

WIFÖ-INDEX Q4 2017 | Q1 2018

INDEX DER GEWERBEFLÄCHENVERMARKTUNG IN DEUTSCHLAND



BILDNACHWEIS: COLLIERS INTERNATIONAL



**GEORG
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

HAMBURG, 07. MAI 2018

ACHIM GEORG
THIES SCHWARZ

WER WIR SIND

GEORG CONSULTING

Das Beratungsinstitut Georg Consulting mit Standorten in Hamburg und Berlin arbeitet im Schnittfeld zwischen Immobilienwirtschaft und Regionalökonomie. So induzieren zahlreiche Immobilienprojekte bedeutende regionalwirtschaftliche Effekte. Umgekehrt ist eine erfolgreiche Regional- und Wirtschaftsentwicklung nicht ohne umsetzungsfähige Projektentwicklungen denkbar.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

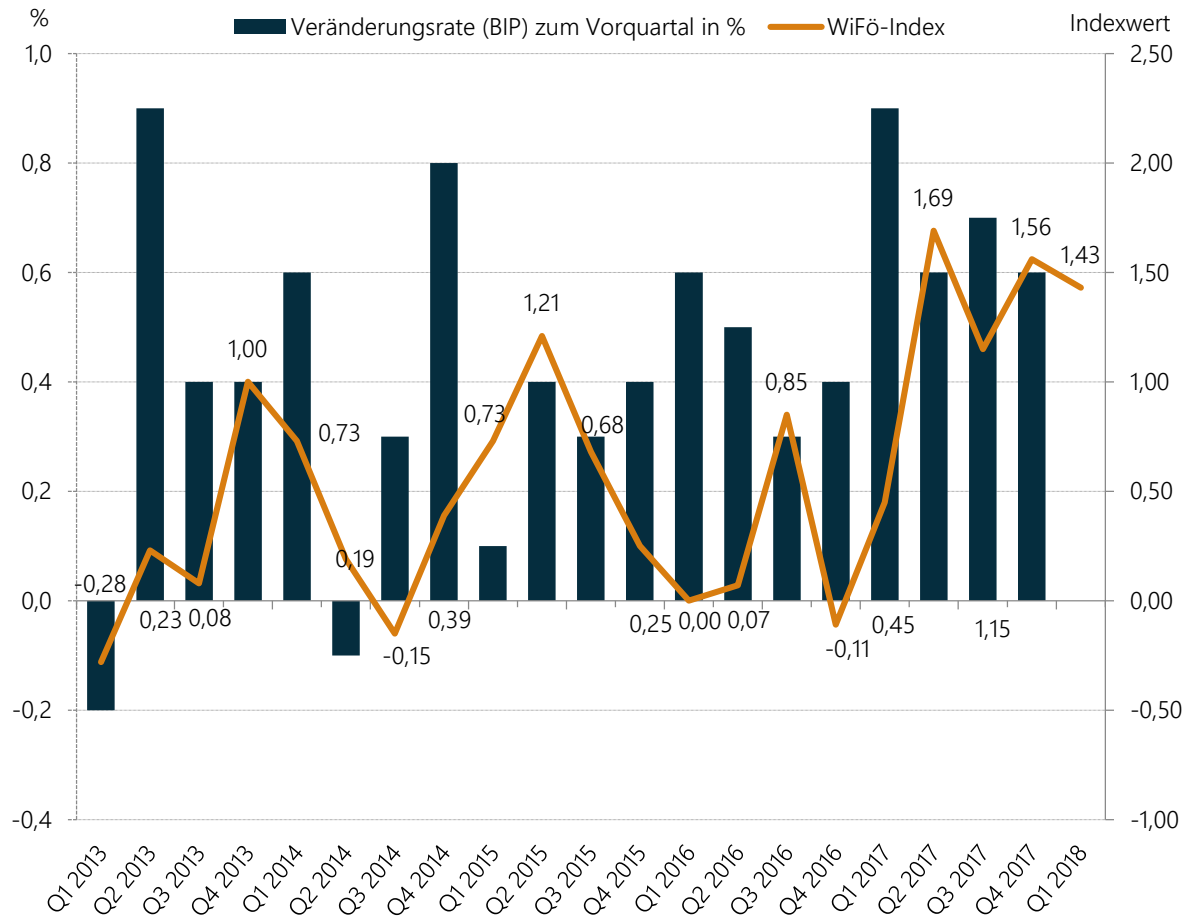
Im Bereich der Immobilienwirtschaft beraten wir Projektentwickler, Investoren, Banken und institutionelle Anleger sowie Bestandshalter. Das Leistungsspektrum umfasst z. B. Standort- und Marktanalysen, Machbarkeitsstudien, Tragfähigkeitsbewertungen, Portfolioanalysen, Mietdaten- und Kaufpreisanalysen, Revitalisierungs- und Vermarktungskonzepte sowie immobilienwirtschaftliche Marktberichte.

REGIONALÖKONOMIE

Im Beratungsfeld Regionalökonomie sind unsere Auftraggeber Ministerien, Wirtschaftsförderungen, Regionen, Städte und Kommunen sowie öffentliche Organisationen. Hier umfasst das Leistungsspektrum u. a. regionalökonomische Studien, Clusteranalysen und Wirtschaftsförderungsstrategien, Gewerbeflächenkonzepte und Bedarfsprognosen, Unternehmensbefragungen, regionale und kommunale Entwicklungskonzepte, Tourismuskonzepte sowie Evaluierungen z. B. von Förderprogrammen.

WIFÖ-INDEX Q4 2017 | Q1 2018

BRUTTOINLANDSPRODUKT (BIP) UND INDEXENTWICKLUNG



© Georg Consulting

Bundesweite Quartalsbefragung von über **300 (regionalen) Wirtschaftsförderern** zur Vermarktung von Gewerbeflächen (hohe Rücklaufquote von 24,6 %)

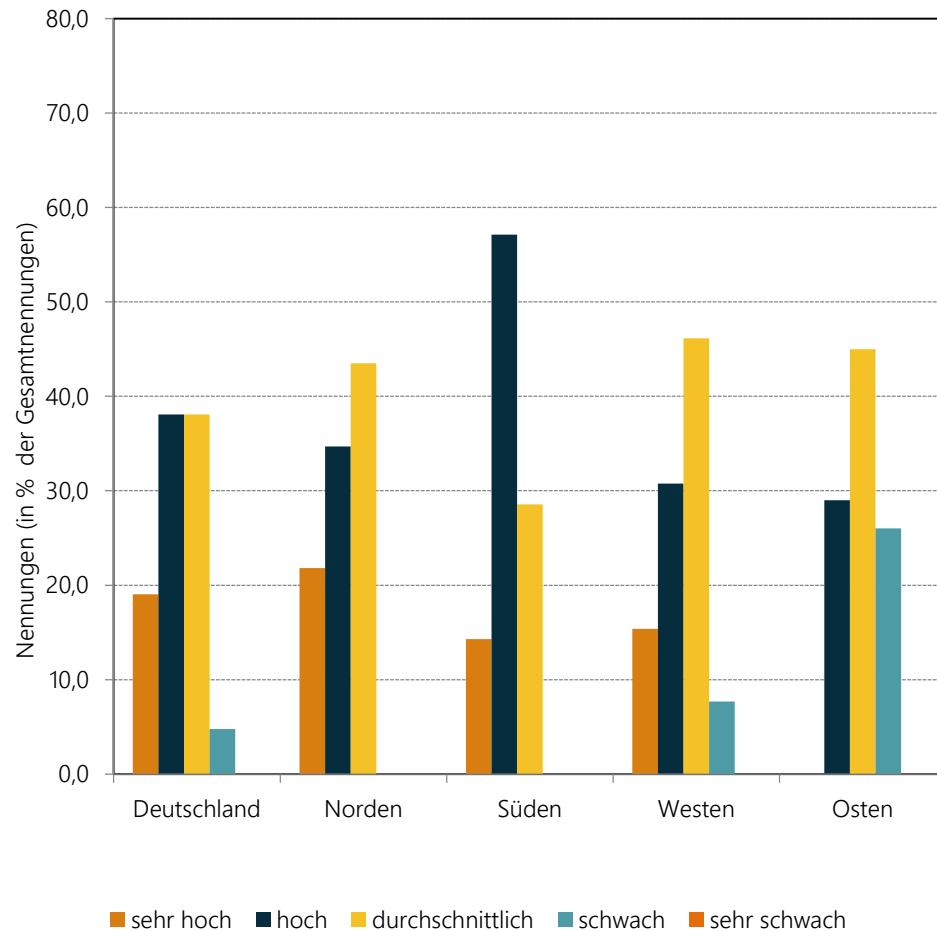
Der **Index zur Gewerbeflächenvermarktung** reicht von -5,00 Punkten (Nachfrage sehr schwach) bis +5,00 Punkten (Nachfrage sehr hoch). **Der Index stellt, wie die Kurve zeigt, eine leicht zeitverzögerte Reaktion der Unternehmen auf die konjunkturelle Entwicklung dar.**

Der **WiFö-Index** ließ nach einem leichten Anstieg im vierten Quartal 2017 (1,56) etwas nach, steht aber dennoch auf dem dritthöchsten Stand seit 2012 (**1,43**).

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wuchs im 4. Quartal um 0,6 % (Ø 2017: 0,7 %).

Der Großteil (57,1 %) der Wirtschaftsförderer bewerten die Gewerbeflächennachfrage im vierten Quartal als hoch ein, 19,0 % von diesen sogar als sehr hoch. 38,1 % schätzten die Nachfrage als durchschnittlich ein. Eine schwache Nachfrage sahen nur 4,8 % der Wirtschaftsförderer.

NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN IM IV. QUARTAL 2017



- | Im vierten Quartal 2017 stieg der Anteil an Wirtschaftsförderern, die eine **hohe bis sehr hohe Gewerbeflächennachfrage** sehen von **53,1 % auf 57,1 %**. Damit wurde das vierte Quartal am positivsten im Jahr 2017 bewertet.
- | Der Anteil an Wirtschaftsförderern, die eine **schwache Nachfrage** verzeichneten halbierte sich von 9,7 % im dritten Quartal auf **4,8 %**.
- | In Ostdeutschland wurde eine unterdurchschnittliche Nachfrage bilanziert, eine sehr schwache Nachfrage sah jedoch auch hier keiner der Teilnehmer.
- | **In Süddeutschland wird die derzeitige Situation am positivsten bewertet.** 71,4 % der Wirtschaftsförderer sehen hier eine hohe bis sehr hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. In Norddeutschland liegt der Wert bei ebenfalls sehr positiven 56,5 %.
- | Die Nachfrage kam weiterhin mehrheitlich aus dem lokalen und regionalen Unternehmensbesatz (60,0 %). Auf überregional/national agierende Unternehmen entfiel etwas mehr als ein Drittel der Nachfrage. Ausländische Akteure spielten mit 2,5 % eine deutlich kleinere Rolle als im Vorquartal (10,6 %).

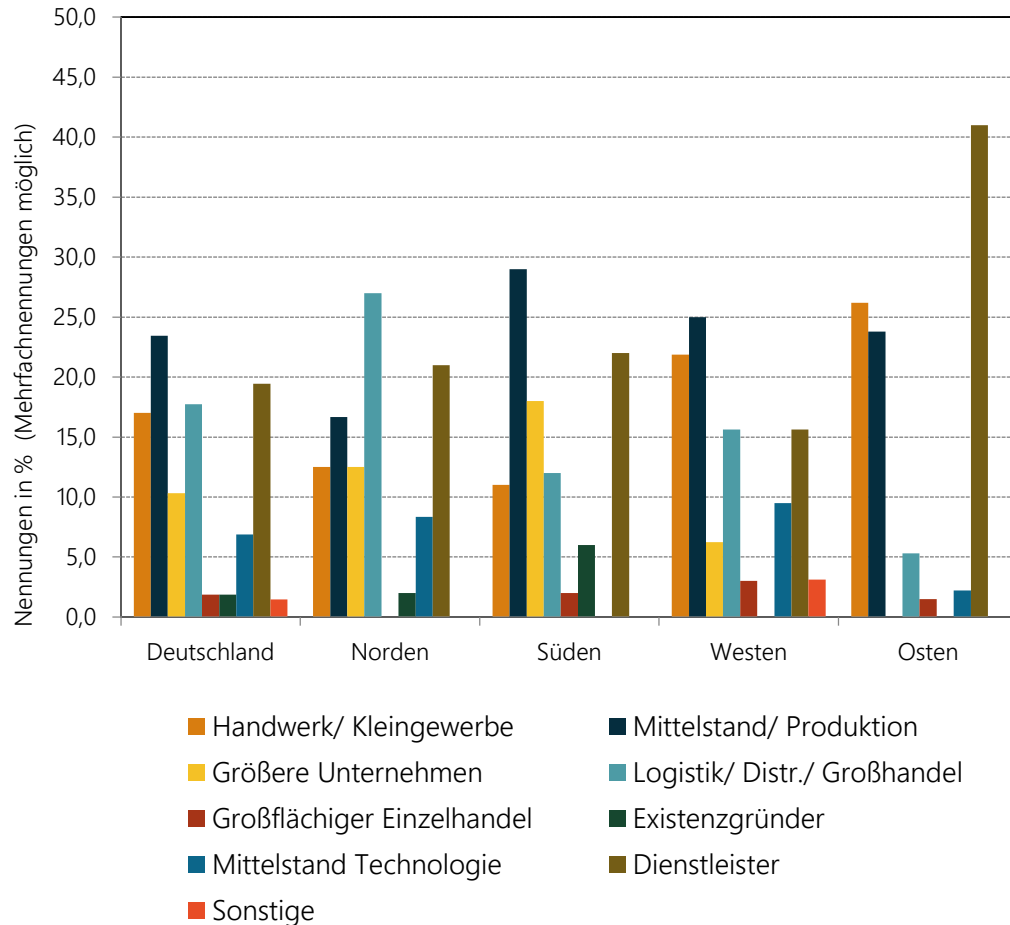
FLÄCHENUMSATZ UND DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖßEN IM IV. QUARTAL 2017

GESAMTER GEWERBEFLÄCHEN- UMSATZ	III. QUARTAL 2017	IV. QUARTAL 2017
HEKTAR	%	%
< 1	30,4	22,2
> 1 - 3	34,8	31,6
> 3 - 5	13,7	32,9
> 5 - 7	4,3	1,2
> 7 - 10	13,1	5,6
> 10	3,5	6,5

ÜBERWIEGENDE GRUNDSTÜCKSGRÖßE	III. QUARTAL 2017	IV. QUARTAL 2017
HEKTAR	%	%
< 0,2	3,3	11,8
> 0,2 – 0,5	43,3	27,9
> 0,5 – 1,0	9,6	16,4
> 1,0 – 3,0	26,3	29,1
> 3,0	16,7	14,8

- | Zwar liegt mit 53,8 % der Großteil des Gewerbeflächenumsatzes unter 3 Hektar, **am häufigsten wurde jedoch ein Flächenumsatz von 3 bis 5 Hektar erzielt.**
- | Parallel sank jedoch dementsprechend der Anteil an Regionen, die mehr als 5 Hektar Flächenumsatz realisieren konnten von 20,9 % auf 13,3 %.
- | Die Vermarktung von großen Grundstücken mit mehr als 10.000 Quadratmetern Fläche blieb konstant (-0,1 %). Nachdem im dritten Quartal kaum kleine Grundstücke mit weniger als 2.000 Quadratmetern verkauft wurden, zog dieser Anteil wieder an und normalisierte sich mit einem Anteil von 11,8 %.

BRANCHENBEZOGENE NACHFRAGESTRUKTUR IM IV. QUARTAL 2017



Der produzierende Mittelstand ist mit **23,4 %** weiterhin die nachfragestärkste Nachfragegruppe (Q3: 25,9 %).

Dienstleister stiegen zur zweitnachfragestärksten Gruppe an mit **19,4 %** (Q3: 14,1 %).

Im Bereich **Logistik-, Distributions- und Großhandelsunternehmen** schrumpfte der Anteil von 22,8 % auf **17,7 %** im vierten Quartal.

Das **Handwerk und Kleingewerbe** gab wie in den Vorquartalen weiter nach und kam auf einen Anteil von **17,0 %** (Q3: 18,8 % | Q2: 21,4 % | Q1: 26,0 %)

In Norddeutschland zeigten die Logistik und Dienstleister erhöhte Anteile auf.

In Süddeutschland dominierte der produzierende Mittelstand, jedoch zeigten hier auch größere Unternehmen eine überdurchschnittliche Nachfrage.

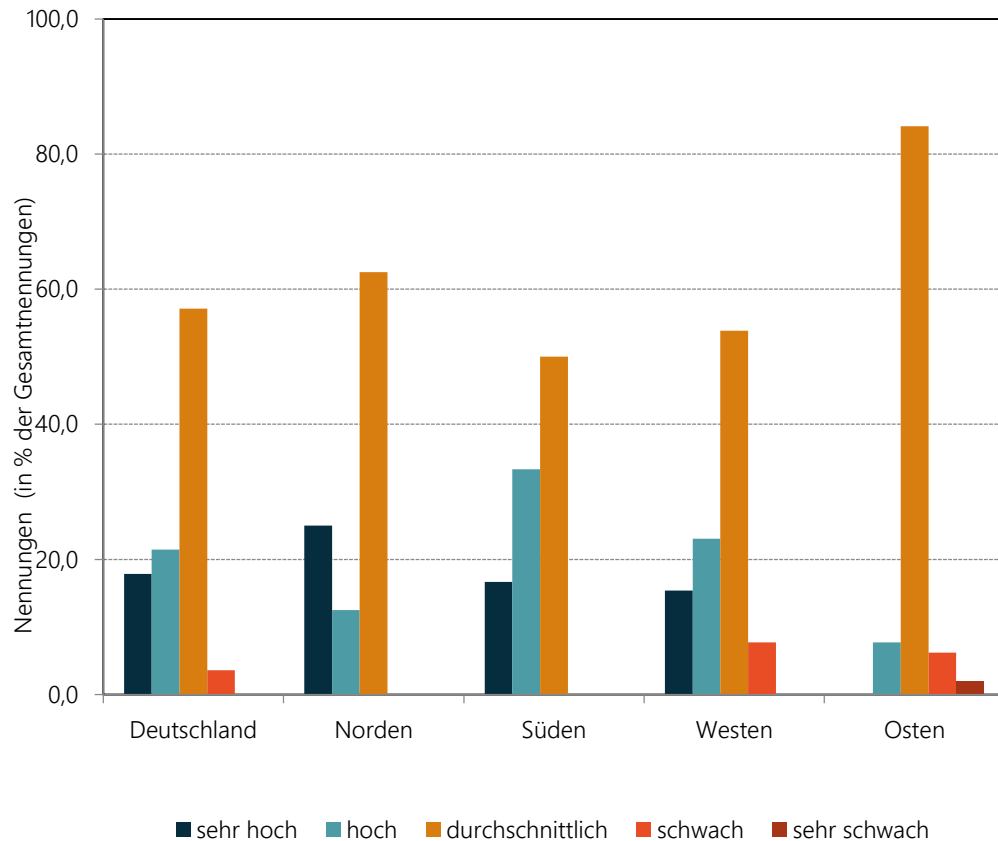
In West- und Ostdeutschland trat neben dem produzierenden Mittelstand auch das Handwerk und Kleingewerbe wesentlich häufiger als Nachfrager auf. Im Westen gab es zudem eine erhöhte Nachfrage aus dem technologieorientierten Mittelstand, während im Osten die Dienstleister die mit Abstand am nachfragestärkste Gruppe sind.

WIFÖ-INDEX Q4 2017 | Q1 2018

VERÄNDERUNG DER BRANCHENBEZOGENEN NACHFRAGESTRUKTUR

GESAMTER GEWERBEFLÄCHENUMSATZ	I. QUARTAL 2017	II. QUARTAL 2017	III. QUARTAL 2017	IV. QUARTAL 2017	VERÄNDERUNG ANTEIL GESAMTNACHFRAGE Q3 2017 / Q4 2017
HEKTAR	%	%	%	%	%-PUNKTE
HANDWERK, KLEINGEWERBE	26,0	21,4	18,8	17,0	-1,8
MITTELSTAND PRODUKTION	26,0	26,5	25,9	23,4	-1,5
GRÖßERE UNTERNEHMEN	5,5	3,1	5,0	10,3	+5,3
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROßHANDEL	20,5	22,4	22,8	17,7	-5,1
GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL	1,4	3,1	5,1	1,7	-3,4
EXISTENZGRÜNDER	2,7	2,0	4,6	2,1	-2,5
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	6,8	8,2	3,6	6,9	+3,3
DIENSTLEISTER	11,0	13,3	14,1	19,4	+5,3
SONSTIGE	0,0	0,0	0,0	1,5	+1,5

EINSCHÄTZUNG DER VORAUSSICHTLICHEN GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM I. QUARTAL 2018



Bei den Nachfrageerwartungen für das vierte Quartal 2017 zeigen sich im Vergleich zum Vorquartal deutliche Unterschiede.

Die bundesweit dominierende Einschätzung (57,1 %) ist, dass im ersten Quartal 2018 eine **durchschnittliche Gewerbeflächennachfrage** zu erwarten ist.

21,4 % der Wirtschaftsförderer prognostizieren eine hohe – 17,9 % sogar eine sehr hohe Nachfrage.

Von einer schwachen Nachfrage gehen nur 3,6 % aus.

Im Norden und Süden wird die Nachfrage am **dynamischsten** gesehen, von einer schwachen Nachfrage geht hier keiner aus.

Im Westen ist das Bild am durchmischtesten. 38,5 % gehen von einer hohen bis sehr hohen Nachfrage aus, 7,7 % prognostizieren hingegen eine schwache Nachfrage.

Im Osten erwarten 84,1 % der Wirtschaftsförderer eine durchschnittliche Gewerbeflächennachfrage. Summiert liegen die schwachen und sehr schwachen Prognosen (8,3 %) über denen, die eine hohe Nachfrage erwarten (7,6%).

REFERENZEN/AUFTRAGGEBER (AUSWAHL)





ACHIM GEORG

Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

georg@georg-ic.de
Tel. 040 300 68 37 0
Fax 040 300 68 37 20

www.georg-ic.de



THIES SCHWARZ

Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

schwarz@georg-ic.de
Tel. 040 300 68 37 0
Fax 040 300 68 37 20

www.georg-ic.de