

WIFÖ-INDEX Q3|Q4 2016

INDEX DER GEWERBEFLÄCHENVERMARKTUNG IN DEUTSCHLAND

HAMBURG, 23. JANUAR 2017



GEORG
CONSULTING

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

WER WIR SIND

GEORG CONSULTING

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

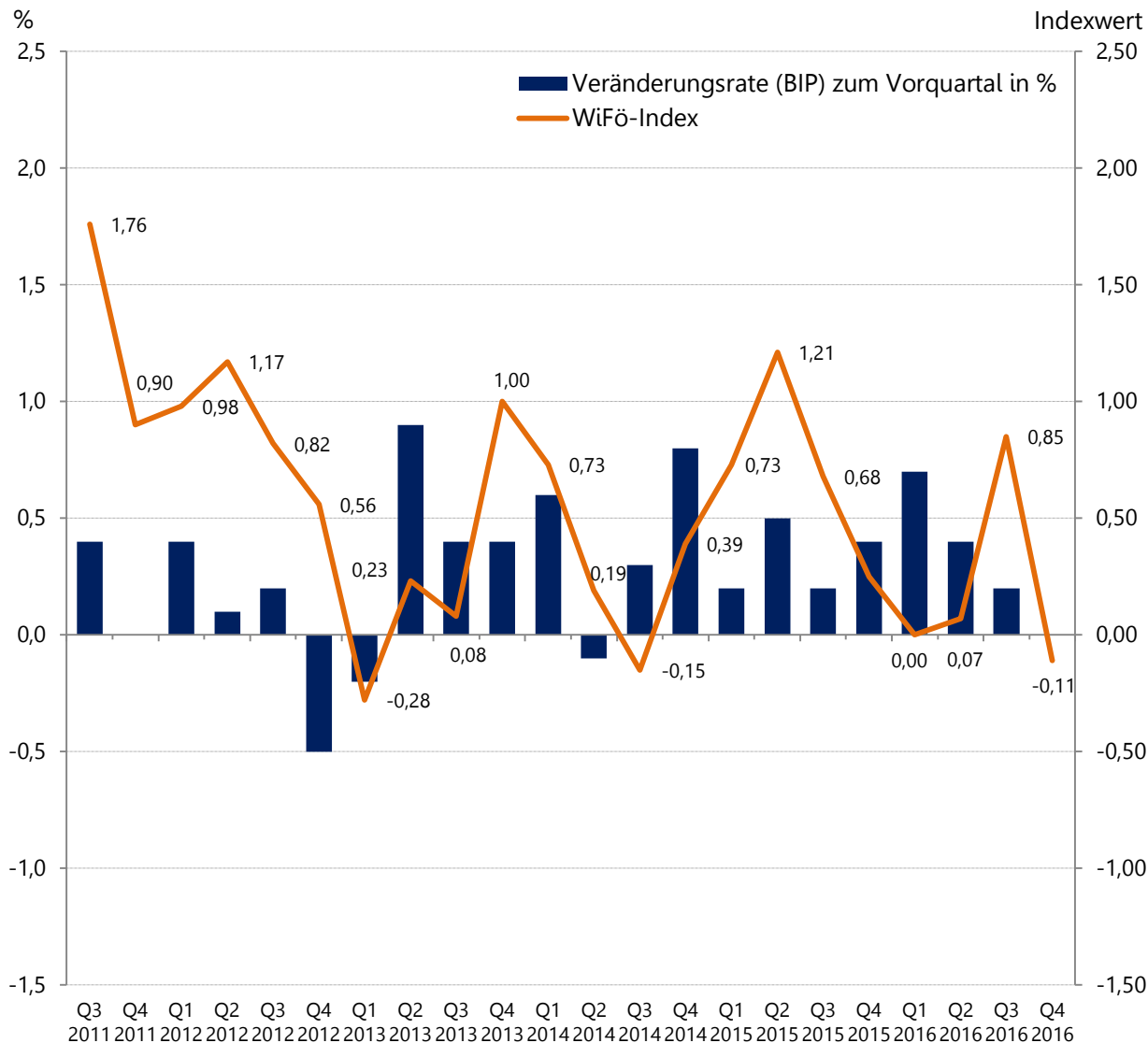
IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

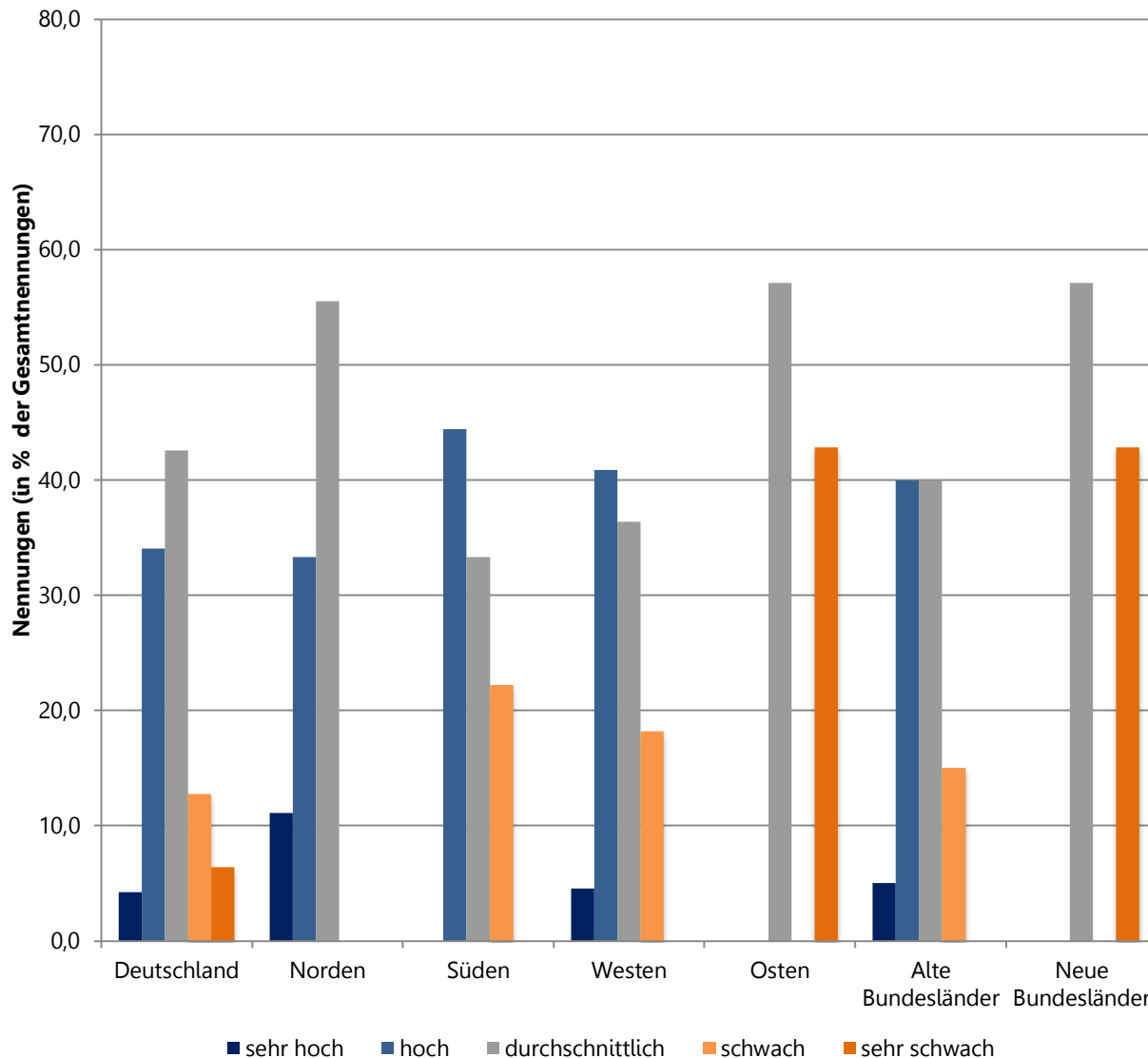
Im Beratungsfeld Regionalökonomie sind unsere Auftraggeber Ministerien, Wirtschaftsförderungen, Regionen, Städte und Kommunen sowie öffentliche Organisationen. Hier umfasst das Leistungsspektrum u. a. regionalökonomische Studien, Clusteranalysen und Wirtschaftsförderungsstrategien, Gewerbeflächenkonzepte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

BRUTTOINLANDSPRODUKT (BIP) UND INDEXENTWICKLUNG



- Bundesweite Quartalsbefragung von über **300 Wirtschaftsförderern** zur Vermarktung von Gewerbeflächen (hohe Rücklaufquote von 25 %).
- Der **Index zur Gewerbeflächenvermarktung** reicht von -5,00 Punkten (Nachfrage stark rückläufig/schwach) bis +5,00 Punkten (Nachfrage stark ansteigend/hoch).
- Der Indexwert konnte im vierten Quartal 2016 seinen starken Anstieg vom Vorquartal nicht fortsetzen. Die Mehrheit der Wirtschaftsförderer gab eine stabile bis leicht abschwächende Gewerbeflächennachfrage an.
- Der **WiFö-Index** sank im vierten Quartal 2016 auf einen Wert von **-0,11** und liegt damit deutlich unter dem Vorquartalswert von 0,85.
- Für das vierte Quartal 2016 rechnet die Mehrheit der Teilnehmer mit einer stabilen Entwicklung (71,7 %). Jeweils 13 % gehen von steigenden bzw. rückläufigen Gewerbeflächenumsätzen aus.
- Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (**BIP**) ist im dritten Quartal 2016 um **0,2 %** gestiegen. Wie bereits im Vorquartal verliert das deutsche Wirtschaftswachstum damit weiter an Dynamik.

NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN IM III. QUARTAL 2016



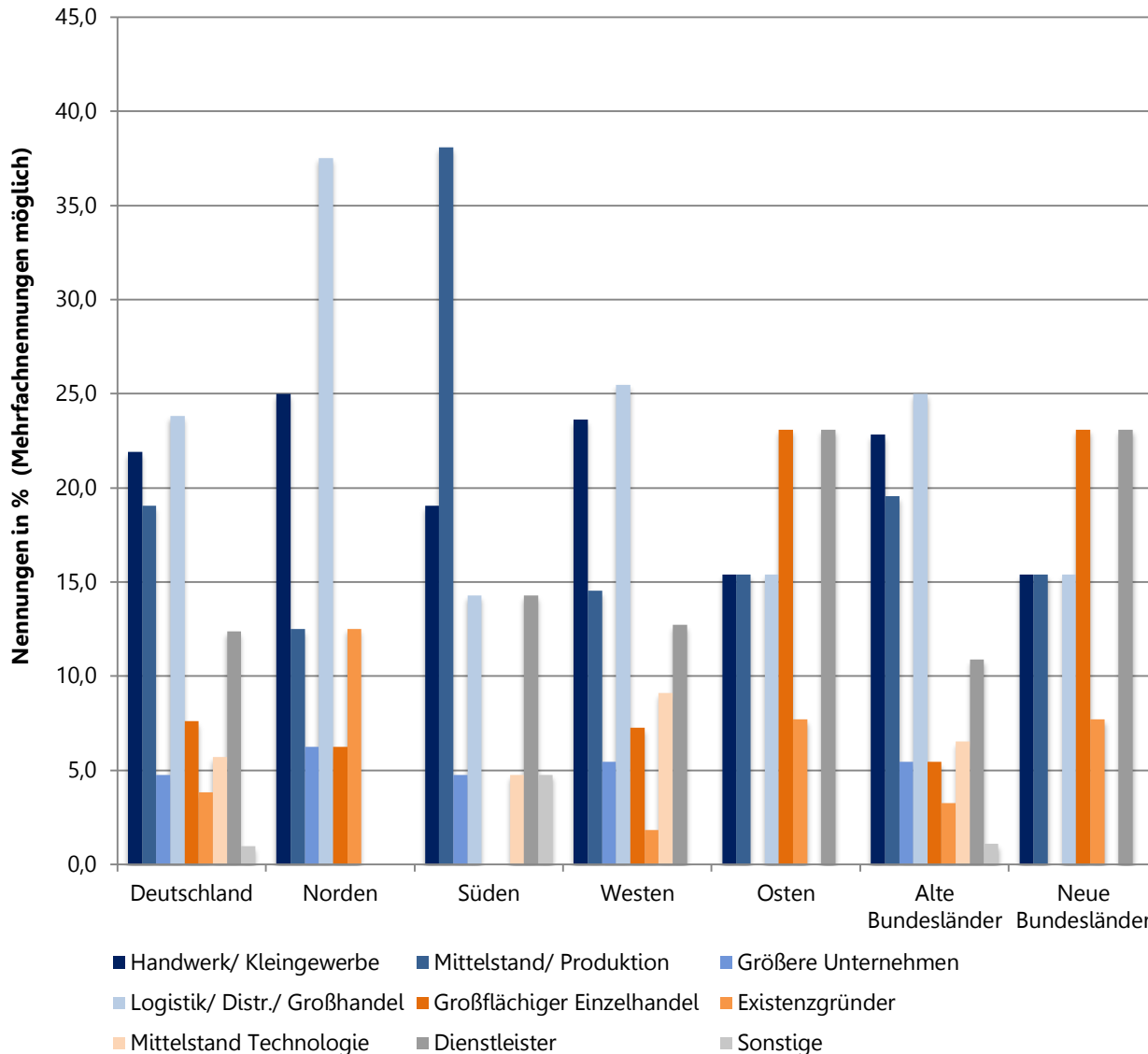
- Wie auch im Vorquartal, wurde die **Gewerbe-flächennachfrage** im dritten Quartal 2016 vom überwiegenden Anteil der Wirtschaftsförderer als **durchschnittlich** bewertet (**42,6 %**). Im zweiten Quartal lag dieser Anteil noch bei 48,9 %.
- Gleichzeitig blieb der Anteil der Teilnehmer, die eine **schwache bzw. sehr schwache Nachfrage** beobachteten, verglichen zum Vorquartal (20,0 %) auf einem hohen Niveau von **19,1 %**.
- Dieser hohe Wert ist insbesondere auf die Nachfragesituation in **Ostdeutschland** zurückzuführen. Mehr als zwei Drittel der dort Befragten (**42,9 %**) registrierte eine sehr schwache Flächennachfrage. In **Norddeutschland** wurde dagegen von keinem Wirtschaftsförderer eine schwache bzw. sehr schwache Nachfrage angegeben.
- Der Anteil der Wirtschaftsförderer, die eine **hohe bzw. sehr hohe Nachfrage** beobachteten, nahm um 7,2 Prozentpunkte auf **38,3 %** zu.
- Insgesamt lässt sich **eine höhere Nachfrage** auf dem Gewerbeflächenmarkt feststellen, die sich gegensätzlich zu dem leicht abgeschwächten Konjunkturwachstum verhält. Die Stimmung ist in **Westdeutschland** am positivsten, wo 45,5 % der Befragten eine hohe bzw. sehr hohe Nachfrage angaben.

GRÖSSE DER NACHGEFRAGTEN GEWERBEFLÄCHEN

| GRÖSSENORDNUNG DER NACHFRAGE IN HA | IV. QUARTAL 2015 | I. QUARTAL 2016 | II. QUARTAL 2016 | III. QUARTAL 2016 |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| | % | % | % | % |
| < 1 HA | 41,4 | 37,0 | 31,8 | 48,9 |
| 1 - 3 HA | 24,1 | 22,9 | 25,0 | 20,0 |
| > 3 - 5 HA | 13,8 | 25,7 | 25,0 | 17,8 |
| > 5 - 7 HA | 10,3 | 2,9 | 4,5 | 2,2 |
| > 7 - 10 HA | 3,4 | 8,6 | 0,0 | 6,7 |
| > 10 HA | 7,0 | 2,9 | 13,6 | 4,4 |

- Im dritten Quartal 2016 wurden überwiegend kleine Gewerbeflächen nachgefragt. Laut den befragten Wirtschaftsförderern entfielen mit einem Anteil von **68,9 %** die häufigsten Transaktionen auf **Flächen bis zu drei Hektar**. Im Vorquartal lag der Vergleichswert noch bei 56,8 %.
- Gleichzeitig nahm die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Größenordnung **von über zehn Hektar** von 13,6 % auf **4,4 %** deutlich ab. Im Segment von sieben bis zehn Hektar wurde von den Teilnehmern dagegen ein Nachfrageanstieg beobachtet – der Anteil in diesem Bereich wuchs von 0,0 % auf **6,7 %**.
- Einen Nachfragerückgang registrierten die befragten Wirtschaftsförderer bei mittelgroßen Gewerbeflächen. Während im Vorquartal noch 29,5 % der Teilnehmer ein erhöhtes Interesse im Bereich drei bis sieben Hektar angaben, sahen im dritten Quartal 2016 nur noch **20,0 %** der Befragten eine mehrheitliche Nachfrage in diesem Segment.

BRANCHENBEZOGENE NACHFRAGESTRUKTUR IM III. QUARTAL 2016

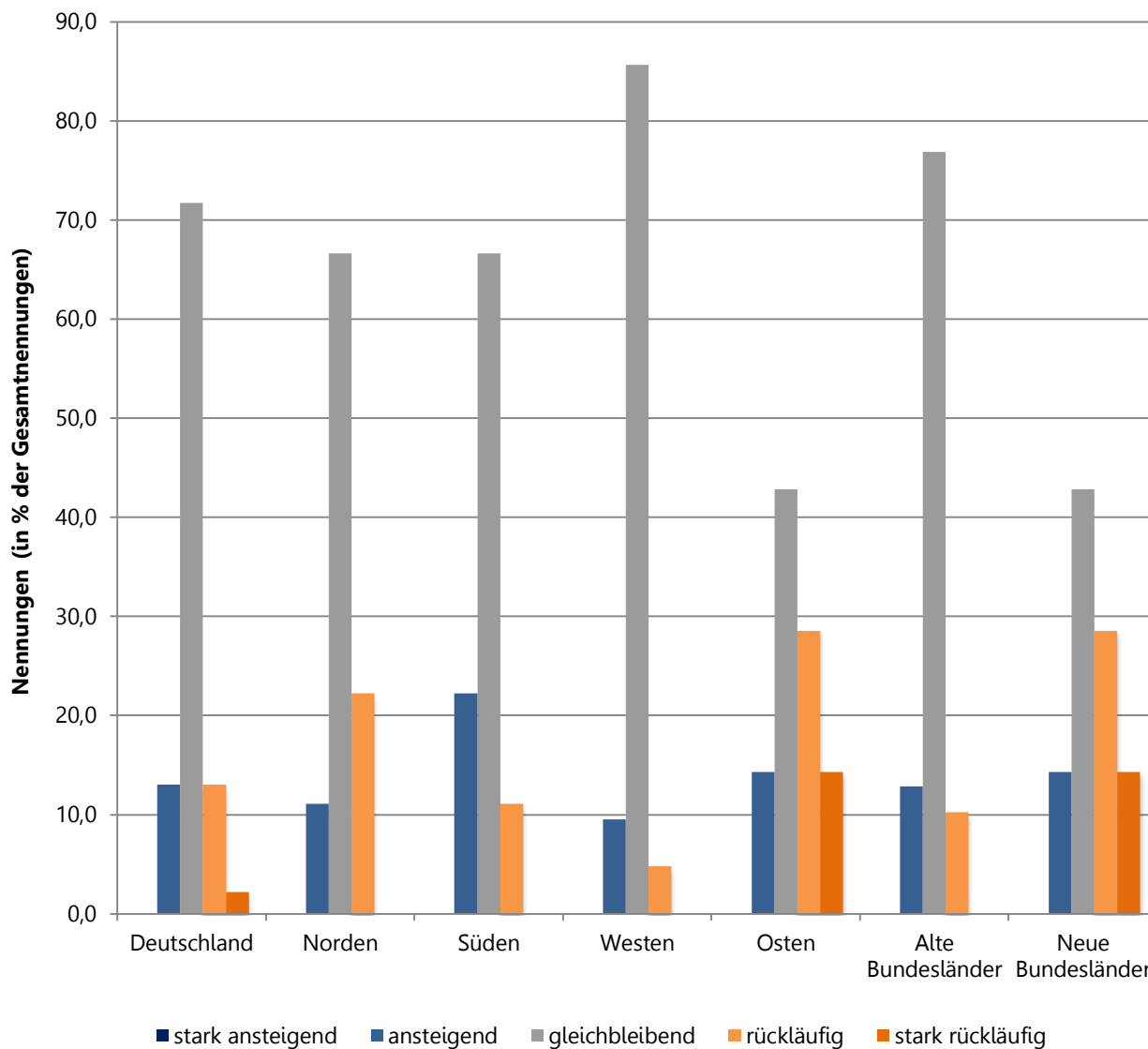


- Auch im dritten Quartal blieben **Logistik-, Distributions- und Großhandelsunternehmen** die wichtigste Nachfragegruppe. Knapp ein Viertel der Befragten (**23,8 %**) gab an, dass insbesondere von dieser Gruppe Flächen nachgefragt wurden. Mehrfachnennungen waren dabei möglich. Verglichen mit dem Vorquartal (23,9 %) blieb der Wert von Logistik und Großhandel auf ähnlich hohem Niveau.
- Daneben waren **Handwerk und Kleingewerbe** (21,9 %) sowie **Mittelstand/Produktion** (19,0 %) relevante Nachfragegruppen. Der Anteil des Handwerks nahm zum Vorquartal zu, während der des produzierenden Mittelstandes abnahm.
- In **Süddeutschland** gaben **38,1 %** der befragten Wirtschaftsförderer an, dass insbesondere der produzierende Mittelstand Flächen nachgefragt hat. In **Norddeutschland** lag dieser Anteil dagegen nur bei 12,5 %.
- Im Osten des Landes spielten vor allem die Branchen **großflächiger Einzelhandel** und **Dienstleister** eine zentrale Rolle: Von beiden Gruppen ging jeweils eine überdurchschnittliche Flächennachfrage von **23,1 %** aus. Das Interesse **größerer Unternehmen** sank in Deutschland laut den Teilnehmern von 10,1 % auf 4,8 %.

VERÄNDERUNG DER BRANCHENBEZOGENEN NACHFRAGESTRUKTUR

| NACHFRAGEGRUPPEN NACH GEWERBEFLÄCHEN | IV. QUARTAL 2015 | I. QUARTAL 2016 | II. QUARTAL 2016 | III. QUARTAL 2016 | VERÄNDERUNG ANTEIL GESAMTNACHFRAGE II/2016 – III/2016 |
|---|------------------|-----------------|------------------|-------------------|--|
| | % | % | % | % | %-PUNKTE |
| HANDWERK, KLEINGEWERBE | 23,3 | 18,9 | 19,3 | 21,9 | +2,6 |
| MITTELSTAND PRODUKTION | 22,2 | 14,7 | 22,0 | 19,0 | -3,0 |
| GRÖSSERE UNTERNEHMEN | 6,7 | 10,5 | 10,1 | 4,8 | -5,3 |
| LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROSSHANDEL | 21,1 | 29,5 | 23,9 | 23,8 | -0,1 |
| GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL | 7,8 | 8,4 | 6,4 | 7,6 | +1,2 |
| EXISTENZGRÜNDER | 1,1 | 2,1 | 2,8 | 3,8 | +1,0 |
| MITTELSTAND TECHNOLOGIE | 3,3 | 2,1 | 3,7 | 5,7 | +2,0 |
| DIENSTLEISTER | 13,4 | 10,5 | 10,1 | 12,4 | +2,3 |
| SONSTIGE | 1,1 | 3,3 | 1,8 | 1,0 | -0,8 |

EINSCHÄTZUNG DER VORAUSSICHTLICHEN GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM IV. QUARTAL 2016



- Für das vierte Quartal 2016 rechnet ein Großteil der Teilnehmer mit einer **gleichbleibenden Gewerbeflächennachfrage**. Dieser Aussage stimmten im Vergleich zum Vorquartal (61,4 %) mit **71,7 %** deutlich mehr Teilnehmer zu.
- Gleichzeitig nahm der Anteil der befragten Wirtschaftsförderer, die eine **ansteigende Nachfrage** erwarten, stark ab – von 36,4 % auf **13,0 %**. In Süddeutschland geht knapp ein Viertel von einer wachsenden Flächennachfrage aus, während in Westdeutschland nur ungefähr jeder zehnte Teilnehmer mit einer positiven Nachfrageentwicklung rechnet.
- Deutliche **Unterschiede** zeigen sich zwischen den **alten und neuen Bundesländern** hinsichtlich der erwarteten rückläufigen Nachfrage: In den Neuen Bundesländern gehen **42,9 %** der Wirtschaftsförderer von einer rückläufigen bzw. stark rückläufigen Gewerbeflächennachfrage aus; wohingegen in den alten Bundesländern nur **10,3 %** der Teilnehmer eine rückläufige Entwicklung für den Zeitraum Oktober bis Dezember erwarten.
- Ein zögerliches Investitionsverhalten wird vor allem in Regionen im Norden, Osten und Westen des Landes beobachtet. Positive Signale durch die Konjunkturentwicklung oder ein erfolgreiches Standortmarketing gab es ebenfalls in anderen Regionen Westdeutschlands sowie im Süden.

REFERENZEN/AUFTRAGGEBER (AUSWAHL)



ANSPRECHPARTNER



ACHIM GEORG
(GESCHÄFTSFÜHRER)



MARCO GAFFREY
(JUNIOR CONSULTANT)

GEORG CONSULTING
IMMOBILIENWIRTSCHAFT | REGIONALÖKONOMIE
BEI DEN MÜHREN 70
20457 HAMBURG

T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
info@georg-ic.de
www.georg-ic.de

BÜRO BERLIN
FRIEDRICHSTRASSE 171
10117 BERLIN
T 030 344 084 998
F 030 344 084 999