

Expo Real Special

1A-Investitionen in B-Städten bei Gewerbeimmobilien

Der Wettbewerb um die besten Objekte in den Metropolen ist groß, dementsprechend die Preise hoch und die Renditen eher niedrig. Das gilt für Büro- und Wohnungsmärkte ebenso wie für Investments in Gewerbeimmobilien. Diesem Wettbewerb kann man sich stellen, muss man aber nicht. Der Autor hat elf deutsche Städte mit 250 000 bis 500 000 Einwohnern identifiziert, die sich bei wesentlichen Kennzahlen wie BIP je Einwohner, Anteil an Hochqualifizierten sowie Bevölkerungswachstum positiv gegenüber dem Bundesdurchschnitt abheben und somit ein überaus lohnendes Investment darstellen können. Allerdings nur, solange noch nicht alle drauf gekommen sind. **Red.**

Vom Immobilienboom in Deutschland profitiert auch der Gewerbeimmobilienmarkt, und das nicht nur in den A-Städten. Abseits der großen Metropolen, wie zum Beispiel München und Berlin, sind auch B-Städte für Investoren interessant. Für nachhaltige Investments ist eine langfristige Strategie allerdings unerlässlich.

Anforderungen an Investments in Städten

Die zentrale Frage lautet: Welche Zukunftsperspektiven hat eine Stadt in den nächsten Jahren? Wichtige Erfolgsfaktoren sind dabei das Bevölkerungswachstum, der Anteil hochqualifizierter Arbeitskräfte und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) einer Stadt. Ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot sowie renommierte Universitäten sind ebenfalls wichtig, um gebildete Bevölkerungsschichten und junge, kreative Köpfe anzulocken – und zu halten.

So wird nachhaltiges und qualitatives Wachstum gesichert und gleichzeitig der Anteil an hochqualifizierten Arbeitskräften erhöht. Eine gut

ausgebaute Infrastruktur ist entscheidend, um Pendlern aus dem Umland das Arbeiten in der Stadt zu ermöglichen.

Das kurbelt das Wirtschaftswachstum in den Städten weiter an. Dadurch entsteht zusätzliches Potenzial für mischgenutzte Gewerbeimmobilien in Frequenzlagen: Sie dienen als attraktive „Versorgungs-

stationen“ in der Nähe der Knotenpunkte von öffentlichen Verkehrsmitteln.

N11: Städte mit Zukunftsperspektiven

Einige B-Städte verfügen über ein aussichtsreiches Entwicklungspotenzial und bieten bei verhältnismäßig moderaten Preisen gute Bedingungen für Immobilieninvestoren. Die KGAL hat aufgrund der oben genannten Kriterien elf deutsche Städte (Next Eleven-Städte, N11) mit Zukunftsperspektive identifiziert. Alle Städte liegen in der Größenordnung von etwa 250 000 bis 500 000 Einwohnern:

- Im Norden zum Beispiel: Kiel
- Im Osten zum Beispiel: Dresden
- Im Westen zum Beispiel: Bonn
- Im Süden zum Beispiel: Nürnberg

Zwischen 2010 und 2030 sollen die N11 ein positives Bevölkerungswachstum von

durchschnittlich 4,6 Prozent erreichen. Für Gesamtdeutschland erwarten Experten – 3,8 Prozent. Das BIP liegt in den N11-Städten mit rund 41 000 Euro um mehr als ein Drittel höher als beim Bundesdurchschnitt mit rund 29 000 Euro.

Dies unterstreicht die Leistungsfähigkeit der B-Städte. Auch beim Anteil der Hochqualifizierten liegen die N11-Städte mit durchschnittlich 15,5 Prozent deutlich über dem Mittelwert der Bundesrepublik von 10,8 Prozent.

Attraktive Standortfaktoren locken Investoren

Beispiele für B-Städte finden sich in allen Regionen Deutschlands. Vier der

elf Städte aus dem Norden, Süden, Westen und Osten sollen hier kurz vorgestellt werden.

Im Westen etwa ist Bonn einer der aussichtsreichsten Standorte für Immobilieninvestoren. In der ehemaligen Hauptstadt sind mit rund 27,3 Prozent mehr als ein Viertel der Erwerbstätigen hochqualifiziert. Hochqualifizierte Bevölkerungsschichten sind ganz entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg einer Stadt. So besitzt Bonn von allen N11-Städten das höchste durchschnittliche BIP pro Kopf. Bemerkenswert ist in der ehemaligen Bundeshauptstadt außerdem der konkurrenzlos hohe Anteil von Dienstleistung an der Wertschöpfung.

Im Osten zählt Dresden zu den reizvollen Investorenstandorten. Besonders bei der Bevölkerungsentwicklung hat die Stadt großes Potenzial. Dresden erwartet einen Zuzug von 11,8 Prozent bis zum Jahr 2030. Sie ist als bevölkerungsreichste Stadt des Freistaats Sachsen politisches und kulturelles Zentrum, Insider sprechen gerne von Elbflorenz. So profitiert

Kennzahlen im Vergleich			
	Deutschland	Big 7	Next 11
Bevölkerungsänderung von 2010 bis 2030	- 3,8 Prozent	6,8 Prozent	4,6 Prozent
BIP je Einwohner (Euro)	29 002	45 670	41 087
Anteil der Hochqualifizierten an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	10,8 Prozent	16,9 Prozent	15,5 Prozent

Der Autor



André Zücker

MRICS, Leiter Immobilien, KGAL Investment Management GmbH & Co. KG, Grünwald

insbesondere der Einzelhandel von hohen Touristenzahlen und einem positiven wirtschaftlichen Umfeld.

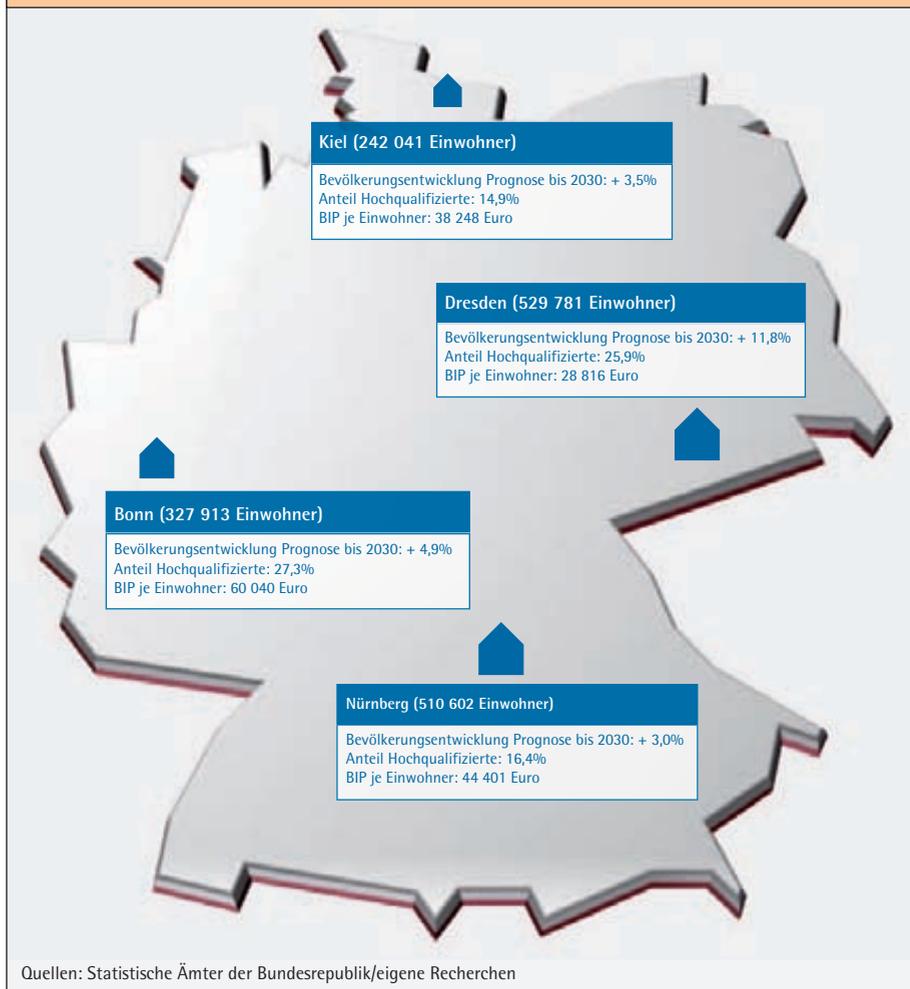
Anhaltende Urbanisierung wirkt sich aus

Im Norden ist Kiel eine Einkaufsstadt mit einer besonders hohen Einzelhandelszentralität. Sie liegt laut GfK deutlich über dem Durchschnitt anderer Städte derselben Größenordnung. Eine günstige geostrategische Lage an der Ostsee – mit genügend Abstand zu Hamburg –, eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur sowie ein großflächiges Einzugsgebiet sind Standortvorteile, die sich positiv auf den Einzelhandel auswirken. Ebenso positiv wirkt die administrative Zentrumsfunktion als Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins.

Im Süden ist Nürnberg als Standort für Immobilieninvestoren hervorzuheben. Die Stadt in Mittelfranken zählt zu den größten deutschen Wirtschaftsräumen. Eine sehr gute Kaufkraft, hohe Einzelhandelskennziffern, eine attraktive Altstadt und hohe Lebensqualität zählen zu den wichtigsten Standortvorteilen. Nürnberg ist ökonomisches und kulturelles Zentrum der über drei Millionen Menschen in der Metropolregion.

Durch die anhaltende Urbanisierung in Deutschland gewinnen die B-Städte an Attraktivität bei Investments in Gewerbeimmobilien, da sich eine Zunahme der Einwohnerzahlen meist positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der Bal-

Vier interessante B-Städte



lungszentren auswirkt. Insgesamt können sich die N11 bei wesentlichen Kennzahlen wie BIP je Einwohner, Anteil an Hochqualifizierten sowie Bevölkerungswachstum positiv gegenüber dem Bun-

desdurchschnitt abheben. Genau deshalb sind Investitionen in Gewerbeimmobilien dieser Städte langfristig besonders attraktiv. Und so werden aus heutigen B-Standorten 1A Investitionsziele. ■

PERFEKT – DIE FINANZIERUNG IST VON DER DG HYP.



**expo
real**

**Halle B2
Stand 142**

Wir sind für Sie da – ganz in Ihrer Nähe. Unsere Expertenteams betreuen und beraten Sie aus den Immobilienzentren Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München sowie den Regionalbüros Hannover, Kassel und Leipzig. Sie haben vor Ort einen direkten, kompetenten Ansprechpartner und eine schnelle Kreditzusage – ein entscheidender Vorteil, wenn Sie auf der Suche nach einer maßgeschneiderten Finanzierung für Ihr Projekt sind. Den Spezialisten für Ihren Zielmarkt finden Sie unter www.dghyp.de oder Sie rufen uns einfach an: 040/33 34-0.