

Expo Real Special

Stadtentwicklung der Zukunft – Investitionen in Gewerbeimmobilien langfristig gedacht

Welche Lage hat Potenzial und ist zukünftig vielleicht sogar begehrt als heute? Um diese Frage beantworten zu können, konzentriert sich der Autor bei seiner Markt- und Standortanalyse zunächst auf zwei Kriterien: Arbeit und Verkehr. Demnach fragt er einerseits, wie attraktiv eine Stadt für Wachstumsbranchen und hier insbesondere für die Kreativwirtschaft und Wissensindustrie ist. Andererseits analysiert er, wie gut die Stadt, der Stadtteil und das Gebäude – auch von Pendlern aus dem Umland – erreichbar sind. Dabei zeigt sich, dass jede Stadt ein eigenes Wachstumsprofil aufweist und gute Investitionschancen mitunter auch am Stadtrand zu finden sind. (Red.)

Die aktuelle Debatte bei Immobilien dreht sich oftmals um die gleichen Themen: Explosion der Immobilienpreise, Bestlage, Core-Immobilien et cetera. Doch im Immobilienbereich wird auf langfristige Entwicklungen und Trends gesetzt. Neue und nachhaltige Strategien sind gefragt. Die entscheidende Frage lautet dabei immer: Wie werden für die Investoren stabile Ausschüttungen durch ein konservatives Immobilienportfolio erreicht?

Die Grundüberlegungen eines nachhaltigen Ansatzes sind: Wie sehen die Städte in den nächsten 20 Jahren aus? Wie entwickeln sich diese und welche Investitionsentscheidungen sind daraus abzuleiten? Ausgehend von den Themenbereichen Arbeit, Verkehr und Konsum sind zentrale demografische Einflussfaktoren und gesellschaftliche Entwicklungen zu untersuchen, die Einfluss auf den Immobilienbereich haben. Daraus lassen sich wiederum Schlüsse ziehen, welche Lagen und Nutzungen für Immobilien interessant sind. So investiert die KGAL nur in Städte, die auch qualitativ wachsen. Für das Zukunftspotenzial von Standorten sind mehrere Faktoren zu berücksichti-

gen. Wichtig sind dabei insbesondere die Themen Arbeit und Verkehr. Arbeit bedeutet in diesem Zusammenhang der Wettbewerb um kluge Köpfe. Hochqualifiziertes Personal zieht es zum Arbeiten in die Stadt. Die Wirtschaftskraft konzentriert sich auf Städte mit hoher Anziehungskraft auf Bildungsbürger.

Potenziale von Standorten

Beim Verkehr ist festzustellen, dass in den Städten die Anzahl der Pendler kontinuierlich steigt. Die Knotenpunkte der öffentlichen Verkehrsmittel wandeln sich. Sie werden zu gut erreichbaren Versorgungsstationen für unterschiedlichste Leistungen. Solche Trends wirken sich typischerweise auf unterschiedliche Lagen einer Großstadt aus. Daraus gilt es, Rückschlüsse für ein ausgewogenes Immobilienportfolio zu ziehen.

Folgende Zahlen veranschaulichen die Anziehungskraft der großen Städte. Zwischen den Jahren 2000 und 2010 sind die Einwohnerzahlen der sieben größten deutschen Städte („Big-7“) – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart – um 4,7 Prozent gewachsen. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung in Deutschland aber um etwa 0,5 Prozent zurückgegangen. Insbesondere jüngere Menschen geben den Big-7 den Vorzug. Während die Anzahl der 20- bis 30-jährigen Bevölkerung in Deutschland von 2000 bis 2010 um 1,7 Prozent wuchs, stieg die Zahl dieser Altersgruppe in den genannten sieben Großstädten um 15,6 Prozent. Im Vergleich zum nationalen Durchschnitt wird die Bevölkerung in den Big-7 folglich jünger. Der amerikanische Ökonom Ri-

chard Florida führt die Renaissance der Großstädte auf den hohen Anteil der schöpferischen Klasse an der Stadtbevölkerung zurück. Diese hochqualifizierte Bevölkerungsschicht ist für den wirtschaftlichen Erfolg einer Region entscheidend. Der wirtschaftliche Erfolg zieht wiederum weitere Menschen an. Dadurch entsteht eine sich selbst verstärkende Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in wirtschaftlich erfolgreichen Ballungsgebieten. Dabei sind drei Standortfaktoren für die schöpferische Klasse entscheidend: Technologie, Talent und Toleranz beziehungsweise Internationalität.

Bei Technologie geht es zum Beispiel um Innovationen und die Konzentration der Hochtechnologie- und Wissensbranchen oder bereits angesiedelte wissensintensive Wirtschaft in einer Stadt. Talent misst sich am Anteil Hochqualifizierter an der Gesamtbeschäftigung in einer Stadt oder die Zahl der Patentanmeldungen im Vergleich zur Zahl der Erwerbstätigen. Bei Toleranz ist beispielsweise die positive Wertschätzung gesellschaftlicher Vielfalt gemeint oder der Anteil ausländischer Studenten in einer Stadt. Vergleicht man die von Florida postulierten Standortfaktoren mit den deutschen Großstädten, bestätigt sich dieser Zusammenhang.

Die Deutschen zieht es also wieder vermehrt in die (Groß-)Städte – und auch der Stellenwert von Mobilität ist in der Arbeitswelt über die letzten Jahre kontinuierlich gestiegen. Die Pendlerzahlen in den Big-7 wachsen deutlich stärker als die Bevölkerung. Die Anzahl der Menschen, die auf dem Weg in die Arbeit die Stadtgrenze überschreiten, stieg zwischen den Jahren 2000 und 2010 um 13 Prozent. Dieser Anstieg ist damit deutlich höher als das Bevölkerungswachstum der Big-7 im gleichen Zeitraum. Das Wachstum der Städte erreicht also im Regelfall auch das nähere Umland.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2010 in den Big-7 fast jeder zweite sozialversicherungspflichtige Job von Menschen ausgefüllt, die nicht in der gleichen Stadt wohnen, wo sie arbeiten. Der Trend hin zur Mobilität beschränkt sich jedoch nicht nur auf die sieben größten deut-

Der Autor



André Zucker

Leiter Immobilien, KGAL GmbH & Co. KG, Grünwald

schen Städte. Auch Kernstädte – also Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern – zeigen kontinuierliche Wachstumsraten in der Pendlerbilanz. Der Anteil der Hochqualifizierten steigt, während geringer qualifizierte Arbeiter im Zeitverlauf einen kleiner werdenden Anteil am Pendlersaldo stellen.

Spezifisches Wachstumsprofil

Unterschiedliche wirtschaftliche Kennziffern zeigen also, ob ein Standort das Potenzial hat, langfristig von den allgemein skizzierten Entwicklungen zu profitieren. Basierend auf Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung lässt sich somit ein Städteranking erstellen, das neben den Big-7 weitere Potenzialstädte in Deutschland umfasst. Gemessen am Bundesdurchschnitt können sich diese Städte bei allen wesentlichen Kennzahlen positiv absetzen. Dabei sind natürlich nicht allein die historischen Daten zu berücksichtigen, sondern die Prognosen spielen die entscheidende Rolle.

Untersucht man jedoch die Wachstumsdynamik von Städten genauer, stellt man fest, dass jede Stadt ein spezifisches Wachstumsprofil hat. Eine Stadt wie Berlin wächst – zumindest im Ganzen betrachtet. Der Zuzug konzentriert sich jedoch auf Innenstadtlagen. Am Stadtrand ist die Bevölkerung leicht rückläufig. Deshalb ist die richtige Investitionsstrategie für jede Stadt ausschlaggebend für den langfristigen Erfolg

Auf der anderen Seite gibt es Städte, die besonders am Stadtrand wachsen. Hier empfiehlt es sich, für Immobilieninvestitionen die Nutzungsstruktur auf sogenannte „Multiple Use“ und städtische Grundversorgung auszurichten, das heißt, Lagen nahe an Verkehrsknotenpunkten oder mit hoher Passantenfrequenz haben aufgrund der steigenden Pendlerzahlen in diesem Kontext die besten Zukunftsaussichten. Als Beispiel sind hier sogenannte Stadtteilzentren wie etwa die Pasinger Hofgärten in München zu nennen.

Der Münchner Stadtteil Pasing ist zwar nicht München-Zentrum. Aber der kräftige Herzschlag des drittgrößten bayerischen Bahnhofs und der Strom von durchschnittlich 90 000 Passanten am Tag machen den sogenannten B-Standort der Pasinger Hofgärten zu einem 1a-Investitionsziel. 80 Prozent Büro-, 20 Prozent Einzelhandels- beziehungsweise Gastronomieflächen und knapp 30 gewerbliche

Übersicht wirtschaftlicher Kennzahlen deutscher Städte			
in Tausend	Deutschland	Big-7 ¹⁾	Next-11 ²⁾
Einwohner im Jahr 2000	82 188	9 056	3 904
Einwohner im Jahr 2010	81 752	9 482	4 092
Bevölkerungsveränderung von 2000 bis 2010	- 0,5%	4,7%	4,8%
Bevölkerungsprognose für 2030	78 682	10 131	4 279
Bevölkerungsveränderung von 2010 bis 2030	- 3,8%	6,8%	4,6%

Quelle: Statistische Ämter der Bundesrepublik/eigene Berechnungen
¹⁾ Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf
²⁾ die elf größten Städte nach dem Big-7

Mieter, so teilen sich die insgesamt 19 500 Quadratmeter Fläche auf.

B-Standort als 1a-Investitionsziel

Die hohen Preise für Immobilien in guter Lage und mit solventen Mietern machen den Markt nicht einfach, insbesondere in einem attraktiven Ballungsraum wie München. Umso wichtiger ist ein gutes Asset Management, das nicht nur den Wert einer Bestandsimmobilie sichert, sondern auch Handlungsspielräume für Wertsteigerungen eröffnet. Daher gilt: Ohne aktives Asset Management bleibt

Core nicht Core. Zudem trifft Asset Management nur auf fruchtbaren Boden, wenn die Lage stimmt.

Der Erfolg einer Stadt im Wettbewerb um kluge Köpfe zeigt sich in erster Linie in der Bevölkerungsprognose. Städte, die kein Wachstum in den nächsten Jahren versprechen, sind für Investoren mit langfristigem Horizont eher unattraktiv. Doch vor allem das spezifische Wachstumsprofil einer Stadt ist entscheidend, das heißt, auch in B-Standorten können Investments in Gewerbeimmobilien sehr sinnvoll sein. Entscheidend für ein Investment sind hier eine sorgfältige Analyse und die Expertise vor Ort.

MünchenerHyp

Ihr Partner für gewerbliche Immobilienfinanzierungen. International. Zuverlässig. Langfristig.

- Attraktive Konditionen
- Große Produktvielfalt
- Schnelle und verlässliche Entscheidungen

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL: Halle B2, Stand 412

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

www.muenchenhyp.de