

Pressemitteilung

19. Mai 2020

Sekundärstandorte in Rhein-Ruhr bieten Immobilieninvestoren trotz Corona interessante Chancen

- Einige Standorte zeigen auch in der Corona-Krise robuste Preis- und Mietentwicklung
- Auslaufender Reurbanisierungstrend und Pandemie-Erfahrungen lassen Umlandstandorte an Bedeutung gewinnen
- Wohnungsmieterträge entwickeln sich trotz Corona-Pandemie stabil
- Strukturverbesserungen und aktive Standortgestaltung sorgen für attraktive Städte
- Büromärkte der Sekundärstandorte zeigen geringe Volatilität und bieten Möglichkeit zu diversifizierten Investments bei günstigen Einstandspreisen

Berlin, 19. Mai 2020 – Der von der Corona-Pandemie ausgelöste wirtschaftliche Einbruch verschont auch die Immobilienmärkte an Rhein und Ruhr nicht. Gleichwohl bieten sich an den Immobilienmärkten der Region Rhein-Ruhr auch in der gegenwärtigen Situation interessante Investmentchancen. Zu dieser Einschätzung gelangten die Teilnehmer einer Online-Pressekonferenz, bei der sich mit der Barton Group, der DIOK RealEstate AG, der EWMG Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach und dem Research-Institut Bulwiengesa zwei in der Region aktive Immobilienunternehmen, ein sich dynamisch entwickelnder Sekundärstandort und Deutschlands großes unabhängiges Analysehaus für die Immobilienbranche den Fragen von Fach- und Regionalmedien stellten. Während Hotelimmobilien und Handelsimmobilien, insbesondere im Non-Food-Bereich, aktuell durch hohe Umsatzeinbußen von Betreibern und Mietern belastet werden, ergibt sich bei Wohn-, Büro- und der Nahversorgung dienenden Handelsimmobilien ein sehr differenziertes Bild.

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der bulwiengesa, die regelmäßig Analysen in den Bereichen Immobilienmärkte und Stadtentwicklung erstellt, sagt: „Natürlich kann eine tiefe Rezession nicht spurlos an den Immobilienmärkten in der Region Rhein-Ruhr vorübergehen. Das bedeutet aber nicht, dass wir mit einem Einbruch des Immobilienmarktes auf breiter Front rechnen. Vielmehr prognostizieren wir für einige Überraschungsstandorte stabile bis sogar weiter ansteigende Preise und Mieten.“ Wichtig sei, dass sich die Marktteilnehmer nicht mehr

allein auf die großen A-Städte, also Köln und Düsseldorf, fokussierten. Einerseits würden die Speckgürtel der großen Städte schon seit Jahren interessanter, und andererseits waren in der jüngsten Vergangenheit in mindestens sieben bis acht Städten der Region Rhein-Ruhr deutliche Strukturverbesserungen zu beobachten. Diese machten die betreffenden Standorte auch nach der Rezession für Immobilieninvestitionen interessant. Mit Blick auf die Wohnimmobilienmärkte der Region resümiert Schulten: „Der Trend zur Re-Urbanisierung läuft schon seit längerem aus. Das führt dazu, dass Umlandstandorte in der Metropolregion Rhein-Ruhr – wie zum Beispiel Brühl, Kettwig, Meerbusch und andere – an Bedeutung gewinnen. Die Preise für Eigentumswohnungen werden 2020 und 2021 voraussichtlich prozentual stärker sinken als die Mieten. So rechnen wir beispielsweise in Dortmund und Bonn zunächst mit leichten Preisrückgängen um ca. 50 Euro/m² bzw. ca. 60 Euro/m². Der anhaltend sehr hohe Wohnungsbedarf in den Metropolregionen, in denen sich rund 40 Prozent des deutschen Wohnungsbestandes befinden, dürfte die Preise dann bis 2022 und in den folgenden Jahren aber wieder anziehen lassen.“

Dr. Ulrich Schückhaus, Vorsitzender der Geschäftsführung der EWMG

Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach, erläutert, wie durch das koordinierte Zusammenwirken städtischer und privatwirtschaftlicher Akteure positive Rahmenbedingungen geschaffen werden können: „EWMG, die Wirtschaftsförderung Mönchengladbach (WFMG) und die Stadtverwaltung arbeiten gemeinsam daran, Mönchengladbach durch die Corona-Krise zu bringen und die wirtschaftliche Vielfalt der Stadt zu erhalten. Zielstrebig nutzen wir die aktuelle Situation als Initialzündung für eine stärkere Digitalisierung unserer Aktivitäten. Im Handel testen wir neue Projekte wie beispielsweise den Micro-Fashion Hub.“ Der Micro-Fashion Hub ist ein innerstädtisches Abhol- und Testcenter für online bestellte Ware. Diese Verbindung von E-Commerce und stationärem Retail verbindet die Vorteile aus beiden Welten und stärkt damit die Händler vor Ort. Das Modellvorhaben wurde von einer hochkarätigen Jury im Rahmen des Projektauftrags „Digitalen und stationären Einzelhandel zusammendenken“ unter mehr als 30 eingereichten Projekten ausgewählt. Die Stadt Mönchengladbach profitiert in der Krise aber auch von ihrer langfristig angelegten Liegenschaftsstrategie: „Die von uns seit langem betriebene aktive Standortgestaltung beinhaltet strategische Ankäufe und ein dynamisches Portfoliomanagement“, erläutert Dr. Schückhaus. „Die Projekte und Investments privater Unternehmen, die dadurch ermöglicht werden, erhöhen wiederum die Attraktivität des Standorts Mönchengladbach.“ Insgesamt entstehen im Stadtgebiet derzeit mehr als 5.000 neue Wohneinheiten sowie attraktive Gewerbeflächen. „Das Wachstum bei Arbeitsplätzen und



Einwohnerzahlen wird sich nach der Corona-Delle weiter stabil fortsetzen“, ist sich Dr. Schückhaus deshalb sicher.

Dominik D. M. Barton, Geschäftsführender Gesellschafter der Barton Group, hat vor allem die Wohnungsmärkte der Region Rhein-Ruhr im Blick. Das vollintegrierte, familiengeführte, bundesweit tätige Immobilien-Investmenthaus fokussiert sich auf Wohnimmobilien und gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser. Barton ist überzeugt: „Wohnen wird uns durch die Krise führen. Die Wohnungs-Mieterträge entwickeln sich im Gegensatz zu anderen Assetklassen trotz Corona-Pandemie durchaus stabil. Zudem sehen wir ein weiterhin prosperierendes Marktumfeld mit Wachstumspotenzial. Dadurch kann es fortschreitend zu einem weiteren Bedarf an Wohnraum kommen.“ Die Speckgürtelbereiche und das Umland der Städte könnten Barton zufolge sogar gestärkt aus der Krise hervorgehen, wenn Mieter angesichts der Pandemieerfahrungen umdenken und gelockerte Bauweisen den dicht besiedelten urbanen Lagen vorziehen. Für ihre selbst getätigten Investments stellt die Barton Group das Wertschöpfungspotenzial der entsprechenden Objekte in den Vordergrund. Infrage kommen dabei auch prosperierende Sekundärstädte: „Unser Fokus wird sich weiterhin auf den Bereich Wohnen und Wohngeschäftshäuser in Deutschland konzentrieren. Dieser ist unterlegt mit der Maßgabe einer frühzeitigen Strukturierungsoption des jeweiligen Investments, um auf verändernde Mieterwünsche oder Marktgegebenheiten mit möglichst hoher Flexibilität reagieren zu können.“ Dabei gewinne in diesen Zeiten die ganzheitliche Immobilienbewirtschaftung noch mehr an Bedeutung, da der Ertrag vornehmlich aus der Immobilie generiert werden müsse. Auf reine Wertsteigerungen wie in den letzten Jahren zu setzen, könne sich als falsche Entscheidung erweisen, so Barton.

Markus Drews, Vorstand der DIOK Real Estate, charakterisiert die Büromärkte der Region Rhein-Ruhr: „Die Region Rhein-Ruhr zeichnet sich im bundesweiten Vergleich durch eine relativ hohe Dichte an aussichtsreichen Sekundärstandorten aus. Die Büromärkte dieser Städte zeichnen sich durch eine sehr solide Struktur aus. Es gab und gibt hier praktisch keinen spekulativen Neubau und damit auch kaum Leerstände, die zuletzt an mehreren Sekundärstandorten historische Tiefs erreicht haben. Die Mieten liegen im Schnitt bei etwa 8,50 Euro und sind deutlich weniger volatil als in größeren Büromärkten. Dazu kommt, dass die typischen Büromieter in diesen Märkten relativ standorttreu sind, und die Rahmenbedingungen, insbesondere das relativ einheitliche Preisniveau, weniger Motivation für häufige Flächenwechsel innerhalb desselben Marktes bieten.“ Auch hinsichtlich der Mietentwicklung sieht der auf Büroimmobilien in deutschen Sekundärstandorten spezialisierte Investor

interessante Entwicklungen in Sekundärstandorten: „Betrachtet man das prozentuale Mietwachstum, dann schneiden viele Sekundärstandorte kaum schlechter ab als große Metropolen. Gleichzeitig bieten sie die Möglichkeit zu besseren und sichereren Investitionen, allein schon wegen der geringeren durchschnittlichen Investitionsvolumina. Mit der gleichen Summe, die ein Büroturm in der Frankfurter City kostet, kann man an Sekundärstandorten bereits ein kleines, aber gut diversifiziertes Portfolio aufbauen. Aufgrund des geringen Risikos müssten diese Investments eigentlich teurer sein; praktisch sind sie aber zu günstigeren Einstandspreisen als an den Top-Standorten realisierbar.“ Bei ihren Büroinvestments an Sekundärstandorten sehe die DIOK momentan keine drastischen Veränderungen, weder bei den Preisen noch bei den Zinsen. Auch mit Mietstundungsgesuchen oder Mietausfällen habe man dort praktisch keine Probleme. „Natürlich fragen Banken inzwischen wieder etwas genauer nach der Bonität und Leistungsfähigkeit der Mieter, aber im Grunde ist unsere Investitionstätigkeit durch die Corona-Krise nicht betroffen, sondern wir können sie fortsetzen wie bisher“, so Drews.

Hinweis Bildrechte: Die Nutzung der Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen bulwiengesa, Barton Group, DIOK RealEstate AG sowie über die Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach (EWMG) gestattet. Bitte geben Sie die jeweilige Quelle an. Eine Bearbeitung des Bildmaterials darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse. Das Unternehmen bietet fundierte Datenservices, leistet strategische Beratung und erstellt maßgeschneiderte Gutachten. Zu seinen Auftraggebern gehören Projektentwickler, Bauträger, institutionelle Investoren, Banken, Kommunen und Bestandshalter.

Über die EWMG Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach

Die Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach (EWMG) unterstützt die Stadt in ihrer Entwicklung, revitalisiert ungenutzte Flächen und macht sie attraktiv für Investoren. Für die Erschließung von Wohn- und Gewerbeflächen entwickelt sie Nutzungskonzepte und



Rahmenpläne. Darüber hinaus erwirbt die EWMG Areale für die Realisierung öffentlicher Projekte und schafft die Basis für das folgende Baurecht. Beispiele sind der SparkassenPark, das Einkaufszentrum "Minto" oder der Nordpark.

Über die Barton Group

Die Barton Group ist ein vollintegriertes bundesweit tätiges Immobilien-Investmenthaus mit Sitz in Bonn. Der Investmentfokus liegt auf Wohnimmobilien und gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern. Aktuell betreut die Barton Group ein Immobilienvermögen von über 420 Mio. Euro. Kaufmännische Tugenden und ein langfristiger Entscheidungshorizont sind für die in dritter Generation unternehmerisch tätige Familie Barton ganz entscheidende Erfolgsfaktoren. Weitere Informationen finden Sie unter www.barton-group.de.

Über die Diok RealEstate AG

Die Diok RealEstate AG (DIOK) ist ein auf deutsche Büroimmobilien spezialisiertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Köln. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem Aufbau eines attraktiven Büroimmobilienportfolios in guten bis sehr guten Mikrostandorten von Sekundärlagen. Alle personalintensiven Tätigkeiten wurden vollständig an Dritte vergeben und werden von der DIOK kontrolliert und gesteuert. Als aktiver Portfolio- und Asset-Manager erzielt die DIOK damit einen stetigen Wertzuwachs und positiven Cash-Flow vom ersten Tag an. Durch eine gut gefüllte Akquisitionspipeline strebt DIOK mittelfristig an, ein Immobilienportfolio von 1 Milliarde Euro aufzubauen. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 belief sich der Wert des Immobilienportfolios auf rund 205,6 Millionen Euro. Die von der DIOK RealEstate AG im September 2018 begebene Unternehmensanleihe 2018/2023 mit der ISIN DE000A2NBY22 ist in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Open Market) einbezogen.