite von 6,4 Prozent – was ein leichtes Minus von 0,6 Prozentpunkten im Zeitraum von 2012 bis 2016 bedeutet.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN ERFURT

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	52.000
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.123
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,1%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN ERFURT

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
6,00	0,0	stabil →	10,50	5,0	6,4	-0,6

Quelle: Wüest Partner

## Freiburg: Begehrte Solidität

Die Stadt mit dem grünen Image ist bei Neubürgern sehr beliebt. Zwischen 2011 und 2015 ist die Bevölkerung um 5,4 Prozent gewachsen – fast so viel wie im hippen Berlin (5,5 Prozent). Freiburg zählt aktuell 226.000 Einwohner. So viele Menschen haben hier noch nie gewohnt. Die Arbeitslosenquote von 5,9 Prozent im Bezirk (inklusive Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen) ist die niedrigste aller Untersuchungsobjekte der Kategorie „solides Wachstum“. Und mit mehr als 114.000 liegt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hier höher als in Städten mit ähnlich großer Bevölkerung wie Krefeld, Lübeck

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN FREIBURG

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	67.519
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.711
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,7%

Quelle: Wüest Partner

### MIETEN UND RENDITEN IN FREIBURG

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
11,50	4,5	hoch ↗	15,00	0,0	5,8	-1,2

Quelle: Wüest Partner

oder Mainz. Zurzeit gibt es 1,45 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche (Stand 2014) in Freiburg. Obwohl seit 2012 gut 150.000 m<sup>2</sup> dazugekommen sind, verharrt der Leerstand seit Jahren bei 4,2 Prozent. Die Spitzenmiete hält sich ebenfalls konstant: Für Top-Objekte in guten Lagen werden 15,00 EUR/m<sup>2</sup> gefordert – der höchste Wert aller Mittelstädte mit der Kategorie „solides Wachstum“. Die Medianmiete ist in den vergangenen fünf Jahren moderat um 4,5 Prozent gestiegen. Mit 11,50 EUR/m<sup>2</sup> gehört Freiburg zu den hochpreisigen Bürostandorten und liegt auf dem Niveau von Düsseldorf und Augsburg. Zum Vergleich: In den beiden norddeutschen Landeshauptstädten Kiel und Hannover kostet der durchschnittliche Quadratmeter Bürofläche 8,00 EUR.

Die Rendite, die sich 2016 in Freiburg erzielen ließ, lag bei 5,8 Prozent – ein Minus von 1,2 Prozentpunkten innerhalb von fünf Jahren. Der Bedarf für neuen Büroraum ist auch weiterhin gegeben: Die Stadt mit ihrem starken Dienstleistungssektor soll laut Prognose jährlich 13.500 m<sup>2</sup> zusätzlichen Flächenbedarf absorbieren können. Der Grund: die Zahl der Bürokräfte soll jedes Jahr durchschnittlich um 0,9 Prozent wachsen.

## Hannover: Kontinuierliches Wachstum

Auf die niedersächsische Metropole ist Verlass. Seit Jahren werden hier rund 100.000 m<sup>2</sup> Büroflächen neu vermietet – mal ein bisschen mehr, mal ein bisschen weniger. 2016 waren es 110.000 m<sup>2</sup>, 2015 sogar 120.000 m<sup>2</sup>. Seit 2011 sind rund 162.000 m<sup>2</sup> neue Flächen dazugekommen, so dass die Landeshauptstadt aktuell ein Angebot von 4,6 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche besitzt. Der Leerstand ist seit 2012 leicht um 0,6 Prozentpunkte gestiegen und liegt bei 5,5 Prozent.

Die Leinestadt kann das verschmerzen. Denn die Zahl der Menschen, die in Hannover ihren Arbeitsplatz in einem Büro haben, ist

in den vergangenen sechs Jahren stetig angewachsen. In der Region Hannover gibt es inzwischen rund 220.000 Bürobeschäftigte – circa 8,0 Prozent mehr als 2012. Tendenz weiter steigend. Mit dem erwarteten Wachstum im Bürosektor von rund 2.000 neuen Beschäftigten im Jahr, macht Wüest Partner Deutschland mittelfristig auch den zusätzlichen Bedarf von jährlich fast 50.000 m<sup>2</sup>

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN HANNOVER

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	247.723
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	10.215
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,3%

Quelle: Wüest Partner



(bezogen auf die Region Hannover) neuer Flächen aus – da überwiegend ältere Flächen leer stehen und nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen.

Die große Nachfrage nach Top-Büroraum in Bestlagen und das überschaubare Angebot an solchen Flächen hat schon heutzutage die Spitzenmieten stärker als in anderen Mittelstädten anziehen lassen: Mit 14,80 EUR/m<sup>2</sup> werden knapp 10 Prozent mehr als noch

vor fünf Jahren gefordert. Die Medianmiete liegt demgegenüber konstant bei 8,00 EUR/m<sup>2</sup> – genauso viel wird in Nürnberg oder Dortmund gezahlt.

Die Renditeaussichten liegen aktuell bei 5,7 Prozent und sind seit 2012 damit nur leicht um 0,5 Prozentpunkte gesunken. Damit liegt Hannover fast gleichauf mit Freiburg oder Duisburg.

#### MIETEN UND RENDITEN IN HANNOVER

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,00	0,0	stabil →	14,80	9,6	5,7	-0,6

Quelle: Wüest Partner

## Kiel: Neues Image, neuer Bürobedarf

Universität, Fachhochschule und jede Menge Forschungseinrichtungen. Kiel ist längst nicht mehr Synonym für sterbenden Schiffsbau. Als Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort hat sich die Förde-Stadt ein neues Image verpasst. Fast 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächenbestand zeugen außerdem von der Bedeutung als Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum im Norden – ebenso der sinkende Leerstand. Mittlerweile finden sich nur noch für rund 5,5 Prozent der vorhandenen Flächen keine Mieter. 2012 lag der Leerstand für Büroflächen noch bei 6,6 Prozent.

Allerdings kamen auch seit 2013 praktisch keine neuen Flächen auf den Markt. Neue Bürogebäude wurden lediglich von Eigennutzern gebaut und standen als Angebot gar nicht zur Verfügung. Wüest Partner Deutschland geht davon aus, dass die Landeshauptstadt künftig weiteren Bedarf an Flächen in der Größenordnung um 12.800 m<sup>2</sup> jährlich haben wird. Es wird erwar-



Hafan Germania,  
Landeshauptstadt Kiel

tet, dass die Zahl der Bürobeschäftigten pro Jahr um 528 steigt.

Gut ausgestatteten Büroraum in guten Lagen zu mieten, ist aufgrund des Mangels an Neubauten entsprechend teuer. Mit einer Spitzenmiete von 14,50 EUR/m<sup>2</sup> liegt Kiel seit Jahren fast auf dem Niveau von Hannover. Innerhalb von fünf Jahren (2012 bis 2016) ist die Top-Miete insgesamt nur moderat um 3,6 Prozent gestiegen. Die Medianmiete hat seitdem um 3,0 Prozent angezogen und liegt bei 8,00 EUR/m<sup>2</sup>. Die Rendite liegt seit 2012 stabil bei 6,5 Prozent.

#### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN KIEL

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	64.088
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	2.640
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,5%

Quelle: Wüest Partner

#### MIETEN UND RENDITEN IN KIEL

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,00	3,0	stabil →	14,50	3,6	6,5	0,0

Quelle: Wüest Partner

## Nürnberg: Aufstieg in die Wachstumsliga

Die mittelfränkische Metropole ist Bayerns zweitgrößte Stadt und rangiert gleich hinter München. Mit mehr als 500.000 Einwohnern ist Nürnberg auch eine der größten untersuchten Mittelstädte. Seit Ende des Zweiten Weltkriegs konzentriert sich die lokale und regionale Wirtschaft auf die Bereiche Elektrotechnik/Elektronik, Maschinenbau, Rundfunk/Nachrichtentechnik, Druckindustrie, Medizintechnik, Mess-, Steuer- und Regeltechnik sowie Schreibgeräte. Die geografische Nähe zu Prag, Wien und Bratislava erklärt die wirtschaftlichen Bande zu den Nachbarn im Osten. Die Exportquote Nürnbergs liegt bei 49 Prozent, ein großer Teil der Waren wird in Mittelost- und Osteuropa abgesetzt.

Weil der Dienstleistungssektor – vor allem in den Bereichen Ingenieur- und Wirtschaftsberatung, Marktforschung, Facility Management und E-Commerce wächst, wird künftig auch immer mehr Bürofläche benötigt. Wüest Partner Deutschland macht für

die kommenden drei bis fünf Jahre zusätzlichen jährlichen Bedarf von rund 30.000 m<sup>2</sup> aus. Die Zahl der Bürobeschäftigten wird in diesem Zeitraum laut Prognose Jahr für Jahr um 0,9 Prozent steigen. Mit 1.276 mehr Büroarbeitern jährlich spielt Nürnberg in der Wachstumsliga von Leipzig oder Dresden.

Angesichts einer solchen Entwicklung könnte der aktuelle Bestand von 3,6 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche nicht ausreichen – zumal der Leerstand seit 2012 leicht rückläufig ist und zurzeit bei 6,1 Prozent liegt. Die Medianmiete ist in den vergangenen fünf Jahren um 4,5 Prozent von 8,00 EUR/m<sup>2</sup> auf 8,40 EUR/m<sup>2</sup> (2012-2016) gestiegen. Die Spitzenmiete liegt relativ konstant bei 13,80 EUR/m<sup>2</sup> – 2,0 Prozent höher als 2012. Die zu erzielende Rendite von 4,8 Prozent ist die niedrigste aller untersuchten „soliden“ Mittelstädte.

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN NÜRNBERG

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	152.352
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	6.380
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,4%

Quelle: Wüest Partner

### MIETEN UND RENDITEN IN NÜRNBERG

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,36	4,5	hoch ↗	13,80	2,2	4,8	-1,2

Quelle: Wüest Partner

## Rostock: Spitze – nicht nur bei den Mieten

Seit 2012 legte die Spitzenmiete für modernen Büroraum in den besten Lagen der Stadt um 23,0 Prozent zu. Damit gehört Rostock zu den teuersten Standorten unter den B-Standorten und spielt in der Liga von Hannover, Kiel, Münster und Ulm. Die durchschnittlichen Mieten sind stabil und liegen mit 8,25 EUR/m<sup>2</sup> im Mittelfeld anderer Städte dieser Studie.

Seit Jahren arbeitet die Hansestadt erfolgreich daran, den Büroflächenleerstand abzubauen. Zwischen 2012 und 2015 nahm

### BÜROFLÄCHENPROGNOSE FÜR 5 JAHRE IN ROSTOCK

Büroflächennachfrage in m <sup>2</sup>	42.181
Durchschnittliche Bürokräfte absolut	1.750
Durchschnittlicher Anstieg der Bürokräfte	4,5%

Quelle: Wüest Partner



die Zahl der nicht vermieteten Flächen um 0,8 Prozentpunkte ab und liegt bei 7,2 Prozent (Stand: 2015). Leer stehen vor allem alte Gebäude aus DDR-Zeiten sowie Immobilien, die im Zuge des „Wachstumsrausches“ der 90er Jahre in zu großer Zahl gebaut wurden. Die Risikofreudigkeit von Investoren und Bestandhaltern wird derzeit mit einer Rendite von 6,0 Prozent belohnt – Tendenz fallend. Denn auch Rostocks Büromarkt wächst. In den vergang-

enen Jahren sind die Umsätze kontinuierlich gestiegen. Zuletzt lagen sie bei 12.000 m<sup>2</sup> (2016). Trotz des aktuellen Flächenbestands von fast 1 Mio. m<sup>2</sup> sieht Wüest Partner Deutschland daher weiteren Bedarf an Büroflächen von jährlich 8.400 m<sup>2</sup>. Mittelfristig soll die mecklenburgische Hafen- und Universitätsstadt 4,5 Prozent mehr Büroarbeiter bekommen – pro Jahr fast 1 Prozent

#### MIETEN UND RENDITEN IN ROSTOCK

Medianmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Medianmiete 2012-2016 in Prozent	Zukünftiges Wachstumspotenzial	Spitzenmiete 2016 in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Spitzenmiete 2012-2016 in Prozent	Rendite 2016 in Prozent	Δ Rendite 2012-2016 in Prozentpunkten
8,25	3,0	stabil →	14,00	23,0	6,0	-0,6

Quelle: Wüest Partner

## Fazit:

### Zukunftsträchtige Standorte mit guten Renditechancen

**A**lle 27 untersuchten Städte unterscheiden sich in geografischer Lage, Struktur und Fundamentaldaten. Eines haben sie aber gemeinsam: Alle Mittelstädte sind auf dem besten Wege, wichtige Dienstleistungszentren innerhalb ihrer Region zu werden – oder bauen ihre bedeutende Position konsequent weiter aus. Im Zuge dieser Entwicklung werden sie mittelfristig zusätzliche Büroflächen benötigen. Sie sind daher allesamt zukunftssträchtige Investitionsstandorte und bieten weitaus höhere Renditechancen als die Top-7-Metropolen.

Der Büroflächenbedarf fällt je nach Standort unterschiedlich hoch aus. In Leipzig rechnen die Researcher von Wüest Partner Deutschland etwa mit einem mittelfristigen Bedarf von 158.000 m<sup>2</sup>, in der Region Hannover, dem größten Büromarkt, von 247.000 m<sup>2</sup>. Das Wachstumspotenzial in der niedersächsischen Landeshauptstadt wird aufgrund seiner wirtschaftlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen und seinem Flächenbestand von 4,5 Mio. m<sup>2</sup> als „stabil“ eingestuft – ebenso wie in Bochum, Dortmund, Heidelberg, Kiel oder Mainz. Als Städte mit enormen Entwicklungspotenzialen und dem Attribut „sehr hoch“ gelten Bielefeld, Dresden, Karlsruhe, Leipzig, Osnabrück und Regensburg. Hier soll die Zahl der Bürokräfte mit 4,7 bis 5,5 Prozent am stärksten steigen.

Das Chancen-Risiko-Profil ist sowohl bei den Standorten mit solidem, als auch bei den Standorten mit einer dynami-

schon Entwicklung in den vergangenen Jahren differenziert zu betrachten. Die „soliden“ Städte zeichnen sich vor allem durch Kontinuität und Stabilität aus. So liegen die Spitzenmieten in Chemnitz, Dortmund und Freiburg nach wie vor auf dem Niveau von 2012. Die Medianmieten sind zum Beispiel in Darmstadt, Dortmund, Erfurt und Hannover stabil. Die Entwicklung der Leerstände und Renditen sind ebenfalls positiv wenn auch nur kleine Änderungen verzeichnet werden konnten. Aufgrund dieser Eigenschaften bieten die soliden Standorte gute Möglichkeiten für Investoren, da es sich um zukunftssträchtige Standorte mit einem stabilen Büromarkt handelt.

An den „dynamischen“ Standorten verläuft die Entwicklung der Büromarkt-Kennzahlen dagegen oftmals sprunghafter. So werden in Münster 2016 als Durchschnittsmiete 24,0 Prozent mehr gefordert als 2012. Die höchsten Steigerungen bei den Spitzenmieten wurden überraschenderweise in Osnabrück (+21,1 Prozent) und in Bonn (+24,2 Prozent) verzeichnet. Die Entwicklung der Leerstände und Renditen ist bei den meisten dynamischen Städten ebenfalls rapide vorangegangen. Für die Zukunft bleibt die Frage, ob die dynamischen Büromärkte diese Entwicklung beibehalten können, oder ob sich das Wachstum an manchen Standorten aufgrund von mangelndem Angebot beziehungsweise dem Erreichen der am Markt akzeptierten Mietobergrenze verlangsamen wird.

# MEHR ALS NUR EIN TREND

**H**ierzulande wächst das Interesse kleinerer und mittlerer Unternehmen an Coworking Spaces – aus Kosten-, aber auch aus Planungsgründen. Warum Projektentwickler und Bestandshalter vor allem auch in Mittelstädten die Entwicklung genau verfolgen sollten.

Sie nennen sich „Basislager“, „Raumstation“ oder „Produktivhaus“. So einfallsreich wie die Namen ihrer Arbeitsplätze, so kreativ sind ihre Nutzer. Längst findet man so genannte „Coworking Spaces“ nicht nur in Berlin, Hamburg oder Köln. Auch in Bielefeld, Darmstadt, Dortmund, Dresden, Leipzig oder Münster gewinnen die neuen Bürogemeinschaften auf Zeit immer mehr Anhänger. Vor allem in den Mittelstädten mit Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen mit entsprechendem Potenzial an jungen Start-ups sind in jüngster Vergangenheit viele Teilzeit-Büros gegründet worden. Das

Konzept: Freiberufler, Selbstständige und junge Firmengründer nutzen die Möglichkeit, innerhalb einer Gemeinschaft zu arbeiten und mieten kurzzeitig Büroräume, in denen sämtliche Infrastruktur vorgehalten wird, die man auch in „normalen“ Büroimmobilien findet: Drucker, Scanner, Besprechungsräume und Küchen. Der Unterschied: Man legt sich nicht langfristig fest, sondern mietet nur dann, wenn man einen Arbeitsplatz benötigt und zahlt Tages-, Wochen-, oder Monatspauschalen. Das spart Kosten, schafft Austausch mit anderen, die ebenfalls selbstständig arbeiten und verhindert die Gefahr des „Versackens“ wie beim Homeoffice.

Das weltweit wachsende Interesse an diesen Bürowelten hat auch andere Akteure auf den Plan gerufen: Immer mehr Coworking Spaces bieten private Büros für kleine Unternehmen oder Unternehmensabteilungen an. In Deutschland zeigt sich zwar ein ähnli-



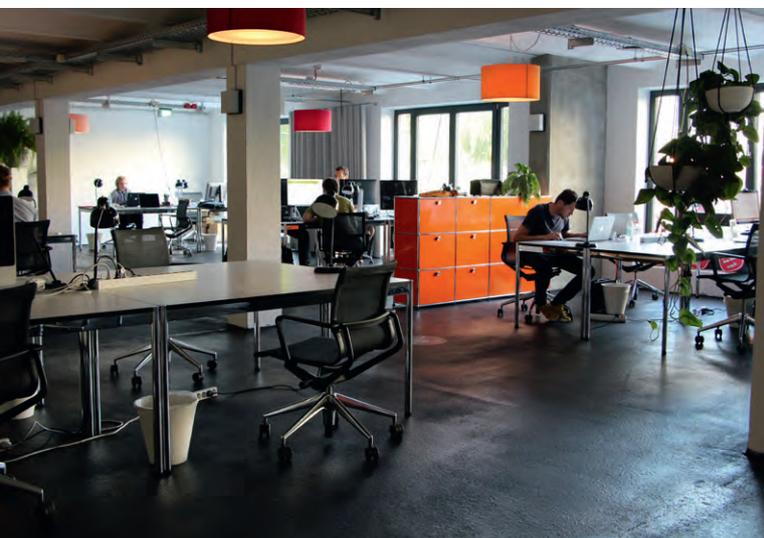
Aus alt mach neu: Factory Berlin-Mitte

cher Trend – mit 58 Prozent stellen die Solo-Selbstständigen trotz sinkenden Anteils aber immer noch die größte Gruppe der Nutzer. Im Gegenzug nimmt der Anteil der Unternehmer mit Angestellten leicht zu, so das Ergebnis des Global Coworking Survey 2017 (11/12 2016). An der Erhebung nahmen weltweit 1.876 Befragte teil, davon 790 aus Europa und 113 aus Deutschland.

Weitere Ergebnisse der Befragung: Hierzulande betreuen Coworking Spaces etwa 60 Mitglieder (weltweit: 80 Prozent betreuen 150 Mitglieder und mehr) und sind durchschnittlich 590 Quadratmeter groß. Rund 55 Prozent der Fläche besteht aus einem oder mehreren offenen gestalteten Arbeitsräumen. Auf je 12 Prozent werden private Büros vermietet sowie Meetingspoints und Eventflächen zur Verfügung gestellt. Weltweit sieht die Verteilung der Flächen anders aus: Da macht das Angebot an privaten Büros fast ein Fünftel der Gesamtfläche aus.



Bild oben: Factory Berlin-Mitte  
Bild unten: Typischer Arbeitsbereich in der Factory Berlin-Mitte



Obwohl die Coworking Spaces selbst für die Zukunft positiv gestimmt sind, sprechen die Zahlen der jüngsten Vergangenheit dagegen: Nur jede vierte Bürowelt hierzulande erzielt Gewinne (weltweit: 40 Prozent). Gut 60 Prozent geben an, weder Gewinne noch Verluste zu machen. Mehr als ein Drittel benötigt nach eigenen Angaben keine Gewinne aus ihrem Betrieb, um insgesamt profitabel zu sein, weil andere Geschäftsmodelle die Coworking Spaces tragen. Rund 40 Prozent aller Einnahmen stammen grundsätzlich nicht aus der Vermietung von Schreibtischen oder Büros. Die Verteilung der Einnahmequellen: 10 Prozent private Büros, 50 Prozent Schreibtische, 40 Prozent aus Zusatzangeboten, etwa Vermietung von Konferenzräumen.

Obwohl die Interims-Bürogemeinschaften wirtschaftlich meist (noch) keine Profitcenter sind, wollen drei Viertel aller Anbieter laut Global Coworking Survey in diesem Jahr expandieren; ein Viertel am bisherigen Standort erweitern, 15 Prozent in eine größere Immobilie umziehen. Wie viele Coworking Spaces es insgesamt gibt, ist zurzeit schwierig zu bestimmen. Fast 40 Prozent aller Anbieter in Deutschland sind nach eigenen Angaben seit höchstens einem Jahr am Markt (weltweit: 30 Prozent). Das deutet eigentlich auf großes Wachstum hin. Das Problem: Macht ein Anbieter dicht, weil sich der Betrieb nicht rechnet, gibt es keine Statistik, die das festhält. Er fällt aus der nächsten Erhebung heraus und senkt so auch noch den Altersdurchschnitt der Unternehmen.

## Ausblick

Coworking Spaces sind unbestritten ein Trend, mit dem sich auch Projektentwickler und Bestandhalter auseinandersetzen sollten – nicht nur an den Top-7-Standorten. Kontinuierlich steigende Immobilienpreise haben zur Folge, dass Bürogebäude überall effizienter und kosteneffektiver genutzt werden müssen. So werden laut Regus, einem weltweiten Anbieter flexibler Büros, etwa in Wirtschafts- und Beratungsunternehmen in Zukunft auf einen festen Büroarbeitsplatz 1,75 Mitarbeiter kommen.

Sind es zurzeit noch überwiegend Start-ups und Solo-Selbstständige mit geringem Budget, die auf Coworking Spaces setzen, wächst hierzulande das Interesse kleinerer und mittlerer Unternehmen an diesen Einrichtungen – aus Kosten-, aber auch aus Planungsgründen. In einer globalisierten Welt arbeitet man nicht nur in Berlin oder München projektbezogen, sondern auch in Münster oder Darmstadt. Die Vorteile: Die Unternehmen können etwa zunächst testen, ob sich ein bestimmtes Marktsegment profitabel entwickelt, ohne dafür langfristige Mietvereinbarungen eingehen zu müssen. Auch die Anschaffungskosten für Möbel und Büroequipment entfallen.

*Annika Steiner, Leiterin Research Wüest Partner Deutschland*

### Quellenverzeichnis

**A**ltmeppen Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH  
**B**FW Bundesverband  
BNP Paribas  
Bundesagentur für Arbeit  
**C**atella  
Colliers International  
Corpus Sireo  
Cubion  
**D**ave  
deskmag  
DG Hyp  
DIP-Immobilien  
**E**llwanger&Geiger  
Engel&Völkers  
**G**FW Duisburg  
Greif&Contzen  
**I**mmodaten.net  
**M**etropolregion Rhein-Neckar GmbH  
**N**Apollo Group  
**P**roQuadrat  
**R**egio Augsburg Wirtschaft GmbH  
Region Hannover  
Regus  
Rostock Business, Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH  
Rostock Expansion  
**S**tatistisches Bundesamt  
**W**FO Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH  
Wirtschaftsförderungs Bremen GmbH  
Wirtschaftsförderung Münster GmbH  
Wüest Partner

### Bildnachweise

Cover: imageBROKER / Alamy Stock Photo; Seite 4: imageBROKER / Alamy Stock Photo; Reinhardt & Sommer; Seite 7: Tristan Capital Partners; Seite 8: Credit: Peter Schickert / Alamy Stock Photo; Seite 10: Werner Dieterich / Alamy Stock Photo; Seite 14: Panther Media GmbH / Alamy Stock Photo; Seite 16: Werner Otto / Alamy Stock Photo; Seite 18: FALKENSTEINFOTO / Alamy Stock Photo; Seite 19: philipus / Alamy Stock Photo; Seite 20: Werner Otto / Alamy Stock Photo; Seite 21: imageBROKER / Alamy Stock Photo; Seite 22: Karsten Prausse; Seite 23: imageBROKER / Alamy Stock Photo; Seite 24: Panther Media GmbH / Alamy Stock Photo; Seite 27: Thomas Koschnick / Alamy Stock Photo; Prisma by Dukas Presseagentur GmbH / Alamy Stock Photo; Seite 28: Arco Images GmbH / Alamy Stock Photo; Seite 29: imageBROKER / Alamy Stock Photo; Seite 30: imageBROKER / Alamy Stock Photo; Seite 32: Shotshop GmbH / Alamy Stock Photo; Seite 33: imageBROKER / Alamy Stock Photo; Seite 34: TLG; Seite 36: Factory Berlin-Mitte; Seite 37: Factory Berlin-Mitte(2)

## Impressum

### Herausgeber, Analyse & Research

Wüest Partner Deutschland  
Litfass-Platz 2  
10178 Berlin  
Telefon: +49 30/2576 087-0  
Telefax: +49 30/2576 087-29  
E-Mail: berlin@wuestpartner.com

### Auftraggeber

TLG IMMOBILIEN AG  
Hausvogteiplatz 12  
10117 Berlin  
Telefon: +49 30/2470-6355  
Telefax: +49 30/2470-7337  
E-Mail: tlg.presse@tlg.de  
www.tlg.de

### Projektmanagement & Redaktion

RUECKERCONSULT GmbH  
Wallstraße 16  
10179 Berlin  
Telefon: +49 30/2844 987-3  
Telefax: +49 30/2844 987-99  
post@rueckerconsult.de

### Artdirektion

Dominik Arndt

Datenbasis 07/2017

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen wird keine Haftung übernommen.

### Copyright:

7/2017 © Wüest & Partner Immobilienberatung GmbH, Berlin

Das Werk (einschließlich Tabellen, Grafiken) ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung ohne Zustimmung des Herausgebers ist unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung sowie Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

## **Kontakt**

### **Wüest Partner Deutschland**

W&P Immobilienberatung GmbH  
Bockenheimer Landstraße 98-100  
60323 Frankfurt am Main

### **Niederlassung Berlin:**

Litfass-Platz 2  
10178 Berlin

### **Niederlassung Hamburg:**

Hanse Contor Esplanade  
Stephansplatz 6  
20354 Hamburg

[www.wuestpartner.com/de](http://www.wuestpartner.com/de)