

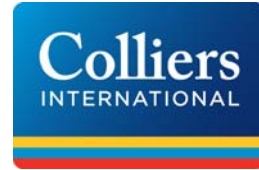
Pressemitteilung

Colliers International: Städte abseits der Immobilienhochburgen in Nordrhein-Westfalen weiterhin gefragt

- **Transaktionsvolumen in den B- & C-Städten Nordrhein-Westfalens seit 2015 bei insgesamt knapp 14 Milliarden Euro**
- **Knapp 20 Prozent des deutschlandweiten Anlagevolumens in B- & C-Städten entfiel in der ersten Jahreshälfte 2020 auf Nordrhein-Westfalen**
- **Knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens entfällt auf die Assetklasse Büro**
- **Bonn und Essen sind die gefragtesten Investmentzentren abseits der beiden A-Städte**
- **Die B- & C-Städte in Nordrhein-Westfalen bieten nach wie vor sehr gute Investmentmöglichkeiten bei einem attraktiven Renditegefüge**

Düsseldorf, 17. August 2020 – In der ersten Jahreshälfte 2020 wurden in Deutschland gewerblich genutzte Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 28,5 Milliarden Euro gehandelt. Mit rund 10 Milliarden Euro ist der Transaktionsumsatz in den Monaten April bis Juni gegenüber dem Fünfjahresdurchschnitt für diese Periode aufgrund coronabedingter Einschränkungen um 16 Prozent zurückgegangen. Dennoch ist das Transaktionsgeschehen angesichts der für das laufende Jahr vorhergesagten stärksten Rezession der Nachkriegszeit und der hohen Verunsicherung in allen Bereichen der Wirtschaft weiterhin beachtlich. Im Rekordjahr 2019 war abseits der sieben Immobilienhochburgen ein äußerst dynamisches Marktgeschehen zu beobachten und in den B- & C-Städten wurde, getrieben durch die teilweise sehr limitierte Produktverfügbarkeit und die weiter fortschreitende Renditekompression in den TOP 7-Städten, dabei ein neuer Rekord in Höhe von 11 Milliarden Euro registriert.

Michael Baumann, Head of Office Investment B & C Cities Deutschland bei Colliers International: „Im ersten Halbjahr 2020 spiegelte sich der coronabedingte Rückgang des Transaktionsvolumens in Deutschland entsprechend auch im Ergebnis der B- & C-Städte wider. Mit rund 4,5 Milliarden Euro konnte gleichwohl der Anteil am Transaktionsvolumen von etwa 15 Prozent im Vergleich zum Vorjahr bestätigt werden. Dies zeigt, dass die deutschen B- & C-Städte weiterhin auf der Shopping Liste der



Investoren stehen. Knapp 20 Prozent dieses Anlagevolumens entfielen in der ersten Jahreshälfte 2020 auf Nordrhein-Westfalen, was uns dazu bewegt hat, den Investmentmarkt der B- & C-Städte im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland detailliert zu beleuchten.“

Als B-Städte werden nach Definition von Colliers International Großstädte mit nationaler Bedeutung ausgewiesen, die beispielsweise über Büroflächenbestände zwischen 1,5 und 5 Millionen Quadratmeter verfügen und kontinuierlich Büroflächenumsätze über 35.000 Quadratmeter sowie Spitzenmieten im langjährigen Mittel von mindestens 13,00 Euro pro Quadratmeter generieren. In Nordrhein-Westfalen sind folglich Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Essen und Münster als B-Städte zu klassifizieren. Als C-Städte gelten wichtige Städte mit regionaler, aber eingeschränkt nationaler Bedeutung und einer wichtigen Ausstrahlung auf die umgebende Region. Dies trifft in Nordrhein-Westfalen auf die Städte Aachen, Bielefeld, Mönchengladbach, Mülheim an der Ruhr sowie Wuppertal zu.

Transaktionsvolumen in Nordrhein-Westfalen bleibt stabil

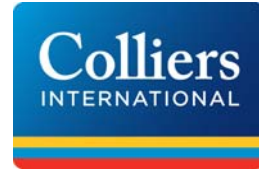
Nachdem das gewerbliche Transaktionsvolumen in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2019 erstmalig die 12 Milliarden Euro-Marke übertroffen und damit ein neues Rekordergebnis aufgestellt hat, konnte in der ersten Jahreshälfte 2020 ein Transaktionsvolumen von knapp 4,3 Milliarden Euro registriert werden. Im Vorjahresvergleich ist damit eine stabile Entwicklung des Transaktionsvolumens festzustellen. Der Fünfjahresdurchschnitt konnte trotz der coronabedingten Einschränkungen um fast 10 Prozent übertroffen werden. Jedoch ist dabei anzumerken, dass die meisten Transaktionen bereits in der Zeit vor Corona initiiert wurden. Als größte Treiber sind die beiden A-Städte Düsseldorf und Köln zu nennen. Zusammen generierten sie im bisherigen Jahresverlauf 2020 ein Transaktionsvolumen in Höhe von etwas mehr als 2 Milliarden Euro. Die elf B- & C-Städte, deren sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sich aktuell auf rund 1,75 Millionen summieren (gegenüber 1 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den beiden A-Städten), vereinten im selben Zeitraum ein Transaktionsvolumen von rund 820 Millionen Euro auf sich - ein Ergebnis, was auch im umsatzschwächsten ersten Halbjahr der vergangenen fünf Jahre (2016) erzielt wurde. Im Zeitraum 2015 bis 2019 generierten die B- & C-Städte in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt gut 2,6 Milliarden Euro Transaktionsvolumen pro Jahr. In Anbetracht der aktuellen Dealpipeline ist für das Jahr 2020 in den B- & C-Städten Nordrhein-Westfalens mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 1,5 Milliarden Euro zu rechnen.

Bonn und Essen liegen vorne

Räumlich zeigten unter den B- & C-Städten Nordrhein-Westfalens vor allem die Bundesstadt Bonn sowie die Ruhrgebietsstädte Essen, Dortmund und Duisburg sowohl hinsichtlich des Volumens als auch der Anzahl der Transaktionen eine besonders hohe Dynamik im Untersuchungszeitraum. In allen genannten Städten wurden die hohen Ergebnisse durch Großtransaktionen im Bürosegment befeuert, so dass der Anteil von Büroimmobilien am Transaktionsvolumen jeweils zwischen 45 und 70 Prozent notiert. Dagegen liegt der Anteil in den C-Städten gemittelt bei nur 28 Prozent. Auffällig sind außerdem große Unterschiede beim Transaktionsvolumen unter den B-Städten von Nordrhein-Westfalen. So konnte im von Investorensseite stark nachgefragten Münster in den vergangenen 5,5 Jahren mit einem Transaktionsvolumen von etwas mehr als 600 Millionen Euro nur ein Viertel des durch mehrere Großtransaktionen getriebenen Transaktionsvolumens von Bonn erreicht werden, wenngleich beide Städte über vergleichbare demographische sowie sozioökonomische Rahmenbedingungen verfügen. Im Vergleich hierzu wurden in Bonn 13 und in Essen 11 dieser Großtransaktionen registriert, von denen mit Ausnahme von zwei Einzelhandelsobjekten alle Verkäufe auf das Bürosegment entfielen.

Projektentwicklungen als Treiber des Transaktionsvolumens

Die Assetklasse Büro nimmt im Zeitraum zwischen 2015 und der Jahresmitte 2020 mit einem Transaktionsvolumen von 6,8 Milliarden Euro bei einem Anteil von 49 Prozent die Spitzenposition ein. Ein detaillierter Blick zeigt, dass der Anteil von Portfoliideals am Transaktionsvolumen im Untersuchungszeitraum in den B- & C-Städten von Nordrhein-Westfalen mit 33 Prozent nur leicht unter dem Niveau von Düsseldorf und Köln (39 Prozent) lag. Auf der Verkäuferseite nahm in den B- & C-Städten die Gruppe der Projektentwickler mit Transaktionen von Büroimmobilien im Wert von rund 1,7 Milliarden Euro die Spitzenposition ein. Mit einem Anteil von 22 Prozent liegt der Anteil internationaler Verkäufer in den B- & C-Städten etwas niedriger als in Düsseldorf und Köln, wo im Untersuchungszeitraum etwa 30 Prozent des Transaktionsvolumens durch internationale Verkäufer beigesteuert wurden. Auf der Käuferseite belegten Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) zusammen mit Offenen Immobilienfonds (jeweils 1,5 Milliarden Euro) die Spitzenposition, gefolgt von Immobilien AGs (0,9 Milliarden Euro) sowie Privaten Investoren (0,5 Milliarden Euro). Knapp ein Drittel des eingebrachten Kapitals stammt aus dem Ausland – diese Investoren zeigten dabei verstärktes Interesse an großvolumigen Produkten. Dabei strömte mit über 430



Millionen Euro das meiste ausländische Kapital für Büroimmobilien aus Großbritannien in die B- und C-Städte von Nordrhein-Westfalen, gefolgt von den USA (270 Millionen Euro), Luxemburg (245 Millionen Euro) und Israel (220 Millionen Euro).

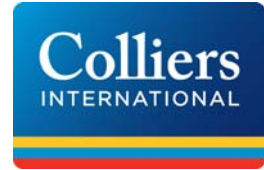
Projektpipeline bildet Basis für zukünftiges Transaktionsvolumen

Während in den B-Städten bis Ende 2022 über 70.000 Quadratmeter neue Büroflächen mehr entstehen als in den vergangenen drei Jahren fertiggestellt worden sind, ist in den C-Städten ein gegensätzlicher Trend zu beobachten. Dort kommen bis Ende 2022 etwa 100.000 Quadratmeter weniger Neubau-Büroflächen als im Zeitraum 2017 bis 2019 auf den Markt. Die Assetklasse Büro wird so ihre Spitzenposition in den B-Märkten in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter festigen und dort für stabile Transaktionsvolumina sorgen, wohingegen in den C-Städten, deren Investmentmärkte ohnehin eher durch Einzelhandelstransaktionen geprägt sind, die Auswirkungen von Büroprojekten auf das Transaktionsvolumen gering sein werden. In Bonn, Essen, Dortmund und Bochum sind bis Ende 2022 die größten Bestandszuwächse auf dem Büroflächenmarkt zu erwarten.

Flucht in Qualität stabilisiert Spitzenrendite

Nachdem die Renditen in den B- & C-Städten aufgrund der bis zum Jahresbeginn anhaltenden hohen Dynamik am gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland zunehmend unter Druck standen, konnten im Zuge der einsetzenden Krise bislang keine nennenswerten Preisabschläge im Spitzensegment festgestellt werden, wenngleich es nur eine sehr geringe Anzahl an Transaktionen zu vermelden gab. „Wegen der naturgemäß langen Vorlaufzeit der Abschlüsse stammen nahezu alle bis zur Jahresmitte unterzeichneten Transaktionen aus der Zeit vor Corona. Zudem ist anzumerken, dass neue Prozesse nur verhalten angestoßen beziehungsweise einem ständigen Review bezüglich des Vermarktungsstartes unterzogen werden. In den letzten Wochen sind allerdings zunehmende Aktivitäten am Markt festzustellen“, kommentiert **Maximilian Kaiser**, Associate Director Office Investment B & C Nordrhein-Westfalen, die aktuelle Marktentwicklung.

Bonn repräsentiert aktuell die B-Stadt mit dem niedrigsten Renditeniveau in Nordrhein-Westfalen, jedoch mit einem merklichen Abstand zu den beiden A-Städten in Höhe von 70 Basispunkten. Nachdem Bonn bei der Spitzenrendite für Büroimmobilien in den Jahren 2017 und 2018 noch gleichauf mit Essen gelegen hat, konnte sich die Bundesstadt aber im Jahresverlauf 2019 wieder etwas absetzen, so dass der Abstand



der beiden Städte zueinander nun 25 Basispunkte beträgt. Aachen als Top-Standort unter den C-Städten markiert in diesem exemplarischen Vergleich mit 4,6 Prozent das obere Ende der Renditespanne.

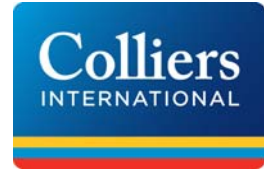
„Für den weiteren Jahresverlauf ist davon auszugehen, dass sich erhöhte Risiken, die schon jetzt mit steigenden Finanzierungskosten einhergehen, stärker in der Preisfindung niederschlagen werden. Zugleich ist unter den Investoren schon jetzt eine ‘Flucht in Qualität’ festzustellen, weshalb wir sehr zuversichtlich sind, dass die Spitzenrenditen sowohl in den A-Städten als auch in den B- & C-Städten Bestand haben werden. In naher Zukunft erwarten wir durch die wieder zunehmende Aktivität auf den Investmentmärkten Vergleichstransaktionen, die diese Annahmen belegen“, ergänzt **Patrik Bader** Associate Director Office Investment B & C Nordrhein-Westfalen, abschließend.

B- & C-Städte in Nordrhein-Westfalen bleiben attraktiv

Der Fokus des Anlagevolumens in Nordrhein-Westfalen wird sich auch in den kommenden Jahren auf die Assetklasse Büroimmobilien richten. Bonn und Essen werden dabei die Investmentzentren abseits der beiden A-Städte bleiben, zudem wird Dortmund aufgrund der gefüllten Projektentwicklungs pipeline für Büroimmobilien voraussichtlich eine positive Entwicklung des Transaktionsvolumens verzeichnen. Münster nimmt dagegen eine Sonderstellung unter den B-Städten ein. Die Stadt befindet sich bei vielen Investoren auch aufgrund der sehr guten sozioökonomischen Rahmenbedingungen auf der „Shopping List“, aber das äußerst limitierte Produktangebot und die relativ geringe Bautätigkeit wird das Transaktionsvolumen auch zukünftig auf einem niedrigen Niveau halten. Unter den C-Städten sind Aachen und Mönchengladbach als die dynamischsten Standorte hervorzuheben.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 14.000 Experten



in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Michael R. Baumann
Head of Office Investment B & C Cities | Deutschland
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 89 624294 81
michaelr.baumann@colliers.com

Herwig Lieb
Regional Manager | NRW
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 211 86 20 62 0
herwig.lieb@colliers.com

Patrik Bader
Associate Director Office Investment B & C Cities | NRW
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 211 86 20 62 55
patrik.bader@colliers.com

Maximilian Kaiser
Associate Director Office Investment B & C Cities | NRW
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 211 86 20 62 58
maximilian.kaiser@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de