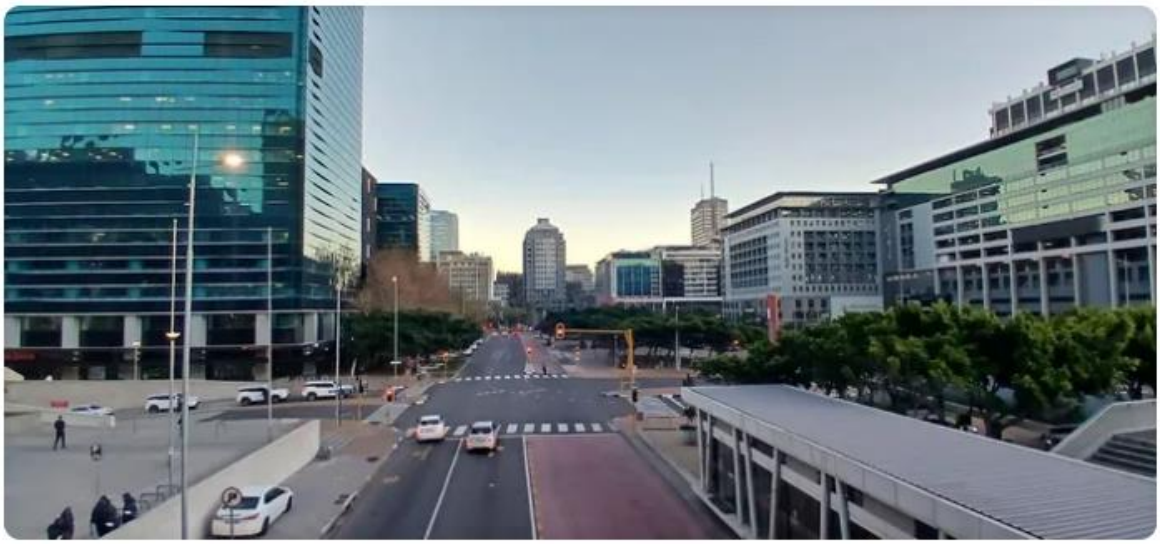
Die Immobilieninvestitionen im Stadtzentrum von Kapstadt stiegen um 41 % auf 12,8 Milliarden Rand, da das Vertrauen der Investoren sprunghaft anstieg.



Der offizielle Gesamtwert aller Immobilien im Geschäftsviertel von Kapstadt beträgt laut der Immobilienbewertung der Stadt Kapstadt aus dem Jahr 2022 42,6 Milliarden Rand.

Der Gesamtwert der Immobilienentwicklung im Geschäftsviertel von Kapstadt überstieg im Jahr 2025/26 12,8 Milliarden Rand, was einem Anstieg von rund 41 % gegenüber den im Jahr 2024 verzeichneten 9 Milliarden Rand entspricht.

Dies bedeutete, dass das Vertrauen der Investoren in den offiziellen Sitz des südafrikanischen Parlaments sprunghaft anstieg, wie aus den wichtigsten Erkenntnissen der neuesten Ausgabe des State of Cape Town Central City Report 2025-A Year in Review (SCCR) hervorgeht, der jährlich vom Cape Town Central City Improvement District (CCID) veröffentlicht wird.

Die innerstädtische Wirtschaft profitierte angeblich auch von der stabilen Entwicklung ihrer wichtigsten Wirtschaftssektoren, darunter BPO, Geschäfts- und Freizeittourismus sowie der Aufstieg der Kreativwirtschaft.

„Es ist erstaunlich, eine Entwicklung dieses Ausmaßes zu sehen, aber die eigentliche Neuigkeit ist, dass diese Zahlen nicht nur das Vertrauen der Anleger widerspiegeln, sondern es auch stärken. Und, noch wichtiger, was passiert, wenn sich dieses Vertrauen an einem Ort konzentriert“, sagt Rob Kane, Vorsitzender des CCID-Aufsichtsrats und CEO des Boxwood Property Fund.

Internationale und Gauteng-Entwickler sind an CBDs interessiert

Der Vorsitzende merkt außerdem an, dass immer mehr internationale und Gauteng-Entwickler daran interessiert sind, Teil der Erfolgsgeschichte des Geschäftszentrums von Kapstadt zu werden.

Die Innenstadt galt weiterhin als unternehmensfreundliches Umfeld mit solidem Wachstum. Das Geschäftsklima blieb im gesamten Jahr 2025 hoch, wobei der Einzelhandel eine starke Performance zeigte. Der Nicht-Einzelhandelssektor wurde von den Bereichen Recht, Medizin und Finanzen dominiert.

Der Markt für Wohnimmobilien erlebte einen Boom, wobei der Medianpreis für im CBD verkaufte Eigentumswohnungen um 5,4 % auf 1,92 Mio. Rand stieg.

Die umfassende Forschung in der 14. Ausgabe spiegelt eine CBD-Wirtschaft in bester Verfassung wider, die auf den im Jahr 2024 erreichten Stärken aufbaut. Der Bericht, die wichtigste Publikation des CCID, konzentriert sich auf die 1,74 km² große geografische Präsenz der Organisation in der Innenstadt, dem wirtschaftlich stärksten urbanen Zentrum des Landes.

Der 84-seitige Bericht wurde am Mittwoch führenden Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Immobilien in Kapstadt vorgestellt. Die darin enthaltenen Forschungsergebnisse werden als wertvolles Instrument für Investoren, Projektentwickler sowie Geschäfts- und Immobilieneigentümer beschrieben, die in Südafrikas wirtschaftsfreundlichstem Stadtzentrum investieren möchten.

Immobilienentwicklungen

Die außergewöhnlichen Ergebnisse der Immobilieninvestitionen zeigen, dass sich im Geschäftsjahr 2025/26 29 Projekte in der Pipeline befinden: acht wurden abgeschlossen (im Wert von mehr als 1,9 Mrd. Rand); 14 befanden sich im Bau (im Wert von mehr als 5,4 Mrd. Rand); fünf befanden sich in der Planungsphase (im Wert von 5,4 Mrd. Rand) und zwei wurden vorgeschlagen, wobei die Werte noch bestätigt werden müssen.

Der offizielle Gesamtwert aller Immobilien im CBD beträgt laut der Immobilienbewertung der Stadt Kapstadt aus dem Jahr 2022 42,6 Milliarden Rand.

Bezahlbarer Wohnraum wird eine wichtige Rolle spielen

Mehr als die Hälfte der geplanten Bauprojekte sind Wohnimmobilien im Wert von 6,2 Milliarden Rand. Auch bezahlbarer Wohnraum spielt eine wichtige Rolle: Die Regierung der Provinz Westkap ebnet den Weg für zwei Bauvorhaben – deren Kosten konservativ auf 2,9 Milliarden Rand geschätzt werden – und die Stadt Kapstadt stellt städtisches Land für einen zukünftigen Wohnkomplex mit bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung.

Beeindruckende, spektakuläre neue Ergänzungen der Skyline entstehen in Form von vier gemischt genutzten Gebäuden (zu denen auch Wohnungen gehören) im Wert von 3,8 Milliarden Rand.

Eines der aufsehenerregendsten Projekte ist das R1,2 Milliarden teure Vorhaben, den markanten CBD-Büroturm Golden Acre in der Adderley Street in ein Wohn- und Einzelhandelsgebäude mit 450 Wohnungen umzuwandeln.

Das zweite Glanzstück unter den Mischnutzungsprojekten ist City Park, die 1,3 Milliarden Rand teure Neuentwicklung des ehemaligen Christiaan-Barnard-Krankenhauses in der Bree

Street. Kernstück dieses Bauvorhabens ist die Integration von Afrikas erstem Mama-Shelter-Hotel.

Die internationale Marke, deren Eröffnung für das Frühjahr geplant ist, wird auch Residenzen in dem atemberaubenden, von dhk Architects kühn neu gestalteten Gebäude anbieten. Am unteren Ende der Bree Street entsteht mit dem 1,1 Milliarden Rand teuren One on Bree ein weiteres Luxushotel, das das Hotelangebot im Geschäftsviertel um über 500 Zimmer und mehr als 279 Residenzen erweitern wird.

Die Wirtschaft der Innenstädte boomt.

Das hohe Vertrauen der Investoren in das Stadtzentrum ist das Ergebnis von 26 Jahren konsequenter Bemühungen des CCID, ein sicheres, sauberes und attraktiveres Stadtzentrum zu schaffen und zu erhalten, sagt Kane.

„Auch der Oberbürgermeister von Kapstadt, Geordin Hill-Lewis, hat eine wichtige Rolle dabei gespielt, Vertrauen zu schaffen und ein Umfeld zu fördern, in dem Investitionen gedeihen können."

Mindestens 12 der 21 Einzelhandels- und Nicht-Einzelhandelsunternehmen, die im Stadtzentrum von Kapstadt tätig sind, verzeichneten im Jahr 2025 ein Wachstum, die Gesamtzahl belief sich auf 3.547. Die beiden wichtigsten Nicht-Einzelhandelssektoren, nämlich die Rechts- und die Medizinbranche, expandierten beide im Jahr 2025.

Weitere Wachstumsbranchen waren Finanzen, Investitionen und Versicherungen; Informations- und Kommunikationstechnologie, Business Process Outsourcing und Telekommunikation; Beherbergung; Architektur; sowie Immobilien und Grundstückswesen.

Einer der wichtigsten Wirtschaftszweige, nämlich der Einzelhandel – der 1.495 der 3.547 im Jahr 2025 tätigen Unternehmen ausmacht – hat seine Präsenz erneut ausgebaut, wobei 172 neue Einzelhandelsgeschäfte eröffnet wurden.

Laut dem Business Confidence Index des CCID berichteten im letzten Quartal 2025 98 % der befragten Einzelhändler von günstigen Geschäftsbedingungen – ein deutlicher Anstieg gegenüber den 92 % im Jahr 2024.

Laut dem State of Cape Town Central City Report 2025 zeichnete sich der Einzelhandel durch hohe Belegungsraten aus, wobei der Sektor zum Jahresende in allen vier Bezirken des CCID eine stabile Belegungsrate von 88 % aufwies.

Von den 1.704 verfügbaren Einzelhandelsflächen waren 1.495 belegt und aktiv in Betrieb, der Leerstand betrug 12,3 %.

Weitere wichtige Ergebnisse des SCCR sind:

•Die Büroflächen Leerstandsquote in der Metropolregion Kapstadt (der Stadt als Ganzes) lag Ende 2025 bei 6,1 % und stieg im zweiten Quartal 2026 auf 6,2 %. Dies ist die niedrigste Büroflächen Leerstandsquote in Südafrika.

•Die Büromiete im Geschäftsviertel von Kapstadt lag Ende des vierten Quartals 2025 bei 10 % und wird im zweiten Quartal 2026 auf 11,9 % steigen.

Anfragen bezüglich Mietangeboten für Premium-Büroflächen im Geschäftsviertel von Kapstadt sind die preislich wettbewerbsfähigsten in der Stadt.

•Das Geschäftsviertel (CBD) hat nach wie vor den größten Anteil (39 %) an der gesamten Bürofläche in Kapstadt, gemessen von der SA Property Owners' Association (SAPOA).

Zu den besonderen Merkmalen des Berichts gehören:

Eine Karte für Immobilieninvestitionen mit detaillierter Auflistung der 29 Standorte abgeschlossener Bauprojekte, aktueller Baustellen sowie geplanter und vorgeschlagener Projekte;

Ein Überblick über die herausragenden Wirtschaftssektoren im Jahr 2025:

Ein Bericht über die Besucherwirtschaft und die Hotelbelegungsraten im Jahr 2025 sowie über den zunehmenden Beitrag des Kreativsektors zur Tag- und Nachtwirtschaft der Innenstadt;

Die Herausforderungen und Chancen globaler Städte und Geschäftszentren;

Ein genauer Blick auf die Ergebnisse des vierteljährlichen Geschäftsklimaindex des CCID, der das Vertrauen der Geschäftsinhaber in den vier Bezirken des CCID im CBD erfasst.

Ein Abschnitt darüber, wie sich die vier Bezirke, aus denen sich das 1,74 km² große geografische Gebiet des CCID zusammensetzt, im Jahr 2025 in Bezug auf Geschäfts-, Immobilien-, Wirtschafts- und Wohntrends entwickelt haben.

Kapstadt hat eine kleinere Bevölkerung und eine kleinere Wirtschaft als Johannesburg, sagt Pieter Janse van Rensburg, Geschäftsführer von Times Sauared Marketing Pty Ltd.

Er sagt, rein rechnerisch müsste Gauteng gewinnen. In der Praxis schlägt das Westkap es jedoch Jahr für Jahr mit immer größerem Abstand. Hier sind die Gründe dafür, in Zahlen.

Laut Loos liegt der Hauspreisindex der Stadt Kapstadt, ausgehend vom Januar 2010 (Basiswert: 100), aktuell bei 272,5. Die Provinz Westkap insgesamt verzeichnet einen Wert von 279,6. Das bedeutet, dass der durchschnittliche Immobilienwert in der Provinz heute fast 2,8-mal so hoch ist wie vor sechzehn Jahren.

Im Vergleich zum Rest des Landes stiegen die Hauspreise im Westkap zwischen Januar 2010 und September 2025 um 179,6 Prozent. Gauteng verzeichnete einen Anstieg von 79,7 Prozent, KwaZulu-Natal von 76,7 Prozent. Das Westkap hat seine nächstplatzierten Regionen damit mehr als verdoppelt.

Im Westkap sind die Verkaufszeiten in Südafrika am kürzesten. Ein marktgerecht bepreistes Haus in Kapstadt benötigt mittlerweile nur noch etwa 70 Tage, um verkauft zu werden, im Vergleich zu 80 Tagen Ende 2023. In Johannesburg liegt die Verkaufszeit bei fast 100 Tagen.

Preisgünstige Häuser erhalten angeblich mehrere Angebote und verkaufen sich schnell, oft zum oder sogar über dem Angebotspreis. Die Macht hat sich eindeutig zu den Verkäufern verlagert.

Etwa 63 Prozent der kürzlich verkauften Häuser erzielten 90 Prozent oder mehr des Angebotspreises. Im Durchschnitt liegt der Verkaufspreis bei 94 Prozent des geforderten Preises. Überteuerte Häuser bleiben weiterhin unverkauft. Richtig bepreiste Häuser hingegen finden schnell Abnehmer.