

27-24

PB3C News (29. KW)

XIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 15.07.2024

KOMMENTAR

B-Städte sind der sicherere Hafen



Christoph Geißler
IMAXXAM

Deutschland ist ein einzigartiger Markt, wenn es um Immobilieninvestitionen geht. Anders als in vielen Ländern Europas gibt es hierzulande nicht nur eine oder zwei dominierende Metropolen. Stattdessen definiert die Immobilienbranche in Deutschland sieben A-Städte, die sogenannten Top-7: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf. Diese Dezentralität größerer Ballungsräume bietet Investoren Chancen in den erweiterten Einzugsräumen, die oft übersehen werden. Wer sichere Häfen sucht, sollte einige Argumente in seine Investitionsentscheidungen einfließen lassen, warum B-Städte tendenziell bessere Gelegenheiten bieten als die von vielen Investoren bevorzugten A-Städte.

Auch wenn die übers Land verteilten A-Städte das Augenmerk der Immobilieninvestoren auf sich ziehen, haben die Top-7 zusammen lediglich rund zehn Millionen Einwohner. Das entspricht weniger als einem Achtel der Gesamtbevölkerung Deutschlands. Wer sich nur auf diese Städte konzentriert, lässt ein enormes Potenzial ungenutzt. B-Städte wie Bremen, Hannover, Bonn, Essen, Mannheim oder Nürnberg sind keine Dörfer, sondern veritable Großstädte mit hoher Lebensqualität, starken wirtschaftlichen Strukturen und global agierenden Playern.

Die historisch gewachsene und ausgeprägte Dezentralität Deutschlands bedeutet auch, dass sich wirtschaftliche Aktivitäten und Chancen verteilen. So finden sich zahlreiche erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und mehr als die Hälfte aller DAX-Konzerne nicht in den A-Städten, sondern in B- und C-Städten. Diese Unternehmen sind oft Weltmarktführer in ihren Nischen und bieten stabile und langfristige Mietverhältnisse in eher unbekanntem Städten wie Wetzlar und Herzogenaurach, in denen etwa der Kamerahersteller Leica und der Sportartikelhersteller Adidas ihren Hauptsitz haben. Auch die Erfolgsgeschichte von SAP begann nicht in einer Metropole, sondern in Walldorf, was zeigt, dass wirtschaftliche Stärke auch in der Provinz zu finden ist und dort die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung gegeben sind.

Attraktive Preis-Leistungs-Verhältnisse

Immobilieninvestoren, die sich auf die Top-7 konzentrieren, verpassen oft die attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisse in B-Städten. In A-Städten sind die Preise hoch und der Markt stärker umkämpft. In B-Städten hingegen sind die Preise oft moderater und die Renditen können attraktiver sein, wenn man mit genug Expertise in ansprechende Objekte und Lagen investiert. So lassen sich qualitativ hochwertige Objekte in zentralen Lagen zu vernünftigen Preisen finden.

Dass sich die großen Player im Immobilienbusiness eher auf A-Städte konzentrieren, ist außerdem ein Vorteil für Immobilieninvestoren, die Chancen suchen. Wer einem institutionellen Investor in Boston oder Aberdeen erklären muss, warum sich ein Investment in Münster rechnet, gerät schnell in Erklärungsnot, wenn sein Gesprächspartner noch nie von der Stadt gehört hat. Diese Ausgangslage machen sich spezialisierte Immobilienunternehmen zunutze. Sie stoßen in eine Lücke, verfügen über die professionelle Expertise und haben Finanzierungspartner, häufig Volksbanken und Sparkassen, an der Hand, um attraktive Objekte zu erwerben, die für kleinere Anleger wiederum zu teuer oder nicht finanzierbar sind.

Stabilität und Langfristigkeit

Was B-Städte außerdem attraktiver macht, ist die geringere Liquidität am Markt. Das scheint zunächst kontraintuitiv, erklärt sich aber dadurch, dass opportunistische Investoren sich nicht in solche Städte einkaufen – schnelle Ein- und Ausstiege sind weniger leicht möglich. Stattdessen liegt der Fokus der dort aktiven Marktteilnehmer auf langfristigen Anlagehorizonten mit stabilen Renditen und langjährigen Mietverträgen, was diese Immobilienmärkte stabiler und weniger volatil macht. Preisübertreibungen wie sie in den A-Städten zu Boomzeiten stattfinden, sind hierbei nicht vorhanden. Das hat sich auch zuletzt beim Preisverfall der vergangenen zwei

Jahre bemerkbar gemacht: Dadurch, dass B-Städte eher von langfristig denkenden Investoren dominiert sind, fielen die Korrekturen deutlich geringer aus.

Dies bietet eine stabile Investitionsmöglichkeit, besonders für Anleger mit einem hohen Bedürfnis nach Sicherheit. Solide Mieter wie Sparkassen, die attraktive Objekte in größeren Städten besitzen wollen, sind oft die Regel. Ein weiterer Vorteil aus Investorensicht ist die geringere Abhängigkeit von einzelnen Großmietern. In A-Städten sind große Bürogebäude oft von wenigen großen Unternehmen abhängig. In B-Städten hingegen gibt es häufig eine größere Vielfalt an Mietern, was das Risiko für Investoren reduziert. Trotz häufigerer Multi-Tenant-Angebote sind die Mietverhältnisse langfristiger und stabiler, was für nachhaltigere Investitionen spricht. Das Asset-Management hingegen ist allerdings teilweise etwas anspruchsvoller und aufwendiger.

Lebensqualität und Infrastruktur

B-Städte bieten außerdem oft eine hohe Lebensqualität, geringere Arbeitslosigkeit und höhere Kaufkraft, was sich auf die Mietpreisspiegel auswirkt. Städte in Süddeutschland, wie etwa Bad Tölz, haben die bundesweit niedrigste Arbeitslosenquote. Zudem sind viele B-Städte hervorragend an die deutsche Infrastruktur angebunden, sei es durch Wasserwege, Schienen oder Flughäfen. Beispiele wie Kassel, Freiburg oder Aachen zeigen, dass man auch von C- oder D-Städten aus schnell wichtige Knotenpunkte erreichen kann.

Die höhere Lebensqualität in B-Städten ergibt sich dabei aus Faktoren wie weniger Stadtfläche, weniger Verkehr und einer besseren Work-Life-Balance. Wege zur Arbeit können mit dem Auto oder Fahrrad in weniger Zeit zurückgelegt werden als mit dem öffentlichen Personennahverkehr flächiger Metropolen wie München, Hamburg und Berlin. Zudem haben viele B-Städte eine attraktive Umgebung mit Zugang zu Natur und Freizeitmöglichkeiten, was sie für Familien besonders attraktiv macht.

Mut zur Lücke

Investitionen in B-Städte bieten also zahlreiche Vorteile, die in den stark umkämpften A-Städten schwer zu finden sind. Von einer stabileren Marktsituation über attraktivere Preis-Leistungs-Verhältnisse bis hin zu einer hohen Lebensqualität und guten Infrastruktur – B-Städte stellen eine lohnende Alternative dar. Wer den gesamten deutschen Immobilienmarkt in Betracht zieht, kann von diesen vielfältigen Chancen profitieren.

Fazit

Auf der Suche nach sichereren Häfen in unruhigen Zeiten bieten B-Städte für Investoren, die bereit sind, über den Tellerrand hinauszuschauen, erhebliche Vorteile. Die starke Dezentralität Deutschlands, die wirtschaftliche Stärke in der Provinz, die Stabilität und Langfristigkeit der Märkte sowie die geringere Konkurrenz machen B-Städte zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit. Wer sich auf die Top-7 beschränkt, verpasst die vielfältigen Chancen, die der deutsche Immobilienmarkt in B-Städten bietet.

Dieser Artikel erschien am 10.07.2024 online auf [institutional-investment.de](https://www.institutional-investment.de)

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

PODCASTS

PB3C RealTalk # 100: Wenn der Insolvenzverwalter zum Makler wird



Jan Düdden, Arcida Advisors
Moritz Kraneis, Deutsche Zinshaus
Jan Döhler, PB3C

Mit der Zinswende ist so manche Finanzierungsstruktur am Immobilienmarkt ins Wanken geraten. Mezzanine-Geber und zum Teil sogar Senior-Lender sehen sich plötzlich unfreiwillig in der Rolle des Eigentümers wieder. Wie das zu vermeiden ist, welche Chancen sich daraus aber auch ergeben können und auf wen es dabei jetzt ankommt, erörtern Jan Düdden von Arcida Advisors und Moritz Kraneis von der Deutschen Zinshaus Gruppe mit PB3C-Moderator Jan Döhler in der aktuellen Folge des „[PB3C RealTalks](#)“.

Wir müssen privatwirtschaftliche Investitionen in die Schullandschaft weiter fördern!



Thomas Kotyrba

BNP Paribas

Wir stehen vor einer großen Herausforderung: Der Sanierungs- und Neubaubedarf von Schulen steigt kontinuierlich an, während die Investitionsmöglichkeiten der Kommunen begrenzt bleiben. Die Stadt Frankfurt schätzt den Bedarf an neuen Schulen auf bis zu 20, Berlin plant jährlich 700 Mio. Euro für den Schulbau ein, und München benötigt bis 2035 rund 17.500 zusätzliche Schulplätze. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Die Nachfrage nach hochwertigen Büroimmobilien ist vorhanden



Ulrich Haeselbarth

HanseMercur Grundvermögen

Immer wieder werde ich in Gesprächen mit Investoren gefragt, ob und wenn ja, welche Anzeichen sich aus unserer Sicht für eine Trendwende am Markt abzeichnen. Nun ist der Blick in die Glaskugel nicht unsere Sache, aber als Investment-, Asset- und Risikomanager für die uns anvertrauten Immobilien-Assets evaluieren wir die Marktsituation kontinuierlich und nutzen Chancen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Mehr Mut fürs Portfolio



John Korter

LFDE – La Financière de l'Echiquier

Unser Antrieb ist es, für unsere Partner und Investoren Mehrwert zu schaffen, durch die Kombination von exzellenter Beratung, bestmöglicher Performance und dem passenden Produkt. Dafür lohnt es sich, Entwicklungen zu verfolgen, Themen zu identifizieren und mit entsprechenden Lösungen am Markt für das passende Angebot zu sorgen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Neue Faustregel für Immobilieninvestments: Maximales Volumen pro Transaktion = Einwohner x 1.000 €



Mark Holz

Lübke Kelber

Eine häufig diskutierte Frage: Was ist das maximale Volumen, das man in einer Stadt bei einer Immobilientransaktion investieren kann? Was ist das maximale Volumen, um langfristig möglichst liquide zu bleiben. Welches Volumen ist zu groß? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Deutscher Immobilieninvestmentmarkt fasst langsam wieder Tritt



CBRE

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2024 ein Transaktionsvolumen von 14,2 Milliarden Euro. Damit wurde das Ergebnis des ersten Halbjahres 2023 um 15 Prozent übertroffen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Stay Fresh – im wahrsten Sinne des Wortes?



Westbridge Advisory

Vergangene Woche ging es für uns zum alljährlich stattfindenden Stay Fresh Congress in Darmstadt. Und der Name war Programm – denn ausnahmsweise ließ sich an diesem Tag sogar der Sommer blicken und die Temperaturen stiegen rasant. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Neues Mitarbeiter-Interview – wir stellen unser Team vor



GIEAG

Heute stellen wir unserem fantastischen Kollegen Kai-Uwe Feldmann drei spannende Fragen. Seien Sie gespannt auf seine spontanen und ehrlichen Antworten! Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.