



Accelerating success.

Deutschland 2021 / 2022

Markt- Bericht

B&C – Städte

Büro und Mixed-Use
Investmentmärkte im Überblick

B&C – Städte im Fokus



Michael R. Baumann
 Head of Office
 Investment B&C Cities
 michaelr.baumann@colliers.com

Anders als andere große europäische Büroimmobilienmärkte, die sich fast ausschließlich auf eine Region konzentrieren, wie beispielsweise London in Großbritannien oder Paris in Frankreich, zeichnet sich der deutsche Immobilienmarkt durch seine Polyzentrik aus. Diese beschränkt sich aber nicht ausschließlich auf die sogenannten TOP 7 bzw. A-Städte, sondern der deutsche Investmentmarkt für Büro- und mischgenutzte Immobilien bietet auch außerhalb der sieben größten Büromärkte attraktive Investmentmöglichkeiten. Die dezentrale Wirtschaftsstruktur mit vielen Hidden Champions und starkem Mittelstand außerhalb der größten Städte des Landes trägt wesentlich dazu bei. Aber auch die Tatsache, dass mehr als die Hälfte der DAX-40-Unternehmen ihren Hauptsitz außerhalb der TOP 7 haben, zeugt von der Dezentralität der deutschen Unternehmenslandschaft.

Als B-Städte werden im Allgemeinen Großstädte mit nationaler Bedeutung ausgewiesen, die über Büroflächenbestände zwischen 1,5 und 5 Mio. m² verfügen und kontinuierliche Büroflächenumsätze über 35.000 m² sowie Spitzenmieten im langjährigen Mittel von mindestens 13,00 €/m² generieren. Als C-Städte gelten wichtige Städte mit regionaler, aber eingeschränk-

ter nationaler Bedeutung und einer wichtigen Ausstrahlung auf die umgebende Region.

Trotz der mittlerweile großen Relevanz für den nationalen Büroinvestmentmarkt ist die Markttransparenz weiterhin gering und bleibt hinter den TOP 7 zurück. Um diese zu erhöhen und die Eigenschaften einzelner B&C-Märkte außerhalb der TOP 7 näher zu beleuchten, haben wir uns zu diesem Marktbericht entschlossen. Nach bestem Wissen und Gewissen haben wir Informationen zusammengetragen und ausgewertet und den Austausch mit lokalen Akteuren gesucht, um die einzelnen Standorte näher zu beleuchten. Außerdem versuchen wir die zukünftige Entwicklung der Märkte zu antizipieren. Diese Informationen möchten wir gerne mit Ihnen teilen und so unseren Beitrag zur Erhöhung der Transparenz in den einzelnen B&C-Städten leisten.

Mein Team und ich wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre und freuen uns auf einen angeregten und spannenden Austausch.

Inhalt

Büroinvestment B&C – Städte	4
City Reports	
Bonn	8
Bremen	12
Dortmund	16
Dresden	20
Duisburg	24
Essen	28
Hannover	32
Leipzig	36
Nürnberg-Fürth-Erlangen	40
Rhein-Main-Gebiet	44
Research-Dienstleistungen	48
Glossar	50
Kontakte	51

Büroinvestment B&C – Städte

Transaktionsvolumen

Dank eines fulminanten Jahresendspurts mit allein über 1 Mrd. € Transaktionsvolumen in den letzten Wochen des vergangenen Jahres startete der Büroinvestitionsmarkt 2021 sehr spät durch und fand noch ein versöhnliches Ende. Über 6,4 Mrd. € wurden 2021 in Bürogebäude und mischgenutzte Immobilien außerhalb der TOP 7 investiert. Das Ergebnis blieb dabei rund 18 % hinter dem des Jahres 2020 zurück und pendelte sich auf dem Niveau 2017 ein. Der Rückgang in den B-Städten war dabei mit knapp einem Fünftel am größten, in den C-Städten sank das Volumen lediglich um 14 %. Damit entkoppelt sich die Entwicklung des Transaktionsgeschehens inner- und außerhalb der TOP 7 voneinander. Das Investitionsvolumen in den A-Städten legte 2021 nämlich um fast 18 % zu.

Angebot und Nachfrage

Ein Grund für die Divergenz war das gestiegene Bedürfnis vieler Investoren nach sicheren Core-Produkten, deren Verfügbarkeit in den TOP 7 höher war. Verbunden mit einer kontinuierlichen Renditekompression im Jahresverlauf, die einen starken Preiseffekt verursachte, stieg das Volumen in den TOP 7 deutlich an. Das Sicherheitsbedürfnis vieler Investoren konnte aufgrund geringerer Verfügbarkeit von Core-Objekten in den Städten abseits der TOP 7 nicht in vollem Umfang bedient werden. Zwar blieb der Anteil von Core-Objekten am gesamten Transaktionsvolumen konstant, deren absolute Anzahl sank aber. Bei entsprechender Verfügbarkeit wären diese auch vom Markt absorbiert worden. Obwohl das Transaktionsvolumen zurückging, war die Nachfrage nach Investitionsobjekten abseits der TOP 7 auch 2021 hoch. So blieb die Anzahl der Transaktionen und verkaufter

Objekte auf ähnlichem Niveau wie 2020. Allerdings gab es eine Verschiebung weg von Core-Plus-Objekten, hin zu Value-Add- und opportunistischen Objekten, die auf einem etwas geringeren Preisniveau gehandelt wurden. Maßgeblich dazu beigetragen haben sicherlich das Portfolio der AOK-Immobilien und das Mont-Portfolio, die jeweils aus vielen Objekten dieser Risikoklassen bestanden. Aber auch bei Einzeltransaktionen war vermehrt zu beobachten, dass Investoren bereit sind, mehr ins Risiko zu gehen. Das spiegelt sich auch in der Investorenanalyse wider. Das Investitionsvolumen von Opportunity Fonds/Private Equity Fonds stieg um rund 262 % gegenüber 2020. Über 800 Mio. € investierten sie zuletzt in Büroobjekte abseits der TOP 7. Damit gehörten sie 2021 zu den Top-3-Investoren. Ebenfalls ihr Investitionsvolumen steigerten Projektentwickler und private Investoren bzw. Family Offices. Ihre Aktivität zurückgefahren haben unter anderem Immobilien-AGs. Über 81 % weniger Kapital investierten sie 2021. Allerdings war deren Anteil im Jahr 2020 auch durch die Übernahme der TLG durch Aroundtown besonders hoch.

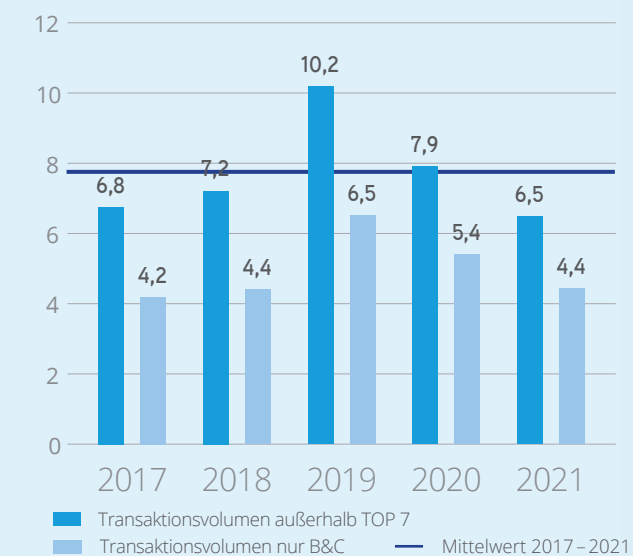
Das Thema der ESG-Konformität ist spätestens in der zweiten Jahreshälfte auf dem Investitionsmarkt angekommen. Die Möglichkeit, mit Manage-to-Green-Ansätzen Bestandsobjekte aufzuwerten, sodass sie für Fonds geeignet sind, die nach Artikel 8 oder 9 der EU-Offenlegungsverordnung konzipiert sind, bietet Investoren neue Möglichkeiten, Wertpotenziale zu heben. Teilweise waren die Ankäufe im Value-Add-Bereich im vergangenen Jahr schon von dieser Idee geprägt.

Ein weiterer Grund für das geringere Transaktionsvolumen war, dass im vergangenen Jahr weniger Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich am Markt beobachtet wurden. Fand im Jahr 2020 noch rund ein Dutzend solcher Großdeals statt, waren es im abgelaufenen Jahr nur noch halb so viele. Die größte Transaktion darunter war der Verkauf des Oak House, eines Baukörpers der Quartiersentwicklung Seven Gardens, in Wiesbaden. Für das 30 Jahre an Mieter der öffentlichen Hand vermietete Bürohaus zahlte die REInvest Asset Management im Auftrag einer Versicherung über 300 Mio. € an den Entwickler OFB.

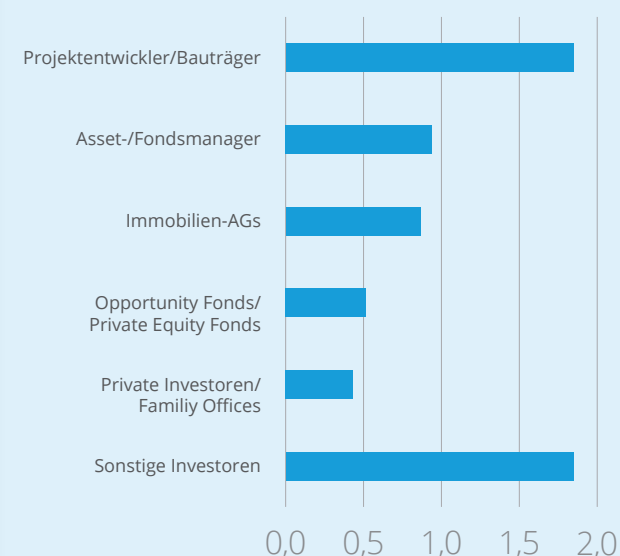
Fast Facts

Transaktionsvolumen in Mio. €	2021	2020	Veränderung
außerhalb der TOP 7	6.448	7.899	– 18 %
Summe B&C-Städte	4.411	5.404	– 18 %
Transaktionsart			
Einzeltransaktionen	4.963	6.223	– 20 %
davon B&C	3.791	4.338	– 13 %
Portfoliotransaktionen	1.515	1.676	– 10 %
davon B&C	651	1.066	– 39 %
Herkunft			
Internationale Käufer	1.723	2.360	– 27 %
davon B&C	1.054	1.748	– 40 %
Internationale Verkäufer	2.145	2.220	– 3 %
davon B&C	1.567	1.231	27 %

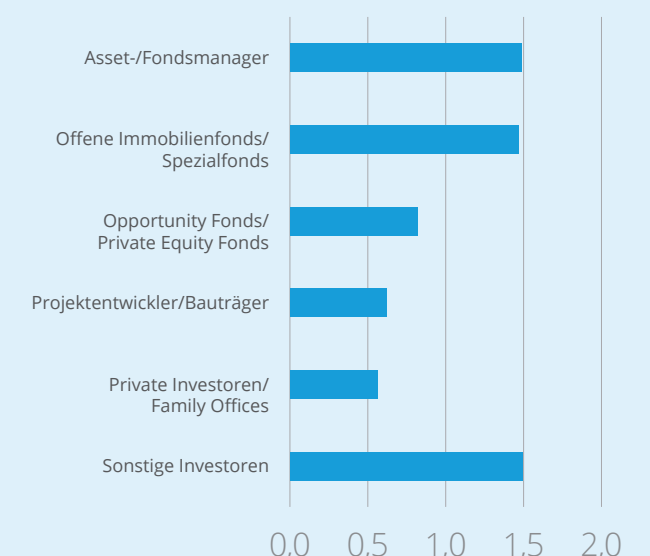
GRAFIK 1: Transaktionsvolumen außerhalb der TOP 7 und nur in B&C-Städten in Mrd. €



GRAFIK 2: Verkäufergruppen in Mrd. €



GRAFIK 3: Käufergruppen in Mrd. €



Renditen

Zum Jahresende, im Zuge der anziehenden Investmenttätigkeit, sanken die Spitzenrenditen in vielen B-Städten. Größtenteils liegen diese mittlerweile deutlich unter 4,00 %. Die stetige Kompression in den letzten Jahren ist Zeugnis dafür, dass Investitionen in diese Städte immer beliebter geworden sind und mittlerweile Eingang in viele Portfolio-Strategien gefunden haben. Verbreitet sind beispielsweise sogenannte „ABBA“-Strategien, bei denen sowohl in B-Lagen der TOP 7 als auch in A-Lagen der B-Städte investiert wird. Dadurch ist eine attraktivere Rendite bei vergleichsweise niedrigem Risiko möglich. Aber auch Investment Vehicle, die sich nur auf B-Städte oder regionale Oberzentren konzentrieren, sind mittlerweile am Markt etabliert. Trotz der Renditekompression bieten B-Städte noch deutlich attraktivere Renditen als in den TOP 7. Dort betrug diese Ende 2021 durchschnittlich weniger als 2,80 %.



Philipp Allroggen
 Consultant I Research
 +49 211 862062-40
 philipp.allroggen@colliers.com

Fazit und Prognose

Die aktuellen Entwicklungen in der Ukraine Krise und deren Auswirkungen auf die Wirtschaft in Europa und Deutschland werden das Transaktionsgeschehen in den nächsten Wochen und Monaten beeinflussen. Die Unsicherheiten der Pandemie und deren Auswirkungen rücken dahingehend in den Hintergrund, zumal es eine Perspektive gibt, dass sich die Pandemie in eine Endemie wandeln könnte. In Abhängigkeit der bereits gestiegenen Inflation und der weiter drohenden Erhöhung der Rohstoffpreise werden nachgelagerte Reaktionen seitens der Geldpolitik das Marktgeschehen auf den Finanz- und Immobilienmärkten beeinflussen. Die Deal-Pipeline ist zum Jahresauftakt 2022 gut gefüllt und erste Transaktionen wurden bereits beurkundet. Ein selektiveres Kaufverhalten von Investoren zeichnet sich schon jetzt durch die zunehmende Bedeutung der ESG-Thematik ab. Einerseits wird die Nachfrage nach Objekten, die für nachhaltige Fonds gemäß der EU-Taxonomie qualifiziert sind, steigen. Andererseits bieten sich im Value-Add Bereich verstärkt Opportunities zu Manage-to-Green-Ansätzen.

City Reports

Bonn ⁸

Bremen ¹²

Dortmund ¹⁶

Dresden ²⁰

Duisburg ²⁴

Essen ²⁸

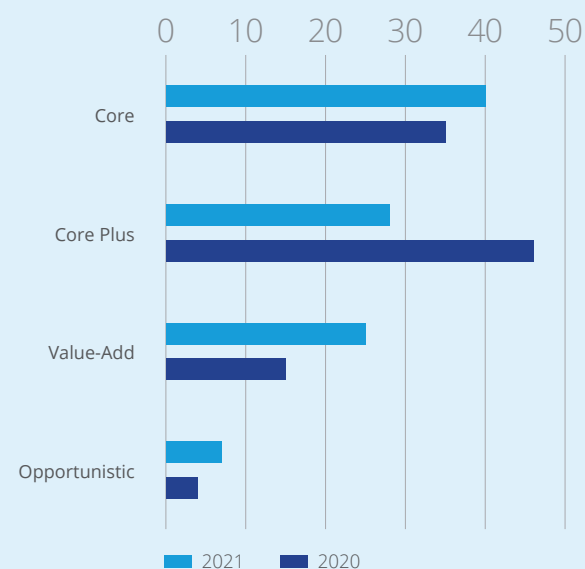
Hannover ³²

Leipzig ³⁶

Nürnberg-Fürth-Erlangen ⁴⁰

Rhein-Main-Gebiet ⁴⁴

GRAFIK 4: Transaktionsvolumen nach Risikoklassen außerhalb der TOP 7 in %



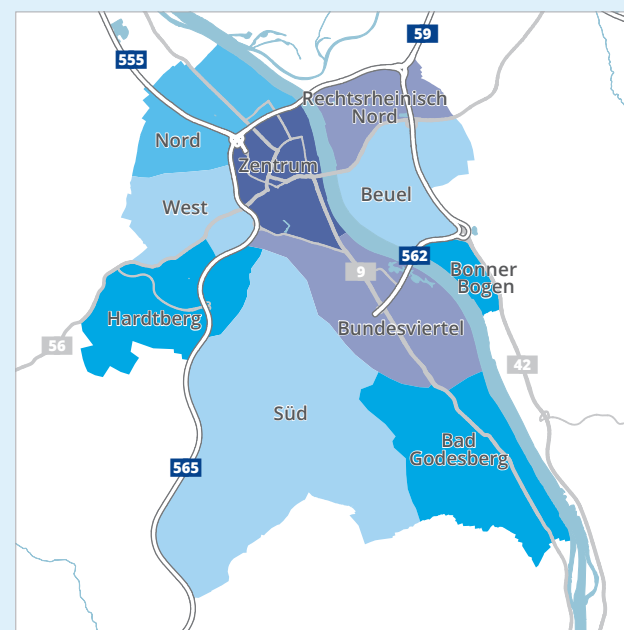


City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	331
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	183
Arbeitslosenquote in %	7,7
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.925

Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen	134 Mio. €	303 Mio. €
Portfoliotransaktionen	7 %	38 %
Internationale Käufer	11 %	38 %
Internationale Verkäufer	73 %	0 %
Spitzenrendite Büro	3,80 %	3,80 %



Beispieltransaktionen

Objekt	Fläche	Kaufpreis	Rendite
Bonnanova	> 18.000 m²	> 80 Mio. €	< 4,25 %
Urban Soul	> 22.000 m²	> 175 Mio. €	< 4,00 %
Neuer Kanzlerplatz	> 55.000 m²	> 350 Mio. €	< 4,25 %

Investment Büro & Mixed-Use Immobilien

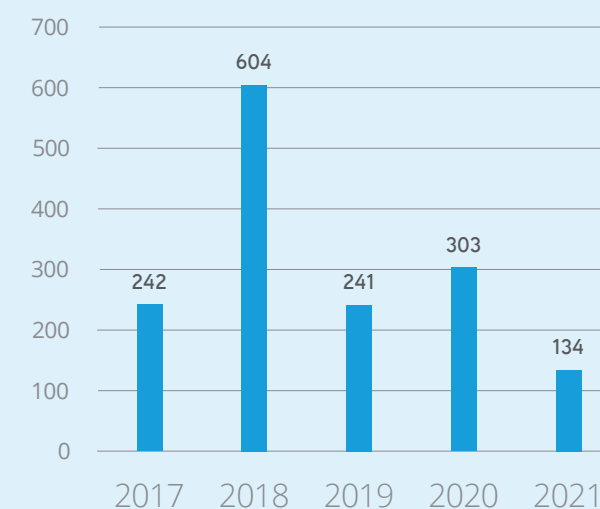
Standort

Die Bundesstadt Bonn war von 1949 bis 1990 Bundeshauptstadt und bis 1999 Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland, anschließend wurde die Zweitregierungssitz. Dementsprechend befinden sich heute immer noch zahlreiche Niederlassungen der Ministerien und des Bundesrats in der Stadt. Auch die Vereinten Nationen unterhalten seit 1951 einen Sitz mit 20 Einrichtungen in Bonn. Trotz des Verlusts des alleinigen Regierungssitzes und des Bundestags sowie der damit verbundenen Verlagerung der Verwaltung nach Berlin bleibt Bonn bis heute ein bedeutender Verwaltungsstandort. Mit dem Wegzug der Bundeseinrichtungen wurde ein struktureller Wandel initiiert, der den Standort hin zu Wissenschaft und Forschung lenkt. So bilden die Stadt Bonn, der Rhein-Sieg-Kreis und der Kreis Ahrweiler gemeinsam mit den 14 hier ansässigen Hochschulen und zwölf Forschungseinrichtungen die Wissenschaftsregion Bonn. Angetrieben wird der

Wandel darüber hinaus von zwei DAX-Konzernen und ihren Tochterunternehmen sowie von über 15.000 kleinen und mittelständischen Unternehmen. Durch die erfolgreiche Verzahnung von Wissenschaft und Unternehmertum sind zukunftssträchtige Geschäftsfelder, beispielsweise in der Informations- und Kommunikationswirtschaft oder dem Gesundheitssektor, entstanden. Infolge der Attraktivität der Stadt ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und verschiedene Prognosen sagen ein Bevölkerungswachstum zwischen 4 und 6 % bis 2035 voraus. Dank mehrerer Autobahnanbindungen, einer links- und einer rechtsrheinischen Bahntrasse sowie der Nähe zum internationalen Flughafen Köln/Bonn ist die Stadt hervorragend an den nationalen und internationalen Verkehr angebunden.

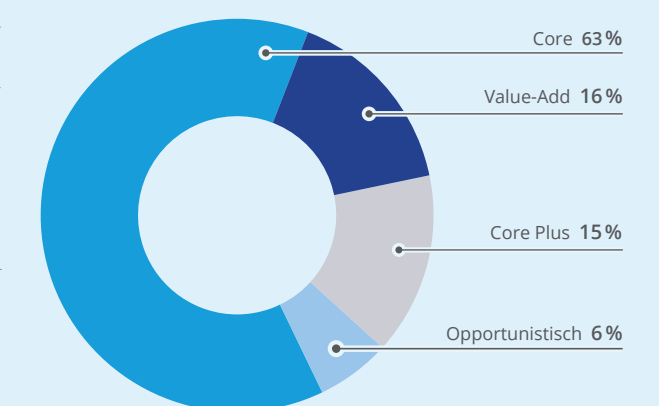
GRAFIK 1: Transaktionsvolumen

in Mio. €



GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Risikoklasse 2017 – 2021

Anteil in %



Büroinvestmentmarkt

Bonn ist als einer der größten Büromärkte unter den B&C-Städten sowohl bei nationalen als auch internationalen Investoren gefragt. In den letzten Jahren wurden jährliche Flächenumsätze von über 100.000 m² registriert, trotz Herausforderungen durch die Coronapandemie. Neben der öffentlichen Hand als Umsatztreiber herrscht auch seitens der Großunternehmen eine hohe Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Flächen, während die kleinen und mittelständischen Firmen eher im kleinteiligeren Segment aktiv sind. Die Spitzenmiete lag zuletzt bei 22,50 €/m². Bonn ist die bisher einzige B-Stadt, deren Spitzenmiete sich in den letzten Jahren auf einem Niveau von 20,00 € oder mehr eingependelt hat. Der starke Bürovermietungsmarkt bildet das Fundament für einen attraktiven Büroinvestmentmarkt. Besonders Core-Objekte mit langfristigen Mietverträgen der krisenresistenten öffentlichen Hand oder bonitätsstarker Nutzer der Privatwirtschaft erfreuen sich großer Beliebtheit bei Investoren. Handelt es sich dabei um Neubauten, werden bei Transaktionen verlässlich Höchstpreise erzielt. Solche Objekte werden jedoch lediglich verein-

zelt auf dem Markt angeboten und sind entsprechend rar. In diesem Zusammenhang schwankt das jährliche Investitionsvolumen für Büro- und mischgenutzte Immobilien in Bonn recht stark. 2021 war das Angebot von solchen Core-Produkten begrenzt und es wurde nur eine großvolumige Core-Immobilie mit öffentlichem Nutzer gehandelt. Vermehrt wurden hingegen mehrere kleinere Value-Add-Objekte erfolgreich am Markt platziert. Aufgrund der guten Fundamentaldaten des Vermietungsmarktes und starker sozioökonomischer Rahmenbedingungen bieten sich Wertsteigerungspotenziale im Bestand durch Manage-to-Core-Ansätze an. Ein weiterer Grund für das ungewöhnlich geringe Transaktionsvolumen von lediglich 134 Mio. € war, dass aufgrund längerer Prüfprozesse nicht alle Transaktionen im abgelaufenen Jahr abgeschlossen, sondern mit ins Jahr 2022 genommen wurden.

Fazit und Ausblick

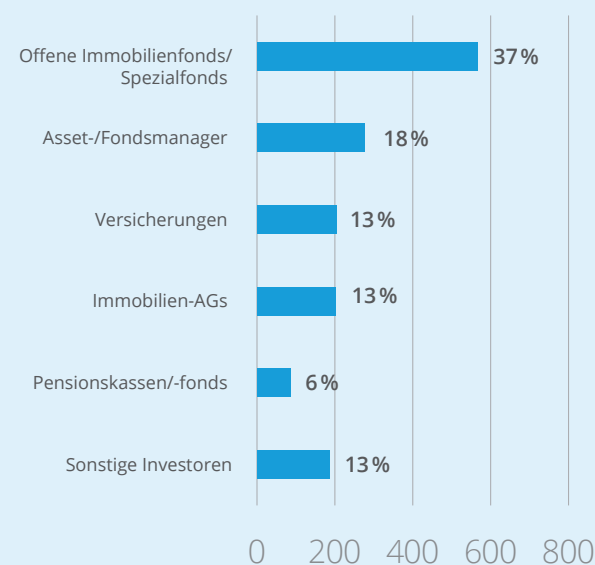
Gerade bei Investoren, die den Einstieg in die B-Städte suchen, steht Bonn im Fokus. Insbesondere in Krisenzeiten bieten Investitionen in Immobilien mit krisenfesten Mietern eine sichere Anlagemöglichkeit.

Durch die Vielzahl von Behörden und Ministerien bietet Bonn, wie fast keine andere B-Stadt, die Möglichkeit, entsprechend krisensichere Immobilien-Investments zu tätigen. Hinzu kommt, dass der Markt mit einer Bruttospitzenrendite von 3,80 % eine relativ hohe Verzinsung des eingesetzten Kapitals ermöglicht. Nicht nur im Vergleich zu den TOP 7, sondern auch zu anderen B-Städten. Nichtsdestotrotz konnte in den letzten Jahren ein stetiges Fallen der Spitzenrendite beobachtet werden. Es ist zu erwarten, dass die Spitzenmiete, bei entsprechender Produktverfügbarkeit, weiter sinken wird und sich das Preisniveau dem der TOP 7 und insbesondere Köln weiter annähert. Derzeit liegt der Spread der Spitzenrendite bei rund 0,75 Prozentpunkten. Mittelfristig gehen wir von einer Annäherung aus. Des Weiteren erwarten wir für 2022 ein deutlich höheres Transaktionsvolumen. Gestützt durch die bereits im Jahr 2021 initiierten, aber nicht mehr abgeschlossenen Transaktionen, gehen wir bereits für die erste Jahreshälfte von einem Transaktionsvolumen von über 200 Mio. € aus.

Wie auf allen Investmentmärkten werden in Zukunft vor allem Objekte nachgefragt werden, die mindestens in Teilen ESG-Konformität aufweisen. Assets, die diesen Ansprüchen nicht genügen, werden unter Umständen nur mit Abschlägen gehandelt werden.

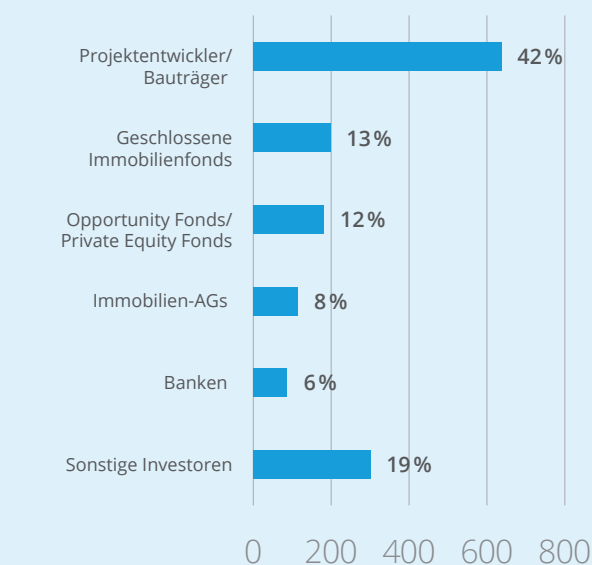
GRAFIK 3: Käufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 4: Verkäufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



Der Bonner Immobilienmarkt wird sich immer mehr an die TOP-7-Standorte angleichen. Insbesondere die ansässigen Ministerien und öffentlichen Nutzer als konstante Flächenabnehmer sichern dem Standort eine stetig hohe Nachfrage bei Investoren.



Kontakt

Maximilian Kaiser Associate Director | Nordrhein-Westfalen
+49 211 862062-58, maximilian.kaiser@colliers.com

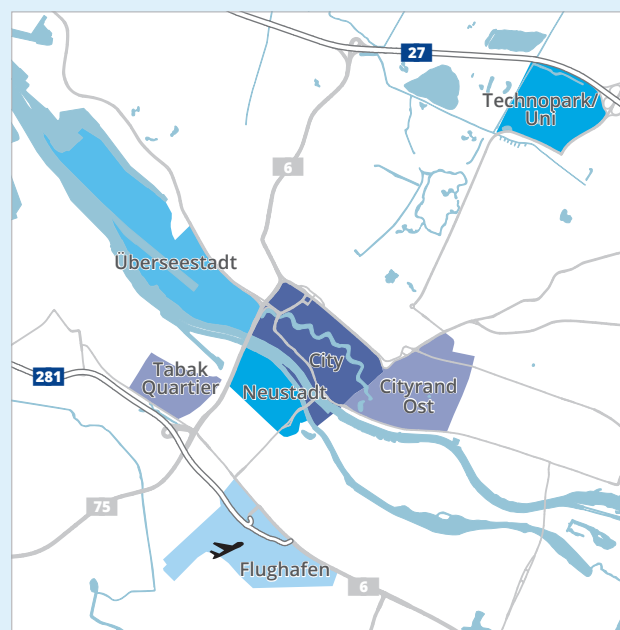


City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	567
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	284
Arbeitslosenquote in %	10,2
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	22.573

Fast Facts

Investment Bremen	2021	2020
Transaktionsvolumen	295 Mio. €	214 Mio. €
Portfoliotransaktionen	1 %	19 %
Internationale Käufer	21 %	20 %
Internationale Verkäufer	22 %	14 %
Spitzenrendite Büro	3,60 %	3,90 %



Beispieltransaktionen

Objekt	Fläche	Kaufpreis	Rendite
Alter Tabakspeicher	> 19.000 m²	> 60 Mio. €	< 3,75 %
Die Kennedys	> 8.500 m²	> 35 Mio. €	< 3,75 %
Eins Bremen	> 18.000 m²	> 80 Mio. €	< 4,00 %
Office Center Überseestadt	> 20.000 m²	> 70 Mio. €	< 5,25 %

Investment Büro & Mixed-Use Immobilien

Standort

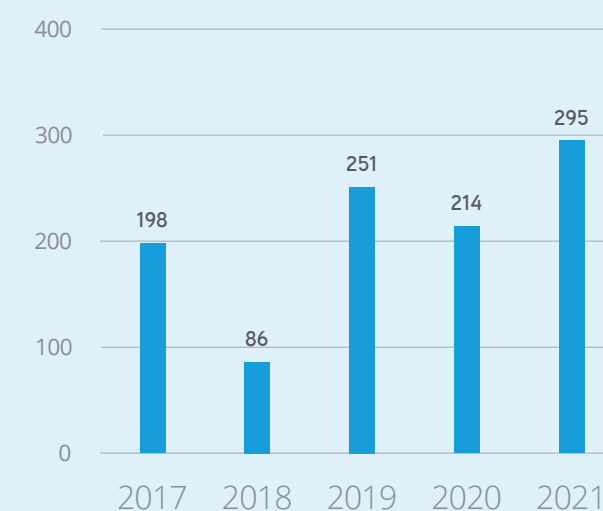
Mit über 560.000 Einwohnern ist Bremen eine der größten Städte Deutschlands und das Zentrum der europäischen Metropolregion Nordwest mit über 2,7 Mio. Einwohnern, einer von elf europäischen Metropolregionen in Deutschland. Von jeher haben der Außenhandel und der Hafen eine besondere Bedeutung für die Wirtschaft Bremens. Schiffbau- und Stahlindustrie haben in den letzten Jahrzehnten einen Strukturwandel durchlebt. Während die zwei größten Werften diesen nicht überlebt haben und die lokalen Stahlwerke von einem internationalen Konkurrenten übernommen wurden, gelang der Wandel in anderen Bereichen besser. So prägt die Luft- und Raumfahrtindustrie Bremen als Hightechstandort. Dennoch bleibt Bremen ein wichtiger Standort der Automobil-, Schiffbau- und Elektronikindustrie. An der Universität entwickelte sich in den letzten Jahren der Technologiepark Bremen, einer der größten deutschen Technologieparks. Daneben ist auch die

Lebensmittelbranche mit nationalen und internationalen Konzernen stark vertreten. Zusätzlich ist Bremen als Sitz der Landesregierung von der öffentlichen Verwaltung geprägt. Mit den Bundesautobahnen A 1 und A 27 und als ICE-Halt auf der Strecke zwischen Hamburg und dem Rheinland ist Bremen gut an das nationale Verkehrsnetz angebunden. Ein internationaler Flughafen befindet sich im Süden der Stadt.

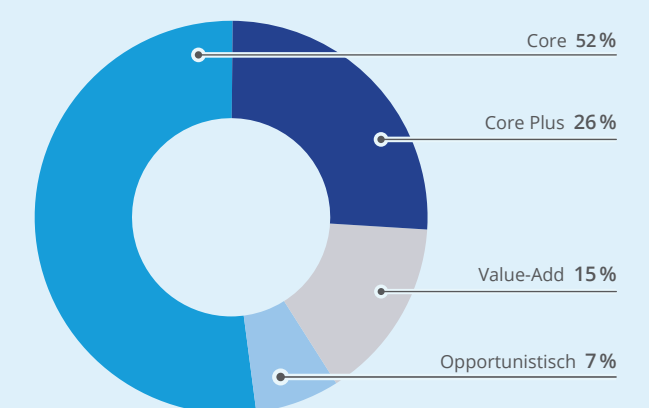
Büroinvestmentmarkt

Mit einem Büroflächenbestand von über 2,7 Mio. m² liegt Bremen im Mittelfeld der deutschen B-Städte. Verbunden mit einem gesunden Vermietungsmarkt und niedrigen Leerstandsquoten von unter 5 % ist Bremen ein attraktives Ziel für Büroinvestments außerhalb der TOP 7. Fast 300 Mio. € wurden im Jahr 2021 in Büro- und mischgenutzte Immobilien investiert, was einer Steigerung von fast 40 % entspricht. Damit entwickelt sich Bremen positiv gegen den Trend. In der gesamtdeutschen Betrachtung

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen
in Mio. €



GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Risikoklasse 2017 – 2021 Anteil in %



tung ging das Transaktionsvolumen in B&C-Städten um rund 18 % zurück. Gleichzeitig bedeutet das Ergebnis einen Rekord für den Bremer Transaktionsmarkt. Begünstigt wurde das Transaktionsvolumen durch Investitionen in hochwertige Core-Objekte. Über die Hälfte des Investitionsvolumens 2021 entfiel auf diese Risikoklasse. Der hohe Anteil der Risikoklasse Core ist nicht ungewöhnlich für den Bremer Büroinvestmentmarkt. Betrachtet man die letzten fünf Jahre aggregiert, entfällt ebenso rund die Hälfte des Anlagevolumens auf diese Risikoklasse. Durch hochwertige Projektentwicklungen, verbunden mit innovativen und bonitätsstarken Nutzern, die neue Flächen absorbieren, kann der Bremer Investmentmarkt äußerst gefragte Core-Produkte bereitstellen. Dadurch ist im vergangenen Jahr die Spitzenrendite nochmals gesunken und notiert derzeit bei 3,60 %. Spitzenpreise zahlten Investoren für langfristig vermietete Objekte in A-Lage mit guter infrastruktureller Anbindung und bonitätsstarken bzw. krisenresistenten Mietern. Das sind vor allem die Teilmärkte City, Neustadt, Überseestadt

und das Tabak-Quartier. In diesen Teilmärkten wird auch, bei entsprechendem Ausbaustandard, die Spitzenmiete von 13,50 – 14,50 €/m² gezahlt. Auch die ESG-Konformität spielte bei vielen Ankauftsprozessen im letzten Jahr eine zunehmende Rolle.

Die prominentesten Transaktionen im Jahr 2021 waren sicherlich „Die Kennedys“ und der „Alte Tabakspeicher 2“, die zusammen über 100 Mio. € Volumen ausmachten. Im Rahmen eines strukturierten Prozesses ist uns im Jahr 2021 keine abgebrochene Transaktion bekannt.

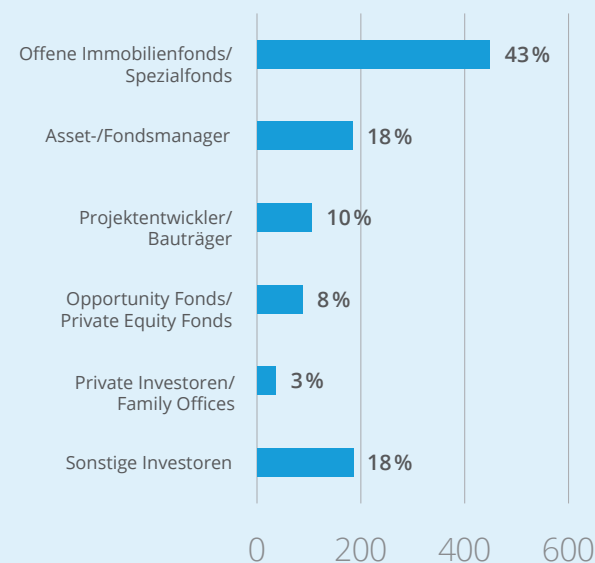
Fazit und Ausblick

Bremen ist eine hochattraktive B-Stadt in Norddeutschland. Als innovatives Wirtschaftszentrum gepaart mit einem nachhaltigen Büovermietungsmarkt bietet der Standort attraktive Investmentmöglichkeiten. Weiter aufstrebende Teilmärkte wie Überseestadt, Neustadt oder das Tabak-Quartier sorgen für die Etablierung neuer Quartiere. Durch gezielte Quartiersentwicklungsansätze rückt die Urbanisierung und Verdichtung in den Vordergrund. Die ESG-Ansprüche an Objekte werden seitens der Nutzer, aber vor allem seitens der Investoren zukünftig steigen. Aus diesem Grund rücken Büroimmobilien mit Zertifizierung und New-Work-Flächen in guten Lagen noch mehr in den Fokus. Gerade im Tabak-Quartier entstehen solche neuen Flächen durch Neubau oder aufwendige Sanierung des historischen Bestands. Aber auch die anderen Teilmärkte entwickeln sich weiter. Dadurch ist in den nächsten Jahren mit weiteren Core-Objekten zu rechnen, die am Markt platziert werden. Aber auch Value-Add Objekte, die Möglichkeiten

einer Manage-to-Green-Strategie bieten, werden am Markt erwartet. Dadurch sind 2022 Ankäufe mit verschiedenen Businessplänen möglich. Bei entsprechendem Core-Produkt ist außerdem eine weitere Kompression der Bruttospitzenrendite möglich. Durch das breite zukünftige Angebot wird sich das Transaktionsvolumen von Büro- und mischgenutzten Immobilien mittelfristig auf einem höheren Niveau stabilisieren. Eine Vielzahl von innovativen Unternehmen stützt die wirtschaftliche Entwicklung Bremens und stabilisiert so den Büovermietungsmarkt.

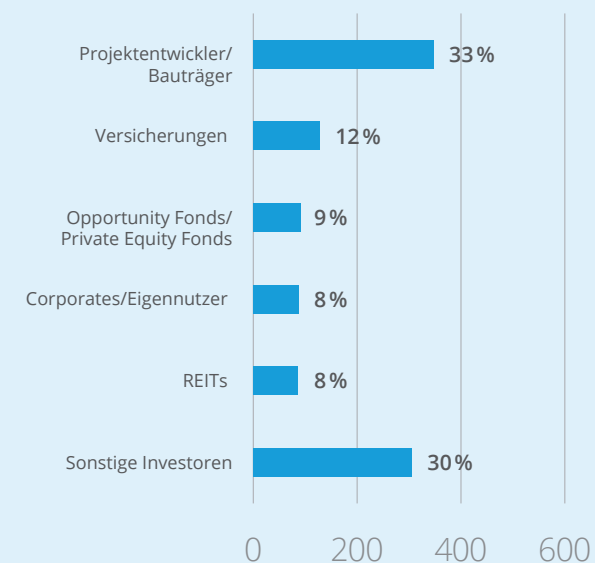
GRAFIK 3: Käufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 4: Verkäufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



”

Angesichts des Renditeprofils ist Bremen als innovatives Wirtschaftszentrum verbunden mit einem gesunden Büovermietungsmarkt ein attraktives Ziel für institutionelle Investoren.



Kontakt

Sebastian Rüscher Senior Consultant | Norddeutschland
 +49 40 328701-133, sebastian.ruesch@colliers.com

Dortmund



City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	588
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	251
Arbeitslosenquote in %	11,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	21.774

Fast Facts

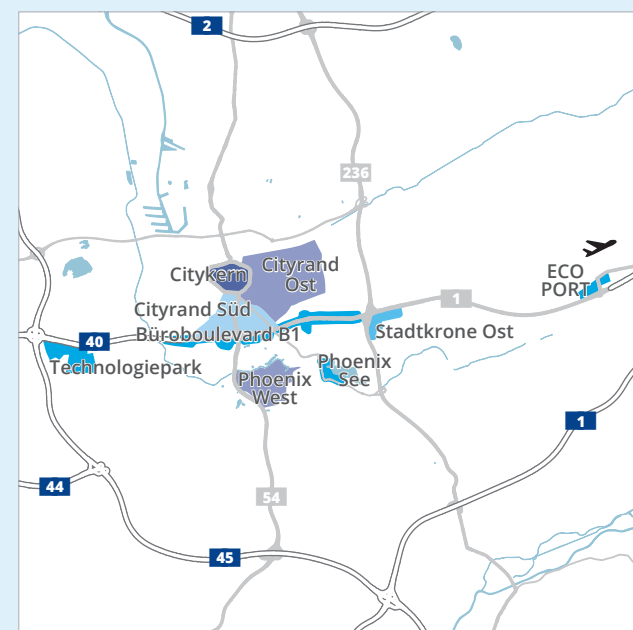
Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen	58 Mio. €	70 Mio. €
Portfoliotransaktionen	0 %	57 %
Internationale Käufer	52 %	57 %
Internationale Verkäufer	13 %	57 %
Spitzenrendite Büro	4,50 %	4,60 %

Standort

Dortmund, im östlichen Ruhrgebiet gelegen, ist mit über 580.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens. Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr gehört sie zu den bevölkerungsreichsten und am dichtesten besiedelten Regionen in Europa. Wie im gesamten Ruhrgebiet, begann mit dem Rückgang der Montanindustrie auch in Dortmund der Strukturwandel – die letzte Zeche im Stadtgebiet schloss 1987. Früher vor allem bekannt für Stahl, Kohle und Bier, präsentiert sich die Stadt heute als modernes Dienstleistungszentrum. Rund 75 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiteten zuletzt im Handel, Gastgewerbe oder sonstigen Dienstleistungen. Der tertiäre Beschäftigungssektor gewann kontinuierlich an Relevanz. So sind mittlerweile zukunftsweisende Geschäftsfelder wie Strom- und Gastransportnetze, Biomedizin und Mikrosystemtechnik in Dortmund von Bedeutung. Mit rund 54.000 Studierenden an sieben Hochschulen ge-

hört Dortmund zu den größeren Universitätsstädten Deutschlands. Weitere 19 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen und weitere wissenschaftliche Einrichtungen machen Dortmund zu einem wichtigen Forschungsstandort in der Region.

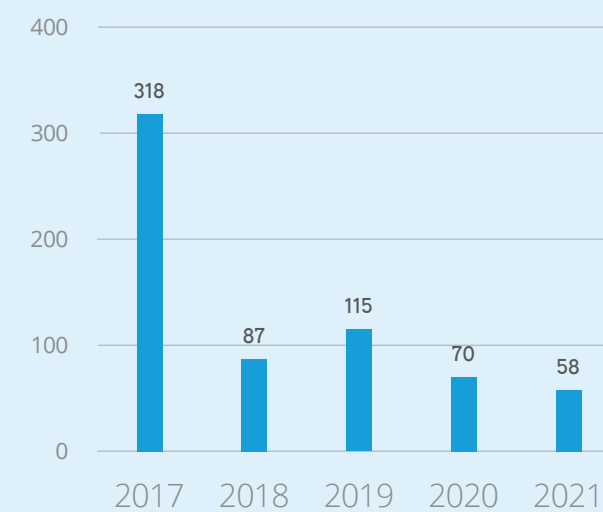
Das Stadtgebiet ist über verschiedene Bundesautobahnen gut an den motorisierten Individualverkehr angeschlossen. Der Hauptbahnhof ermöglicht Schienenverkehr sowohl in Nord-Süd- als auch West-Ost Richtung. Anschluss an das Binnenschiffahrtsnetz besteht dank der Nähe zum Rhein-Herne-Kanal ebenfalls. Der internationale Flughafen Dortmund im Osten der Stadt sorgt für Anbindung an den internationalen Luftverkehr.



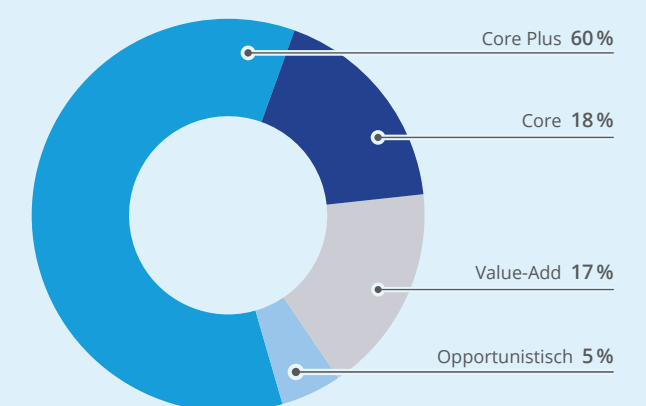
Beispieltransaktionen

Objekt	Fläche	Kaufpreis	Rendite
Phönixseestraße	> 3.500 m²	> 18 Mio. €	< 4,75 %
Schützenstraße	> 13.000 m²	> 35 Mio. €	< 4,75 %
Grüne Straße	> 28.000 m²	> 50 Mio. €	< 5,75 %
Herenberg City Center	> 20.000 m²	> 60 Mio. €	< 5,25 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen
in Mio. €



GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Risikoklasse 2017 – 2021
Anteil in %



Büroinvestmentmarkt

Dortmund stellt, hinter Essen, den zweitgrößten Büromarkt des Ruhrgebiets und üblicherweise ist das Vermietungsgeschehen in Dortmund auch weniger dynamisch als in Essen. Nicht so im Jahr 2021. Stattdessen wurde ein Rekordergebnis realisiert. Knapp 149.000 m² Büroflächen wurden im vergangenen Jahr umgesetzt. Darunter waren zwar auch Eigennutzerbaustarts, aber ebenfalls Abschlüsse verschiedener Größenklassen. Mitverantwortlich für die gute Performance des Marktes war vor allem die diversifizierte Branchenstruktur. Unternehmen aus der Versicherungs- und Informations- und Kommunikationsbranche mieteten neue Flächen an, aber auch Industrieunternehmen. Besonders Flächen im Citykern waren und sind gefragt. Die Spitzenmiete lag 2021 bei rund 16,50 €/m². Damit bleibt sie zwar hinter den prominentesten B-Städten zurück, allerdings bedeutet auch dieser Wert einen neuen Rekord für Dortmund. Die erhöhte Dynamik auf dem Vermietungsmarkt hat sich im abgelaufenen Jahr noch nicht belebend auf die Büroinvestitionsmärkte ausgewirkt und das Volumen blieb hinter dem

anderer B-Städte zurück. Traditionell ist Dortmund zwar kein bei Investoren unbeliebtes Investitionsziel, allerdings stehen eher andere Assetklassen im Vordergrund. So floss nur etwas mehr als ein Drittel des seit 2017 investierten Kapitals in Büroobjekte, im Jahr 2021 sogar nur knapp 26 %. Außerdem werden in Dortmund selten Objekte angeboten und somit auch gehandelt, die ein Volumen von über 50 Mio. € ausmachen. Investoren, die es auf größere Tickets abgesehen haben, bietet sich aktuell noch ein äußerst schmales Angebot. Entsprechend wird das Ergebnis angebotsseitig begrenzt und nicht primär nachfrageseitig. Bei entsprechenden Opportunitäten könnte das Investitionsvolumen durchaus höher liegen.

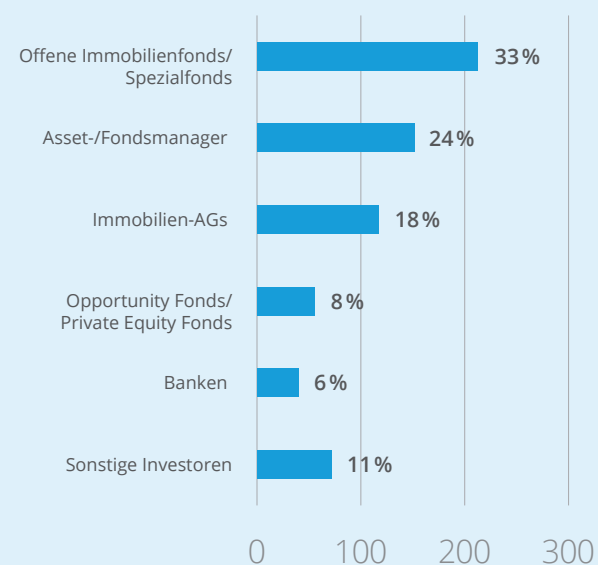
Fazit und Ausblick

Der Dortmunder Büovermietungsmarkt erzielte 2021 ein Rekordergebnis. Die neu gewonnene Stärke könnte das Fundament für ein zukünftig dynamischeres Geschehen am Büroinvestmentmarkt legen. Die positive Entwicklung dürfte das Investoreninteresse am Standort weiter erhöhen. In der Vergangenheit war der Markt eher von lokalen und regionalen Akteuren geprägt, lokale Entwickler bauten für lokale Unternehmen. Mit dem weiteren erfolgreichen Strukturwandel wird Dortmund auch für überregionale Investoren zunehmend interessanter. In der jüngeren Vergangenheit hat sich vor allem das ehemalige Gelände des Hörder Bergwerks- und Hütten-Vereins, das sogenannte Phönix-Areal, hervorragend entwickelt. Die beiden dortigen Teilmärkte Phönix-West und Phönix See sind mittlerweile begehrte Büro- und Entwicklungsstandorte. In der jüngeren Vergangenheit wurden dort einige hochwertige Büroobjekte fertiggestellt und deren Flächen sehr gut vom Markt absorbiert. In den kommenden Jahren können dort bei entsprechender Vorvermie-

tungsquote bis zu 100.000 m² neue Büroflächen entstehen, die den Dortmunder Büromarkt qualitativ deutlich aufwerten würden. Aber auch der Citykern und der Büroboulevard B1 bleiben wichtige Bürolagen mit repräsentativen Gebäuden. Ähnlich wie das Phönix-Areal hat sich auch der Teilmarkt Stadtkrone Ost gut entwickelt. Insgesamt ist der Dortmunder Büromarkt polyzentrischer geworden. Die gut gefüllte Projekt-Pipeline in Verbindung mit einem anziehenden Büovermietungsmarkt kann dafür sorgen, dass das Transaktionsvolumen von Büro- und mischgenutzten Immobilien mittelfristig auf ein höheres Niveau steigt und sich dort etabliert.

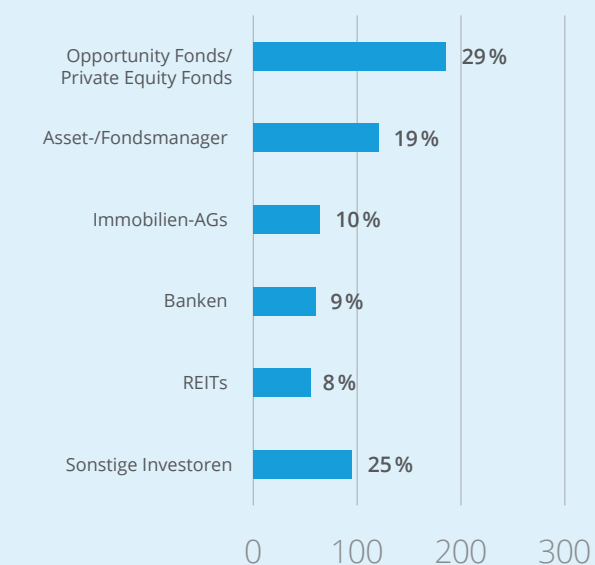
GRAFIK 3: Käufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 4: Verkäufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



”

Der Büovermietungsmarkt gewann zuletzt deutlich an Dynamik und die Projekt-Pipeline hält spannende Objekte bereit. Zukünftig gehen wir von erhöhter Nachfrage aus, was perspektivisch auch zu einer Renditekompression führen kann.



Kontakt

Maximilian Kaiser Associate Director | Nordrhein-Westfalen
 +49 211 862062-58, maximilian.kaiser@colliers.com

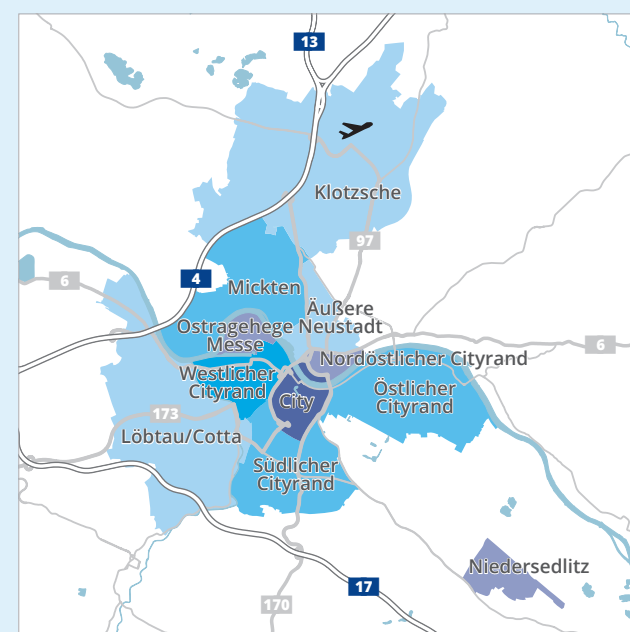


City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	561
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	271
Arbeitslosenquote in %	6,1
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	22.229

Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen	345 Mio. €	390 Mio. €
Portfoliotransaktionen	34 %	11 %
Internationale Käufer	56 %	43 %
Internationale Verkäufer	71 %	0 %
Spitzenrendite Büro	3,30 %	3,30 %



Beispieltransaktionen

Objekt	Fläche	Kaufpreis	Rendite
Hansastraße	> 4.500 m²	> 15 Mio. €	< 4,00 %
Altmarkt Karree	> 39.000 m²	> 150 Mio. €	< 3,50 %
Ammonhof	> 15.000 m²	> 30 Mio. €	< 3,75 %
Haus Postplatz	> 17.000 m²	> 100 Mio. €	< 3,50 %

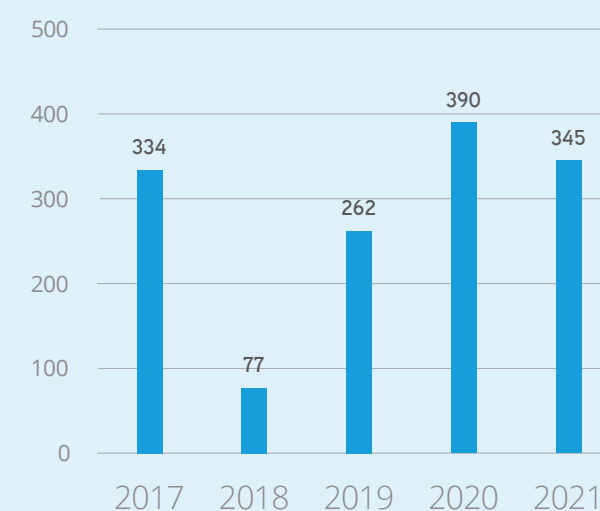
Investment Büro & Mixed-Use Immobilien

Standort

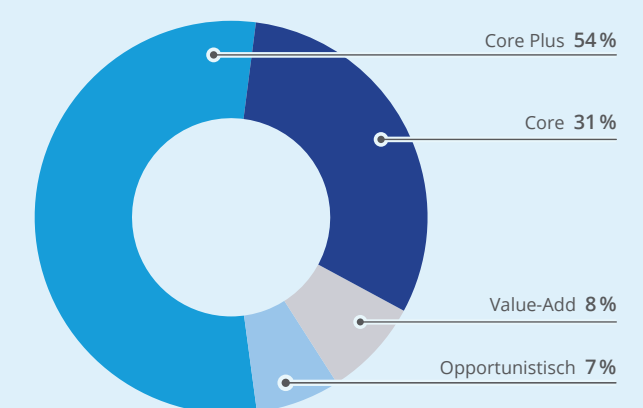
Mit über 561.000 Einwohnern ist Dresden nicht nur die drittgrößte Stadt Ostdeutschlands, sondern auch die Landeshauptstadt Sachsens. Der Ballungsraum Dresden gehört zu den wirtschaftlich dynamischsten Regionen der neuen Bundesländer. Aber auch als Kulturstadt ist Dresden aufgrund zahlreicher bedeutender Bauwerke, vieler Museen und als Wirkungsstätte berühmter Künstler international bekannt. Die positive ökonomische Entwicklung lässt sich eindrucksvoll anhand der Arbeitsmarktzahlen nachvollziehen. Betrug die Arbeitslosenquote 2011 noch 10 %, lag sie zehn Jahre später nur noch bei 6,1 %. Damit lag die Arbeitslosenquote 2021 sogar noch minimal unter derjenigen von 2020. Dementsprechend positiv hat sich auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung entwickelt. 2021 lag deren Anzahl bei über 271.100, was einem Plus von fast 18 % gegenüber 2011 entspricht. Auch mit einer Pro-Kopf-Kaufkraft von über 22.200 €

gehört Dresden zu den wohlhabendsten Städten in Mitteldeutschland. Dresden hat sich zunehmend als Hochtechnologiestandort etabliert. Wirtschaftlich bedeutend sind unter anderem die Informations- und Kommunikationstechnik, Mikroelektronik und Halbleitertechnik, weshalb sich die Stadt auch als Zentrum des „Silicon Saxony“ positioniert. Der Standort ergänzt sich gut mit der dort sehr ausgeprägten Hochschul- und Forschungslandschaft. Außerdem ist Dresden als Sitz der Sächsischen Staatsregierung und des Landtags sowie verschiedener Landesbehörden ein wichtiger Verwaltungsstandort. Für eine hervorragende Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz sorgen drei Bundesautobahnen, zwei Fernbahnhöfe, ein Binnenhafen sowie der Flughafen Dresden.

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen
in Mio. €



GRAFIK 2: Transaktionsvolumen
nach Risikoklasse 2017 – 2021 Anteil in %



Büroinvestmentmarkt

Neben Berlin und Leipzig ist Dresden der bedeutendste Büromarkt in Ost- und Mitteldeutschland. Der Flächenumsatz lag in den letzten Jahren zuverlässig zwischen 85.000 und 90.000 m² jährlich, konnte jedoch im vergangenen Jahr die Schallmauer von 100.000 m² durchbrechen und somit ein herausragendes Jahr in der Bürovermietung erzielen. Der Markt zeichnet sich durch viele kleinteilige Gesuche unter 1.000 m² aus. Da dieses Segment generell weniger unter der Pandemie gelitten hat, gestaltete sich das Marktgeschehen als äußerst stabil. Hinzu kommt eine sehr geringe Leerstandsquote. Vor allem im beliebtesten Teilmarkt „City“ gibt es kaum freie Flächen. Hier wird auch die Spitzenmiete von 19,00 €/m² erzielt. Die öffentliche Hand und bonitätsstarke Unternehmen aus dem Informations- und Kommunikationssektor sind überdurchschnittlich unter den Nutzern vertreten, ansonsten sind die Mieterbranchen sehr diversifiziert. Die Fungibilität von Büroobjekten hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Die Qualität der Büroobjekte ist im Zentrum und in Zentrumsnähe am besten und nimmt Richtung Peripherie

in der Regel ab. In zentralen Lagen gibt es aber kaum noch Grundstücksreserven für neue Entwicklungen, sodass Projektentwickler mittlerweile auch bereit sind, Neubauten in Cityrand-Lagen zu errichten. Die Transaktionsvolumina über 300 Mio. € in den letzten beiden Jahren lagen vor allem an Portfoliotransaktionen oder Verkäufen aus ehemaligen Portfolios. Neben vereinzelten Core-Objekten in Zentrumslagen bietet der Investmentmarkt vor allem Value-Add- und Core-Plus-Objekte mit bestehenden Mietverträgen unter Marktniveau. Dadurch generieren Investitionen teilweise eine niedrigere Bruttoanfangsrendite, aber durch Neuvermietungen zu gestiegenen Mietpreisen auch einen attraktiveren internen Zinssatz bei vergleichsweise wenig eingesetztem Kapital. Für besonders sichere Core-Objekte wurde hingegen ein Aufschlag gezahlt. Im Zuge der Pandemie war institutionelles Kapital etwas vorsichtiger und die Prüfprozesse dauerten länger, dennoch wurden 2021 fast 350 Mio. € in Büro- und mischgenutzte Immobilien investiert.

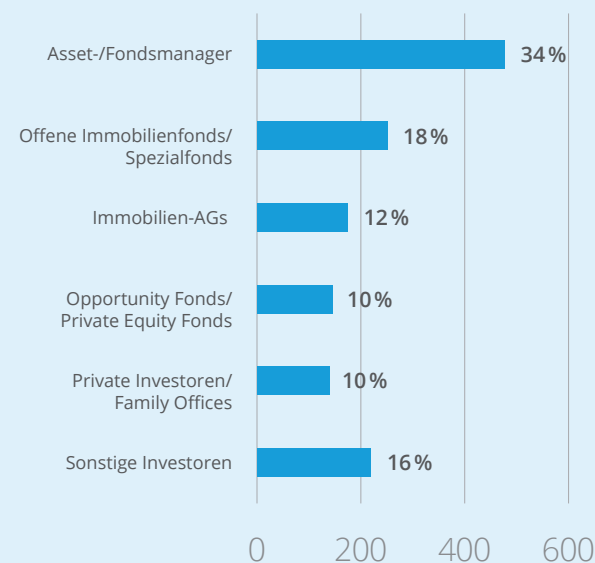
Fazit und Ausblick

Der starke und von der Coronapandemie wenig beeinflusste Bürovermietungsmarkt sowie ein bonitätsstarker Mietermix bilden ein gutes Fundament für Büroinvestitionen in Dresden. Zuletzt wurde eine starke Preisdynamik auf dem Investmentmarkt registriert, die aber vor allem durch Transaktionen in sehr guten Lagen getrieben wurde. Die Preisfindung in B- und C-Lagen hingegen gestaltet sich schwieriger als noch vor der Coronapandemie. Während die Nachfrage nach Ankaufsobjekten in Dresden stabil bleiben wird, zeichnet sich auf der Angebotsseite immer mehr eine Knappheit sowohl von Bestands- als auch von Neubauobjekten ab. Erwartbar sind aktuell einige wenige großvolumige Transaktionen, die zu einem Ergebnis von über 300 Mio. € Transaktionsvolumen beitragen werden. Aufgrund des Nachfrageüberhangs ist, bei entsprechender Verfügbarkeit von Core-Produkten, eine leichte Renditekompression möglich. Büroobjekte mit langläufigen Mietverträgen der öffentlichen Hand können ein attraktives Investment sein. Aufgrund der wichtigen Bedeutung Dresdens

als Verwaltungsstandort liegt in diesem Bereich durchaus Potenzial für zukünftige Transaktionen. Außerdem bieten sich Bestandsgebäude – mit kurzer Mietvertragsrestlaufzeit – an, um Manage-to-Green-Ansätze zu verfolgen und so Wertsteigerungen zu generieren. Abhängig vom Baujahr und der Bausubstanz müssen entsprechende Kosten einkalkuliert werden. Objekte, die zu hohe Investitionen erfordern und keinerlei ESG-Konformität aufweisen, werden künftig auf geringere Resonanz stoßen. Core-Objekte in guten Lagen sowie zertifizierte Neubauten oder Projekte werden hingegen noch stärker nachgefragt werden.

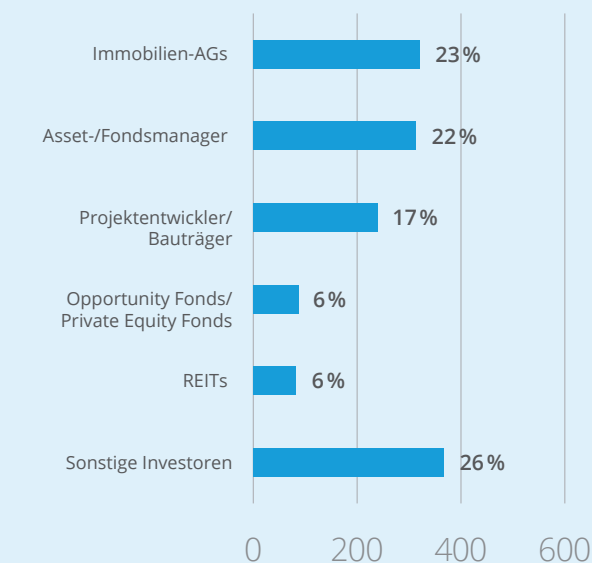
GRAFIK 3: Käufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 4: Verkäufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



”

Dank starkem 4. Quartal verzeichnet Dresden auch im Jahr 2021 wieder ein gutes Investmentergebnis, verteidigt seine Position unter den Top-B-Städten und positioniert sich weiterhin neben Leipzig als attraktivster B-Markt in den neuen Bundesländern.



Kontakt

Johannes Rost Senior Consultant | Leipzig, Mitteldeutschland
+49 341 2182990-32, johannes.rost@colliers.com



City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	496
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	177
Arbeitslosenquote in %	12,3
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	19.992

Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen	159 Mio. €	125 Mio. €
Portfoliotransaktionen	18 %	9 %
Internationale Käufer	11 %	84 %
Internationale Verkäufer	33 %	0 %
Spitzenrendite Büro	4,00 %	4,00 %



Beispieltransaktionen

Objekt	Fläche	Kaufpreis	Rendite
ICC-Business Center	> 15.500 m²	> 35 Mio. €	< 5,75 %
Neubau Hochschule: Polizei & Öffentliche Verwaltung NRW	> 30.000 m²	> 100 Mio. €	< 4,25 %
Stadtfenster	> 12.000 m²	> 55 Mio. €	< 4,00 %
Five Boats	> 19.000 m²	> 60 Mio. €	< 5,75 %

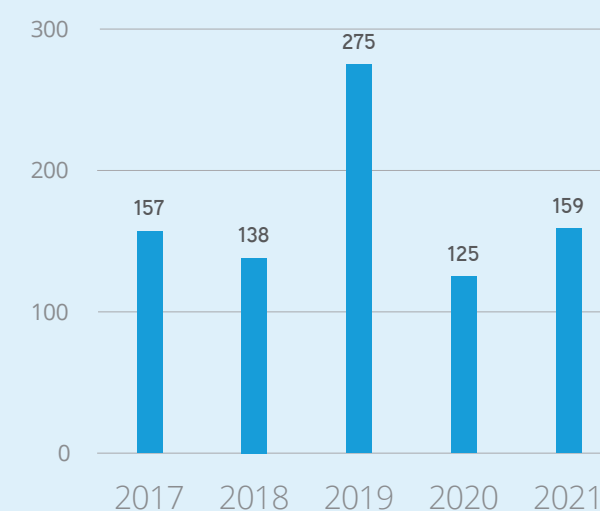
Investment Büro & Mixed-Use Immobilien

Standort

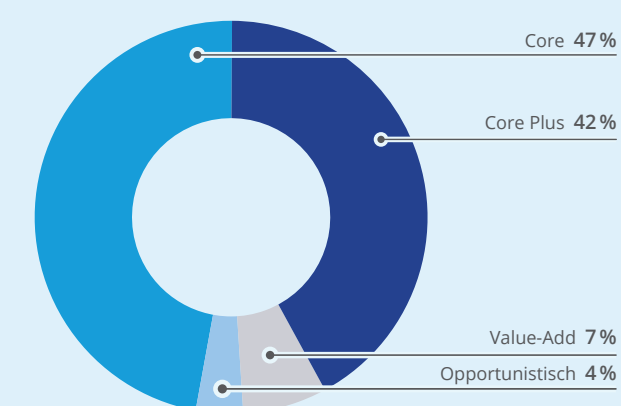
Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr gehört die Stadt Duisburg zu einem der am dichtesten besiedelten und bevölkerungsreichsten Ballungsräume Europas. Mit fast 500.000 Einwohnern ist sie die fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens. Duisburg gilt als Stadt des Stahls – und das zu Recht. Traditionsunternehmen wie ThyssenKrupp Stahl AG oder Hüttenwerke Krupp Mannesmann GmbH prägen die Stadt bis heute und machen Duisburg zum größten Stahlstandort in Europa. Besondere Bedeutung fällt auch dem Binnenhafen zu. Er gilt als der größte der Welt und profitiert von der günstigen Lage an Rhein und Ruhr. Die gute Anbindung an Wasserwege, Straßen- und Schienennetz machen Duisburg zu einem wichtigen Logistikstandort in Deutschland. Darüber hinaus bildet der Duisburger Hafen seit 2014 einen Endpunkt der chinesischen „Neuen Seidenstraße“, eines weltumfassenden Infrastrukturprojekts. Seitdem hat sich die Zahl

der chinesischen Unternehmen in der Stadt auf rund 120 verdreifacht. Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels gerät die Stahlbranche zunehmend unter Druck, ihren CO₂-Ausstoß drastisch zu reduzieren und klimaneutral zu werden. Künftig maßgeblich dazu beitragen, „grünen Stahl“ zu produzieren, soll Wasserstoff. Ende 2021 wurde bekannt, dass seitens der Bundesregierung ein Innovations- und Technologiezentrum Wasserstoff in Duisburg angesiedelt wird. Das Zentrum für BrennstoffzellenTechnik der Universität Duisburg-Essen koordiniert den Aufbau, an dem sich Unternehmen und Forschungseinrichtungen aus ganz Nordrhein-Westfalen beteiligen. Neben der Verzahnung von Forschung und Industrie, mit dem Ziel, Duisburg als nachhaltigen Industriestandort zu positionieren, gewinnt die Informations- und Kommunikationsbranche zunehmend an Bedeutung.

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen
in Mio. €



GRAFIK 2: Transaktionsvolumen
nach Risikoklasse 2017 – 2021 Anteil in %



Büroinvestmentmarkt

Der Duisburger Büromarkt gehört zu den kleineren unter den deutschen B-Städten. Dennoch zeichnet er sich durch ein entsprechend solides Marktgeschehen aus. Traditionell niedrige Leerstandsquoten weisen auf eine geringe Angebotsreserve hin, neue Büroflächen entstehen bedarfsgerecht und werden gut vom Markt absorbiert. In der jüngeren Vergangenheit wurde der Teilmarkt Citykern durch moderne Büroflächen und Unternehmensansiedlungen aufgewertet. So entstanden dort der Neubau der Targobank, die Neubauten für das LANUV NRW und das Mercator One am Hauptbahnhof. Die dortigen Flächen erfreuten sich bei Nutzern großer Beliebtheit. Anders als andere B-Städte litt der Flächenumsatz des Duisburger Bürovermietungsmarktes auch weniger unter der Coronapandemie und die Spitzenmiete erreicht, nach kontinuierlichen Steigerungen in den letzten Jahren, mittlerweile 17,00 €/m² und wird im Teilmarkt Citykern erzielt. Auch der Büroinvestmentmarkt zeigte sich in guter Verfassung. Abgesehen von dem Rekordjahr 2019, in dem in vielen Städten neue

Rekordvolumina gehandelt wurden, wurde auf dem Duisburger Büroinvestmentmarkt auch 2021 mit fast 160 Mio. € ein gutes Ergebnis erzielt. Anders als noch im Jahr 2020 registrierten wir mit rund einem Dutzend verkaufter Objekte ein lebhafteres Transaktionsgeschehen im abgelaufenen Jahr als noch 2020. Auch gehörten Duisburger Objekte zu größeren Portfolios, die im vergangenen Jahr gehandelt wurden, was sich ebenfalls positiv auf das Transaktionsvolumen ausgewirkt hat. Die Spitzenrendite lag zuletzt bei 4,00 % und damit höher als in anderen B-Städten.

Fazit und Ausblick

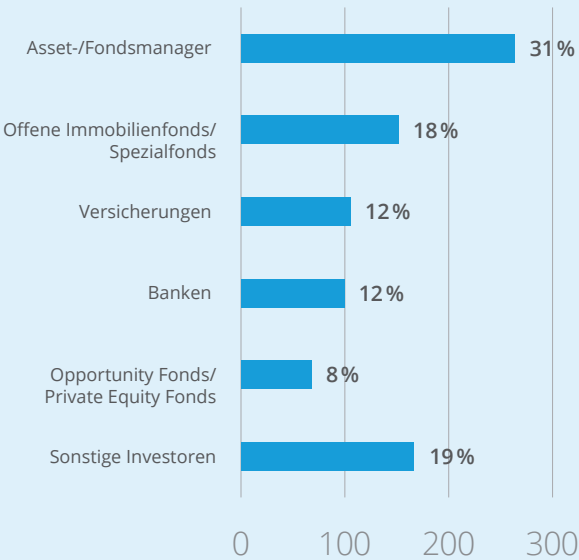
Auf dem Duisburger Büroinvestmentmarkt wurde im vergangenen Jahr vor allem in kleinere Objekte investiert, darunter viele in der Risikoklasse Value-Add. Daher ist das Volumen, trotz relativ vieler Transaktionen, nicht höher ausgefallen. Einige wenige Core-Objekte vereinten bereits knapp zwei Drittel des Transaktionsvolumens auf sich.

Der Arbeitsmarkt in Duisburg ist, verglichen mit anderen B-Städten, noch überdurchschnittlich stark durch die Industrie und das verarbeitende Gewerbe geprägt. Sollte der initiierte Strukturwandel weiterhin gelingen, sind durch die Transformation mittel- und längerfristig positive Nachfrageimpulse für den Büromarkt erwartbar. Um den steigenden Bedarf an modernen Büroflächen zu bedienen, ist neben der Neuentwicklung auch eine Modernisierung des Bestands wichtig. Gerade Letztere bieten hinsichtlich Manage-to-Green-Ansätzen spannende Opportunities. Aber auch mehrere Projektentwicklungen befinden sich derzeit im Bau oder in der konkreteren Planungsphase. Über 100.000 m² Büroflächen werden voraussichtlich bis Ende 2024 entstehen. Der Schwerpunkt liegt dabei im Teilmarkt Citykern und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Büroentwicklungen erfolgen in Duisburg bedarfsgerecht und wenig spekulativ. Dementsprechend bieten gerade Neubauten attraktive Investitionsziele für Core-In-

vestitionen. Im Jahr 2020 wurde beispielsweise der Neubau Hochschule für Polizei und Öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen im Forward-Sale für über 100 Mio. € verkauft. Einzeltransaktionen mit einem Volumen von mehr als 50 Mio. € sind aber derzeit noch eher selten. Einige Objekte in der Projekt-Pipeline könnten aber durchaus in diese Region vorstoßen. Der stabile Bürovermietungsmarkt und das breite Angebot lassen auch für 2022 ein Transaktionsvolumen im Bereich des Vorjahres erwarten.

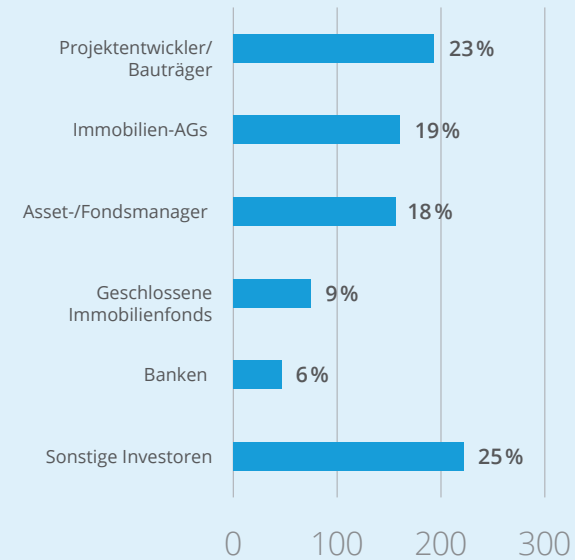
GRAFIK 3: Käufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 4: Verkäufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



”

Hinter bekannteren B-Städten wird Duisburg oft übersehen, obwohl auch hier attraktive Büroinvestitionen möglich sind bei vergleichsweise hohen Renditen.



Kontakt

Maximilian Kaiser Associate Director | Nordrhein-Westfalen
+49 211 862062-58, maximilian.kaiser@colliers.com

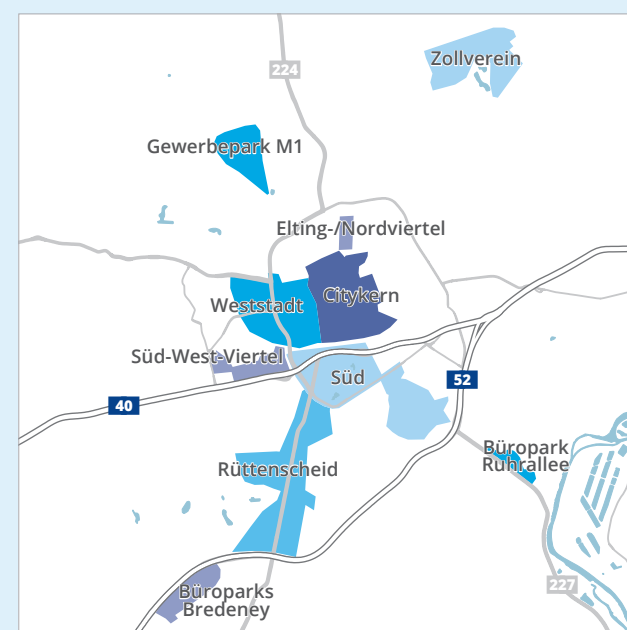


City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	582
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	255
Arbeitslosenquote in %	10,8
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	23.454

Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen	312 Mio. €	385 Mio. €
Portfoliotransaktionen	12 %	0 %
Internationale Käufer	29 %	91 %
Internationale Verkäufer	21 %	10 %
Spitzenrendite Büro	3,55 %	3,70 %



Beispieltransaktionen

Objekt	Fläche	Kaufpreis	Rendite
Silberkuhlsturm	> 10.000 m²	> 50 Mio. €	< 3,50 %
The Brix	> 21.000 m²	> 35 Mio. €	< 4,25 %
Ruhr Tower	> 17.000 m²	> 60 Mio. €	< 3,75 %
RWE Campus	> 23.000 m²	> 85 Mio. €	< 5,00 %

Investment Büro & Mixed-Use Immobilien

Standort

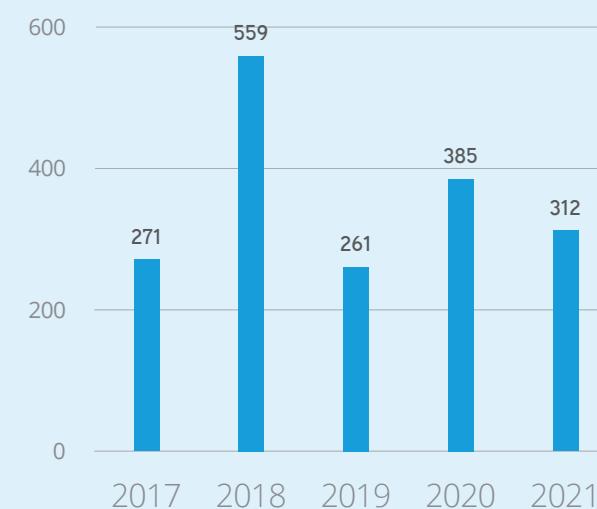
Essen liegt mitten im Zentrum des Ruhrgebiets und ist darüber hinaus Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Mit über 580.000 Einwohnern ist sie die viertgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens. Maßgeblichen Anteil am wirtschaftlichen Aufschwung Essens hatte die Montanindustrie seit Beginn der Industrialisierung. Mit dem Rückgang der Schwerindustrie seit Mitte der 1960er-Jahre begann im gesamten Ruhrgebiet ein Strukturwandel. In Essen ist dieser mittlerweile deutlich fortgeschritten und die Stadt hat sich in ein modernes Dienstleistungszentrum verwandelt. Aufgrund dessen wird Essen des Öfteren auch als Schreibtisch des Ruhrgebiets bezeichnet. Eine Skyline aus Hochhäusern unterstreicht die Bedeutung Essens als Bürostandort. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat in den letzten Jahren zugenommen und zeitgleich ist die Arbeitslosenquote deutlich zurückgegangen. Neben den drei hiesigen DAX-Konzernen haben weitere große inter-

national agierende Unternehmen ihre Firmensitze in Essen. Zwar ist Essen nach wie vor noch ein wichtiger Industriestandort, der Anteil des produzierenden Gewerbes an der gesamten Bruttowertschöpfung lag in den letzten Jahren aber nur noch bei rund einem Fünftel. Längst nimmt der tertiäre Sektor eine viel wichtigere Rolle in der lokalen Wirtschaftsstruktur ein.

Aufgrund der zentralen Lage in der Region ist der Standort sehr gut sowohl an das regionale als auch deutschlandweite Straßen- und Schienennetz angebunden. Durch den Stadthafen am Rhein-Herne-Kanal besteht zusätzlich ein Anschluss an das nationale Wasserverkehrsnetz. Die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf schließt die Stadt zusätzlich an den nationalen und internationalen Luftverkehr an.

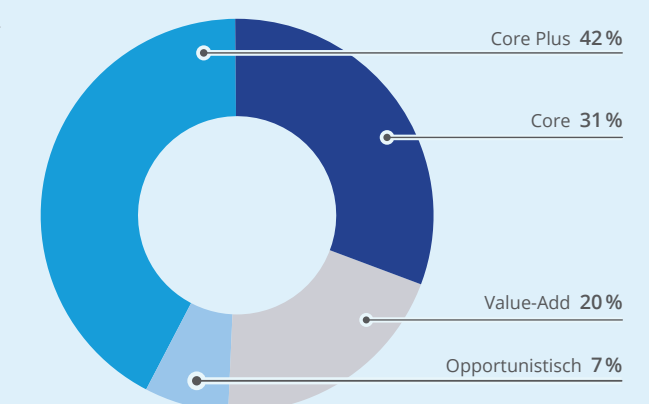
GRAFIK 1: Transaktionsvolumen

in Mio. €



GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Risikoklasse 2017 – 2021

Anteil in %



Büroinvestmentmarkt

Mit über 3 Mio. m² Bürofläche stellt Essen den größten Büromarkt des Ruhrgebiets und den viertgrößten aller B-Städte. Der Bürovermietungsmarkt zeigte sich in den letzten Jahren in guter Verfassung, auch wenn die Vermietungsdynamik im Zuge der Coronapandemie etwas abgenommen hat. 2021 lag der Flächenumsatz bei knapp über 90.000 m² und damit leicht über dem Ergebnis aus 2020, aber noch deutlich unter den Vor-Corona-Jahren. Die Spitzenmiete lag stabil bei rund 16,50 €/m². Neben dem für B&C-Städte üblichen aktiven kleinflächigen Marktsegment kommt es in Essen auch regelmäßig zu großvolumigen Flächenumsätzen durch Ansiedlungen von großen Unternehmen oder Eigennutzerbaustarts wie beispielsweise die Verlagerung der Firmenzentrale der Brenntag AG nach Essen oder der Bau des ALDI Nord Campus. Dementsprechend beliebt ist die Ruhrmetropole sowohl bei heimischen als auch bei internationalen Investoren. Der Marktanteil ausländischen Kapitals lag 2021 bei rund 29 %. Der Essener Büroinvestmentmarkt bietet Objekte verschiedener Risikoklassen und wie in den Jahren zuvor erwarben Investoren im Jahr 2021 sowohl Core-, Core-Plus-

als auch Value-Add-Objekte. Insgesamt wurden 2021 rund 300 Mio. € in Büro- und mischgenutzte Immobilien investiert. Das war zwar circa ein Fünftel weniger als noch 2020, doch wurde das damalige Ergebnis besonders durch den Verkauf der Karstadt Zentrale für über 200 Mio. € beeinflusst. Deals dieser Größenordnung sind in Essen eher ungewöhnlich. Üblicherweise liegen die Preise zwischen 20 und 60 Mio. €. Ein Großteil des Transaktionsgeschehens spielt sich i. d. R. im Teilmarkt City ab, der CBD-Charakter hat und viele Büroflächen bietet. Aber auch Rüttenscheid, vor allem bekannt für die auch „Rü“ genannte Einkaufsstraße, ist mittlerweile zum etablierten Bürostandort geworden. Klassische Bürogebäude befinden sich zum einen an der Grenze zur City und in der Umgebung des Messegeländes weiter im Süden.

Fazit und Ausblick

Aufgrund der Produktvielfalt und des soliden Vermietungsmarktes interessieren sich verschiedenste Investorengruppen für Essen. Projektentwickler, langfristige Bestandshalter oder kurzfristig orientierter Investoren beschäftigen sich

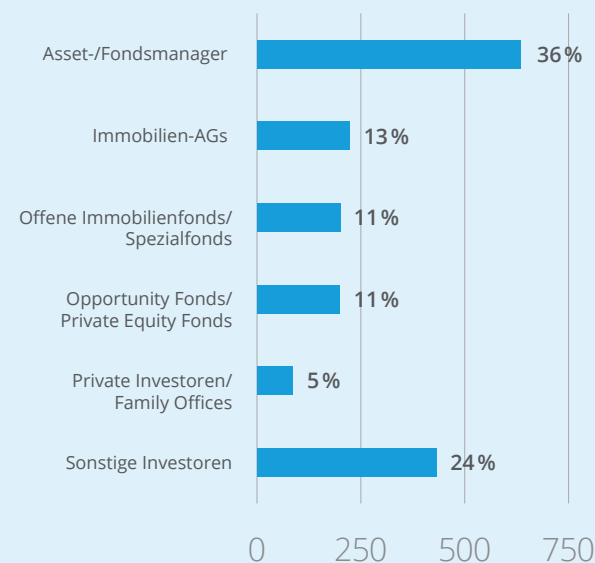
mit dem Immobilienmarkt der Ruhrmetropole und haben in der Vergangenheit bereits Ankäufe getätigt. In den zurückliegenden Jahren kauften Investoren, oft in guten Lagen, immer wieder Immobilien mit dem Risiko Core Plus und Value-Add. Durch Repositionierung und aktives Assetmanagement werden dadurch kurz- bis mittelfristig Core-Objekte entstehen. Wenn diese dann perspektivisch am Markt angeboten werden, wird sich die Bruttospitzenrendite sukzessive senken. Derzeit wird die 4,00 %-Hürde noch nicht zuverlässig unterschritten.

gewogener Mix aus Wohnen, Gewerbe und Büro wird in den nächsten Jahren auf insgesamt rund 520.000 m² Fläche errichtet. Die modernen Büroflächen werden gut vom Markt absorbiert werden. Im Gegenzug könnte älteren Bestandsflächen struktureller Leerstand drohen. Bei den derzeitigen Sanierungen und Modernisierungen steht die ESG-Konformität bei den Entwicklern bereits im Fokus und dürfte so den gestiegenen Nachhaltigkeitsanforderungen seitens der Investoren, aber auch der zukünftigen Mieter genügen.

Der teilweise ältere Bestand wird zunehmend revitalisiert und aufgewertet. So entstehen seitens der Nutzer begehrte Büroflächen, die moderne und flexible Nutzungskonzepte zulassen. So wird derzeit beispielsweise das Huyssen-Quartier in zentraler Lage zwischen Hauptbahnhof und Philharmonie entwickelt. Mit Essen 51 wird nördlich des Stadtzentrums, im sogenannten Krupp-Gürtel, ein neues Quartier mit Stadtteilcharakter konzipiert. Ein aus-

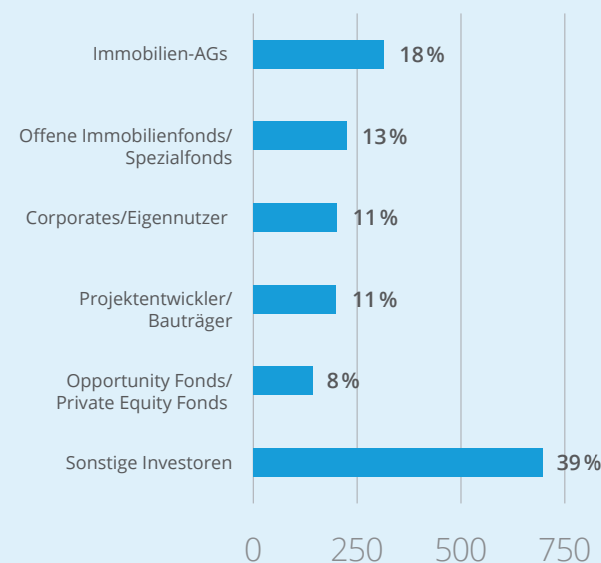
GRAFIK 3: Käufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 4: Verkäufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



Kontakt

Maximilian Kaiser Associate Director | Nordrhein-Westfalen
+49 211 862062-58, maximilian.kaiser@colliers.com

”

Die Ruhrmetropole bietet ein diversifiziertes Angebot mit verschiedenen Deal-Volumina. Trotz der Beliebtheit von Essen ist eine attraktive Rendite, im Vergleich zu ähnlich populären B-Städten, erzielbar.

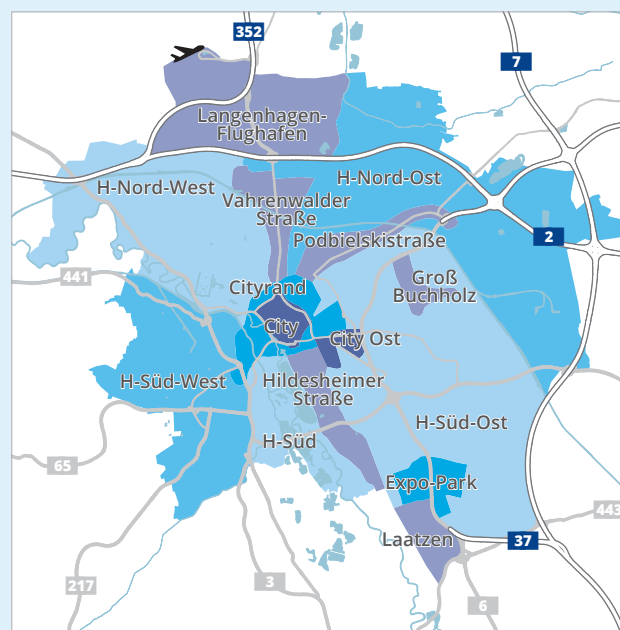


City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	1.181
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	524
Arbeitslosenquote in %	7,6
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	23.768

Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen	268 Mio. €	158 Mio. €
Portfoliotransaktionen	29 %	7 %
Internationale Käufer	37 %	0 %
Internationale Verkäufer	34 %	52 %
Spitzenrendite Büro	3,40 %	4,10 %



Beispieltransaktionen

Objekt	Fläche	Kaufpreis	Rendite
Anna	> 5.000 m²	> 25 Mio. €	< 3,50 %
ING Hannover	> 9.000 m²	> 45 Mio. €	< 4,25 %
Arndtstraße	> 10.000 m²	> 30 Mio. €	< 4,00 %
Torhaus	> 8.000 m²	> 35 Mio. €	< 4,00 %

Investment Büro & Mixed-Use Immobilien

Standort

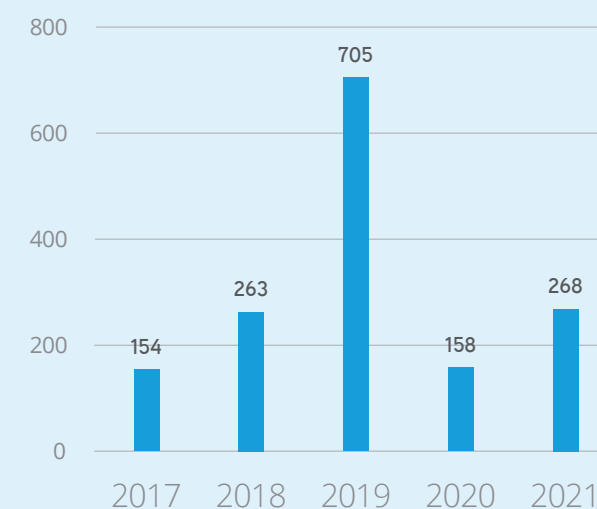
Hannover ist Landeshauptstadt Niedersachsens, Verwaltungssitz der Region Hannover, ein Zusammenschluss von Stadt und Landkreis, sowie Teil der Europäischen Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. In der Region Hannover leben über 1,1 Mio. Menschen, allein in der Stadt Hannover über 530.000, die damit zu den 15 größten Städten Deutschlands gehört. Aufgrund der wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität der Stadt erfreut sie sich großer Beliebtheit und wächst stetig. 2035 könnten Prognosen zufolge über 580.000 Menschen in der Stadt leben. Darüber hinaus ist Hannover als Messe-, Industrie- und Handelsstadt bekannt. Aufgrund der Rolle als Landeshauptstadt und Regierungssitz ist Hannover auch ein bedeutender Verwaltungsstandort. Im verarbeitenden Gewerbe dominieren der Maschinenbau und Automobilsektor. Des Weiteren ist Hannover ein bedeutender Finanz- und Versicherungsstandort. Die wirtschaftliche Relevanz des

Dienstleistungssektors spiegelt sich auch an dem hohen Anteil der Bürobeschäftigten an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Bulwiengesa errechnet eine Bürobeschäftigtenquote von rund 41 %, welche oberhalb des durchschnittlichen Anteils in den B-Städten liegt. Als international bekannter Messestandort beheimatet Hannover Weltleitmesse wie die IAA Nutzfahrzeuge oder die internationale Industrieschau HANNOVER MESSE. Darüber hinaus prägen mehrere Hochschulen den Wissenschaftsstandort Hannover.

Verkehrstechnisch ist der Standort hervorragend angebunden. Aufgrund der geografisch zentralen Lage verlaufen wichtige Straßen- und Schienenverbindungen durch Hannover. Der internationale Flughafen im Norden der Stadt sorgt für eine Anbindung an den internationalen Luftverkehr. Über mehrere Häfen am Mittellandkanal besteht außerdem Anbindung an das Binnenschiffahrtsnetz.

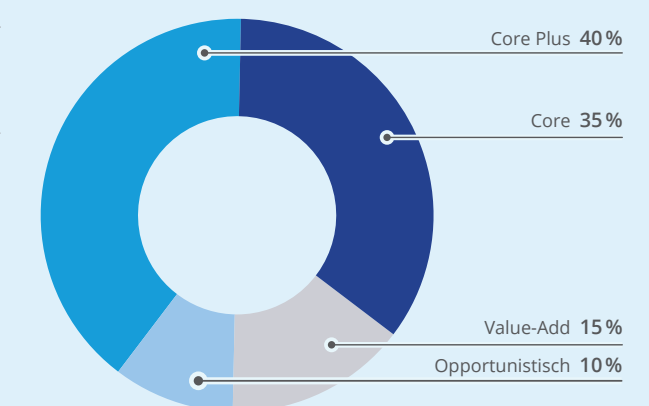
GRAFIK 1: Transaktionsvolumen

in Mio. €



GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Risikoklasse 2017 – 2021

Anteil in %



Büroinvestmentmarkt

Unter den B-Städten ist Hannover in der Einzelbetrachtung der größte Büromarkt, sieht man von dem Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen ab. Über 4,7 Mio. m² Bürofläche bietet der Markt; inkludiert man die Umlandstädte, steigt die Anzahl sogar auf 5,2 Mio. m². Der Büroflächenumsatz lag in den vergangenen Jahren im Schnitt bei über 150.000 m². Mit einer Spitzenmiete von 18,00 €/m², die im Teilmarkt City erreicht wird, liegt der Standort ebenfalls in der Spitzengruppe der B-Städte. Angesichts des starken Vermietungsmarktes ist das Transaktionsvolumen in der Assetklasse Büro/mischgenutzte Objekte mit rund 230 Mio. € vergleichsweise gering. Mit Ausnahme von 2019 wurden in den letzten Jahren, anders als an anderen größeren B-Märkten, nie Volumina über 300 Mio. € erzielt. Dabei sind Investoren durchaus an Investitionen in Hannover interessiert. So wurden im Marktgebiet zwar viele Transaktionen registriert, es fehlen aber die großvolumigen Abschlüsse, die im hohen zweistelligen Millionenbereich liegen und in anderen B-Städten das Transaktionsvolumen maßgeblich

stützen. Der Mangel an Transaktionen dieser Größenordnung war aber kein singuläres Phänomen des Jahres 2021. Das Marktgeschehen auf dem Investmentmarkt in Hannover setzt sich üblicherweise aus Transaktionen kleineren Umfangs zusammen. Im abgelaufenen Jahr gab es nur zwei Assets, die für mehr als 50 Mio. € verkauft wurden, dafür aber fast ein Dutzend Objekte, die im kleinteiligen Bereich unter 15 Mio. € gehandelt wurden. Außerdem wechselten statt hochpreisiger Core-Produkte vermehrt Value-Add-Häuser die Besitzer.

Fazit und Ausblick

Hannover stellt einen der größten und auch aktivsten Büromärkte unter den B-Städten. Nicht nur das kleinere Segment treibt den Flächenumsatz, sondern auch Anmietungen der Größenordnung über 1.000 m² finden regelmäßig statt. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeiten in Büro- und mischgenutzte Objekte liegt im Bereich von unter 50 Mio. € pro Objekt. Zwar wurden auch schon größere Tickets erfolgreich am Markt platziert,

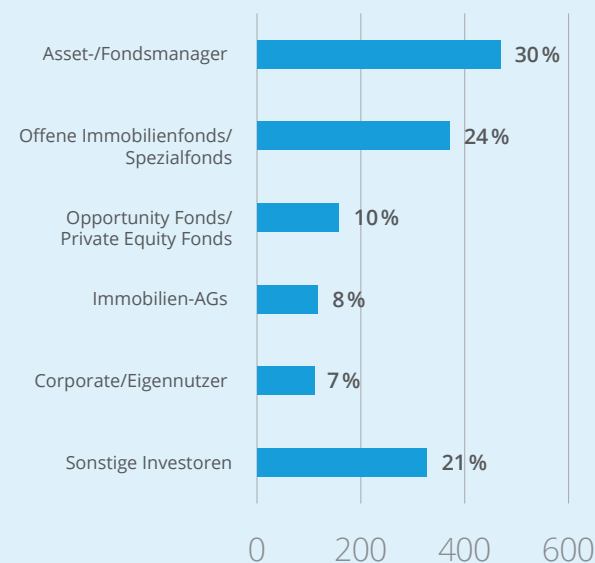
in den zwei zurückliegenden Jahren mangelte es aber an Angebot in dieser Größenklasse. In Anbetracht dessen ist das im Jahr 2021 erzielte Transaktionsvolumen sehr solide. Dabei beschränkte sich das Transaktionsgeschehen nicht nur auf die Zentrumslagen, sondern auch in den Randlagen wurde reges Investitionsgeschehen registriert. Die Bruttospitzenrendite von 3,40 % wurde beispielsweise im Teilmarkt Cityrand Ost erzielt.

Für das aktuelle Jahr erwarten wir, dass sich die Markttendenzen aus dem Vorjahr bestätigen werden, wobei das Thema ESG-Konformität an zusätzlicher Relevanz gewinnen wird. Zwar ist die Projekt-Pipeline gut gefüllt und die örtliche Wirtschaftsförderung erwartet die Fertigstellung von über 200.000 m² neuer Büroflächen bis 2024, aber auch Modernisierungen im Bestand werden, gerade unter Nachhaltigkeitsaspekten, eine wichtige Rolle spielen. Daher werden auch wieder vermehrt Value-Add-Transaktionen im Fokus stehen. Der gesunde Vermietungsmarkt bildet weiterhin ein stabiles Fundament für

Büroinvestitionen. Wie schon 2021 erwarten wir, dass sich das Marktgeschehen wieder über das gesamte Marktgebiet erstrecken wird und eher Objekte im Bereich unter 50 Mio. € gehandelt werden. Da das Transaktionsvolumen zuletzt vor allem angebotsseitig limitiert war, ist bei entsprechendem Angebot ein höheres Volumen im Jahr 2022 realistisch.

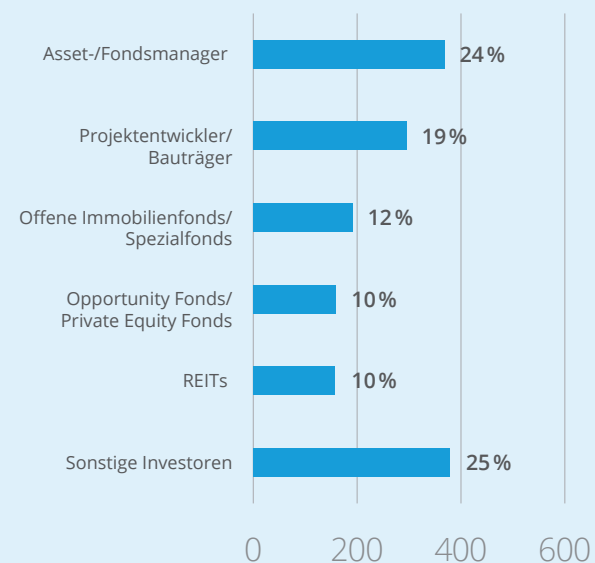
GRAFIK 3: Käufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 4: Verkäufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



”

Hannover bietet Investitionsmöglichkeiten in ganz unterschiedliche Produkte, dabei liegt das Volumen selten über 50 Mio. €. Gerade für Investoren, die sich mit diesem Volumen wohlfühlen, bietet Hannover großartige Opportunities.



Kontakt

Sebastian Rüscher Senior Consultant | Norddeutschland
+49 40 328701-133, sebastian.ruesch@colliers.com

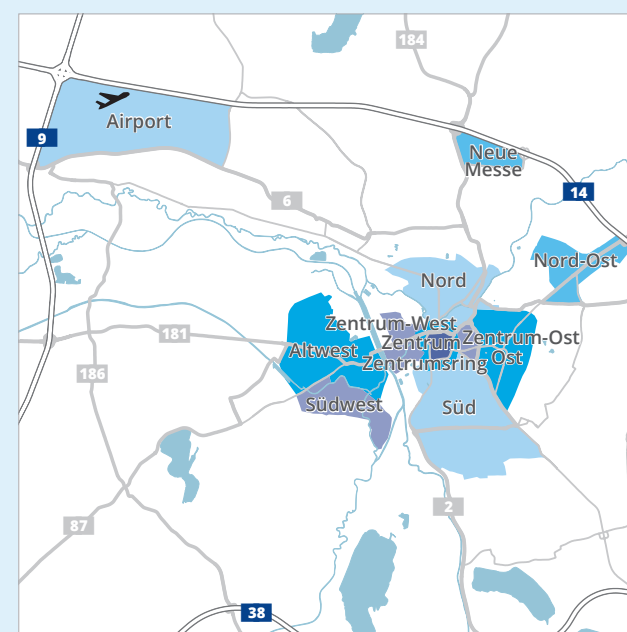


City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	610
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	279
Arbeitslosenquote in %	7,3
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	20.902

Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen	251 Mio. €	334 Mio. €
Portfoliotransaktionen	7 %	82 %
Internationale Käufer	39 %	59 %
Internationale Verkäufer	50 %	23 %
Spitzenrendite Büro	3,40 %	3,40 %



Beispieltransaktionen

Objekt	Fläche	Kaufpreis	Rendite
Netzwerk	> 11.000 m²	> 55 Mio. €	< 3,50 %
Forum am Brühl	> 25.000 m²	> 90 Mio. €	< 3,50 %
Kontor II	> 16.000 m²	> 40 Mio. €	< 4,00 %
Listhaus	> 38.000 m²	> 60 Mio. €	< 4,00 %

Investment Büro & Mixed-Use Immobilien

Standort

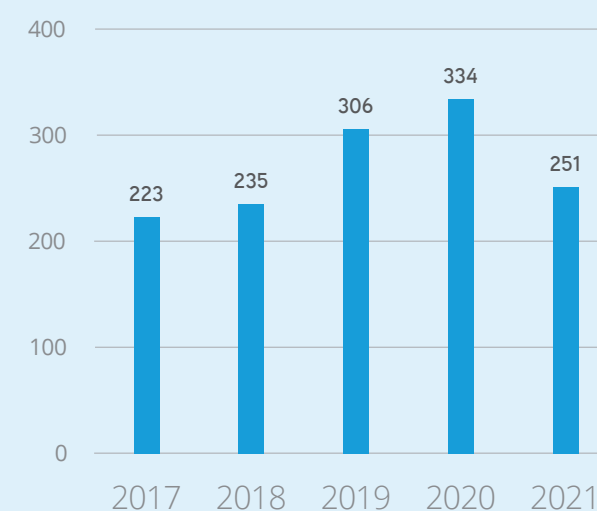
Nach Berlin ist Leipzig mit über 600.000 Einwohnern die größte Stadt in den neuen Bundesländern. Gemeinsam mit der Nachbarstadt Halle (Saale) bildet sie den Ballungsraum Leipzig-Halle, der mit über 1 Mio. Einwohnern zu den wirtschaftsstärksten Räumen in Mitteldeutschland zählt. Mit derzeit 14 Universitäten, Fachhochschulen und Akademien sowie zusätzlichen Forschungseinrichtungen wird Leipzig seiner Tradition als Universitätsstandort mehr als gerecht. Durch die Ansiedlung namhafter Unternehmen wie Porsche, BMW, DHL oder Siemens in den letzten 20 Jahren hat sich Leipzig zu einem attraktiven Unternehmensstandort entwickelt. Dementsprechend hat sich die Beschäftigungssituation hervorragend entwickelt. Die Arbeitslosenquote ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Gleichzeitig hat sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2021 gegenüber 2016 um über 9 % erhöht. Auch die

Anzahl der Bürobeschäftigten hat sich positiv entwickelt und das Beratungshaus Bulwiengesa prognostiziert für die nächsten Jahre eine weitere Zunahme. Mit 1,2 % durchschnittlichem Wachstum pro Jahr liegt Leipzig demzufolge an der Spitze der B-Städte.

Wegen der zentralen Lage in Mitteldeutschland hat sich Leipzig in der jüngeren Vergangenheit außerdem als wichtiger Logistik- und Verkehrsknotenpunkt, nicht nur für die Region, sondern für ganz Deutschland, etabliert. Neben guten Anbindungen an das überregionale Straßen- und Schienennetz bestehen über den Leipzig/Halle Airport auch Anbindungen an den internationalen Luftverkehr. Mit einem jährlichen Frachtaufkommen von mehr als 1,6 Mio. Tonnen ist er derzeit das viertgrößte Luftfrachtdrehkreuz in Europa.

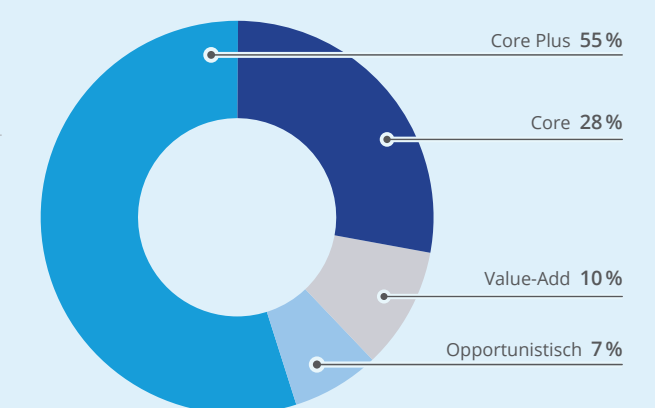
GRAFIK 1: Transaktionsvolumen

in Mio. €



GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Risikoklasse 2017 – 2021

Anteil in %



Büroinvestmentmarkt

Leipzig gehört unstrittig zu den bedeutendsten Büromärkten in den neuen Bundesländern und unter den B&C-Städten. Die hohe Marktdynamik des Vermietungsmarktes mit starken Flächenumsätzen und sinkenden Leerständen ist zentral für die hohe Attraktivität von Büroinvestments am Standort. Die verbleibenden Leerstände sind oftmals noch Relikte aus dem vorherigen Jahrtausend und selten marktfähig. Derzeit gibt es kaum moderne und zusammenhängende Büroflächen. Aufgrund des Mangels an hochwertigen Flächen bietet der Markt großes Potenzial für Neubau und Sanierungen. Zu beachten ist aber, dass zwar Grundstücksreserven im Rahmen von Quartiersentwicklungen vorhanden sind, es aber nur sehr wenig freie Grundstücke in guten Lagen für freistehende Büroentwicklungen gibt. Aber auch der Bestand bietet interessante Investitionsmöglichkeiten. Die Aussicht auf weiter steigende Mieten macht Manage-to-Core-Ansätze attraktiv und verspricht eine auskömmliche Investitionsrendite. So fanden die meisten Transaktionen 2021 mit dem Risikoprofil Core Plus statt. Bei Investitionen in Bestandsobjekte musste im

vergangenen Jahr mit längeren Prüfungsverfahren gerechnet werden, die Transaktionen teilweise verzögert haben. Die Produktknappheit, verbunden mit dem Anlagedruck einiger Investoren, hat aber auch zum Teil zu erhöhter Kompromissbereitschaft geführt. Allerdings wurden im vergangenen Jahr nur rund 251 Mio. € in Büro- und mischgenutzte Immobilien investiert. Das Niveau der Jahre 2020 und 2019, als jeweils über 300 Mio. € investiert wurden, konnte nicht gehalten werden. Grund hierfür war zum einen der niedrigere Anteil an Portfoliotransaktionen, die Objekte in Leipzig einschlossen. Andererseits herrscht auf dem Leipziger Büroinvestmentmarkt eine generelle Produktknappheit.

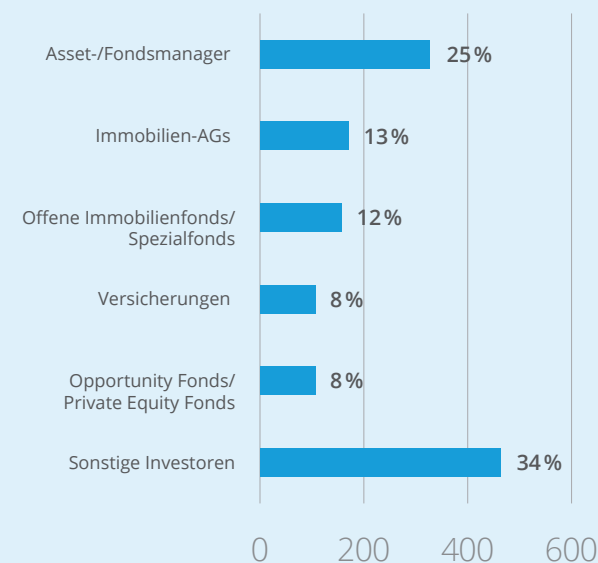
Fazit und Ausblick

Leipzig ist eine der attraktivsten B-Städte Deutschlands und institutionelles Kapital sucht durch großvolumige Assets, im Bestand sowie im Neubau, den Einstieg in den Markt. Core-Objekte in guten Lagen sowie zertifizierte Neubauten und Projektentwicklungen werden noch stärker nachgefragt werden. Die hohe Nachfrage in Zusammenhang mit geringer Verfügbar-

keit setzt die Bruttospitzenrendite 2022 unter Druck. Durch den deutlichen Anstieg der Spitzenmiete in den letzten Jahren von rund 13,00 €/m² im Jahr 2017 auf über 17,00 €/m² im Jahr 2021 sind viele Bestandsgebäude unter dem aktuellen Mietniveau vermietet. Hier bieten sich den Investoren durch aktives Assetmanagement Wertsteigerungspotenziale. Diese Underrent-Szenarien in Bestandsgebäuden werden aber bei der Kaufpreisfindung zunehmend eingepreist. Auch dadurch könnte die Spitzenrendite in Zukunft weiter sinken. Bestandsgebäude älteren Baujahres mit höheren Instandhaltungskosten oder gar Sanierungsstau sowie geringer oder fehlender ESG-Konformität werden zukünftig voraussichtlich mit Abschlägen gehandelt werden. Aufgrund des ausgeprägten Investoreninteresses an Mitteldeutschland insgesamt und Leipzig im Besonderen sowie der erwarteten Deal-Pipeline rechnen wir 2022 mit einem höheren Volumen, das wieder die 300-Mio.-€-Marke überschreiten wird. Die zugrunde liegenden, sehr positiven Fundamentaldaten und der gesunde Vermietungsmarkt stützen die Entwicklung und rechtfertigen höhere Transaktionsvolumina.

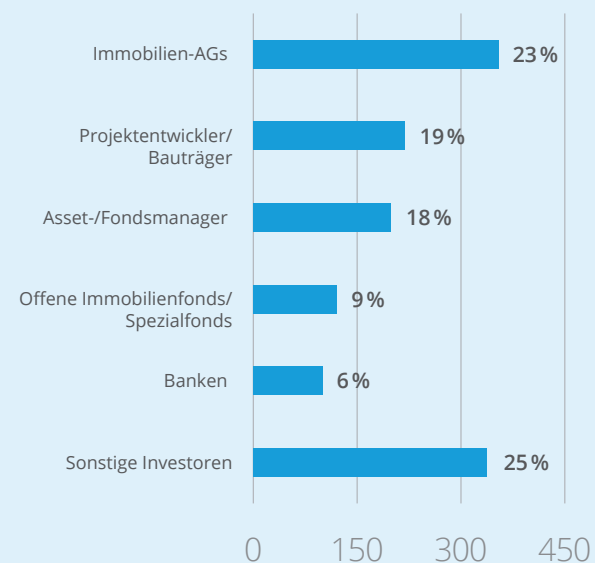
GRAFIK 3: Käufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 4: Verkäufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



”

Großvolumige Einzeltransaktionen im Bestand wie im Neubau zeugen von gestiegenem Interesse der Investoren und Marktreife Leipzigs. Der Hype um die Dynamik der Stadt wird durch starke Marktdaten bestätigt und ließe deutlich höheres Transaktionsvolumen zu.



Kontakt

Andreas Lobsch Associate Director | Leipzig, Mitteldeutschland
+49 341 2182990-31, andreas.lobsch@colliers.com

Nürnberg-Fürth-Erlangen

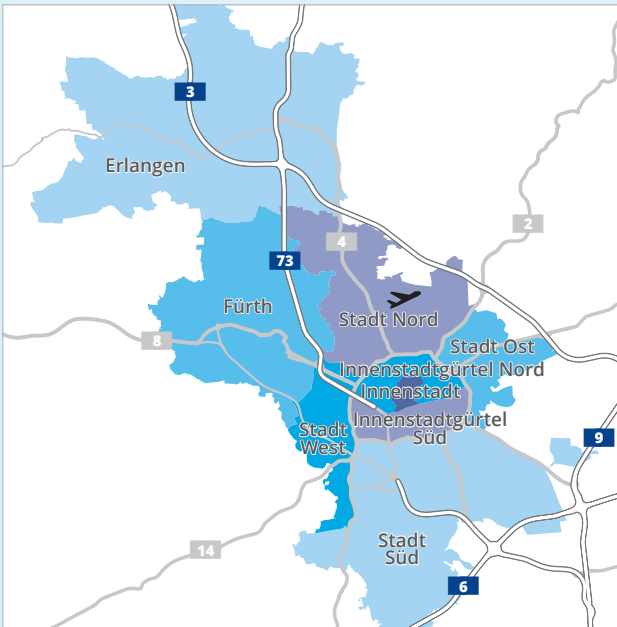


City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	756
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	455
Arbeitslosenquote in %	5,1
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.687

Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen	295 Mio. €	753 Mio. €
Portfoliotransaktionen	0 %	12 %
Internationale Käufer	0 %	22 %
Internationale Verkäufer	41 %	9 %
Spitzenrendite Büro	3,20 %	3,50 %



Beispieltransaktionen

Objekt	Fläche	Kaufpreis	Rendite
Marienzeile Bauteil Ludwig	> 8.500 m²	> 50 Mio. €	< 3,25 %
Erlangen Business Carée	> 9.000 m²	> 25 Mio. €	< 5,00 %
The Q	> 50.000 m²	> 290 Mio. €	< 3,00 %
GfK Headquarters	> 38.000 m²	> 150 Mio. €	< 4,25 %

Investment Büro & Mixed-Use Immobilien

Standort

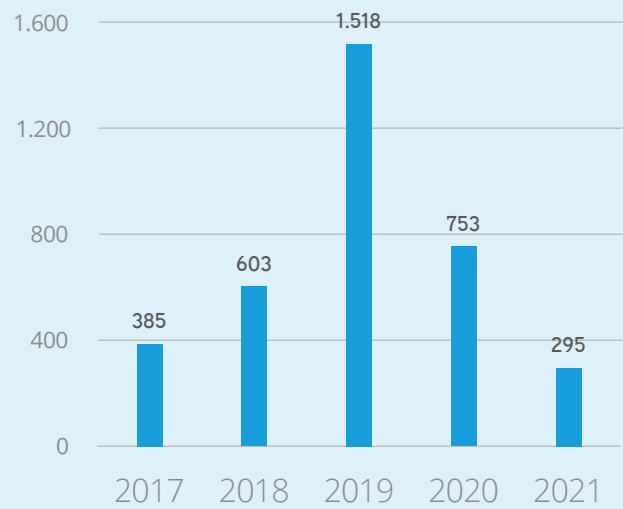
Die Europäische Metropolregion Nürnberg beheimatet rund 3,6 Mio. Einwohner und rund 2,0 Mio. Erwerbstätige in über 168.000 Unternehmen. Damit gehört sie zu den zehn größten Wirtschaftszentren in Deutschland. Besonders sticht sie als deutsches Spitzencluster in Medizintechnik hervor und wird daher auch Medical Valley genannt. Über 500 Unternehmen dieser Branche beschäftigen mehr als 45.000 Mitarbeitende. Im Bereich der Röntgentechnik stammt jede zweite Patentanmeldung in Deutschland aus der Region.

Nürnberg, Fürth und Erlangen bilden gemeinsam das mittelfränkische Städtedreieck und liegen im Zentrum der Metropolregion. Über 750.000 Einwohner leben allein in den drei Städten. Die traditionsreichen Industriestandorte haben sich in den letzten Jahren mehr und mehr zu moder-

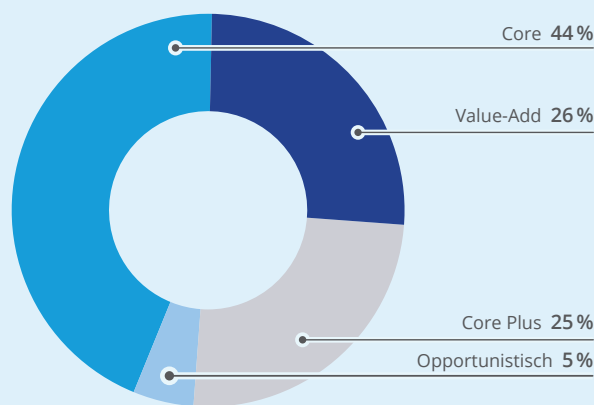
nen Dienstleistungszentren entwickelt. Außerdem prägen die Universität Erlangen-Nürnberg sowie Fachhochschulen und weitere Forschungsinstitute die Region. Allerdings spielt auch weiterhin die Industrie eine starke Rolle in der regionalen Wirtschaft. Führende Industriebranchen sind der Maschinenbau, die Elektrotechnik, Medizintechnik, die Druckindustrie – Nürnberg ist einer der führenden Druckstandorte Europas – und die Informations- und Kommunikationstechnik. Der Siemens-Konzern, mit dem Hauptsitz von Siemens Healthineers und als Standort weiterer Tochterunternehmen, prägt besonders Erlangen, aber auch die Region als solche.

Das Städtedreieck ist als Schnittpunkt mehrerer Bundesautobahnen und mit drei ICE-Haltepunkten ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Ein Binnenhafen mit Güterverkehrszentrum am Main-Donau-Kanal bietet Anbindung an das internationale Wassernetz. Außerdem gibt es mit

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen
in Mio. €



GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Risikoklasse 2017 – 2021
Anteil in %



dem Albrecht Dürer Airport einen internationalen Flughafen im Stadtgebiet Nürnberg. Aufgrund der zentralen Lage gehört Nürnberg außerdem zu den etablierten Logistikregionen.

Büroinvestmentmarkt

Gemeinsam kommen die drei Städte auf einen Büroflächenbestand von rund 6,0 Mio. m² und bilden damit den größten Büromarkt neben den TOP-7-Standorten. Während der Büovermietungsmarkt in Fürth eher von kleinteiligen Nutzern dominiert wird und in Erlangen vor allem vom Großnutzer Siemens geprägt ist, zeichnet sich Nürnberg durch vielschichtige Marktaktivität aus. Die Leerstände sind, wie für B-Städte nicht ungewöhnlich, niedrig.

Bei Investitionen in Bürogebäude und mischgenutzte Immobilien steht die Region Nürnberg verlässlich im Fokus der Investoren. Der Investmentmarkt bietet für gewöhnlich Opportunitäten verschiedener Volumina und Risikoprofile. Dennoch wurden im Jahr 2021 nur knapp 300 Mio. € investiert. Verglichen mit den Rekordjahren 2020 und 2019, als noch Transaktionsvolu-

mina von über 750 Mio. € bzw. über 1,2 Mrd. € erreicht wurden, ist das ein unterdurchschnittliches Ergebnis. Die Gründe dafür sind vielschichtig. So konnten im abgelaufenen Jahr weniger Transaktionen erfolgreich abgeschlossen werden als noch in den Vorjahren. Zwar befanden sich zu Beginn des vierten Quartals 2021 noch rund 350 Mio. € in der Deal-Pipeline, davon konnten im Jahresendspurt aber nur knapp zwei Drittel noch tatsächlich realisiert werden. Der Abschluss der anderen Deals hat sich ins Jahr 2022 verschoben und wird voraussichtlich im ersten Halbjahr dieses Jahres vollzogen werden. Auch gab es 2021 keinen Deal, der ein Volumen von mehr als 100 Mio. € ausmachte. Die teuerste Transaktion war mit über 80 Mio. € der Verkauf des Siemens Campus Nürnberg. Dämpfend auf das Transaktionsvolumen hat sich ebenfalls ausgewirkt, dass 2021 wenig Core-Produkte vorhanden waren und mehr Value-Add-Immobilien gehandelt wurden. Der Trend zu mehr Value-Add-Transaktionen ist bei Büroinvestments außerhalb der TOP 7 allgemein zu beobachten. Auf das begrenzt verfügbare Core-Produkt reflektierten die Investoren jedoch sehr gut. Infolgedessen sank die Bruttospitzenrendite auf 3,20 %.

Fazit und Ausblick

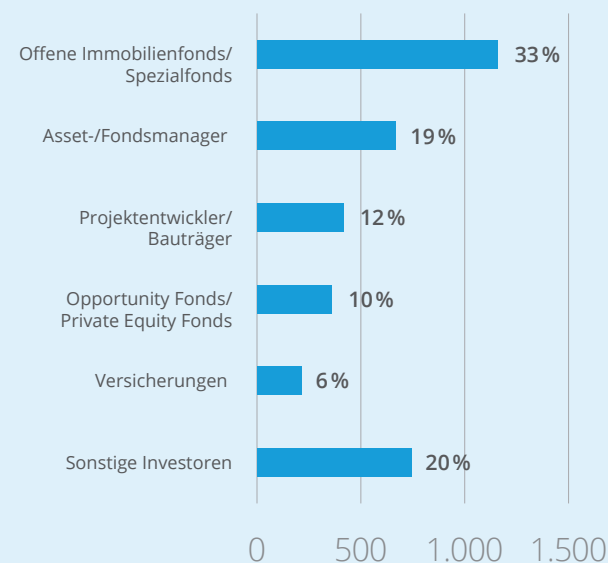
Grundsätzlich ist und bleibt die Metropolregion ein attraktives Investitionsziel außerhalb der TOP 7. Die Höhe des gehandelten Volumens hing in den vergangenen Jahren stark von der Verfügbarkeit von großvolumigen Core-Produkten ab. Für 2022 ist die Deal-Pipeline mit Objekten verschiedenen Risikoprofils gut gefüllt. Zum einen durch die im letzten Jahr noch nicht verkauften Häuser, zum anderen werden bereits in der ersten Jahreshälfte Core-/Core-Plus-Objekte am Markt erwartet. Mit steigendem Angebot dieses Risikoprofils verbreitert sich das Angebot für risikoaverse Investoren und ermöglicht ein höheres Transaktionsvolumen in dieser Risikoklasse. Auch spricht die Projekt-Pipeline der Entwickler für sich, und 2022 und 2023 werden voraussichtlich über 120.000 m² neue Büroflächen fertiggestellt werden. Zwar hat die Fertigstellung des Siemens Campus (Modul 2) in Erlangen großen Anteil daran, dennoch bildet die bestehende Projekt-Pipeline ein star-

kes Fundament für kurz- bis mittelfristige Transaktionen.

Angesichts der anhaltenden Renditekompression in den TOP 7 gewinnen Investitionen in B&C-Städte weiter an Bedeutung. Eine wirtschaftlich prosperierende und einwohnerstarke Region mit einem gesunden Büovermietungsmarkt wie Nürnberg-Fürth-Erlangen bietet Investoren einfachere Einstiegschancen als speziellere und kleinere B&C-Standorte in Deutschland. Qualitativ hochwertige Entwicklungen und vielschichtiger Bestand bieten Investitionsmöglichkeiten für verschiedene Anlagestrategien.

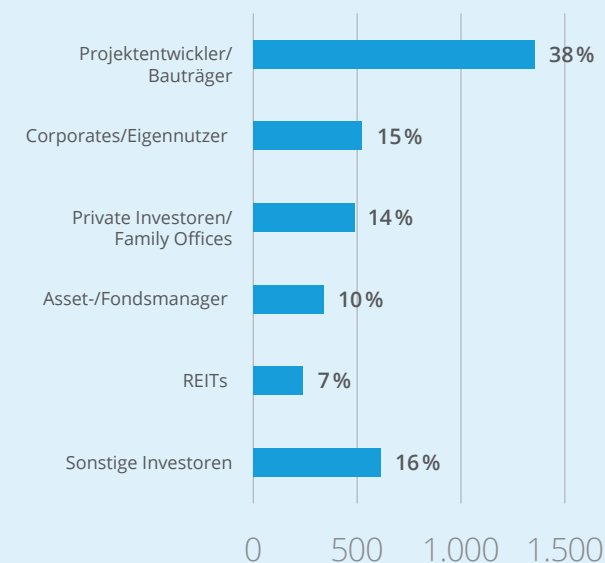
GRAFIK 3: Käufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 4: Verkäufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



”

Der Standort Nürnberg-Fürth-Erlangen ist eine Topdestination für nationales und internationales Kapital abseits der TOP 7. Ein gesunder Vermietungsmarkt in Verbindung mit Objekten verschiedener Risikoklassen bietet Investoren vielseitige Möglichkeiten.



Kontakt

Lisa Sauerhammer Junior Consultant | Nürnberg
+49 911 462795-40, lisa.sauerhammer@colliers.com

Rhein-Main-Gebiet

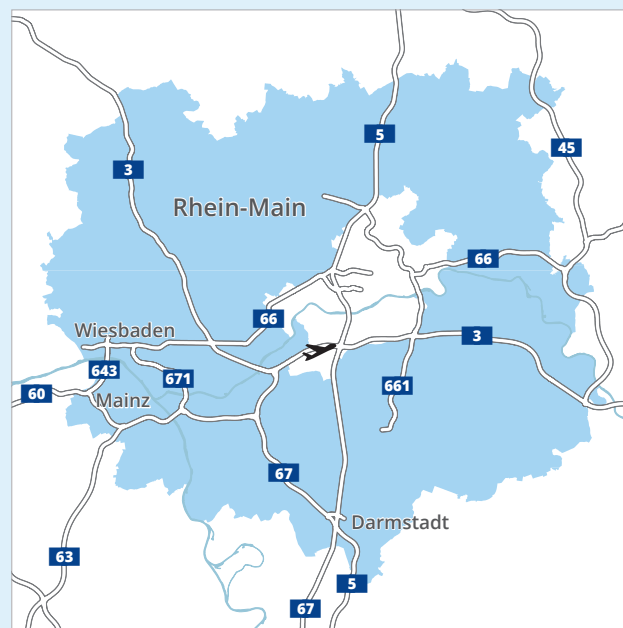


City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	5.800
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	1.700
Arbeitslosenquote in %	5,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	28.600

Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen	921 Mio. €	1.191 Mio. €
Portfoliotransaktionen	17 %	8 %
Internationale Käufer	12 %	11 %
Internationale Verkäufer	14 %	18 %
Spitzenrendite Büro	3,20 %	3,50 %



Beispieltransaktionen

Objekt	Fläche	Kaufpreis	Rendite
Seven Gardens – Oak House	> 34.000 m²	> 300 Mio. €	< 3,00 %
Lincoln Offices II	> 18.000 m²	> 150 Mio. €	< 3,00 %
Rheinkontor	> 15.000 m²	> 90 Mio. €	< 3,50 %
Schieferhaus	> 3.900 m²	> 20 Mio. €	< 3,75 %

Investment Büro & Mixed-Use Immobilien

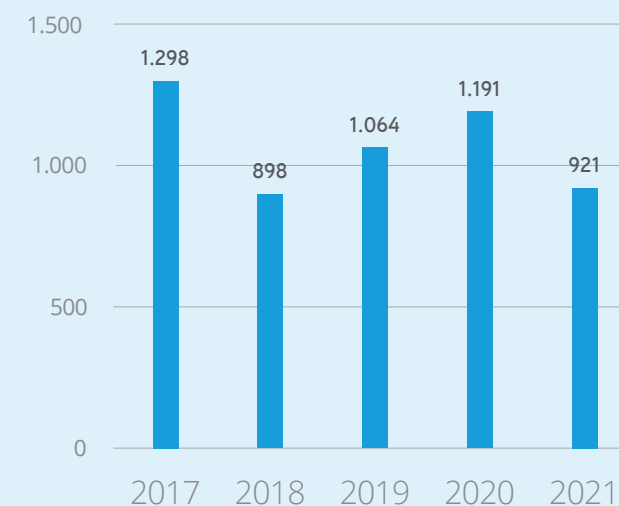
Standort

Das Rhein-Main Gebiet mit über 5,8 Mio. Einwohnern ist eine polyzentrische Region, deren politisch und wirtschaftlich wichtigste Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt sind. Im Kontext des B&C-Marktberichts lassen wir hier nicht nur Frankfurt, sondern auch Eschborn und Offenbach-Kaiserlei außen vor, da wir sie zum Marktgebiet Frankfurt zählen.

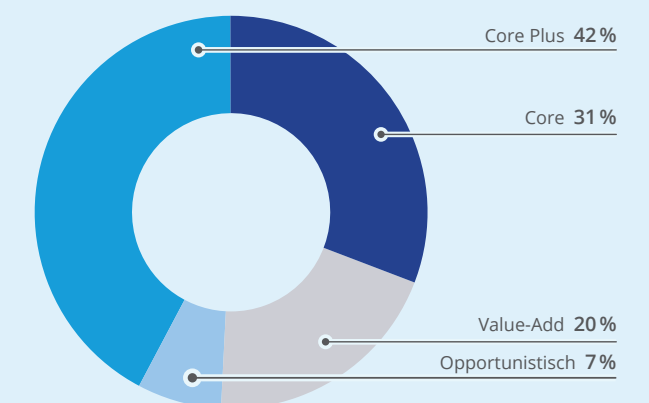
Die Region ist wirtschaftlich äußerst potent und zeichnet sich durch eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur aus. Neben Dienstleistung und Verwaltung spielt auch das verarbeitende Gewerbe eine wichtige Rolle. Von der Nähe zu Frankfurt profitieren vor allem Städte im direkten Umland mit kleineren Büromärkten wie beispielsweise Bad Homburg vor der Höhe, Hanau oder Neu-Isenburg. Größere, kreisfreie Städte wie Wiesbaden, Mainz oder Darmstadt setzen eher eigene Akzente. Nach Frankfurt ist Wiesbaden die zweitgrößte Stadt in Hessen und ein bedeutender Verwaltungsstandort.

Neben dem Sitz der Landesregierung Hessens sind auch einige Bundesbehörden in der Stadt beheimatet und sogar das Hauptquartier der US Army Europe. Des Weiteren prägen Unternehmen aus der Beratungs- und Versicherungsbranche den Standort. Gegenüber, auf der anderen Rheinseite, befindet sich mit Mainz ein weiterer bedeutender Wirtschaftsstandort der Region. Neben der Johannes-Gutenberg-Universität, die zu den zehn größten Universitäten des Landes gehört, befinden sich dort auch einige Hidden Champions. Aufgrund des Status als Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz gilt Mainz als wichtiger regionaler Verwaltungssitz. Außerdem bildet sich derzeit um das für seinen COVID-19-mRNA-Impfstoff bekannte Unternehmen Biontech ein Pharma- und Life Science Cluster. Im Süden des Rhein-Main-Gebiets befindet sich Darmstadt. 1997 wurde ihr von der Landesregierung der Titel „Wissenschaftsstadt“ verliehen. Aufgrund von über 25 Hochschulen und wissenschaftlichen Einrichtungen ist die Forschungsdichte am Standort beson-

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen
in Mio. €



GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Risikoklasse 2017 – 2021 Anteil in %



ders hoch. Mit dem Anteil der Beschäftigten in dem Bereich F&E am Arbeitsmarkt nimmt Darmstadt deutschlandweit eine Spitzenposition ein.

Büroinvestmentmarkt

Auch abseits vom Marktgebiet Frankfurt bietet die Rhein-Main-Region attraktive Büromärkte. Zum einen speist sich die Büroflächennachfrage dort von lokalen oder regionalen Unternehmen, aber auch die jeweiligen Verwaltungen spielen eine Rolle. Hinzu kommen aber auch große deutschland- oder weltweit agierende Unternehmen. Sie schätzen die Verfügbarkeit hochqualifizierter Arbeitnehmer und die guten infrastrukturellen Bedingungen. Durch kontinuierliche Projektentwicklungstätigkeit gibt es eine hohe Verfügbarkeit von modernen, nutzerorientierten Büroflächen. Trotz in den letzten Jahren gestiegener Mietpreise liegt das Niveau noch unter dem des Frankfurter Büromarktes, was ein zusätzlicher Anreiz für Unternehmen sein kann, abseits dessen nach geeigneten Flächen zu suchen. Gemessen am Transaktionsvolumen war und ist Wiesbaden die

beliebteste Stadt der Investoren. In den letzten fünf Jahren wurden dort insgesamt über 2 Mrd. € in Büro- und mischgenutzte Objekte investiert. Allein 2021 über 460 Mio. €. Hier wird auch die Spitzenmiete des Rhein-Main-Gebiets erzielt. Aufgrund von Transaktionen modernster neu entwickelter Bürogebäude mit langfristigem öffentlichem Mieter und hervorragender ESG-Konformität notierte sie Ende 2021 bei knapp 3,20 %. Damit liegt der Unterschied zur Spitzenrendite in Frankfurt gerade mal bei 45 Basispunkten. In Wiesbaden werden auch regelmäßig große Tickets mit Volumina über 100 Mio. € gehandelt. Das Marktgeschehen in den anderen Standorten ist eher durch kleine und mittelgroße Transaktionen geprägt. Traditionell und erwartbar sind Darmstadt und Mainz die Standorte mit dem nächstgrößten Transaktionsvolumen. 2021 wurde hier aber bedeutend weniger investiert als in den Vorjahren. Ursächlich hierfür war die Produktknappheit. Aber auch weniger bekannte Standorte stehen immer wieder im Fokus der Investoren. Besonders Bad Homburg vor der Höhe und Neu-Isenburg ziehen immer wieder Investoren an und im abge-

laufenen Jahr wurden in mehreren Transaktionen insgesamt über 90 Mio. € in Oberursel (Taunus) investiert.

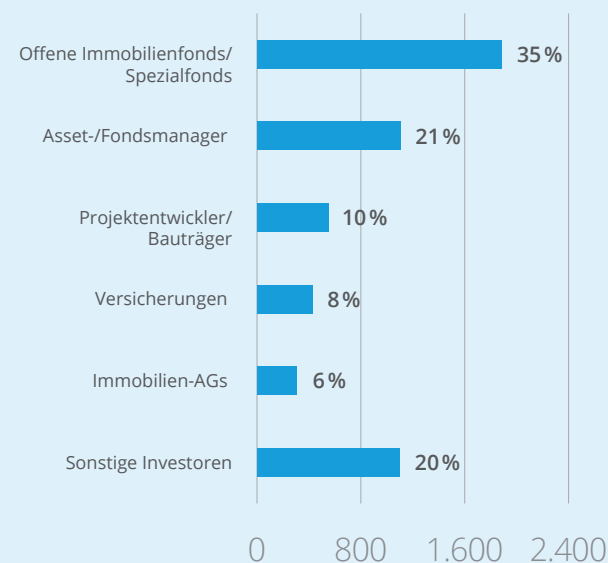
Fazit und Ausblick

Die Rhein-Main-Region hat auch abseits des Marktgebiets Frankfurt Immobilieninvestoren einiges zu bieten. Die Region zeichnet sich durch Produktvielfalt aus, die es Investoren ermöglicht, verschiedene Strategien zu verfolgen. Dabei können sowohl absolute Core-Objekte als auch Value-Add- oder opportunistische Ankäufe im Fokus stehen. Auch hinsichtlich der Größe besteht ein breites Angebot. Für die Projektentwicklung „Seven Gardens“ in Wiesbaden wurden im letzten Jahr über 300 Mio. € gezahlt. Aber auch Deals im Bereich von unter 30 Mio. € sind im Rhein-Main-Gebiet möglich. Diese Vielfalt im Kontext einer wirtschaftlich starken Region macht das Rhein-Main-Gebiet zu einem beliebten Investitionsziel. Insgesamt wurden 2021 über 920 Mio. € in Büroimmobilien investiert. 2022 rechnen wir mit einem

ähnlichen Ergebnis, aber auch das Übersteigen der 1-Mrd.-€-Marke ist möglich. Für die 2021 unüblicherweise transaktionsärmeren Städte Darmstadt und Mainz rechnen wir mit einem höheren Volumen als zuletzt. Die Spitzenrendite liegt bereits auf einem sehr niedrigen Niveau und kann nur bei Verfügbarkeit von entsprechenden Core-Produkten gehalten werden. Ein leichter Anstieg um wenige Basispunkte ist möglich.

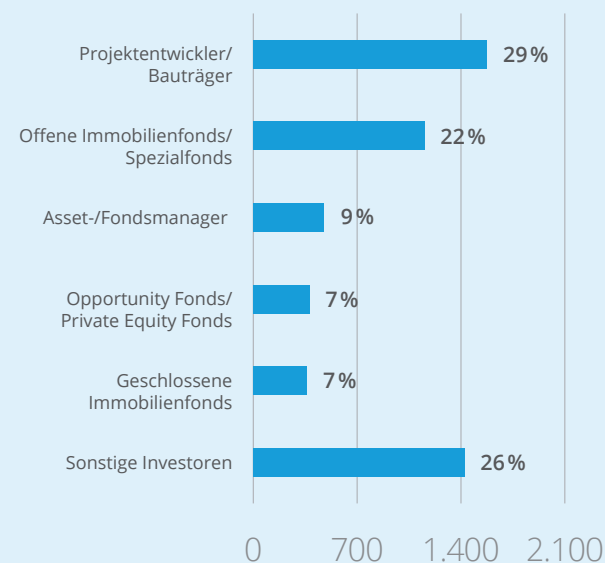
GRAFIK 3: Käufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 4: Verkäufergruppen 2017 – 2021

in Mio. €/Anteil in %



”

Auch abseits des Frankfurter Marktgebiets bietet die Rhein-Main-Region Anlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten, die verschiedene Investitionsstrategien zulassen. Auch Opportunitäten in weniger bekannten Standorten sollten nicht unterschätzt werden.



Kontakt

Benno Hetzke Director | Hessen
+49 69 719192-68, benno.hetzke@colliers.com

Profitieren Sie von unseren

Research-Dienstleistungen

Anspruchsvolle Immobilienlösungen wollen gut durchdacht sein. Die stetigen Entwicklungen der Märkte erfordern ein genaues Augenmaß sowie die objektive Analyse von Daten und komplexer Zusammenhänge.

Mit unseren Research- und Beratungsdienstleistungen sind Sie für alle Entscheidungen rund um Ihre Immobilie gewappnet. Wir arbeiten das Marktgeschehen transparent und kundenorientiert auf, damit Sie fundierte und sichere Entscheidungen treffen können.

So liefern wir Ihnen speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene objektive Immobilienanalysen zu Zielgruppen und Branchen und sorgen dadurch für Ihren Wissensvorsprung.

1 Grundstücksakquise Projektplanung

Wir unterstützen Sie in der frühesten Phase Ihres Projekts

Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir ein Konzept und stellen Ihnen die Potenziale dar, die Ihr Vorhaben bietet. Hier helfen wir Ihnen, die wichtigen Weichen für Ihren Projekterfolg zu stellen.



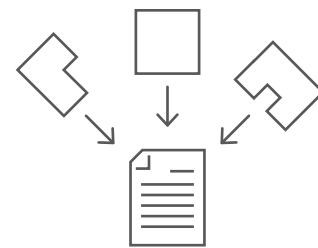
Umfeldanalyse
Machbarkeitsstudie
Potenzialanalyse

2 Projektentwicklung Refurbishment

Sie wissen, wie man Immobilien baut, wir kennen den Markt

Wir analysieren Ihr Vorhaben aus Nutzersicht, definieren die Zielgruppe und ermitteln das Vermietungspotenzial am Standort unter Berücksichtigung des Umfelds. Sie erhalten von uns eine objektive Drittmeinung, die Ihnen bei der Finanzierung hilft.

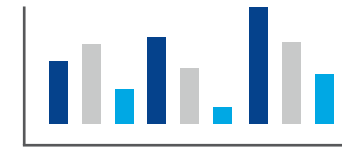
Prüfung der Marktgängigkeit



Vermietungspotenzialanalyse
Nutzungs- und Zielgruppenanalyse
Markt- und Standortanalyse

Umfangreiche Analysen in jeder Phase Ihrer Immobilie

**Kunden-/objektspezifische
Analysen und Beratung**



**Unabhängige Trend- und
Spezialanalysen**



**Geoinformationssystem-
gestützte Analysen**

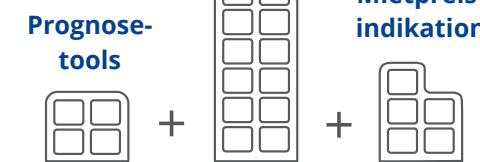


3 Vermarktungs- phase

Wo steht Ihre Immobilie im Wettbewerb?

Wir analysieren für Sie die Marktmiete, identifizieren Ihre Konkurrenz und können Ihnen aufzeigen, was Ihre Immobilie vom Wettbewerb abhebt. Wir wissen, zu welchen Konditionen bei Ihren Konkurrenten angemietet wird, und können mit unseren Tools einen Blick in die Zukunft wagen.

**Objekt-Benchmarking
Vermarktungsdauer**

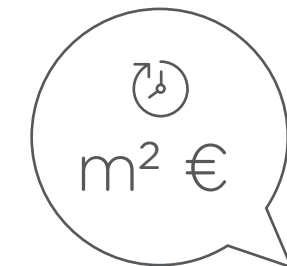


Wettbewerbsprüfung
Zielgruppen- und Fahrzeitanalyse
Comparables

4 Ankauf und Verkauf

Wir helfen Ihnen, Risiken und Überraschungen beim Ankauf zu vermeiden

Mit unserem umfassenden Buy-Side-Advice durchleuchten wir Ihr Investitionsziel bis ins Detail und zeigen Ihnen auf, zu welchen Preisen vergleichbare Immobilien gehandelt werden.



Buy-Side-Advice
Comparables
Market Due Diligence

Die Säulen unserer Marktkompetenz

- Deutschlandweite Datenbank mit Primärdaten zu über 80.000 Mietverträgen und 30.000 Investment-Deals
- Lokale Research-Experten mit tiefer Marktdurchdringung und langjähriger Erfahrung an den Topstandorten in Deutschland
- Geoinformationsspezialisten für kartografische Darstellungen und Geoanalysen

Fundierte Research-Services

- Expertenbasiertes Marktmonitoring aktueller und zukünftiger Entwicklungen
- Berücksichtigung makroökonomischer und kapitalmarktgetriebener Trends
- Schnittstellenfunktion zu Investment- und Vermietungsteams sowie zu externen Marktakteuren

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigentümer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst.

Vermietungsumsatz

Der Vermietungsumsatz entspricht dem Flächenumsatz ohne Berücksichtigung eigengenutzter Flächen.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen zwölf Monaten und stellt aus der Anzahl der Mietabschlüsse den Median dar.

Durchschnittsmiete

Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet.

Bildnachweise

Titelseite: Carsten Duhmke, Foto48

Bonn: Thomas Hendele auf pixabay

Bremen: iStock-904312760

Dortmund: iStock-1068894826

Dresden: iStock

Duisburg: iStock-640193470

Leerstand

Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.

Spitzenrenditen

Die Spitzenrendite entspricht der (Brutto-) Anfangsrendite für Immobilien mit bester Qualität und Ausstattung in den absoluten Spitzenlagen am jeweiligen Immobilienmarkt.

Fertigstellung

Neu bzw. nach einer mindestens zwölfmonatigen Sanierung wieder auf den Markt kommende Flächen werden im Quartal der Fertigstellung dem Büroflächenbestand hinzugerechnet. Bei Aufstockung und Erweiterung wird nur der bestandserhöhende Anteil gewertet.

Essen: iStock

Hannover: remo-puls auf pixabay

Leipzig: iStock-171277804

Nürnberg-Fürth-Erlangen: blende12 auf pixabay

Rhein-Main-Gebiet: iStock-1138018517



Michael R. Baumann

Head of Office
Investment B&C Cities | Germany
michaelr.baumann@colliers.com



Lisa Sauerhammer

Junior Consultant Office
Investment B&C Cities | Nürnberg
lisa.sauerhammer@colliers.com



Harald März

Senior Director Office
Investment B&C Cities | Nürnberg
harald.maerz@colliers.com



Onur Yeniocak

Consultant Office
Investment B&C Cities | Germany
onur.yeniocak@colliers.com



Sebastian Rüsich

Senior Consultant Office
Investment B&C Cities |
Norddeutschland
sebastian.ruesch@colliers.com



Benno Hetzke

Director Office
Investment B&C Cities | Hessen
benno.hetzke@colliers.com



Maximilian Kaiser

Associate Director Office
Investment B&C Cities | NRW
maximilian.kaiser@colliers.com



Andreas Lobsch

Associate Director Office
Investment B&C Cities |
Mitteldeutschland
andreas.lobsch@colliers.com



Johannes Rost

Senior Consultant Office
Investment B&C Cities |
Mitteldeutschland
johannes.rost@colliers.com



Philipp Allroggen

Consultant
Research | Germany
philipp.allroggen@colliers.com

Ansprechpartner Research

Philipp Allroggen

Consultant

Research | Deutschland

+49 211 862062-40

philipp.allroggen@colliers.com

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die COVID-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

