

## Kapitalzuwachs bei Immobilien in „Walkability“-Lagen besonders stark

**Die Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien wird weiter steigen und die Preise in die Höhe treiben. Langfristig orientierte Investoren sollten Trends wie „Walkability“ erkennen. Denn welche Immobilien in der Assetklasse Büro zukünftig gefragt sind, wird zunehmend von den Anforderungen der Menschen bestimmt sein, die dort arbeiten.**

Deutschlands Büroimmobilienmarkt bleibt unter Spannung. Zwar wird das Transaktionsvolumen des Vorjahres wohl 2016 nicht mehr erreicht, jedoch ist dies kein Indiz für nachlassendes Interesse, sondern vielmehr Ausdruck des unzureichenden Produktangebots. Der anhaltende Nachfrage-Überhang wird den Aufwärtstrend für Mieten und Kaufpreise hochwertiger Objekte weiterhin antreiben.

### Aktionsradius bei Investitionen erweitern

Da die besondere Strahlkraft der bevorzugten deutschen Metropolstädte die Renditekompression bei Top-Immobilien weiter verstärken wird, ist es ratsam, den Aktionsradius bei Investitionen konsequent zu erweitern. Gute Objekte in Zweitlagen der Big-7-Städte, insbesondere attraktive Teilmärkte abseits der etablierten Bürozentren, ermöglichen oft deutlich attraktivere Rendite-Risiko-Spreads. Dabei sind sie in puncto Sicherheit ähnlich zu beurteilen, wenn Mieterattraktivität, gute Mieterbonität und hochwertige Objektqualität sichergestellt sind. Dies belegt auch der aktuelle Marktbericht der KGAL, der die Ergebnisse von Studien zum Thema „Walkability“ behandelt.

Vor diesem Hintergrund stellen Immobilien mit „Walkability“-Faktor interessante Investitionsobjekte dar. Studien zeigen, dass der Kapitalzuwachs bei Immobilien in diesen Lagen besonders stark ist. Der Begriff „Walkability“ steht für das, was ein urbanes Quartier zu einem Ort macht, an dem Leben und Arbeiten zugleich möglich ist. Geschäfte, Schulen, Arztpraxen, Gastronomie und Parks sind vom Arbeitsplatz aus in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Ein eigener PKW ist dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nicht notwendig. „Stadtkerne, die eine Verschmelzung von Leben und Arbeiten perfekt ermöglichen, sind für viele Menschen attraktiv“, sagt André Zucker, Mitglied der Geschäftsführung der KGAL Investment Management GmbH & Co. KG und verantwortlich für den Bereich Real Estate. „Es sind nicht nur Akademiker und Kreative, die es in Quartiere mit hohem Walkscore zieht. Dennoch treiben gerade diese die wirtschaftliche Entwicklung eines „Walkable“-Standorts voran und machen ihn für Unternehmen und weitere Talente nachhaltig interessant“, ergänzt Zucker.

Weitere Informationen zum Thema „Walkability“ finden Sie im aktuellen Marktbericht der KGAL.

### Pressekontakt:

Claudia Kratel  
Telefon: 089 64143-533  
Fax: 089 64143-150  
E-Mail: [Claudia.Kratel@kgal.de](mailto:Claudia.Kratel@kgal.de)

## **Unternehmen**

KGAL GmbH & Co. KG  
Tölzer Straße 15  
40212 Düsseldorf

Internet: [www.kgal.de](http://www.kgal.de)

## **Über KGAL GmbH & Co. KG**

ein deutscher Asset- und Investment Manager mit Sitz in Grünwald bei München, initiiert und betreut seit 1968 langfristige Realkapitalanlagen mit dauerhaften und stabilen Erträgen. Das Leistungsspektrum umfasst die Konzeption und das Management von Fonds für institutionelle Investoren. Die Qualität der KGAL Produkte in den zentralen Assetbereichen Immobilien, Flugzeuge und Infrastruktur begründet sich in der Erfahrung der hauseigenen Experten. Die KGAL Gruppe verwaltet zum 31.12.2015 ein Investitionsvolumen in Höhe von EUR 21,7 Milliarden. Aktuell werden 99.000 Investoren (inkl. Mehrfachzeichnungen) mit Beteiligungen in 116 aktiven geschlossenen Fonds betreut. Die Investoren haben der KGAL für diese Fonds Eigenkapital in Höhe von EUR 7,3 Milliarden anvertraut. In der KGAL Gruppe arbeiten 337 Mitarbeiter (Stand: 31.12.2015).