

## Megatrend Innovation: Welche Regionen liegen vorne und welche Implikationen ergeben sich für die Märkte?



Dezember 2023

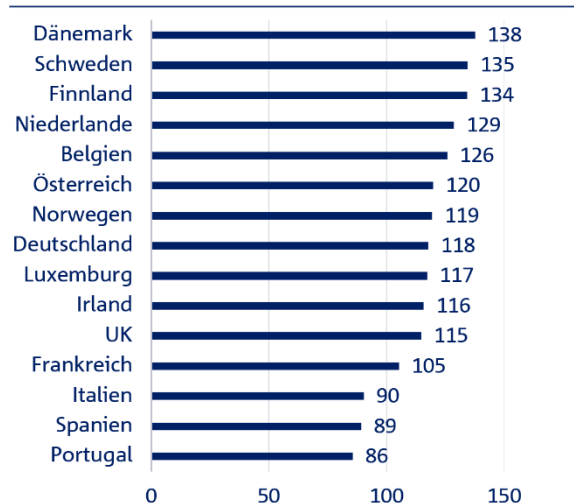
### Innovation als Wirtschaftsmotor

Innovationen sind ein wichtiger wirtschaftlicher Wachstumstreiber und damit eine Determinante für die langfristige Performance von Immobilienmärkten. Die jüngste Auswertung der EU-Kommission zum Thema Innovation liefert interessante Ergebnisse. Die Studie zeigt welche Länder und Regionen in Europa in den letzten Jahren die größten Fortschritte erzielt haben und welche im Innovationsranking aktuell an der Spitze stehen.

### Länderranking: Nordeuropa vorne

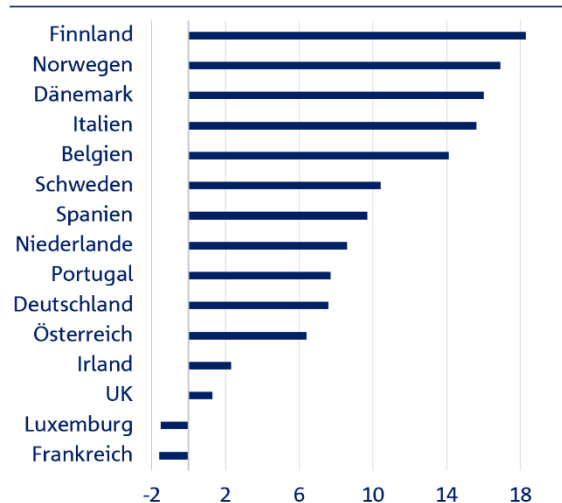
Das Innovationsranking nach Ländern zeigt für das Jahr 2023 ein klares Nord-Süd-Gefälle (siehe Abbildung 1). Dänemark ist Spitzenreiter gefolgt von Schweden, Finnland, den Niederlanden und Belgien. Deutschland liegt im Mittelfeld und die Schlusslichter bilden Spanien und Portugal. Aber auch wenn man sich die Entwicklung der vergangenen Jahre (Veränderungszeitraum 2016 - 2023) ansieht, liegen die nordeuropäischen Länder vorne. Im Veränderungsranking liegt Finnland vor Norwegen und Dänemark (siehe Abbildung 2).

Abbildung 1: Innovationsindex der EU 2023 (ausgewählte Länder), in Indexpunkten



Datenquelle: Europäischer Innovationsanzeiger 2023;  
Grafik: Real I.S. AG

Abbildung 2: Veränderung des Indexniveaus 2016 vs. 2023 (ausgewählte Länder), in Indexpunkten



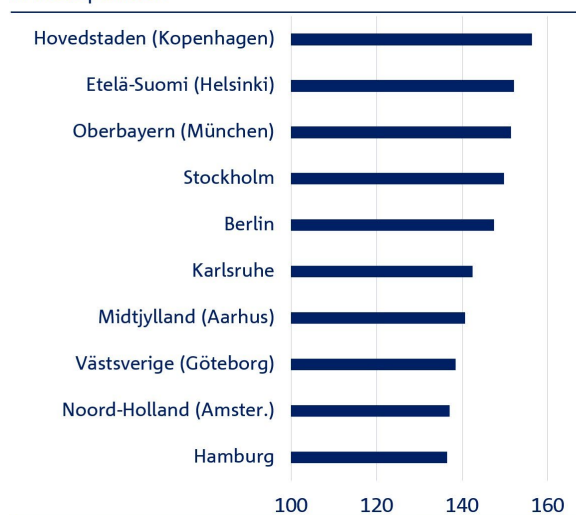
Datenquelle: Europäischer Innovationsanzeiger 2023;  
Grafik: Real I.S. AG

Der EU-Innovationsindex ist dabei eine sehr breit gefasste Auswertung, die sich aus 12 Teilindizes zusammensetzt. Die Kriterien reichen vom Digitalisierungsfortschritt bis zum innovativen Humankapital. Die nordeuropäischen Länder punkten insbesondere bei den Teilindizes zur Nutzung von Informationstechnologie, der Vernetzung von innovativen Firmen (Start-ups) sowie öffentlichen und privaten Innovationseinrichtungen. Des Weiteren erzielen die Länder sehr gute Ergebnisse bei der Anzahl an Wissenschaftlern und wissenschaftlichen Studien im Innovationssegment.

### Regionenranking: Viele deutsche Städte/Regionen in den Top 10

Der Innovationsindex wird seitens der EU auch auf regionaler Basis ermittelt (sogenannte geografische Aufteilung in NUTS-Regionen). Das Ranking der Regionen analog dem oben dargestellten Länderranking weist dabei einige interessante Ergebnisse auf: Unter den top ten liegen auch vier deutsche Regionen/Städte: Oberbayern (München), Berlin, Karlsruhe und Hamburg. Angeführt wird das Ranking aber erneut von den nordischen Ländern, wie der dänischen Region Hovedstaden (in der die dänische Hauptstadt Kopenhagen liegt) und Etelä-Suomi (in der die finnische Hauptstadt Helsinki liegt). Auch die schwedische Hauptstadt Stockholm liegt mit vorne im Innovationsranking. Weitere Innovationshubs sind die Region um die dänische Stadt Aarhus, die schwedische Stadt Göteborg und der Großraum Amsterdam (siehe Abbildungen 3 & 4).

Abbildung 3: Top 10 Standorte des EU-Rankings 2023, in Indexpunkten



Datenquelle: Regionaler Innovationsanzeiger 2023;  
Grafik: Real I.S. AG

Abbildung 4: Kartendarstellung Top 10 Standorte



Datenquelle: Regionaler Innovationsanzeiger 2023;  
Grafik: Real I.S. AG

### Ausgewählte Städte unter der Lupe: Karlsruhe und Aarhus

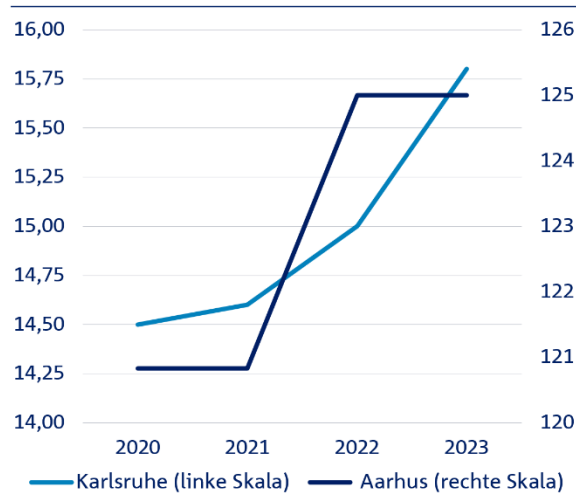
Wie wirkt sich das Innovationsranking auf die Immobilienmärkte aus? Grundsätzlich sind innovative Regionen/Städte auch Beschäftigungs- und Wachstumstreiber. Zwar spielen auch andere Einflussfaktoren eine wichtige Rolle, aber langfristig sollten Innovationsstandorte auch bei der Flächennachfrage und dem Mietwachstum für Immobilien die Nase vorne haben. Für zwei ausgewählte Städte, Karlsruhe und Aarhus, wurde im Folgenden der Zusammenhang zwischen Innovationsranking, Wirtschaftsentwicklung und Immobilienmarktentwicklung analysiert.

**Karlsruhe** spiegelt eine gelungene Mischung aus Tradition und Innovation wider. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist vor allem durch das Bundesverfassungsgericht und den Bundesgerichtshof bekannt. Mittlerweile hat sich Karlsruhe auch als Innovationsstandort etabliert. Dazu haben das Karlsruher Institut für Technologie mit 40.000 Studierenden und die Ansiedlung namhafter Forschungseinrichtungen maßgeblich beigetragen. Die Forschungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Mikrosystemtechnik und Nanotechnologie. Dies beeinflusst auch den Immobilienmarkt. Die Nachfrage nach Büroflächen war lange von der öffentlichen Verwaltung geprägt. Inzwischen sind auch viele innovative Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen aktive Marktteilnehmer. Die positive Entwicklung des Marktes zeigt sich in der Spitzenmiete, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen ist. Lag sie im Jahr 2020 bei 14,50 €/qm, betrug sie in 2023 15,80 €/qm (siehe Abbildung 5). In Zusammenhang mit einer Leerstandsrate von rund 5 % ergibt sich ein attraktives Vermietungsumfeld. Bis 2027 soll die prognostizierte Leerstandsrate mit 4,8 % um 1,2 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt der anderen B-Städte liegen (Quelle: Bulwiengesa 2023). Der Büromarkt in Karlsruhe ist auch weiterhin perspektivisch gut aufgestellt und bietet aufgrund einer gut gefüllten Neubaupipeline, durch Projekte wie z.B. das KA3 oder K6, Raum für weitere Innovationstreiber.

**Aarhus** gehört zu der Region Midtjylland, die mit einem Anstieg des Innovationsindex von rund 17 Prozentpunkten (2016-2023) neben Nordjylland eine der attraktivsten Regionen in Dänemark darstellt. Sie ist nicht nur die zweitgrößte Stadt Dänemarks, sondern auch eine der ältesten und liegt nahe Aalborg im Norden und Herning im Westen. Die Stadt Aarhus hat die höchste Konzentration an Studenten in Nordeuropa. Dies ist auf den exzellenten Ruf der Universität zurückzuführen. Besonders hervorzuheben ist der Studiengang "Crypto Programming", der Umfragen zufolge zu den drei besten der Welt gehört. Dies zieht nicht nur Studenten aus ganz Europa an, sondern auch Forschungsinstitute und Fachleute, die aus dem Talentpool Synergien generieren möchten. Insbesondere Unternehmen aus den Bereichen Big Data, IoT (Internet der Dinge) und Data Science haben sich in Aarhus angesiedelt. In den vergangenen fünf Jahren wurden in Aarhus zahlreiche Start-ups gegründet und infolgedessen wurden mehr als 8.500 neue Arbeitsplätze geschaffen. Der innovative Vorsprung gegenüber anderen Regionen spiegelt sich

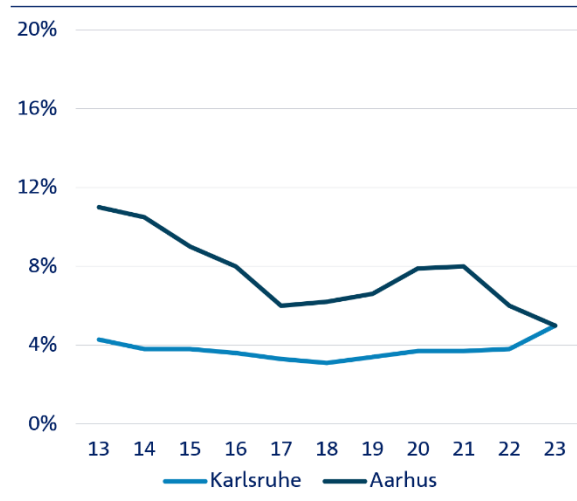
auch in der Entwicklung der Büroflächennachfrage in Aarhus wider. Abbildung 6 zeigt, dass als Ergebnis der hohen Nachfrage die Leerstandsrate für Büro von rund 11 % in 2013 bis auf aktuell 5 % zurückgegangen ist.

Abbildung 5: Spitzenmieten (Büro) in Karlsruhe (in Euro) und Aarhus (in DKK) 2020-2023, in qm/Monat



Datenquelle: Colliers 2023, Bulwiengesa 2023;  
Grafik: Real I.S. AG

Abbildung 6: Leerstandsrate (Büro) in Karlsruhe und Aarhus 2013-2023, in %



Datenquelle: Colliers 2023, Bulwiengesa 2023;  
Grafik: Real I.S. AG

## Hidden Champions als Investitionsstandorte identifizieren

Innovationen sind wichtige Determinanten für die Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte. Die Auswertungen der EU-Kommission haben hierbei zu mehr Transparenz in der Innovationsbewertung für die Länder und Regionen Europas beigetragen. Die Ergebnisse und Rankings können dazu dienen, Standorte zu identifizieren, die als Hidden Champions bezeichnet werden können. Dadurch können neben den klassischen Großstädten auch mittelgroße und kleinere Städte, die oftmals nicht im Fokus einer Investitionsstrategie liegen, als Investitionsstandorte mit Zukunftspotential identifiziert werden. Beispiele hierfür sind die aufstrebenden Städte Karlsruhe und Aarhus.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

## Ihre Ansprechpartner

Marco Kramer  
Ricardo Bugs  
Real I.S. AG  
Research und Investitionsstrategie  
[marco.kramer@realisag.de](mailto:marco.kramer@realisag.de)

## Disclaimer

*Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.*