

Immobilienmarkt im Fokus

Barcelonas Startups treiben den Büroimmobilienmarkt



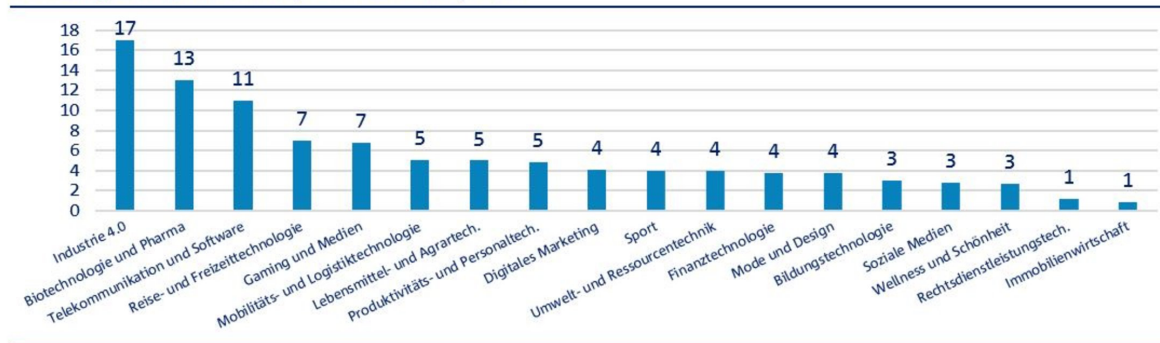
Südeuropas führender Startup Hub ist gut vernetzt

Das milde Klima und die Nähe zum Meer locken nicht nur Touristen nach Barcelona, sondern auch viele Unternehmensgründer. Mit etwa 1.300 registrierten Startups in 2018 (ein Anstieg von 30 % zum Vorjahr) ist Barcelona Europas fünftgrößter Startup Hub nach London, Berlin, Paris und Amsterdam. Barcelonas Unternehmensgründer haben viele geschäftliche Verbindungen in die anderen führenden Metropolen. Diese globale Vernetzung ist durchschnittlich höher als in anderen Startup Hubs und ist ein Pluspunkt Barcelonas. In den Startups der gesamten Region Katalonien sind etwa 14.000 Mitarbeiter beschäftigt, wovon über ein Viertel nicht spanischer Herkunft ist. Die hohe Lebensqualität zieht die sogenannten internationalen Expats an, die überwiegend aus Westeuropa sowie Südamerika kommen. Des Weiteren besitzt die Region mit zwölf Universitäten und siebzehn internationalen Schulen laut Times Higher Education Ranking das drittbeste Hochschulsystem Europas. Barcelona verfügt somit über reichlich gut ausgebildetes Arbeitskräftepotential.

Barcelonas Startups dominieren fünf Branchen

Die meisten Startups entstehen im Bereich der Technologien der Industrie 4.0 (Big Data, Künstliche Intelligenz, Virtual Reality, Robotik, Internet of Things, etc.), gefolgt von Biotechnologie und Pharma sowie Telekommunikation und Software (siehe Abbildung 1). Zudem sind in Katalonien etwa 130 von 450 aller spanischen Videospiele (Gaming) Unternehmen angesiedelt, die einen Umsatz von über 50 % aller Unternehmen der Branche in Spanien erwirtschaften (ca. 320 Millionen Euro). Barcelona gibt als beliebte Tourismusdestination auch Anlass Technologien für die Reise- und Freizeitbranche zu entwickeln die weltweit eingesetzt werden. Die fünf genannten Sektoren machen zusammen 55 % aller Startups in Barcelona aus. Als generelles Geschäftsmodell der Startups hat sich fast die Hälfte auf E-Commerce und Marketplace spezialisiert.

Abbildung 1: Anteil der Startups nach Branchen, in %

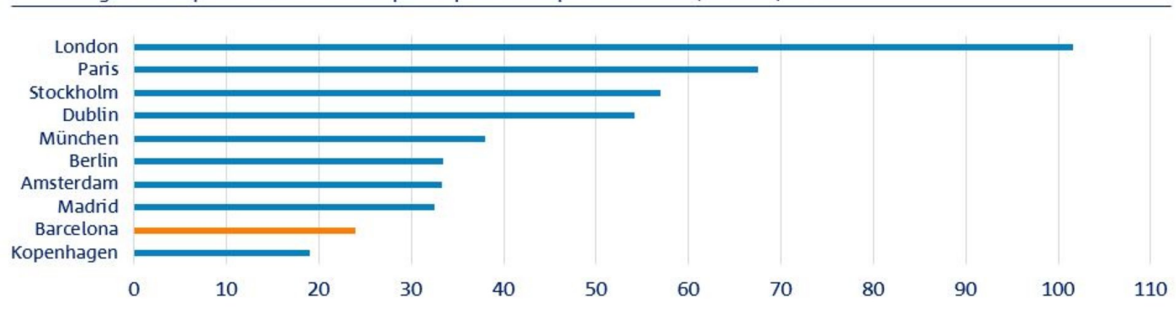


Quelle: ACCIÓ Generalitat de Catalunya 2018, Real I.S. AG

Geringe Kosten sind ein Standortvorteil

Die Lebenshaltungskosten in der zweitgrößten Stadt Spaniens für Unterkunft, Verpflegung, Bekleidung und Dienstleistungen sind im Vergleich zu anderen Städten in Westeuropa geringer. Auch die Mieten für Büroflächen sind in Barcelona noch relativ erschwinglich und das obwohl sie in den letzten vier Jahren um fast 50 % gestiegen sind. Die Durchschnittsmieten für Büroflächen lagen Ende 2018 in Barcelona bei etwa 14,50 Euro und die Spitzenmiete bei 24,00 Euro. Im Vergleich zu den anderen Top 10 Startup Hubs in Europa ist dieses ein monetärer Vorteil - nur Kopenhagen (Platz 9 des Startup Rankings) hat eine geringere Spitzenmiete (siehe Abbildung 2). Nicht nur die Kosten für Büroflächen sind gering, sondern auch die Lohnkosten. Ein Softwareentwickler in Barcelona verdient durchschnittlich 29.200 Euro, in Berlin sind es beispielsweise 42.000 Euro und in London 47.300 Euro.

Abbildung 2: Bürospitzenmieten in Europas Top 10 Startup Hubs in 2018, in Euro/m²

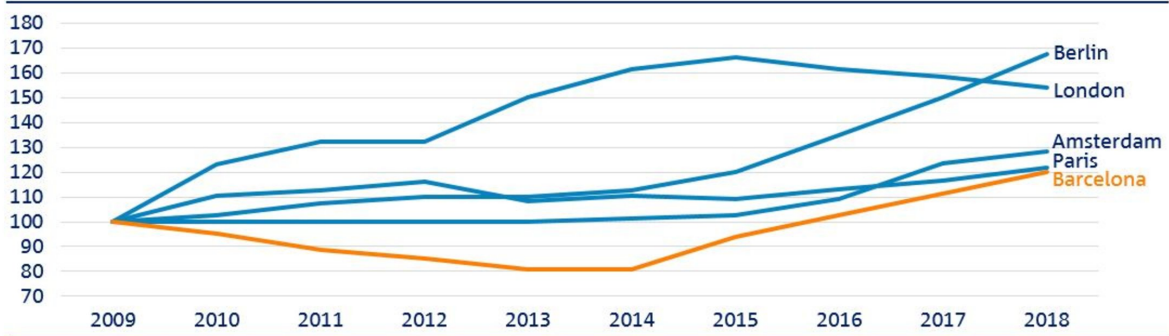


Quelle: PMA 2019, Real I.S. AG

Startups treiben Expansion der Co-Working Flächen an

Die katalanische Regierung, die Stadt Barcelona, und weitere öffentliche und private Partner fördern die Startup Aktivitäten und haben das Projekt 'Barcelona Tech City' initiiert. In diesem Zusammenhang ist in 2016 das 'Pier 01' am Hafen von Barcelona eröffnet worden. Das Gebäude bietet auf 11.000 m² Co-Working Flächen für über 100 Startups mit etwa 1.000 Mitarbeitern. Generell profitieren die Unternehmensgründer von der enormen Anzahl an flexiblen Workspaces, über 160 Stück gibt es in Barcelona - europaweit hat nur London mehr. Die Anzahl der Co-Working Flächen ist in den letzten Jahren stark gestiegen, wodurch die Startup Szene und der Büovermietungsmarkt sehr profitiert haben. Etwa 15 % des Büroflächenumsatzes in 2018 ist auf Anmietungen von flexiblen Workspace Dienstleistern zurückzuführen (z. B. WeWork, Spaces). Die Aktivitäten der Startups zeigen sich auch anderweitig im Büroflächenumsatz: Anmietungen von Firmen aus dem Dienstleistungssektor sowie der Technologie-, Medien- und Telekommunikationsbranche (TMT) haben in den letzten Jahren zugenommen und machen über die Hälfte der Nachfrage in Barcelona aus.

Abbildung 3: Indexierte Entwicklung der Spitzenmieten in den Top 5 Startup Hubs



Quelle: PMA 2019, Real I.S. AG

Büroteilraum 22@ profitiert durch die Startup Szene

Ein Großteil der Startups konzentriert sich im aufstrebenden Büroteilraum 22@. Der Bezirk 22@ wird auch der Innovationsdistrikt genannt und wurde von der Stadt Barcelona in den letzten Jahren besonders gefördert. Früher noch als 'Manchester von Barcelona' bezeichnet und geprägt von Industrie, entwickelt sich 22@ seit einigen Jahren zu einem attraktiven Büro-, Hotel- und Wohnstandort. Heute sind hier Universitäten, Forschungs- und Ausbildungszentren sowie TMT Firmen wie Ebay, Microsoft, Facebook, Amazon und SAP angesiedelt. Dementsprechend entstehen in 22@ viele Synergien für Startups. Aufgrund der Nähe zum CBD und der Verfügbarkeit von modernen Büroflächen hat sich 22@ zu einem wichtigen Büroteilraum entwickelt. Insbesondere in dem Hochhaus Torre Glòries mit seiner schillernden Glas-Aluminium-Fassade am Plaça de les Glòries Catalanes, dem Eingangstor von 22@, werden Bürospitzenmieten erzielt. Dieses unterstreicht die Bedeutung des Standortes, so dass lokale Marktexperten vermuten, dass sich der offizielle CBD in Barcelona langfristig in den Teilraum 22@ verlagern könnte.

Barcelonas Spitzenmieten haben noch viel Potenzial

Barcelonas Büromarkt hat sich in den letzten fünf Jahren sehr positiv entwickelt. Der Wirtschaftsaufschwung hat seit 2014 die Nachfrage deutlich angekurbelt, so dass die Leerstände stark gefallen (von 16 % in 2013 auf etwa 8,2 % in 2018) und die Spitzenmieten um 48 % gestiegen sind. Trotz dieses Anstieges haben sich Barcelonas Büromieten im 10-jährigen Vergleich der Top 5 Startup Hubs in Europa unterdurchschnittlich entwickelt (siehe Abbildung 3). Demzufolge haben die Büromieten in Barcelona hohes Aufholpotenzial.

Exkurs: Politische Unruhen sind für die Wirtschaftslage unproblematisch

Fast anderthalb Jahre nach dem verbotenen Referendum zur Unabhängigkeit Kataloniens, ist die spanische Politik momentan wieder ins Wanken gekommen. Nachdem der Haushaltsentwurf des spanischen Premierministers Pedro Sánchez abgelehnt wurde, da die Koalitionspartner - zwei katalanische Separatistenparteien - ihren Rückhalt entzogen haben, wurden für Ende April Neuwahlen ausgerufen. Die beiden Separatistenparteien forderten unter anderem ein Unabhängigkeitsreferendum Kataloniens, welches jedoch gegen die spanische Verfassung verstößt. Auch wenn keine unmittelbare Lösung des politischen Konflikts durch die Neuwahlen bevorsteht und es weiter zu Spannungen in der Bevölkerung kommen kann, ist eine Abspaltung Kataloniens weiterhin unwahrscheinlich. Neben den enormen wirtschaftlichen Konsequenzen fürchten die Katalanen auch eine militärische Intervention der spanischen Zentralregierung. Der politische Konflikt wird aber nie ganz zum Erliegen kommen. Ein wahrscheinliches Vermittlungsergebnis ist ein Sonderstatus Kataloniens analog dem Baskenland, das steuerliche Vergünstigungen als Gegenleistung für die hohen Transferzahlungen an Madrid gewährt bekommt.

Fazit

Die Attraktivität Barcelonas als Startup Hub ist auch zukünftig vielversprechend für den Büromarkt, so dass bei der erwarteten positiven Konjunktorentwicklung mit einer hohen Nachfrage gerechnet werden kann. Diese dürfte sich weiter treibend auf das Wachstum der Mieten auswirken, die noch einiges an Nachholpotenzial bieten. Barcelona bleibt somit auf lange Sicht ein attraktiver und aussichtsreicher Markt.

Nos vemos pronto en Barcelona, Ihr Real I.S. Research-Team

Textquellen: ACCIÓ Generalitat de Catalunya 2018, Barcelona Startup Map 2019, BYHOURS 2019, Catella Research 2019, EU-Startups 2018, PMA 2019, Startup Genome 2017, Startup Heatmap Europe 2018, Teleport 2019

Ihre Ansprechpartnerin

Olivia Krebs

Real I.S. AG

Research und Investitionsstrategie

› olivia.krebs@realisag.de