

Online-Pressekonferenz

Wohninvestments – Setzt sich der Trend in die Provinz fort?



ENGEL & VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING



Referenten



Karsten Jungk
Geschäftsführer,
Partner
Wüest Partner
Deutschland



Kai Wolfram
Geschäftsführender
Gesellschafter
Engel & Völkers
Investment Consulting
GmbH



Dr. Ulrich Schückhaus
Geschäftsführer
Entwicklungsgesellschaft
der Stadt Mönchengladbach
(EWMG)



Klaus Franken
Geschäftsführer
Catella Project
Management GmbH



Karsten Jungk
Geschäftsführer und Partner
Wüest Partner Deutschland

**Erfolgsfaktoren von Mittelstädten
anhand von Marktbeispielen
ausgewählter C- und D-Standorte**

Deutschland als Land des Mittelstands

- 22 C-Standorte und 84 D-Standorte



Beispielhafte Mittelstädte:

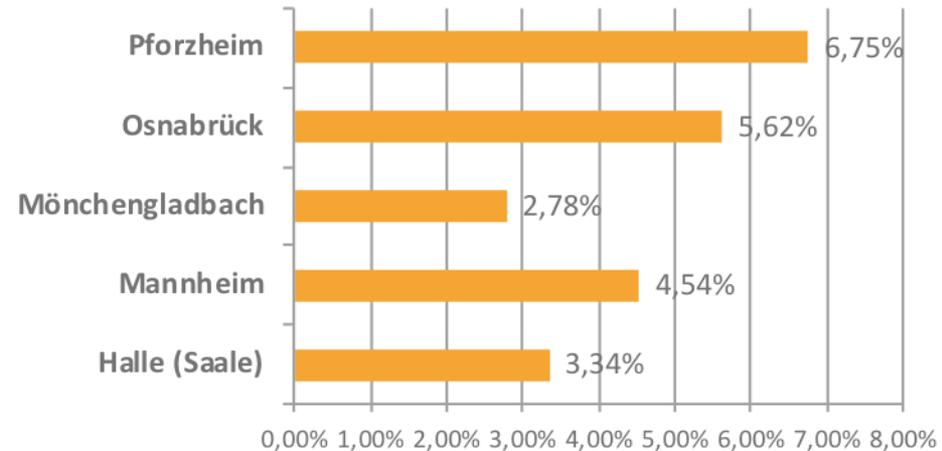
- Halle (Saale)
- Mannheim
- Mönchengladbach
- Osnabrück
- Pforzheim



Demografie

- Während die ländliche Bevölkerung weiter abnimmt, steigt die Bevölkerung nicht nur in den Metropolen, sondern auch an C- und D-Standorten
- Grundsätzlich ist auch zukünftig ein positives Wachstum der Bevölkerung zu erwarten
- Hochschulen und Universitäten erhöhen die Attraktivität einer Stadt für junge Bevölkerungsschichten

Einwohnerentwicklung 2012-2017



Quelle: Destatis, Wüest Partner Deutschland

	Zahl der Studenten	Anteil an Bevölkerung
Halle (Saale)	21.263	8,9 %
Mannheim	28.373	9,2 %
Mönchengladbach	8.440	3,2 %
Osnabrück	25.605	15,6 %
Pforzheim	6.093	4,9 %

C- und D-Standorte als attraktive Arbeitsorte

- Positive Entwicklung der SVP-Beschäftigte und Kaufkraft je Einwohner
- Sinkende Arbeitslosenzahlen

Arbeitslosenquote April 2019 und jährliche Entwicklung

	April 2019	Entwicklung 2013-2018
Halle (Saale)	8,30%	-26,5 %-Pkte
Mannheim	4,80%	-18,3 %-Pkte
Mönchengladbach	8,90%	-14,0 %-Pkte
Osnabrück	6,40%	-10,3 %-Pkte
Pforzheim	5,80%	-28,8 %-Pkte

Entwicklung Kaufkraft und Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2013-2018)

	Entwicklung 2013-2018	Entwicklung 2013-2018
Halle (Saale)	4,81%	13,02%
Mannheim	8,62%	11,01%
Mönchengladbach	11,62%	8,63%
Osnabrück	7,03%	13,17%
Pforzheim	8,08%	10,04%

Wirtschaftskraft als Motor langfristiger Attraktivität von Mittelstädten

- Tertiärer Produktionssektor (mit Dienstleistungsberufen, Handel und Verwaltung) als dominanter beschäftigungsstarker Sektor
- Verarbeitendes Gewerbe (wie Industrie und Handel) ist mit bis zu 28 Prozent unter den Beispielstädten eine weiterer wichtiger Arbeitgeber
- Mittelstädte profitieren von Metropolregionen (Beispiel Halle-Saale in direkter Nähe zu Leipzig, Mönchengladbach mit Nähe zu Düsseldorf)
- Positive Pendlersalden als Kennziffer für die Anziehungskraft der Städte

Pendlersaldo		Beschäftigungsstarke Sektoren	Anteil sekundärer Sektor	Anteil tertiärer Sektor
Halle (Saale)	10.134	Halle (Saale)	11,90%	88,00%
Mannheim	63.579	Mannheim	28,10%	71,60%
Mönchengladbach	2.922	Mönchengladbach	22,30%	76,70%
Osnabrück	29.250	Osnabrück	19,60%	80,30%
Pforzheim	8.945	Pforzheim	28,50%	69,40%

Karsten Jungk, Wüest Partner Deutschland

Große Arbeitgeber der Regionen (Auszug)

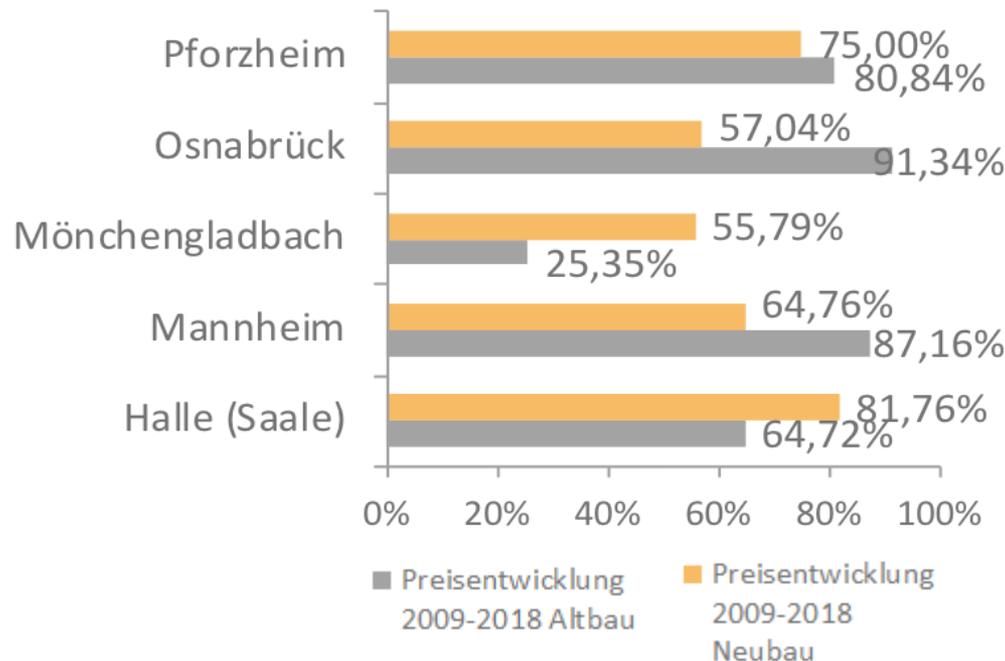
Halle (Saale)	Deutsche Post DHL, Envia
Mannheim	Bilfinger SE, Südzucker AG, Phoenix Pharmahandel GmbH & Co. KG
Mönchengladbach	Santander Consumer Bank AG, Van Laack, Zalando MGL
Osnabrück	Piepenbrock Unternehmensgruppe GmbH, Hellmann Worldwide Logistics GmbH & Co. KG, KME Germany GmbH & Co. KG
Pforzheim	Witzenmann GmbH, K-Mail Order GmbH & Co. KG



Entwicklung Kaufpreise

- Steigende Kaufpreise auch in den Mittelstädten, jedoch mit deutlich moderaterem Preisniveau als in den Metropolen
- Künftig sind auch weiterhin leicht steigende bis steigende Kaufpreise zu erwarten

Kaufpreise für Neubau und Altbau, 2009 - 2018



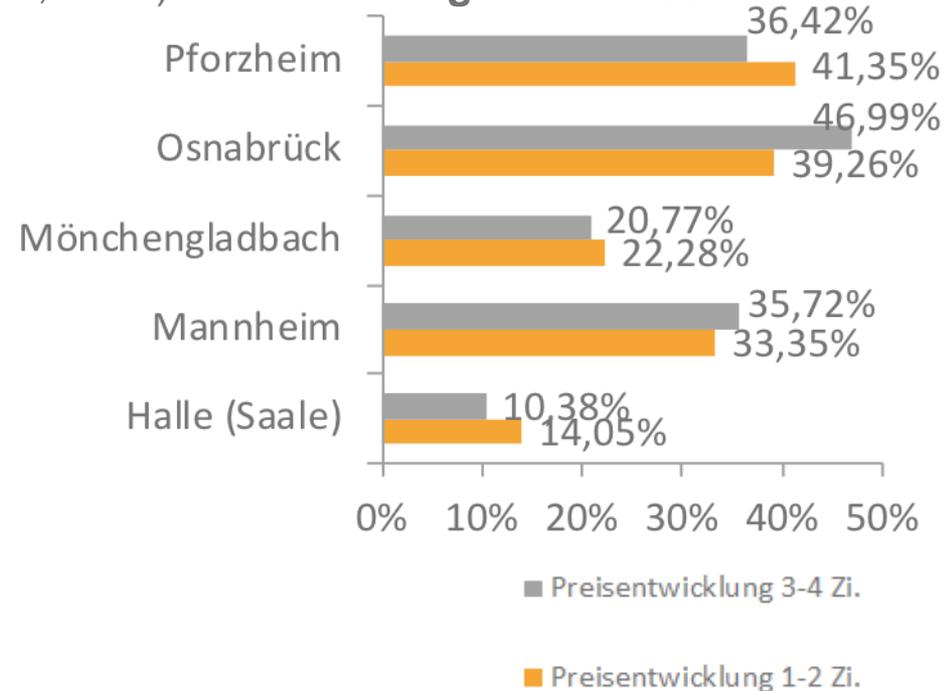
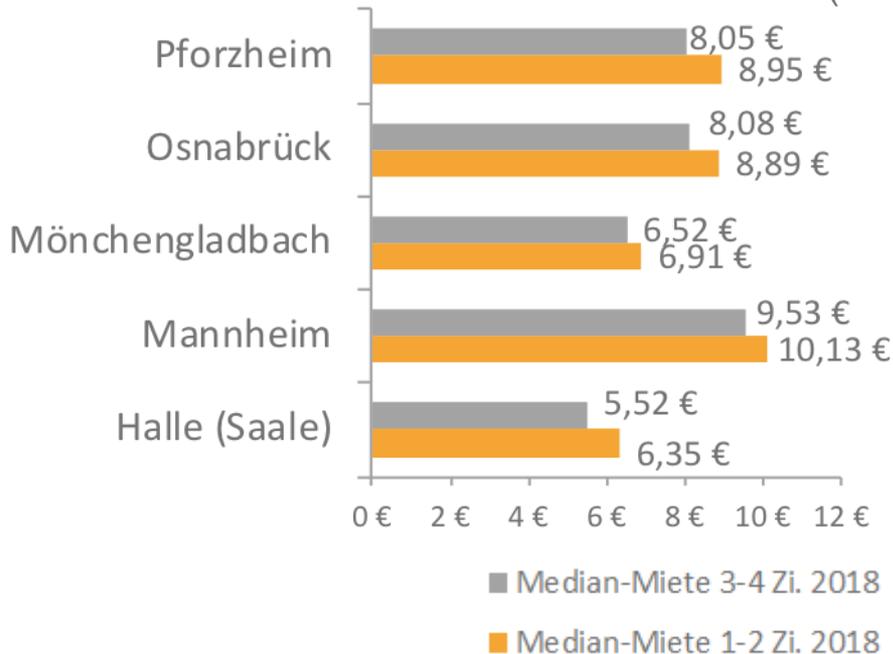
Kaufpreise 2018, Median

	Altbau	Neubau
Halle (Saale)	1.444 €	2.909 €
Mannheim	2.620 €	3.699 €
Mönchengladbach	1.295 €	3.041 €
Osnabrück	1.954 €	2.867 €
Pforzheim	2.137 €	3.500 €

Entwicklung Mieten

- Steigende Mieten auch in den Mittelstädten, jedoch auch hier mit deutlich moderateren Preisniveau als in den Metropolen
- Künftig sind auch hier ebenfalls steigende Entwicklungen zu erwarten

Mieten 1-2 Zimmer und 3-4 Zimmer (Median, 2018) Entwicklung Mieten 2009 - 2018



Bruttorenditen

- Renditen der Mittelstädte liegen deutlich über denen der Metropolen
- In den unten genannten Städten sind Bruttorenditen von durchschnittlich 5,2 Prozent in Osnabrück bis 7,1 Prozent in Mönchengladbach möglich.

	von	Mittelwert	bis
Halle (Saale)	5,30%	6,7%	9,10%
Mannheim	4,00%	5,00%	6,25%
Mönchengladbach	5,88%	7,14%	9,09%
Osnabrück	4,00%	5,26%	7,69%
Hannover	4,17%	5,41%	8,33%

Typisierende Grobeinschätzung; die Rendite-Bandbreite wird in Einzelfällen über- als auch unterschritten;

Die Renditen sind anhand konkreter Lage- und Objekteigenschaften zu verifizieren.

Summary

Was macht Mittelstädte so attraktiv?

- Wirtschaftliche Zentren Ihrer Region, Teil von Metropolregionen → Mittelständische Unternehmen als Hauptarbeitgeber
- Regionale Bedeutung als Hochschul- oder Wissenschaftsstandort
- Hohe Mieten und Kaufpreise in den Metropolen als Treiber für Wanderungsbewegungen → Mittelstädte im Fokus Wohnraumsuchender



Kai Wolfram
Geschäftsführender Gesellschafter
Engel & Völkers
Investment Consulting GmbH

Mittelstädte aus Investmentperspektive

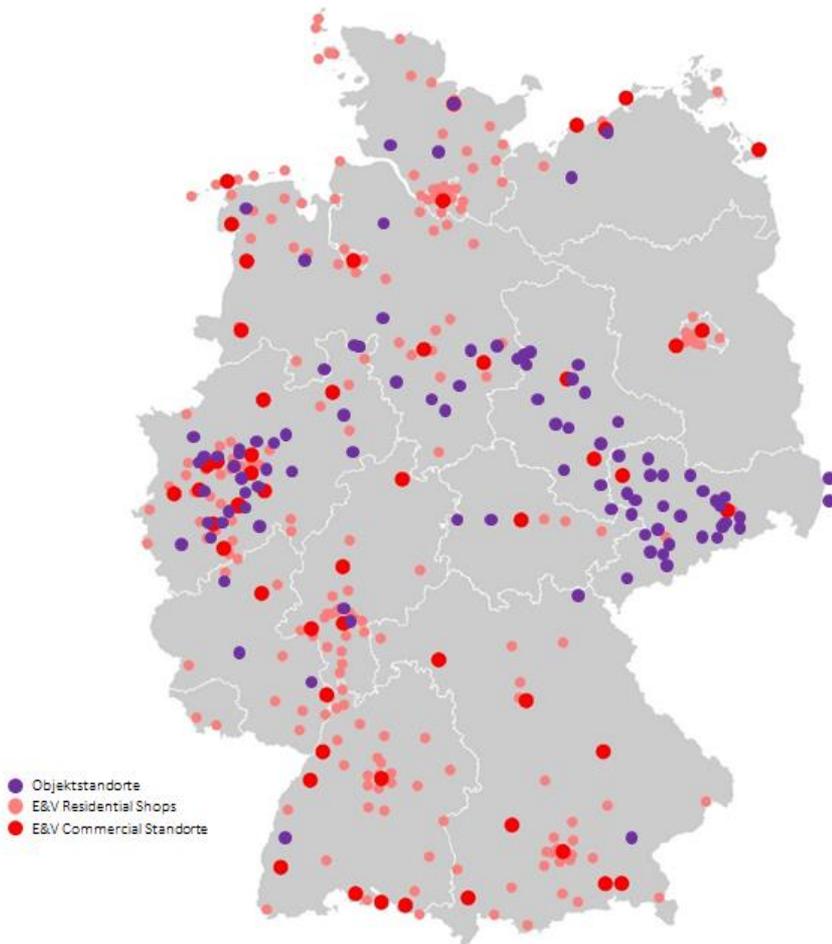
Lokale Marktexpertise vor Ort an rund 300 Standorten in Deutschland

Beispielportfolio:

Geografische Verteilung der Portfoliostandorte (lila):

Heterogen – mit Schwerpunkten in NRW und Sachsen – in Deutschland verteilt

Objektstandorte vs. E&V Standorte:
E&V (rot) ist regional an fast allen Objektstandorten der Objekte präsent

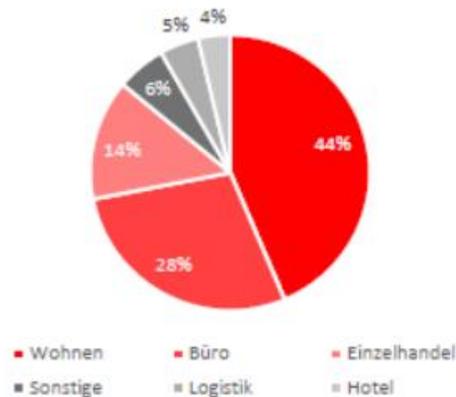


Kai Wolfram, Engel & Völkers Investment Consulting

Wohnen im Fokus der Immobilieninvestoren

Wie hoch ist der Anteil folgender Nutzungsarten am gesamten Immobilienportfolio Ihres Unternehmens?

STATUS QUO

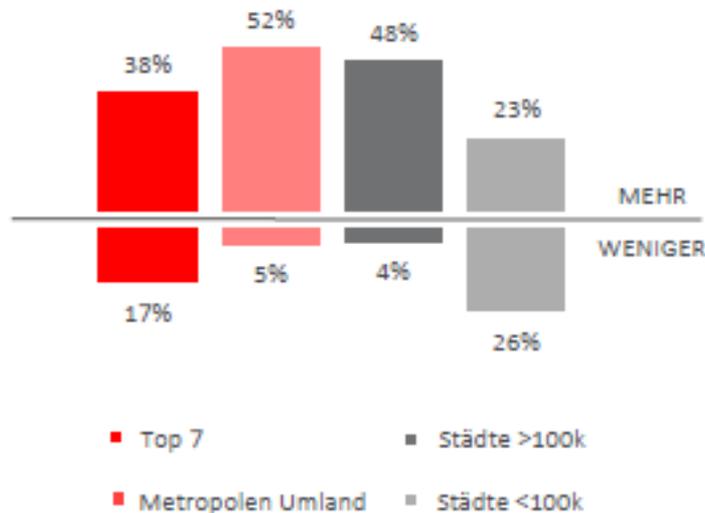


Welche Nutzungsarten haben für Sie die höchste Attraktivität als Investment?

WOHNEN	24%*	57%
BÜRO	24%*	25%
EINZELHANDEL	17%*	4%
LIGHT INDUSTRIAL	12%*	2%
LOGISTIK	12%*	2%
SPEZIALIMMOBILIEN	11%*	5%

- Wohnen hat einen Anteil von 44% am Portfolio der befragten Investoren
- Für 57% hat Wohnen die höchste Attraktivität
- 49% wollen mehr in Wohnen investieren

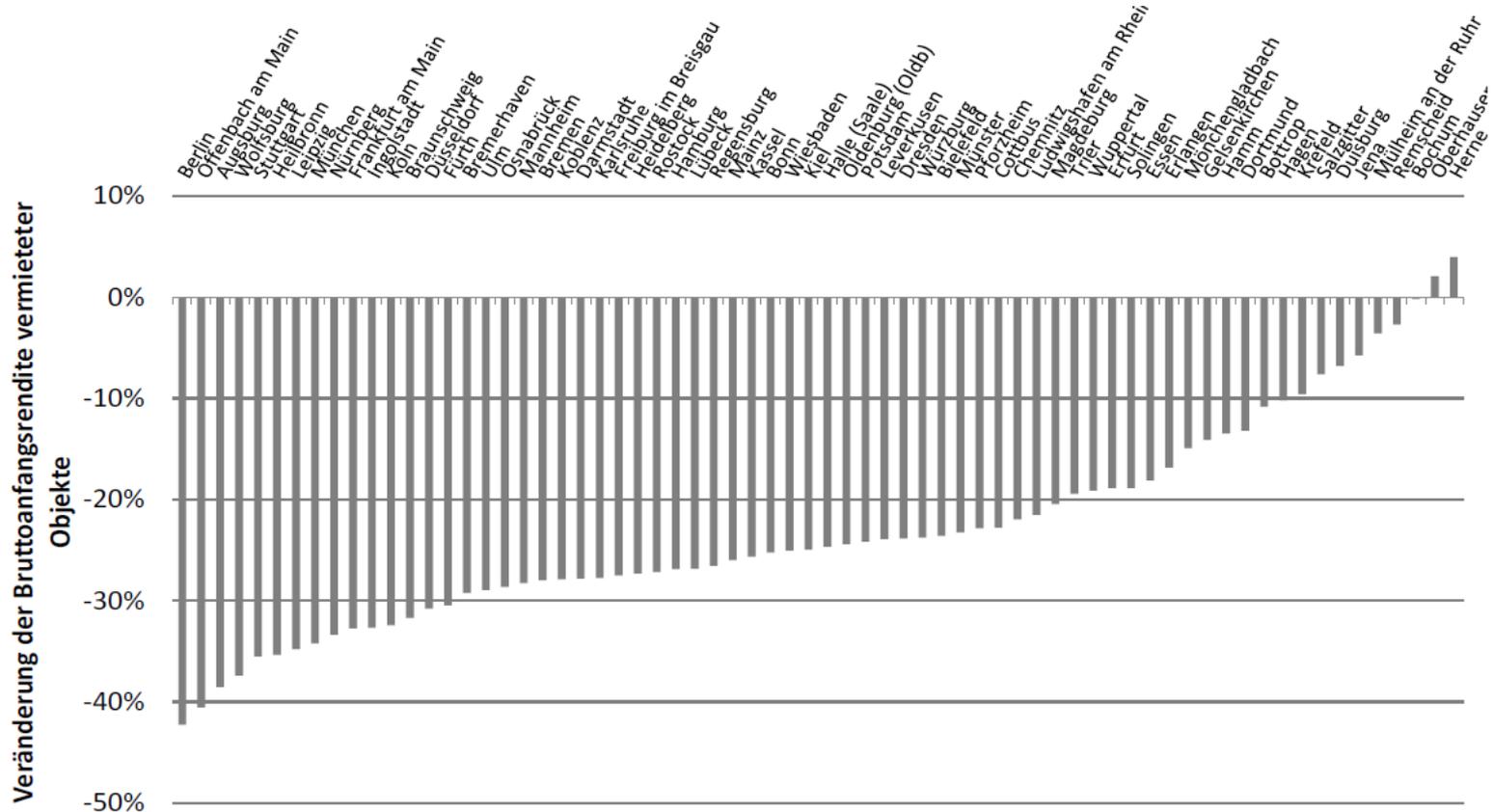
In welchen Regionen planen Sie zu investieren?



Regionen im Fokus:

- 52% im Umfeld von Metropolen
- 48% in Städte > 100
- 23% in Städte < 100

Veränderung der Bruttoanfangsrenditen (2012-2018, vermietete Objekte)



Quelle: Empirica

Potenziell überbewertete Städte

	Miete			Verhältnisse		Brutto- anfangs- rendite
	Muss	Ist	Neu	Muss / Ist	Muss / Neu	
Berlin	14,01 €	7,36 €	10,31 €	90%	36%	2,8%
München	24,70 €	14,50 €	17,28 €	70%	43%	2,7%
Frankfurt	17,67 €	10,78 €	13,42 €	64%	32%	3,4%
Regensburg	14,12 €	9,38 €	10,84 €	51%	30%	3,0%
Potsdam	12,11 €	8,13 €	9,88 €	49%	23%	3,6%
Freiburg	15,08 €	10,55 €	12,02 €	43%	25%	3,2%
Hamburg	14,60 €	10,22 €	11,43 €	43%	28%	3,4%
Ingolstadt	14,69 €	10,29 €	11,43 €	43%	29%	3,3%
Augsburg	11,77 €	8,39 €	10,00 €	40%	18%	3,3%
Erlangen	14,29 €	10,22 €	10,37 €	40%	38%	4,0%

Quelle: Empirica

Potenziell unterbewertete Städte

	Miete			Verhältnisse		Brutto- anfangs- rendite
	Muss	Ist	Neu	Muss / Ist	Muss / Neu	
Salzgitter	3,53	5,41	5,48	-34,8%	-1%	7,9%
Gelsenkirchen	3,50	5,34	5,57	-34,5%	-4%	7,1%
Herne	3,97	5,78	5,91	-31,2%	-2%	6,3%
Duisburg	4,11	5,83	5,95	-29,4%	-2%	6,7%
Magdeburg	4,26	5,88	6,00	-27,6%	-2%	6,0%
Wuppertal	4,49	6,00	6,21	-25,2%	-3%	6,5%
Hamm	4,43	5,63	6,00	-21,3%	-6%	5,7%
Oberhausen	4,55	5,75	6,02	-20,8%	-4%	6,9%
Mönchengladbach	4,86	6,13	6,52	-20,7%	-6%	6,4%
Bochum	5,13	6,41	6,71	-20,0%	-4%	6,2%
Krefeld	5,36	6,32	6,83	-15,1%	-7%	6,4%
Essen	5,55	6,30	6,89	-11,9%	-9%	5,7%
Dortmund	5,37	6,02	7,00	-10,7%	-14%	5,3%
Bremen	7,31	8,17	8,46	-10,6%	-3%	4,8%
Bottrop	5,54	6,12	6,50	-9,4%	-6%	5,8%
Ludwigshafen am Rhein	6,98	7,19	8,17	-2,9%	-12%	5,0%
Wolfsburg	7,59	7,73	8,51	-1,8%	-9%	4,7%

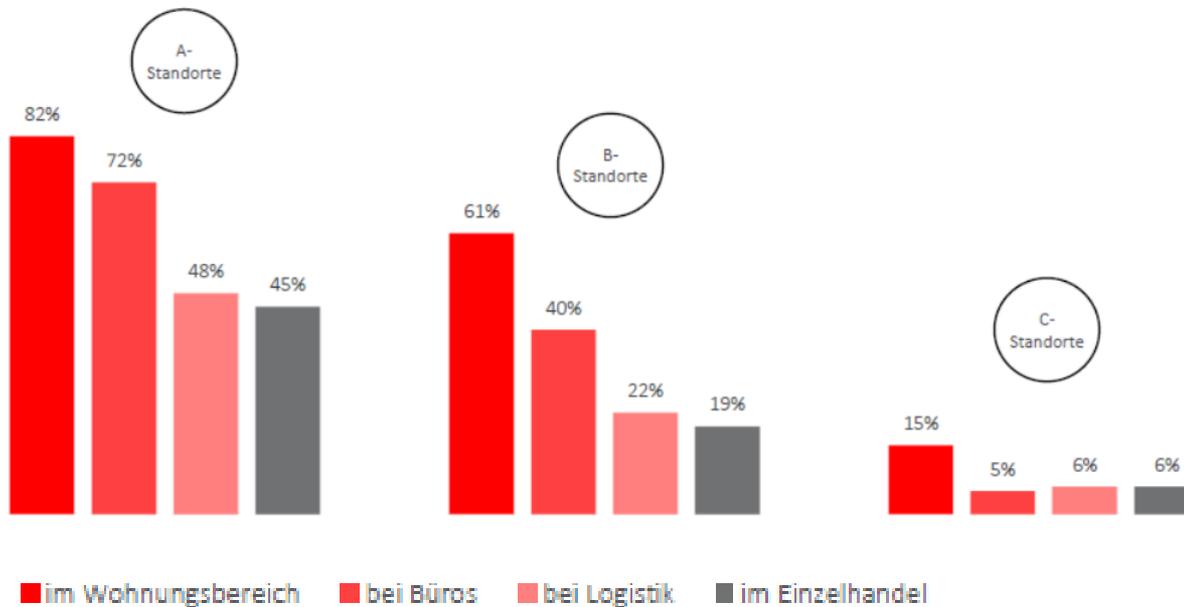
Quelle: Empirica

Kai Wolfram, Engel & Völkers Investment Consulting

Investoren sehen eine Produktknappheit:

- A-Städte: 82%
- B-Städte: 61%
- C-Städte: 15%

In welchen Assetklassen und an welchen Standorten sind Sie mit Produktknappheit konfrontiert?



Gründe für Investments in Mittelstädten: Renditekompression

Haben die Immobilienpreise ihr Allzeithoch erreicht?



Was war die niedrigste Spitzenrendite, die Sie im vergangenen Jahr gesehen haben?



- Die niedrigste Spitzenrendite, die am Markt gesehen wurde, war im Schnitt 2,9%
- Preisentwicklungspotenzial wird eher in B- und C-Städten gesehen

Zusammenfassung der Gründe für Investitionen außerhalb von Metropolen:

- Renditekompression in den A-Städten
- Signifikant rückläufiges Angebot in Metropolen
- Zunehmende politische Reglementierung
- Miet- und Wertentwicklungspotenziale an B-, C- und D-Standorten



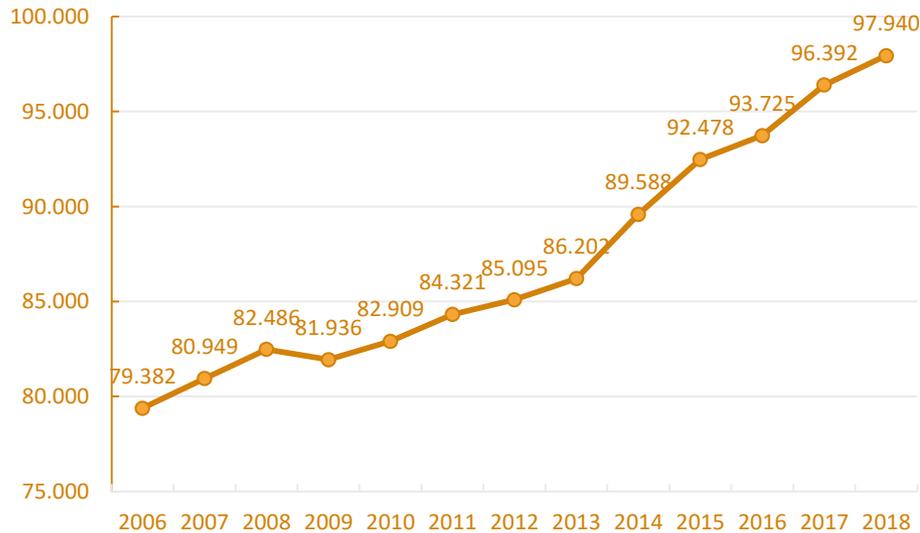
Dr. Ulrich Schückhaus
Geschäftsführer
Entwicklungsgesellschaft der
Stadt Mönchengladbach (EWMG)

Was macht Mittelstädte so attraktiv?

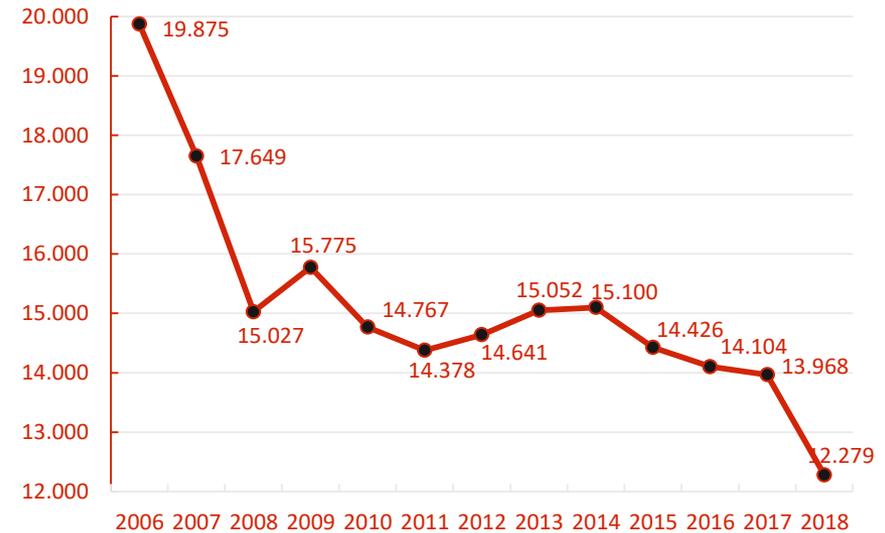
- Wirtschaftliche Zentren Ihrer Region → Mittelständische Unternehmen als Arbeitgeber
- Regionale Bedeutung als Hochschul- oder Wissenschaftsstandort
- Hohe Mieten in den Metropolen als Treiber für Wanderungsbewegungen → Mittelstädte im Fokus Wohnungsuchender

Wirtschaftliches Wachstum als Basis für einen florierenden Wohnungsmarkt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Arbeitslose



- ➔ Nachhaltig positive Beschäftigtenentwicklung, zum 30.09.2018 über 100.000 SvB
- ➔ Arbeitslosenquote sinkt in rund 10 Jahren von 14,4 % auf unter 9 %; weitere positive Entwicklung erwartet
- ➔ Branchenübergreifend steigender Bedarf an Fachkräften

Hochschule & Textilakademie



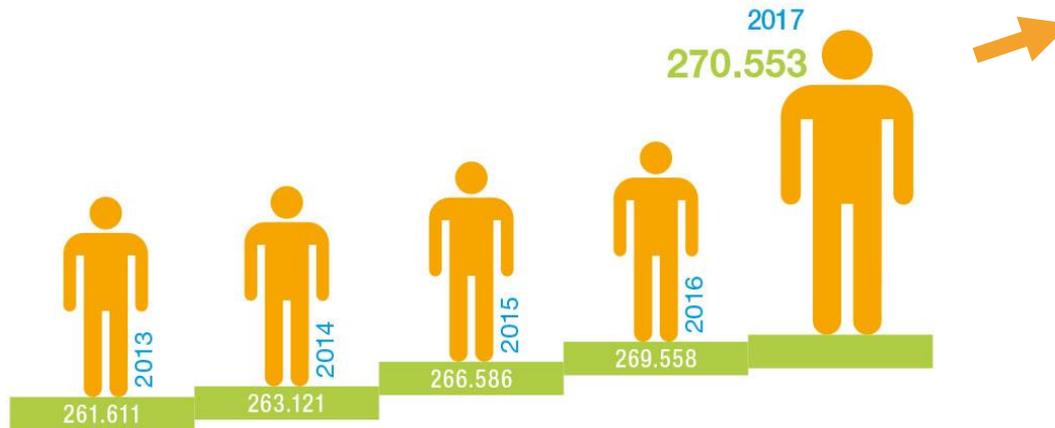
- Ausbildung zukünftiger Fachkräfte
- Hochschule Niederrhein: von 7.000 auf 8.500 Studenten in 5 Jahren am Standort MG
- Textilakademie: bundesweit einzigartiges Aus- und Weiterbildungsangebot für die Textil- und Bekleidungsindustrie
- Entwicklung des Hochschulquartiers zu einem lebendigen Campus für Studenten, Start-ups, Forschungs- und Innovationsbetriebe

Innovative Branchen & Start-ups



- Fokusbranche: Digitalisierung
- Potenzialflächen am Flughafen Mönchengladbach für flughafenaffines Gewerbe und Tech-Firmen
- Start-up Center Westend.MG:
 - zentraler Ort für Gründer, Innovation und digitale Transformation
 - Makerspace mit der Schnittstelle (Hoch-)schule, Unternehmen, Gründer

Steigende Einwohnerzahlen – dringend benötigter Wohnraum



Quelle: Stadt Mönchengladbach
Stand: 31.12.2017

- ➔ In den nächsten Jahren schafft die Stadt Wohnraum für weitere 10.000 Menschen.
- ➔ Es entstehen ca. 5.000 neue Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet, verteilt auf 60 Entwicklungsprojekte.
- ➔ Ergebnis der Potenzialanalyse im Rahmen der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt

MG 3.0 – vom Masterplan zu mg+ Wachsende Stadt



Städtebaulicher Masterplan entwickelt vom Team des britischen Stararchitekten Sir Nicholas Grimshaw auf Initiative der Mönchengladbacher Wirtschaft und Bürger (Gründung des Vereins Masterplan 3.0 im Jahr 2010)

Zielsetzung

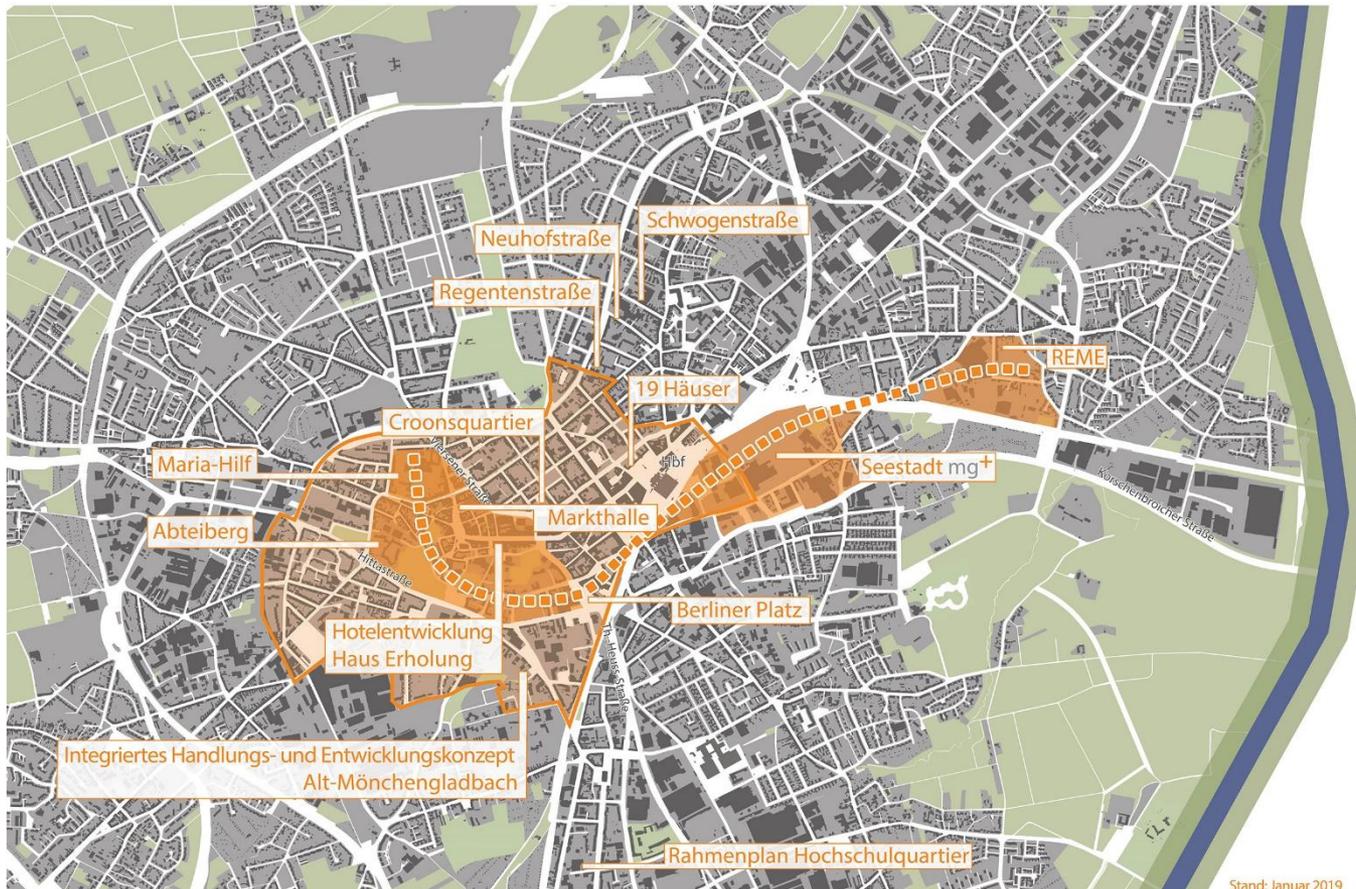
- Stärkung der Innenstädte und des urbanen Charakters der Stadt
- Neugliederung der Innenstädte, um Investitionsräume und -möglichkeiten für Investoren zu schaffen
- 5 strategische Ziele: Vielfalt/Belebung, Vernetzung/Mobilität, grüner Händedruck, Innenentwicklung, Identität/Charakter

Maßnahmen

- Entwicklungsperspektiven um drei große innerstädtische Achsen: Gladbachtal¹ – Hochschulachse² – Innenstadt Rheydt³

➔ **Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt** schafft Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Maßnahmen

mg+ Impulsprojekte



Seestadt mg+



- Standort Innenstadt, bis zu 14 ha Fläche
- Bau von Mehrfamilienhäusern in exzellenter Anbindung
- Schaffung von ca. 2.000 Wohneinheiten
- Ergänzung eines adäquaten Büro-, Dienstleistungs- und Kinderbetreuungsangebots
- Schaffung eines Sees als Identifikationspunkt und Marke
- **Ziel:** Wohnen für alle, Nutzungsdurchmischung, vielfältiges Leben am See mitten in der Stadt

Maria-Hilf-Terrassen



- 2018 Klinikbetrieb aufgegeben
- In 2019: Abriss des Altbestandes
- Denkmalgeschützte Gebäude um die ehemalige Kapelle bleiben erhalten
- Parzellierung des Areals für kleinteilige konzeptorientierte Vermarktung
- Entwicklung von bis zu 600 Wohneinheiten
- Öffentliches Grün, Wegeverbindungen und Sichtachsen
- **Ziel:** Wohnen für alle, urbanes Wohnen über den Dächern der Stadt

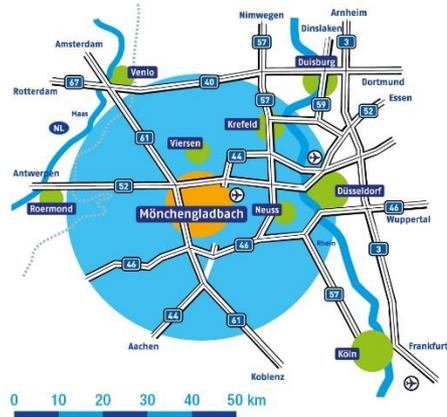
REME-Gelände



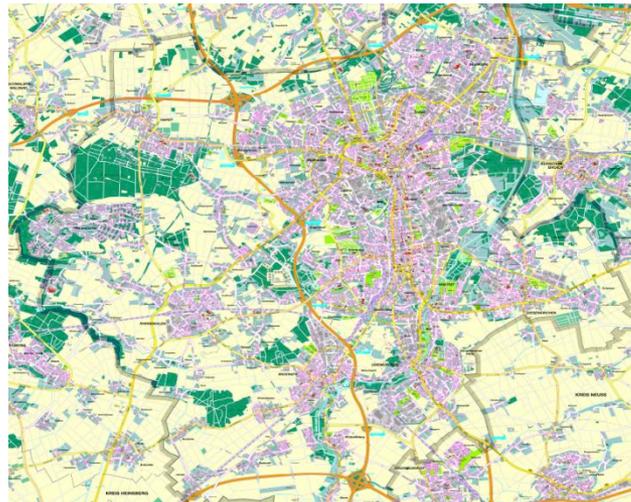
- ca. 14 ha Konversionsfläche
- Renaturierung des Gladbachs
- Integration des Bestandes (Panzerhalle, Kesselhaus + Schornstein)
- Derzeit Abriss und Altlastensanierung
- Entwicklung von bis zu 400 Wohneinheiten
- **Ziel:** Wohnen für alle, Nutzungsdurchmischung, vielfältiges Leben an einem großzügigen Grünraum

Lage

Verkehrsanbindung



Lebensqualität

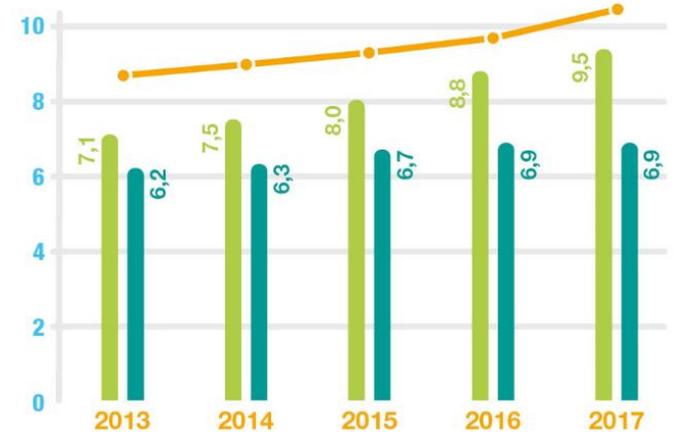


- Einzugsgebiet: 2,4 Mio. Einwohner im Umkreis von > 30 Minuten Fahrzeit
- 3 Flughäfen, 9 Autobahnen im Umkreis von 70 km bzw. 50 km
- kurze S-Bahn-Verbindung nach Düsseldorf

- Gesamtfläche: 170 km², davon 50% Grünflächen
- Wohnen für alle: urban und ländlich
- Hohe Breitbandabdeckung
- Vielzahl an Freizeitangeboten

Preis

Euro / m² Wohnungsmieten und Vervielfacher: Mönchengladbach



- Durchschnittsmiete im Bestand: 6,90 €/m²
Vgl. Düsseldorf: 11 EUR/m²
- Durchschnittspreis Eigentumswohnung: 3.000 €/m² | Vgl. Düsseldorf: 5.000 €/m²



Klaus Franken
Managing Director / CEO
Catella Project Management

Was macht Mittelstädte so attraktiv?

- „Lieber „B-Stadt“ als Berlin“
Die aktuellen emotionalisierten Diskussionen sind dabei gar nicht ausschlaggebend. Es geht mehr um die Verlässlichkeit sowie Dialogbereitschaft von Politik und Verwaltung. Dies bestimmt für uns die Auswahl der Städte, wo wir investieren. Unsere Projekte haben mehrjährige Laufzeiten – da benötigt man gute Partner.
- „8 Minuten von der City entfernt ist die Welt noch in Ordnung“
Mit einer guten Anbindung (z.B. S-Bahn) kann man Urbanität und Leben im Grünen miteinander verbinden und nebenbei den Preisextremen entkommen – der Speck im Gürtel der Schwarmstädte ist durchaus schmackhaft.

Was macht Mittelstädte so attraktiv?

- „Projekte mit Bahnanschluss“

Alle unsere Projekte liegen an Hauptbahnhöfen oder wichtigen ÖPNV-Knoten. Nicht von ungefähr, denn Mobilität beeinflusst das Haushaltseinkommen der Nutzer nachhaltig und damit die Zahlungsfähigkeit unserer Klientel – eine Familie sollte zumindest das zweite Auto einsparen können, sprich > 500 €/Mo.

- „Mehr als m² Wohnraum“

Urbanität gibt es nicht nur in A-Städten. Mit ganzheitlichen Quartiersentwicklungen können moderne Lebensbedürfnisse optimal bedient werden. Kurze Wege, verschiedene Nutzungen, breites Angebot – wie ein Shopping-Center fürs Leben, nur nachhaltiger.

Beispiele – hier investiert Catella mit großvolumigen Projektentwicklungen:

- „Seestadt mg+“ in Mönchengladbach – „Grün und Blau gegen City-Blues“

Eine $\frac{3}{4}$ Mrd. Euro wird in die Seestadt mg+ investiert und damit ein eigenes Marktumfeld geschaffen. Unmittelbar am Hauptbahnhof gelegen (und damit nur ca. 20 min. von Düsseldorf entfernt) bestimmen die Farben grün und blau das Projekt – viel Grünfläche und ca. 20.000 m² See lassen die Enge des Ballungsraumes vergessen.

- „Düssel-Terrassen“ in Erkrath – „Das beste aus beiden Welten“

Das beschauliche Bergische Land lässt sich mit dem Business in Düsseldorf ideal kombinieren, 8 min. sind es mit der Bahn von einer Welt in die nächste
- täglicher Szenenwechsel zur Erbauung

Beispiele – B-Lagen in A-Städten:

- „Living Lyon“ in Frankfurt-Niederrad – „Aus B wird A – Aufstieg geschafft!“

Die ehemalige Bürostadt Niederrad wurde zum durchmischten Lyoner Quartier. Zwar nicht Frankfurts CBD aber inzwischen hoch attraktiv. 250 Wohnungen wo früher Büro-Leerstand herrschte – die vermeintliche B-Lage wurde wachgeküsst und der Aufstieg geschafft.

- „Grand Central“ in Düsseldorf – „Statt hinter dem Bahnhof, heißt es jetzt am Hauptbahnhof“

Eine Brachfläche, seinerseits als minderwertig verschrien, hat sich gemausert. Aus B-Lagen können 1a-Adressen werden – das gilt für Projekte wie für Städte.

8 Minuten von der Düsseldorfer City entfernt ist die Welt noch in Ordnung



Mönchengladbach profitiert von einem Investitionsvolumen einer $\frac{3}{4}$ Mrd. Euro



GEPLANTE WOHN-EINHEITEN
CA.:

1.800

SEEFLÄCHE:

M² 15 TSD

FERTIGSTELLUNG AB:

2021

INVESTMENTVOLUMEN CA.:

EUR 750 M

BGF GEPLANT:

M² 210 TSD



GEPLANTE WOHN-EINHEITEN
CA.:

800

ENTFERNUNG DÜSSELDORF
CITY:

8 MINUTEN

FERTIGSTELLUNG AB:

2021

INVESTMENTVOLUMEN CA.:

EUR 250 M

BGF GEPLANT:

M² 80 TSD





Niederrad wachgeküsst – aus Leerstandsviertel wurde ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten



Verlässlichkeit und Dialogbereitschaft – das bestimmt für uns die Auswahl der Städte, wo wir investieren



GEPLANTE WOHN EINHEITEN:

250



7

MINUTEN
BIS ZUM
FLUGHAFEN

5

MINUTEN
BIS ZUM
HBF

FERTIGSTELLUNG:

2019

INVESTMENTVOLUMEN:

EUR 50 M

BGF GEPLANT:

M² 24 TSD



GEPLANTE WOHN EINHEITEN:

1.061



1

HOTEL
PRIZEOTEL

2

KINDER-
GÄRTEN

1

SUPERMARKT

DIVERSE
GASTRONOMIE
UND EZH
ANGEBOTE

INVESTMENTVOLUMEN CA.:

EUR 540 M

BGF GEPLANT:

M² 174 TSD



14. Mai 2019

Zeit für Ihre Fragen



ENGEL & VÖLKERS
INVESTMENT CONSULTING



Kontakt

RUECKERCONSULT
WIR BAUEN KOMMUNIKATION



Dr. Ulrich Nagel
Senior Kommunikationsberater
RUECKERCONSULT GmbH
Wallstraße 16
10179 Berlin

www.rueckerconsult.de
nagel@rueckerconsult.de
T +49 (0) 30 2844987-63