

München, 07.09.2021

PRESSEMITTEILUNG

Wealthcap-Büroscoring-Update: Neue Datenanalyse spiegelt Corona-Effekt – zentrale Lagen der Top-7 weitestgehend stabil, doch Divergenz wächst

- **Spitzenteilmärkte 2019 festigen ihre Position im Corona-Jahr 2020**
- **Ausgewogene Entwicklungspipeline und niedrige Leerstände als Garant für Wertstabilität**
- **Standorte mit historisch hoher Volatilität bergen höhere Rückschlagpotenziale**

Der Real Asset und Investment Manager Wealthcap hat die Datenbasis seiner Büroscoring-Studie aktualisiert, sodass nun auch die Effekte der Corona-Pandemie abbildbar sind. Die Studie „Future Office – Bürolagen mit Perspektive“ hatte erstmals 94 Büroteilmärkte deutscher Top-7-Städte aus Sicht unterschiedlicher Investorenstrategien auf ihre Zukunftsfähigkeit untersucht. Die Aktualisierung der Daten, die jährlich erfolgt, bestätigt weitgehend die Erkenntnisse der Studie, die auf langen Zeitreihen und Zahlen bis Ende 2019 beruht. Während insbesondere innerstädtische Lagen eine hohe Wertbeständigkeit beweisen, wächst auch die Spanne der Scores innerhalb der Top-7. Grundlage der Berechnungen ist die RIWIS-Datenbank von bulwiengesa. Darüber hinaus war Professor Carsten Lausberg (HfWU Nürtingen-Geislingen) maßgeblich an der Entwicklung der Scorings und Methodik beteiligt.

Zentrale Bürolagen auch in Krisenzeiten beständig

Die Aktualisierung unter Einbezug des Corona-Jahres 2020 hat die Kernaussagen der Studie validiert. Dies zeigt sich vor allem in der Konstanz der am besten bewerteten Makro- und Mikrolagen. Zentrale Teilmärkte und insbesondere die eng gefassten Innenstädte sind nach wie vor auf den Spitzenplätzen der Rankings vertreten. Dies liegt vor allem in der hohen Wertstabilität begründet, wohingegen Randlagen weiterhin durch größere Entwicklungspotenziale punkten.

„Dabei schützt in erster Linie eine gesunde Marktsituation vor drastischen Verwerfungen. Eine Ausgewogenheit von Flächenbedarf und Flächenneuzugang sowie niedrige Leerstände sind die verlässlichsten Indikatoren für auf Wertstabilität bedachte Investoren“, kommentiert Sebastian Zehrer, Leiter Research bei Wealthcap.

Konstanz auf Spitzenplätzen belegt Beliebtheit der Top-7-Büromärkte

Auf Makroebene verbessert sich das durchschnittliche Scoring der Top-7-Standorte leicht von 3,21 auf 3,33 (aus möglichen fünf Punkten). Während sich zuvor München und Frankfurt am Main den Spitzenplatz mit 3,67 teilten, kann Frankfurt nun den ersten Rang mit einer Steigerung auf 4,17 erobern. Mit

Ausnahme von Berlin (von 3,00 auf jetzt 2,67) und Stuttgart (von 3,17 auf 3,00) halten oder verbessern alle anderen Top-7-Städte ihre Makro-Bewertung.



Auch auf Teilmarktebene gibt es Corona-bedingt wenig Veränderungen der Spitzenpositionen. In Berlin (Ku'damm), München (Innenstadt), Frankfurt (Bankenviertel) und Stuttgart (City) behauptet sich erneut der jeweils bestplatzierte Teilmarkt aus dem Vorjahr. In Hamburg (nun Hafencity statt Altstadt/Neustadt), Köln (nun Mülheim statt City) verdrängt der vormals zweitstärkste Teilmarkt die vorherige Nummer eins. Nur in Düsseldorf gibt es etwas mehr Bewegung durch den Sprung der City-Süd von Rang fünf auf den Spitzenrang, anstelle der City.

Historisch volatile Märkte bedingen Rückschlagpotenzial und wachsende Divergenz

Trotz dieser weitgehenden Stabilität und Konstanz in der Breite der Ergebnisse lässt sich feststellen, dass die Spannen der besten und niedrigsten Scores innerhalb der Top-7-Standorte teilweise zunimmt. Manche Standorte sind besser durch die Krise gekommen als andere und konnten sich sogar verbessern. Dies hat zu leichten Verschiebungen innerhalb der Mikrolagen geführt.

„In der Krise zeigt sich, dass über die vergangenen Jahre volatile Mikrolagen weniger resilient sind als Standorte, die sich kontinuierlich und nachhaltig entwickelt haben. So kann es dadurch vereinzelt ein erhöhtes Rückschlagpotenzial geben. Auf Grundlage der neuen Zahlen aus dem Corona-Jahr entscheidet weiterhin die Volatilität des Teilmarkts über den langfristigen Investmenterfolg“, resümiert Zehrer.

Robustheit der Top-7 wirkt sich auf Mikrolagen aus

Im Rahmen der Studie wurden mit eigens konzipierten Scorecards sämtliche Mikrolagen der Top-7 vergleichbar gemacht. Das Update zeigt, dass sich der überwiegende Teil der Mikrolagen in einem herausfordernden Umfeld beweisen kann. Vier der sieben Standorte – München, Frankfurt am Main, Köln und Stuttgart – können ihre Mittelwerte steigern. Mit einem Score von jeweils 4,17 sind München-Innenstadt, München-Cityrand Süd, Köln-Mülheim und

Hamburg-Hafen-City die Top-Mikrolagen im Scoring. Als einziger Standort hat Düsseldorf eine Spitzenposition mit der Mikrolage Flughafen eingenommen. Einige Mikrolagen in Berlin, Düsseldorf und Hamburg sind in ihrem Score hingegen leicht rückläufig.

Weiterführende Informationen

- Alle 94 Standorte können in einer aktuellen, interaktiven Scorecard auf dem [Wealthcap Expertise Blog](#) verglichen werden

Über Wealthcap:

Wealthcap zählt zu den führenden Real Asset und Investment Managern in Deutschland. Unsere 35-jährige Expertise gewährt uns Zugang zu hochwertigen Alternative Assets. Dazu zählen neben deutschen Immobilien vielfältiger Nutzungsarten, institutionelle Zielfonds aus den Segmenten Private Equity, Immobilien international sowie Infrastruktur/Erneuerbare Energien, ergänzt bei Portfoliofonds. Mit unserer agilen Investmentplattform schaffen wir individuelle und zielgruppengerechte Angebote – vom Privatkunden bis zum institutionellen Investor. So entsteht ein Angebotsuniversum mit Real Assets von geschlossenen Publikums-AIF über offene und geschlossene Spezial-AIF bis hin zu Wertpapierlösungen oder individuelle Mandate und Club-Deals.

Christian Thomas

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Zweigniederlassung München
Am Tucherpark 16
80538 München
Telefon +49 89 678205-360
E-Mail presse@wealthcap.com