



DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

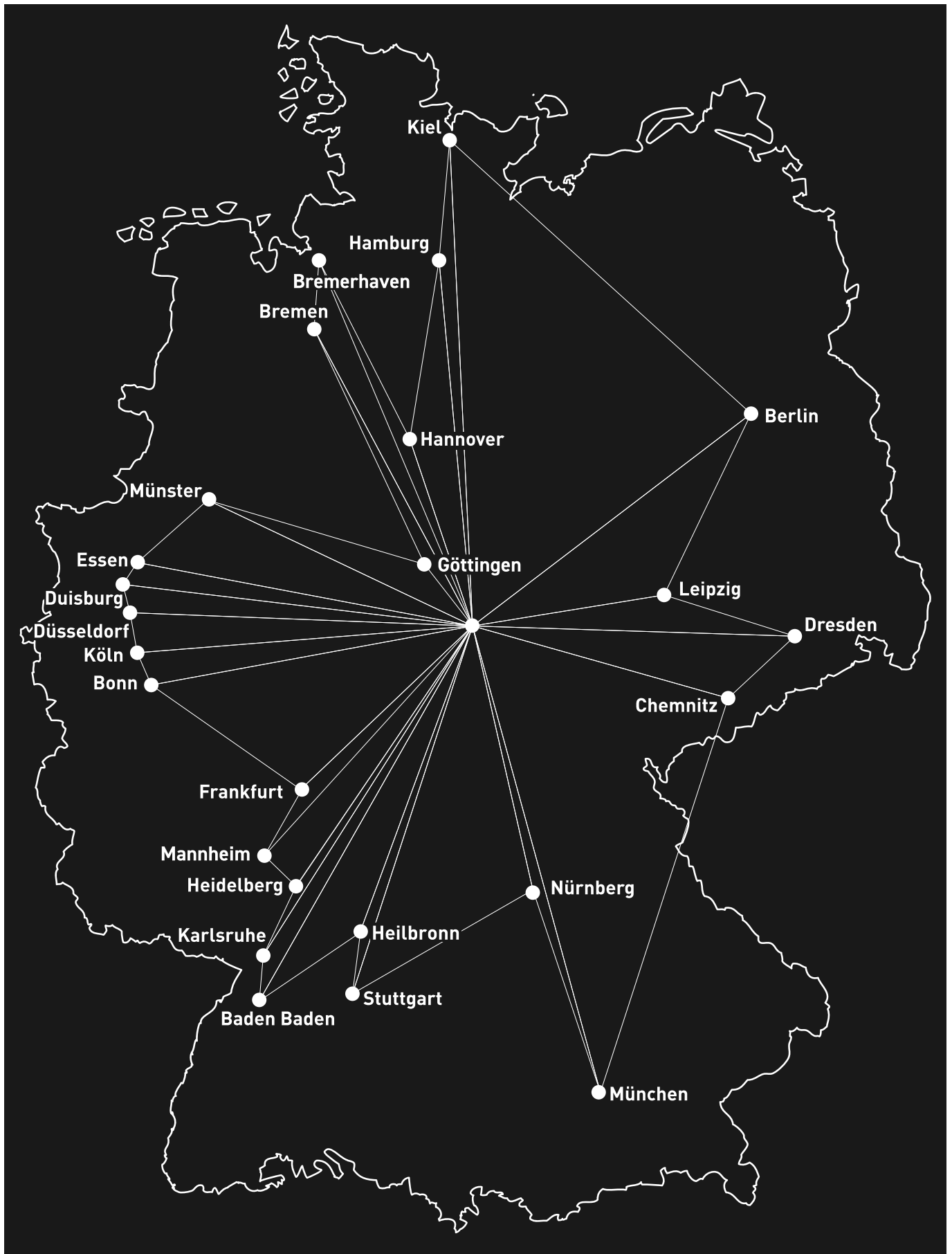
MARKTREPORT 2018/2019

20 STÄDTE – 1 MARKTREPORT

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK

EIN VERBUND IN 25 STÄDTEN



GUTE CHANCEN IN ENGEN MÄRKTEN

Die professionellen Immobilienberater des DAVE-Netzwerkes kennen sich nicht nur mit Core-Objekten, sondern auch mit alternativen Immobilienstandorten und Nutzungsarten aus.

Ein sinkendes Angebot und steigende Kaufpreise, verbunden mit einer schwächeren Rendite für Core-Objekte, lassen Investoren auf alternative Standorte ausweichen. Dies kann eine lohnende Entscheidung sein.

Die Angebotssituation ist für beliebte Objektarten wie Wohn- und Bürogebäude in nahezu allen Ballungsregionen angespannt. Besonders betroffen sind die wichtigsten Investmentstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart. In der Folge haben sich die Preise und Mieten erhöht; die Renditen sind teils weiter gesunken.

Neben diesen Core-Städten, die auch bei vielen internationalen Investoren beliebt sind, geraten zusehends B-Standorte ins Visier. Dies gilt vor allem für Städte mit Bevölkerungswachstum und einer positiven wirtschaftlichen Perspektive. Viele dieser Kommunen werden seit Jahren von den Mitgliedern des DAVE-Netzwerkes analysiert.

Renditeträchtiger als Büro- und Wohnobjekte können außerdem alternative Nutzungsarten sein, wie etwa Industrie- und Logistikimmobilien, Fachmarktzentren, Pflege- oder Hotelimmobilien: Diese zeigen andere Risikoprofile, bieten aber meist höhere Renditen.

Die Assetklassen im Einzelnen

In den zurückliegenden Jahren wurde in vielen Ballungsregionen der Fokus auf Wohnungsneubau gesetzt, weniger auf Büros. Dies rächt sich: vielerorts ist die Büroleerstandrate auf teils unter 3 Prozent gesunken. Aus der Not heraus bauen immer mehr Firmen Büroflächen zur Selbstnutzung. Die gute Nachricht: Für Eigentümer betagter Büros ist eine gute Zeit, in Modernisierungen zu investieren. Die Büromieten sind vielerorts gestiegen, die Nachfrage ist ungebrochen hoch.

Der Wohnungsneubau hinkt dem Bedarf hinterher. Die Mieten in Premiumlagen sind zuweilen ausgereizt, weil lange Zeit vor allem in diesem Bereich gebaut wurde. Im mittleren und unteren Mietsegment sind in den meisten Städten noch steigende Mieten erzielbar. Es darf nicht übersehen werden, dass viele gesetzliche Veränderungen in der Pipeline sind, die Mieterhöhungen begrenzen sollen. So wird eine Verschärfung der Mietpreisbremse geplant sowie eingeschränkte Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Sanierungen. Gleichzeitig verabschieden immer mehr Städte Erhaltungssatzungen, die es Vermietern untersagen, wohnwertverbessernde Maßnahmen durchzuführen.

Für Retailflächen in den Fußgängerzonen vieler Großstädte scheint ein Ende des Mietanstiegs in Sicht. Die Mieten klettern kaum noch; in einigen Toplagen gaben sie leicht nach. Viele Händler konsolidieren sich: Mietflächen werden verkleinert und Verträge mit kürzeren Laufzeiten geschlossen. Hier muss man die Chancen für lohnende Investments genau prüfen.

Vom Onlinehandel sowie den wirtschaftlich guten Parametern profitiert der Logistikmarkt. Hallenflächen sind vielerorts knapp. Der globalisierte Markt wird künftig eher mehr als weniger Hallen benötigen. Konzepte wie Same-Day-Delivery führen dazu, dass kleine, zentrale Logistikflächen nachgefragt werden.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Marktbericht einen Ersteindruck für Investmentchancen in Deutschland geben zu können. Wünschen Sie weitergehende Informationen helfen Ihnen die Partner des DAVE-Netzwerkes gerne weiter.

Ihr
Peter Schürer
DAVE-Geschäftsführer



INHALT

03	VORWORT	28	HANNOVER
05	KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL	30	KARLSRUHE
06	KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG	32	KIEL
07	STÄDTE / REGIONEN PARTNER	34	KÖLN
08	BERLIN	36	LEIPZIG
10	BONN	38	MANNHEIM
12	BREMEN	40	MÜNCHEN
14	BREMERHAVEN	42	MÜNSTER
16	CHEMNITZ	44	NÜRNBERG
18	DRESDEN	46	STUTTGART
20	DÜSSELDORF	48	ARCADIS. IMPROVING QUALITY OF LIFE
22	DUISBURG	50	WOHNUNGSMARKT / RESIDENTIAL MARKET
24	FRANKFURT	54	KAUFPREISFAKTOREN / MULTIPLIER
26	HAMBURG	55	BÜROMARKT / OFFICE MARKET
		56	DAVE IN DER PRESSE / IMPRESSUM



KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL

Jede Immobilie ist ein Unikat. Bei jeder unterscheiden sich Lage, Zustand, Nachfrage, Grundriss und Ausstattung. Dies führt im Umkehrschluss dazu, dass der Wert und die damit verbundenen Miet- und Wertsteigerungspotenziale differenzieren.

Die zurückliegenden sieben Jahre sind von einem beispiellosen Nachfrageboom geprägt, ausgelöst durch weltwirtschaftliche Krisen, Niedrigzinsen und dem Run auf solide Investments. Deutschland als stabiler und risikoarmer Investmentstandort gewann dabei zunehmend nicht nur für deutsche, sondern auch für ausländische Anleger an Profil. Während es durch die hohe Nachfrage und den damit verbundenen Preissteigerungen an wichtigen Immobilienstandorten immer schwerer wird, lukrative Vermögensanlagen zu finden, lohnt sich zusehends der Blick auf B- und C-Standorte. Diese weisen oft eine unbeachtete Performance auf. Gleichzeitig drängen neue Assetklassen auf den Markt, so etwa Fachmarktzentren, Spezialimmobilien für studentisches Wohnen, Mikroapartments und Logistikimmobilien.

In diesem komplexen Markt dient das Immobilienberater-Netzwerk DAVE als Navigator. Es ist ein Zusammenschluss von elf erfolgreichen, überwiegend inhabergeführten Unternehmen, die in Deutschland an 25

Immobilienstandorten tätig sind und rund 400 Mitarbeiter beschäftigen. Einige unterhalten darüber hinaus in ihren Regionen Niederlassungen. Jedes Unternehmen ist seit vielen Jahren im Bereich der Immobilienberatung und -vermittlung aktiv. Zu den DAVE-Kunden zählen institutionelle Anleger, Unternehmen, Stiftungen, Family Offices, Erbengemeinschaften und Privatpersonen.

DAVE-Partner kennen ihren lokalen Markt, analysieren ihn kontinuierlich, bewerten Objekte, führen Due-Diligence-Prüfungen durch und optimieren die Portfolios ihrer Kunden. Dabei greifen sie bei Bedarf auf ein Geflecht externer Berater zurück, wie Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Fachanwälte und Notare.

Mit der Verwaltung ihrer Liegenschaften können Kunden das Verwaltungsunternehmen DAVE Property Management (DPM) betrauen. DPM betreut bundesweit viele tausend Wohnungen und viele tausend Quadratmeter Gewerbeflächen. Manche Liegenschaft wird seit Jahrzehnten von den DPM-Verwaltungsexperten gemanagt.

KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG

Standort- und Risikoanalyse. Während der Phase der Objektsuche ist eine Analyse von Standort, Entwicklungspotenzialen und Risiken unerlässlich. Die DAVE-Experten begleiten ihre Kunden in dieser Phase, recherchieren Marktdaten, Nutzerpotenziale und erstellen Ertragsberechnungen. Außerdem loten sie Wertsteigerungspotenziale aus: Vielleicht lässt sich eine Gewerbeimmobilie durch Umbau und Nutzungsänderung zu einer optimierten Wertschöpfung und Mietertragsstärke entwickeln? Oder ein barrierefreier Umbau der Wohnungen lässt höhere Mieteinnahmen realistisch erscheinen? In diese Berechnungen finden zudem aktuelle Begebenheiten Eingang (Baurecht, Bebauungspläne, Mietpreisbremse etc.). Auf diese Weise erhalten Investoren eine profunde, nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage.

Lebenszyklusbetrachtung und Instandhaltungsplanung. Es liegt im Interesse jedes Bestandshalters, den Lebenszyklus seiner Liegenschaften maximal auszuschöpfen. Nur so findet sein Objekt langfristig Wohnungs- und Gewerbemieter. Das DAVE-Netzwerk unterstützt Eigentümer mittels detaillierter Instandhaltungsplanung. Es befasst sich mit kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen und berücksichtigt die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Eigentümers sowie das wirtschaftliche Umfeld (Amortisationszeitpunkt der Instandhaltungsinvestitionen). Beim Themenfeld Lebenszyklusplanung kooperiert

DAVE mit der Firma Arcadis. Das Unternehmen ist ein führender Anbieter von Beratungs-, Projektmanagement- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Infrastruktur, Umwelt und Immobilien (siehe Seite 48-49).

Professionelle Immobilienvermittlung. Alle DAVE-Partner sind durch ihre langjährige, lokale Expertise als Immobilienexperten in der Lage, Eigentümern und Investoren einen marktbasierten Verkaufswert der Immobilie zu ermitteln. Davon ausgehend wird ein individuelles und optimales Vermarktungskonzept erstellt. Die DAVE-Partner verfügen über umfangreiche Kundendateien und eine umfassende Transaktionserfahrung. Auf dieser Basis wird durch exakte Selektion der Interessenten und die diskrete Ansprache eine professionelle Begleitung von Transaktionen gewährleistet. DAVE-Mitglieder haben außerdem Erfahrung mit alternativen Vermarktungsmethoden, wie beispielsweise Bieterverfahren. Die fundierte Vorbereitung, effiziente Gesprächsführung und laufende Dokumentation der Verhandlungen bringt eine Win-Win Situation für alle Beteiligten.

Für komplexe Transaktionen können etablierte Spezialisten für Rechts-, Steuer- und Technikfragen organisiert werden. Die DAVE-Partner begleiten sämtliche Phasen des Investitionsprozesses bis zur Beurkundung und auf Wunsch auch darüber hinaus.

STÄDTE / REGIONEN

PARTNER

- **BERLIN** ROHRER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsleitung: Corvin Tolle
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- **BONN** R. DIETER LIMBACH IMMOBILIEN KG – Geschäftsleitung: Wieland Münch
Investment: Wohnen, Gewerbe – Verkauf, Vermietung, Beratung
- **BREMEN** ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG – Geschäftsleitung:
Jens Lütjen – Investment: Wohnen, Gewerbe-Retail, Office, Logistik, Pre-Development
- **BREMERHAVEN** ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG – Geschäftsleitung:
Jan Schneider – Investment: Wohnen, Gewerbe-Retail, Office, Logistik, Pre-Development
- **CHEMNITZ** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH
Niederlassungsleiter: Michael Hoffmann – Investment: Gewerbe, Wohnen
- **DRESDEN** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH
Geschäftsleitung: Uwe Schatz – Investment: Gewerbe, Wohnen
- **DÜSSELDORF** SCHNORRENBARGER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG – Geschäftsleitung: Jörg Schnorrenberger
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- **DUISBURG** ARMIN QUESTER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsleitung: Axel Quester
Investment, Büro, Gewerbe, Wohnen
- **FRANKFURT** ROHRER REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH – Geschäftsleitung: Lutz-Philipp Lange
Investment: Wohnen & Gewerbe – Management von Gewerbeimmobilien
- **HAMBURG** ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG – Geschäftsleitung:
Marc Antonio Unverzagt – Investment: Wohnen, Gewerbe-Retail, Office, Logistik, Pre-Development
- **HANNOVER** DELTA DOMIZIL GMBH – Geschäftsleitung: Dirk Streicher, Arne Morick
Makler- und Investmentgeschäft, Projektentwicklung, Management, Wohnen und Gewerbe
- **KARLSRUHE** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Gerhard Alles – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung
- **KIEL** HANS SCHÜTT IMMOBILIEN GMBH
Geschäftsleitung: Klaus Schütt – Assessor – Management – Bewertung – Verkauf
- **KÖLN** KSK-IMMOBILIEN GMBH – DER IMMOBILIENMAKLER DER KREISSPARKASSE KÖLN –
Ansprechpartner: Roland Havenith – Investment, Großinvestment, Gewerbe, Wohnen, Mikrowohnen
- **LEIPZIG** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH
Geschäftsleitung: Uwe Schatz – Investment: Gewerbe, Wohnen
- **MANNHEIM** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Gerhard Alles – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung
- **MÜNCHEN** ROHRER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsleitung: Sven Keussen – Makler- und Investment-
geschäft, Wohn- und Gewerbeimmobilien, Projektentwicklungen, Hausverwaltung
- **MÜNSTER** HOMANN IMMOBILIEN MÜNSTER GMBH
Geschäftsleitung: Bernard Homann – Investment: Wohnen, Gewerbe, Projektentwicklung
- **NÜRNBERG** ROHRER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsleitung: Sven Keussen
Makler- und Investmentgeschäft, Wohn- und Gewerbeimmobilien, Projektentwicklungen
- **STUTTGART** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG sowie
DAVE-Geschäftsleitung: Peter Schürer – Investment: Wohnen, Gewerbe

Assoziierter Partner:



Technische Due Diligence



MIETEN UND KAUFPREISE SCHLIESSEN ZU ANDEREN A-STÄDTEN AUF

Allgemeine Marktsituation

Der Boom am Berliner Immobilienmarkt hält an. Vor allem Wohn- und Büroflächen sind knapp. Pro Jahr ziehen etwa 40.000 Neubürger in die Metropole. Bis 2030 geht die Stadt von zusätzlich weiteren 250.000 Einwohnern aus. Der Wohnungsneubau hinkt dieser Entwicklung hinterher. Preise und Mieten dürften bis zum Jahr 2020 und möglicherweise darüber hinaus ungebremsst ansteigen.

Ähnliches gilt für Büroflächen: Seit 2009 stieg die Zahl der Beschäftigten um 30 Prozent. Diesen Wert erreicht keine andere deutsche Stadt. Gleichzeitig ging die Zahl der Arbeitslosen auf 8,4 Prozent zurück. Dieser geringe Wert wurde zuletzt 1984 erzielt.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Wohnungskaltmieten bei Neuvermietungen belaufen sich in Berlin im Schnitt auf 10,20 Euro und haben damit erstmals die 10-Euro-Marke überschritten. Vor einem Jahr lag der Wert noch 1 Euro darunter.

Für Neubauprojekte im Erstbezug werden durchschnittlich 14 Euro aufgerufen. Für Gebrauchtwohnungen in guten Lagen wie in Mitte/Prenzlauer Berg, Charlottenburg und Wilmersdorf liegen die Kaufpreise zwischen

3.600 und 6.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für Neubauwohnungen werden in diesen Lagen bis zu 9.000 Euro gezahlt.

Die Hauptstadt hat eine extrem niedrige Eigentümerquote von 15,6 Prozent. In anderen Ballungsräumen liegt sie bei über 20 Prozent, deutschlandweit bei rund 46 Prozent. In Verbindung mit den stark gestiegenen Mieten ist damit zu rechnen, dass mehr Berliner künftig in Wohneigentum investieren.

Der Kaufpreisvervielfältiger für Wohnraum in guten Lagen liegt zwischen 25 und 36. Zum Vergleich: 2015 bewegte er sich noch zwischen 21,5 und 29.

Investmentform Büroimmobilien

Im Jahr 2017 wechselten in Berlin so viele Büroimmobilien den Eigentümer wie in keinem Jahr zuvor: das Rekordergebnis belief sich auf 4,75 Mrd. Euro und lag damit doppelt so hoch wie im Vorjahr (2,22 Mrd.). Hierzu trugen neben kleineren Transaktionen die beiden Großdeals Sony-Center und der Verkauf von Axel-Springer-Neubau und -Passage bei. Was die Zahl der vermittelten Büroflächen angeht, so konnte Berlin 2017 mit über 932.000 Quadratmetern ebenfalls einen Spitzenwert erreichen,

der vier Prozent über dem Vorjahr lag. Die Leerstandsquote reduzierte sich auf 2,1 Prozent. Unternehmen, die größere Flächen mit mehr als tausend Quadratmeter suchen, stoßen somit auf Engpässe und müssen entweder eine längere Suchzeit einplanen oder auf Projektentwicklungen ausweichen.

Die Durchschnittsmieten für Büroflächen sind moderat auf 19,30 Euro gestiegen; die Spitzenmieten belaufen sich auf 31,50 Euro. Dies entspricht einer Steigerung um knapp zehn Prozent. Sie werden für moderne Flächen in sehr guten Lagen wie am Alexanderplatz oder Potsdamer Platz erzielt.

Investmentform Retail

Die Hauptstadt ist mit 3,52 Mio. Einwohnern die größte Stadt Deutschlands. Der Kaufkraftindex liegt mit 96,7 geringfügig unterhalb des Bundesschnitts von 100. Dieser Umstand wird allerdings durch die jährlich über 30 Mio. Touristen und Tagungsgäste wettgemacht.

Die Ladenmieten sind in den Toplagen der Hauptstadt leicht unter Druck geraten. Dies liegt zum einen an der Flächenausweitung, so etwa im Bereich City-Ost in der Friedrichstraße durch die Eröffnung weiterer Malls. Aber auch in der City-West sanken die Retailmieten leicht, weil im Bereich des Kurfürstendamms/Tauentzienstraße das Angebot stieg, unter anderem durch das Projekt „Bikini-Berlin“. Mit 320 Euro pro Quadratmeter werden die höchsten Mieten in der Tauentzienstraße erzielt. Am angrenzenden Kurfürstendamm liegen sie zwischen 180 und 240 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Im östlichen Teil der Stadt werden am Alexanderplatz etwa 185 Euro Ladenmiete erzielt, in der Friedrichstraße 120 Euro. In den Kreativlagen (Rosenthaler Platz, Münzstraße) beläuft sich die durchschnittliche Ladenmiete auf etwa 95 bis 120 Euro. Der Kaufpreis-Vervielfältiger für zeitgemäße Geschäftshäuser liegt in Berlin zwischen 24 und 37.

Ausblick

Der Berliner Investmentmarkt befindet sich in den Assetklassen Büro und Wohnen auf einem Höhenflug. In beiden Feldern ist die Nachfrage höher als das Angebot, die Mieten steigen seit einigen Jahren. Lediglich der Retailmarkt ist teilweise in den Toplagen leicht unter Druck geraten, weil durch ein Überangebot an Verkaufsflächen die Mieten moderat sanken. Dies hat sich bislang noch nicht auf die Kaufpreise ausgewirkt. Dennoch sollten Investoren möglicherweise gute, aufstrebende B-Lagen verstärkt ins Visier nehmen.

Bei den Wohnungspreisen könnte die Stadt in den nächsten Jahren zu den teuersten deutschen Metropolen wie München und Frankfurt am Main aufschließen. In den zurückliegenden vier Jahren stiegen die Wohnkosten in Berlin um 36 Prozent, in anderen Ballungsregionen um lediglich 30 Prozent.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
50 – 400 m ²	150 – 240 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand		Trend:
Mietpreise	8,00* – 20,00***	↗
Kaufpreise	3.500* – 6.000***	↗
Neubau		Trend:
Mietpreise	15,00* – 25,00***	↗
Kaufpreise	4.500* – 8.000***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	29 bis 37
Gewerbeanteil >30%	24 bis 28
Büro- und Geschäftshäuser	17 bis 24

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ²	Flächenbestand in m ²
932.000	18.600.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandsquote in %
390.600	2,1
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
19,30	31,50

Kontakt:

ROHRER
— IMMOBILIEN SEIT 1919 —

Rohrer Immobilien GmbH
Corvin Tolle

Kurfürstendamm 42 • 10719 Berlin

Telefon: 030 / 89 66 99-17

E-Mail: tolle@rohrer-immobilien.de

www.rohrer-immobilien.berlin



Grafik: General-Anzeiger Bonn; Foto: Benjamin Westhoff

BONN GLÄNZT MIT REKORDEN UND WILL DIE SKYLINE WACHSEN LASSEN

Allgemeine Marktsituation

Wie bereits in den Vorjahren berichtet, bleibt die Marktsituation weiterhin angespannt. Trotz rückläufiger Vertragsabschlüsse (minus 3 Prozent zum Vorjahr), die einem geringeren Angebot geschuldet sind, lag 2017 der Geldumsatz mit 1,3 Mrd. Euro über dem des Vorjahres. Zugleich war er über dem Jahresdurchschnitt. Verantwortlich hierfür sind die anhaltenden Preissteigerungen sowohl bei Bestandsbauten wie auch die immer geringer werdenden Baugrundstücke. Aufgrund dieses Mangels und der gegenüberstehenden großen Nachfrage wird Bauland sehr teuer verkauft. Insbesondere auch die nach wie vor fehlenden Alternativen für Anleger sowie die noch immer historisch niedrigen Zinsen lassen Immobilien trotz sinkender Renditen für viele Anleger weiterhin attraktiv erscheinen, was sich durch eine rund zehnprozentige Preissteigerung bei Anlageimmobilien mit hohem Wohnanteil in guten Lagen alleine in den letzten sechs Monaten abgezeichnet hat.

Investmentform Wohnimmobilien

Der beständige Nachfrageüberhang prägt weiterhin den Markt und lässt die Preise stetig ansteigen, was sich insbesondere bei Mehrfamiliengrundstücken mit einer

durchschnittlichen Preissteigerung von 15 Prozent ausgewirkt hat. Für Neubau-Eigentumswohnungen sind diese mit circa 10 Prozent und die der mittleren und älteren Eigentumswohnungen mit 6 bzw. 7 Prozent etwas geringer ausgefallen als im vergangenen Jahr. Im Gegensatz hierzu kletterten die Kosten für Einfamilienhausgrundstücke um circa 5 Prozent. Sie liegen damit geringfügig über der Erhöhung des vergangenen Jahres. Mit einer Entspannung des Marktes oder einem Rückgang der Preise ist nicht zu rechnen. Was bei den aktuellen Neubauprojekten wie z.B. das Projekt Pandion-Ville, das für Bonner Verhältnisse mit rund 520 Wohnungen an einem Standort recht groß ist, gut zu sehen ist, da diese vom Markt schnell absorbiert werden. Für weitere Neubauprojekte wie im Stadtteil Buschdorf existieren bereits vor der Erteilung der Baugenehmigung Wartelisten.

Investmentform Büroimmobilien

Die Nachfrage nach Büros im Bundesviertel ist ungebrochen groß und mit den vorhandenen Potenzialflächen oder den in nur geringem Umfang freiwerdenden Flächen nicht ausreichend zu decken. Die Stadt Bonn möchte daher eine Rahmenplanung erarbeiten, die unter anderem neben den bestehenden Hochhäusern wie dem Post

Tower (Titelbild links) mit rund 162 Metern Höhe, dem „Langen Eugen“ (der heutige UN-Sitz, Titelbild Mitte) mit 114 Metern und dem WCCB-Hotel Marriot (Titelbild rechts) mit 68 Höhenmetern künftige Standorte für weitere Hochhäuser ausweist (wie im Titelbild schemenhaft dargestellt).

Erfreulich ist in diesem Zusammenhang die Entscheidung der Firma Art-Invest, die mit dem Wiederaufbau des ehemaligen „Bonn-Centers“, den künftigen „Neuen Kanzlerplatz“, der bereits vor dem ersten Spatenstich mit rund 40.000 Quadratmeter Nutzfläche zu zwei Dritteln an die Postbank vermietet ist, mit etwa 101 Metern die maximale Höhe ausschöpfen wird. Insbesondere diese, für Bonner Verhältnisse ungewöhnliche, Großvermietung an die Postbank hat im ersten Halbjahr 2018 zu einem absoluten Rekordergebnis von rund 85.700 Quadratmetern vermieteten Büroflächen geführt. Somit wurde bereits zur Halbzeit die durchschnittliche Jahresvermietungsleistung der letzten 10 Jahre knapp erreicht, was auch die offizielle Leerstandsquote nunmehr unter die absolut kritische Marke von 2 Prozent drückte. Im Hinblick auf den sehr kritischen Leerstand und das sensationelle Halbjahresergebnis ist in diesem Jahr voraussichtlich mit einer Vermietungsleistung von rund 120.000 Quadratmetern, ähnlich wie im Jahre 2016 (126.189 Quadratmeter), zu rechnen.

Ausblick

Die nunmehr avisierte Erarbeitung des Rahmenplanes für das Bonner Bundesviertel und die u.a. damit verbundene Änderung der Bebauungspläne, die in Bonn teilweise bereits seit Jahrzehnten überaltert sind, ist ein wichtiger Schritt, der eine Bebauung auch über die bisherigen Gebäudehöchstgrenzen zulassen würde. Um jedoch neben der Schaffung von dringend notwendigen Büroflächen auch den derzeitigen und künftigen Wohnbedarf decken zu können, ist eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung, unter Beachtung der besonderen klimatischen Verhältnisse in Bonn, zwingend notwendig. Eine Entspannung des Marktes und damit verbundene Preisstagnationen oder etwaige Preisrückgänge sind daher weder bei Wohn- und Anlageimmobilien noch bei Büroflächen vorerst in Sicht.

Mit einer weiteren moderaten Preissteigerung bei Wohn- und Anlageimmobilien ist somit zu rechnen. Die Durchschnitts- und Spitzenmiete bei Büroflächen wird ebenfalls einen Aufwärtstrend verfolgen und sich auf einem guten Niveau festigen, so dass sich Bonn weiterhin als überaus attraktiver Standort behaupten wird.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	80 – 130 Euro/m ²
>200 m ²	70 – 110 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	7,00–8,00*	9,00–11,00**	10,50–14,00***	↗
------------	------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	1.600–2.000*	2.100–2.900**	2.800–3.950***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	8,50–9,50*	9,80–11,80**	10,50–14,50***	↗
------------	------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	2.550–2.950*	3.050–3.950**	3.750–5.700***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	17 bis 23
Gewerbeanteil >30%	15 bis 20
Büro- und Geschäftshäuser	15 bis 19

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 108.210	Flächenbestand in m ² 3.855.620
Flächenleerstand in m ² 100.989	Leerstandsquote in % 2,62
Ø Miete in Euro/m ² 12,50	Spitzenmiete in Euro/m ² 19,50

Kontakt:



R. Dieter Limbach Immobilien KG
 Wieland Münch
 Bertha-von-Suttner-Platz 2-4
 53111 Bonn • Telefon: 0228 / 981 60 64
 E-Mail: w.muench@limbach-online.com
 www.limbach-online.com

BREMEN



UNESCO Weltkulturerbe: Das Bremer Rathaus mit Marktplatz

DAS ANGEBOT KÖNNTE GRÖßER SEIN

Allgemeine Marktsituation

Bedeutende Wirtschaftsmetropole, fünftgrößter Industriestandort und elftgrößte Stadt in Deutschland – das kennzeichnet die Hansestadt an der Weser mit einer langjährigen Handelstradition. Unternehmen wie Mercedes-Benz und die Brauerei Beck & Co. sowie zahlreiche Firmen aus der Schiffsbau- und Stahlindustrie ziehen Fachkräfte an. Eine Exzellenz-Universität sowie renommierte Hochschulen sorgen zudem für einen konstanten Zuzug von Studenten und Akademikern. Die positiven Rahmenbedingungen spiegeln sich auch auf dem Immobilienmarkt wider – eine starke Nachfrage, die in vielen Segmenten auf ein begrenztes Angebot trifft.

Wohnimmobilienmarkt

Mangelnde Anlagealternativen sowie das Niedrigzinsniveau sorgen für eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Das gestiegene Preisniveau in den innerstädtischen Bestlagen führt dazu, dass private Käufer aber auch Kapitalanleger auf dem Kapitalmarkt vermehrt in Potenziallagen wie Walle, Hastedt oder die Neustadt ausweichen. 2017 zeigt sich im Neubaubereich eine stabile und für Bestandsimmobilien eine leicht steigende Kaufpreisentwicklung. Für hochwertige Neubauten in

den Toplagen werden bis zu 6.000 Euro pro Quadratmeter erzielt, für Bestandsimmobilien bewegt sich die Quadratmeterpreisspanne in den guten Lagen zwischen 2.100 und 4.200 Euro. Die Bestandsmieten liegen in der Spitze aktuell bei 11,50 Euro pro Quadratmeter für ausgewählte Neubauten.

Investmentmarkt

Auf dem Investmentmarkt wurden 2017 Immobilienkäufe für mehr als 400 Mio. Euro getätigt. Nahezu die Hälfte des Umsatzvolumens entfiel auf Transaktionen von Büroinvestments. In diesem Segment ist die Nachfrage nach Topobjekten in den Citylagen weiterhin hoch. Für Objekte mit langfristigen Mietverträgen werden hier Faktoren bis zum 22-fachen der Jahresnettokaltmiete erreicht. Ferner ist das Interesse an Logistikimmobilien nochmals spürbar gestiegen – in dieser Assetklasse haben in jüngster Vergangenheit die Kaufpreise im Bestand signifikant angezogen: Je nach Immobilienart werden zwischen dem 12- bis 16-fachen der Jahresnettokaltmiete, in Einzelfällen und bei idealen Rahmenparametern wird mitunter sogar ein 20-facher Kaufpreisfaktor erreicht.

Markt für Büroflächen

Mit einem Flächenumsatz von knapp 100.000 Quadratmetern erreichte der Markt für Büroflächenvermietungen 2017 ein durchschnittliches Ergebnis. Der größte Anteil entfiel mit rund 27.500 Quadratmetern wieder auf die City, dicht gefolgt von der Überseestadt mit rund 25.500 Quadratmetern. Oftmals können Gesuche in der Innenstadt aufgrund des Flächenmangels nicht bedient werden, sodass Unternehmen auf andere Bürolagen ausweichen. Besonders stark zeigt sich diese Entwicklung am Standort Technologiepark/Universität: Hier hat die Nachfrage deutlich angezogen. Die Anzahl der Unternehmen, die sich hier ansiedeln wollen, steigt seit einigen Jahren kontinuierlich.

Markt für Einzelhandelsflächen

Neben einem großzügigen Gastronomieangebot sorgen rund 700 Einzelhandelsbetriebe für eine Einkaufs- und Erlebnisvielfalt in der Bremer City. Aktuell befindet sich die Innenstadt in einem spürbaren Aufbruch. Zahlreiche Initiativen zur Attraktivitätssteigerung, z.B. die Aufwertung des Domshof, das City-Gate in der Bahnhofsvorstadt oder die Neuentwicklung Parkhaus-Mitte, sorgen für positive Impulse auf dem Einzelhandelsflächenmarkt. Besonders durch die Entwicklung des Balge-Quartiers bekommt Bremen neue Flächen in Marktplatznähe. Zu einer hoch frequentierten Konsumlage zählt die 1-a-Lage Sögestraße, die sich durch kleine und mittlere Mietflächengrößen auszeichnet. Die durch Filialisten geprägte Obernstraße verfügt über größere Mietflächen.

Markt für Logistik- und Industrieflächen

Die positive Stimmung auf dem bundesweiten Logistik- und Industrieimmobilienmarkt ist auch in Norddeutschland deutlich spürbar. 2017 wurde in Bremen und dem Umland ein Flächenumsatz von rund 150.000 Quadratmetern (Verkauf und Vermietung) bei einer Leerstandsquote von unter einem Prozent erzielt. Erste Anzeichen, dass die Anzahl der spekulativen Neubauten künftig steigt, sind zu erkennen. Ein Schwerpunkt bildet die gestiegene Nachfrage nach zentrumsnahen City-Logistikflächen im Rahmen des E-Commerce.

Ausblick

Für 2018/2019 prognostiziert das 80-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies einen dynamischen und gleichzeitig stabilen Bremer Immobilienmarkt mit nahezu planbaren Renditen und weiterhin attraktiven Investmentchancen in allen Segmenten. Dazu tragen die großen Investitionen im City-Bereich aber auch Entwicklungen in der Überseestadt wie das ehemalige Kellogg-Areal bei. Alle Anleger zeigen eine stärkere Investitionsfreudigkeit in die Assetklasse Logistik, als noch vor einigen Jahren – das mangelnde Produkt führt parallel dazu, dass Investoren flexibler werden. So werden sowohl neue Standorte als auch Objekttypen opportuner.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	130 – 150 Euro/m ²
>200 m ²	65 – 90 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	5,00–7,00*	6,50–8,30**	9,50–11,50***	➔

Kaufpreise	1.000–1.700*	1.700–2.100**	2.100–4.200***	➔
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau				Trend:
Mietpreise	8,50–9,00*	10,00–11,50**	11,50–14,00***	➔

Kaufpreise	2.500–2.650*	2.650–3.300**	3.500–6.000***	➔
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	15 bis 23
Gewerbeanteil >30%	13,5 bis 21,5
Büro- und Geschäftshäuser	14 bis 21

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ²	Flächenbestand in m ²
97.000	3.600.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandsquote in %
110.300	3,1
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
9,00	14,00

Kontakt:

ROBERT C. SPIES
GEWERBE UND INVESTMENT

Robert C. Spies
Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG
Jens Lütjen • Domshof 21
28195 Bremen • Telefon: 0421 / 173 93-11
E-Mail: j.luetjen@robertcspies.de
www.robertcspies.de

BREMERHAVEN



IMMOBILIENMARKT IM AUFSCHWUNG

Allgemeine Marktsituation

Bedeutender Produktions- und Logistikstandort, Wissenschaftsstandort und ein beliebtes Ziel bei Touristen – das kennzeichnet die größte deutsche Stadt an der Nordseeküste. Bremerhaven hat durch die dynamische Weiterentwicklung des Hafens wirtschaftlich stetig an Stabilität gewonnen. Der Hafen ist gegenwärtig der größte Umschlagsplatz von Neuwagen in Europa und ein wichtiges Exportzentrum. Eine weitere Kernkompetenz liegt in der Verteilung zeitkritischer und temperaturgeführter Waren.

Bremerhaven wächst. Die positive Entwicklung der Seestadt spiegelt sich auch im Bevölkerungswachstum wider – in den vergangenen fünf Jahren ist die Einwohnerzahl um ca. 5.700 auf knapp 120.000 gestiegen. Zahlreiche Industriebetriebe ziehen Fachkräfte an – ferner baut die Hochschule ihre Studiengänge aus. Auch die Tourismusbranche verzeichnete in den letzten Jahren durch Attraktionen wie das Klimahaus, den Zoo am Meer und das Auswandererhaus steigende Besucherzahlen.

Investmentform Wohnimmobilienmarkt

Der lokale Immobilienmarkt ist geprägt durch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum mit zunehmender Angebotsknappheit in vielen Mikrolagen. Besonders im

mittleren Preissegment ist das Angebot oftmals limitiert. Gefragt sind zentrale Standorte wie Mitte, der Bürgerpark oder Geestemünde. Aber auch Speckenbüttel und Wulsdorf zählen zu den begehrten Stadtteilen – hier suchen Käufer vorwiegend Einfamilienhäuser und Reihen- oder Doppelhäuser. Kapitalanleger bevorzugen stadtnahe Wohnungen im unteren Preissegment, die auch gut an Studenten vermietet werden können. Vor allem Lagen wie Mitte-Nord, Lehe und Geestemünde, die großes Potenzial aufweisen, rücken zunehmend in den Fokus nicht nur bei lokalen Anlegern, sondern auch bei überregionalen Investoren.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sowohl Kaufpreise als auch Mieten leicht angezogen und bewegen sich in vielen Wohnlagen auf hohem Niveau. Für Bestandsimmobilien in den Toplagen zahlen Käufer aktuell in der Spitze bis zu 2.700 Euro pro Quadratmeter. In den mittleren Lagen bewegt sich die Spanne zwischen 875 und 1.400 Euro pro Quadratmeter mit steigender Tendenz. Die Kaltmieten in den begehrten Lagen erreichen für Bestandsimmobilien in der Spitze 6,60 Euro. Im Neubaubereich werden in den Bestlagen am Wasser wie dem Neuen Hafen bis zu 12 Euro pro Quadratmeter erzielt. Die Spanne für Neubauten in den mittleren Lagen liegt bei 7 bis 9,20 Euro pro Quadratmeter.

Im Segment für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser wechseln Top-Objekte in den innerstädtischen Bestlagen zum 12-fachen der Jahresnettokaltmiete den Besitzer. In den mittleren Lagen werden Faktoren zwischen dem 7- und 9,5-fachen erreicht.

Investmentform Büroimmobilien

Der Bremerhavener Büromarkt konnte im letzten Jahr leichte Mietpreissteigerungen verzeichnen. Aktuell liegt die Spitzenmiete bei 11 Euro, die Durchschnittsmiete bei etwa 5 Euro pro Quadratmeter. In den Bürolagen der Innenstadt und am Neuen Hafen hat die Nachfrage angezogen – die Anzahl der Unternehmen, die sich hier ansiedeln möchten, steigt seit einigen Jahren konstant.

Markt für Logistik- und Industrieflächen

Die positive Stimmung auf dem bundesweiten Logistik- und Industrieimmobilienmarkt ist auch in Norddeutschland deutlich spürbar. 2017 wurde in Bremen, Bremerhaven und dem Umland ein Flächenumsatz von rund 150.000 Quadratmetern (Verkauf und Vermietung) bei einer Leerstandquote von unter einem Prozent erzielt. Ein Schwerpunkt bilden zentrumsnahe City-Logistikflächen im Rahmen des E-Commerce. Aufgrund der zunehmenden Angebotsverengung hat die Kompromissbereitschaft der Nutzer auch in Bremerhaven zugenommen.

Vor diesem Hintergrund sowie der vergleichsweise hohen Renditen für diese Investmentform bieten sich für Projektentwickler interessante Perspektiven. Die Kaufpreise von Bestandsimmobilien sind in jüngster Vergangenheit signifikant gestiegen: Je nach Immobilienart werden in Bremerhaven zwischen dem 10-fachen bei Lagerimmobilien und bis zum 18-fachen der Jahresnettokaltmiete bei guten Core-Produkten erzielt. Modernste Umschlaganlagen, ideale Übersee- und Hinterlandverbindungen, logistisches Know-how, ein Netzwerk hochspezialisierter Logistik- und Hafendienstleister sowie exzellente Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten bieten hervorragende Standortbedingungen.

Ausblick

Für 2018/2019 prognostiziert das 80-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies einen lebhaften Bremerhavener Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt. Die Kaufpreise für Wohnraum werden überwiegend stabil bleiben, allerdings in guten und sehr gefragten Lagen weiter steigen. Für regionale Privatkäufer sowie überregionale Investoren bietet Bremerhaven zukünftig äußerst interessante Anlageperspektiven in allen Assetklassen.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe: 80 – 120 m² Preisspanne: 30 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise 3,50–5,50* 5,00–5,80** 5,60–6,60*** ↗

Kaufpreise 500–900* 875–1.400** 1.450–2.700*** ↗

Neubau Trend:

Mietpreise 5,50–7,20* 7,00–9,20** 9,00–12,00*** ↗

Kaufpreise 2.100–2.500* 2.900–3.200** 3.500–3.750*** ↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	5 bis 12
Gewerbeanteil >30%	9 bis 12
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² k. A.	Flächenbestand in m ² k. A.
Flächenleerstand in m ² k. A.	Leerstandsquote in % k. A.
Ø Miete in Euro/m ² 5,00	Spitzenmiete in Euro/m ² 11,00

Kontakt:

ROBERT C. SPIES
GEWERBE UND INVESTMENT

Robert C. Spies
Immobilien im Bremer Norden GmbH
Jan Schneider • Reeder-Beischoff-Straße 52
28757 Bremen • Telefon: 0421 / 636 97 80
E-Mail: j.schneider@robertcspies.de
www.robertcspies.de

DAS POTENZIAL IST ERKANNT, SCHWARMSTADT NR. 1 IN DEUTSCHLAND

Allgemeine Marktsituation

Das Potenzial ist erkannt – Chemnitz ist die Schwarmstadt Nr. 1 in Deutschland. Die Aufholjagd läuft und der Abstand zu Leipzig und Dresden wird kleiner.

Mit rund 246.807 Einwohnern Ende 2017¹ (246.353 Einwohner im Jahr 2016²) wächst Chemnitz vor allem bei der jungen Bevölkerung am stärksten. Bis April 2018 ist die Einwohnerzahl sogar auf 247.287 angewachsen. Das Einzugsgebiet von Chemnitz zählt rund 780.000 Einwohner, der Regierungsbezirk Chemnitz knapp 2 Mio. Einwohner.

Wirtschaftlich überzeugt die Stadt durch die Ansiedlungen von Thyssen-Krupp, Siemens, Volkswagen, IBM, Union Werkzeugmaschinen, KOMSA, NILES sowie viele weitere Unternehmen. Die Region profitiert stark von Volkswagen, Continental sowie der Zulieferindustrie für Volkswagen, Porsche und BMW. Chemnitz ist seit Jahren eine Einpendlerstadt. Zudem ist die Stadt ein wichtiger Forschungs- und Entwicklungsstandort, vorrangig im Bereich der Mikrosystemtechnik. Die Chemnitzer Universität ist einer von drei Exzellenzstandorten Deutschlands im Bereich der Nanotechnologie. Die Arbeitslosenquote sank im März 2018 auf ca. 7,5 Prozent.

Investmentform Wohnimmobilien

Mit der Neugestaltung der Innenstadt geht die Entwicklung und Aufwertung der angrenzenden Quartiere einher und die B- und C- Lagen werden attraktiver. Nachgefragt werden großzügige Eigentumswohnungen und Eigenheime ab 100 Quadratmeter Wohnfläche. Sowohl die Kaufpreise als auch die Kaltmieten entwickeln sich seit Jahren langsam aber stetig nach oben. In der Spitze liegen die Kaufpreise bei rund 2.800 Euro und die Wohnungsmieten bei bis zu 12 Euro pro Quadratmeter.

Wohnungen in mittleren Lagen sind bereits ab 5 Euro pro Quadratmeter verfügbar. Im beliebten Stadtteil Kaßberg entstehen aufgrund hoher Nachfrage hochwertige Wohnungen. Im Stadtzentrum sind trotz eines noch hohen verfügbaren Angebotes an Mietwohnungen in der Stadt für 2019 große Neubauprojekte mit bis zu 50.000 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche geplant. Die Nachfrage nach attraktiven Anlageobjekten übersteigt derzeit das verfügbare Angebot.

¹ Vgl. Chemnitz Stadt der Moderne: www.chemnitz.de

² Vgl. Sachsen.de – www.statistik.sachsen.de

Investmentform Büromarkt

Der Büroflächenmarkt konnte im letzten Jahr eine starke Mietpreissteigerung verzeichnen. Die Spitzenmieten für Büros in guten Lagen kletterten auf bis zu 10 Euro pro Quadratmeter. Durchschnittlich liegen die Büromieten bei 6 Euro. Für die kommenden zwei Jahre ist hier auf Grund des geringen Angebotes in der Innenstadt eine merkliche Erhöhung auf bis zu 12 Euro zu erwarten. Erstmals seit vielen Jahren sind wieder größere Investitionen auf dem Büromarkt geplant, die jedoch erst in den kommenden Jahren in die Vermarktung kommen und dann eine Entlastung bringen dürften. Am Anlagemarkt können Faktoren zwischen dem 12- bis 18-fachen der Jahresnettomiete realisiert werden.

Investmentform Einzelhandel

Der Markt für Einzelhandelsflächen stagniert aktuell. Bei Flächen in 1-a-Lagen mit Verkaufsflächen von unter 120 Quadratmetern liegen die Mietpreise bei rund 50 bis 70 Euro pro Quadratmeter und bei größeren Ladenflächen bei ca. 25 bis 40 Euro. Die höchsten Handelsmieten werden in der 1-a-Lage Straße der Nationen erzielt. Die Straße profitiert von der hohen Passantenfrequenz, die von der Galerie Roter Turm sowie Galeria Kaufhof unterstützt wird. Ferner zählen die Rathausstraße sowie der Neumarkt zu den Top-Einkaufslagen. Immobilieninvestitionen in Einzelhandelsflächen gelten hier als sichere Anlage und können besonders in den bevorzugten Lagen Renditen zwischen 6 bis 7 Prozent erzielen.

Investmentform Hotelimmobilien

Die Stadt Chemnitz ist weder eine Touristenhochburg noch ein bekannter Messe- und Konferenzstandort. Deshalb verzeichnet dieser Hotelstandort meist nur geringe Belegungszahlen, das Bettenangebot ist im Vergleich zur Nachfrage seit Jahren zu hoch. Daher sind Hotelinvestitionen in einem schwierigen Marktumfeld gut zu prüfen.

Investmentform Logistikimmobilien

Chemnitz ist als Produktionsstandort interessant und hat nur geringe Leerstände bei Logistikimmobilien. Hier sind gute Renditen zu erzielen.

Ausblick

Der Anlagemarkt im Bereich Wohnen und Gewerbe entwickelt sich aktuell sprunghaft nach oben. Die Nachfrage ist deutlich größer als das verfügbare Angebot. Neubauvorhaben führen zu einem besseren und moderneren Flächenangebot und können das Wachstum am Chemnitzer Immobilienmarkt weiter beflügeln.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	50 – 70 Euro/m ²
>100 m ²	25 – 40 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	4,80–5,50*	5,80–6,60**	8,00–10,50***	↗
------------	------------	-------------	---------------	---

Kaufpreise	750–850*	900–1.800**	2.200–2.800***	↗
------------	----------	-------------	----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	8,00–9,00*	9,50–10,00**	11,00–12,50***	↗
------------	------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	1.800–2.050*	2.000–2.400**	2.600–2.900***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	13 bis 18
Gewerbeanteil >30%	12 bis 15
Büro- und Geschäftshäuser	12 bis 15

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 10.000	Flächenbestand in m ² 1.300.000
Flächenleerstand in m ² 120.000	Leerstandsquote in % 9
Ø Miete in Euro/m ² 6,00	Spitzenmiete in Euro/m ² 10,00

Kontakt:



DER IMMO TIP – Vermittlung von Immobilien GmbH

Uwe Schatz

Jakobikirchplatz 2 • 09111 Chemnitz

Telefon: 0371 / 238 71 06 00

E-Mail: schatz@der-immo-tip.de

www.der-immo-tip.de

DRESDEN



NACHHALTIGES WIRTSCHAFTSWACHSTUM, HOHE LEBENSQUALITÄT

Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt Dresden hat sich in den letzten Jahren als einer der Top-10-Investitionsstandorte in Deutschland etabliert. Die seit vielen Jahren positive Bevölkerungsentwicklung hat sich zwar verlangsamt, aber die Investitionen in Infrastruktur und in die Wirtschaft haben an Dynamik zugenommen.

Namhafte Ansiedlungen von Weltkonzernen wie Bosch mit bis zu 700 Mitarbeitern und 1 Milliarde Investitionsvolumen und Philipp Moris mit bis zu 500 Mitarbeitern und 290 Millionen in den letzten zwölf Monaten belegen die außerordentliche Attraktivität Dresdens.

Investmentform Wohnimmobilien

Nach mehreren Jahren der stetig steigenden Wohnungsmieten, von einem sehr tiefen Niveau kommend, hat der Markt in Teilbereichen aktuell wohl erstmal seinen Höhepunkt erreicht. In den letzten Jahren konnten hier Preissteigerungen – vor allem in den mittleren Lagen – um bis zu 30 Prozent verzeichnet werden. Im unteren Preissegment finden bei Neuvermietungen noch immer Korrekturen nach oben statt, im mittleren und oberen Bereich sind aber bereits erste Preisrückgänge und längere Vermarktungszeiten zu verzeichnen.

Die größeren Wohnungsbauunternehmen vermelden Leerstandquoten von ca. 1 Prozent, auf dem freien Markt sind derzeit ca. 4 Prozent zu verzeichnen. Die noch vor einigen Jahren erkennbare Unterversorgung bei bestimmten Wohnungsgrößen ist nicht mehr vorhanden.

Aufgrund einer überdurchschnittlichen Neubautätigkeit, die vermutlich weit über der aktuellen Nachfrage liegen dürfte, werden Leerstandszahlen zunehmen. Vor allem im Bereich von Mikroapartments wird man sich auf längere Vermarktungszeiten und Preiskorrekturen einstellen müssen. Die Kaltmieten im Spitzenbereich liegen zwischen 14 und 15 Euro pro Quadratmeter, im mittleren Segment wird für ca. 8 bis 9 Euro vermietet.

Investmentform Büromarkt

Der Büromarkt konnte weiter steigende Mieten verzeichnen. Im Jahr 2017 wurden ca. 105.000 Quadratmeter vermietet. Der Leerstand nimmt seit Jahren kontinuierlich ab und hat mittlerweile eine kritische Größe an verfügbaren Flächen erreicht, vor allem in Innenstadtbereich. Unternehmen, die größere, moderne Flächen nachfragen, sind oft gezwungen, am vorhandenen Standort zu höheren Konditionen zu verlängern, da keine Alternativmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Größere Neubauprojekte, die Entspannung bringen könnten, werden erst in den kommenden Jahren realisiert. Die Leerstandsquote liegt bei ca. 7 Prozent. Die Spitzenmieten liegen bei ca. 14,50 Euro pro Quadratmeter. Das mittlere Segment liegt bei ca. 7,75 Euro.

Investmentform Einzelhandel

Dresden verfügt seit Jahren über einen sehr hohen Bestand an attraktiven und modernen Einzelhandelsflächen, sowohl im Innenstadtbereich, aber auch in den meisten Stadtteilzentren. Durch die aktuellen Neubautätigkeiten wird der Flächenbestand weiter zunehmen, was die Mieten weiter unter Druck setzen wird. Die Spitzenmieten im 1-a-Bereich (Neumarkt, Prager Straße) bewegen sich derzeit bei ca. 80 bis 100 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. In Stadtteillagen liegen die Mieten bei ca. 10 bis 30 Euro. In den B-Lagen wie Wilsdruffer Straße oder in der Inneren Neustadt liegen sie bei ca. 20 bis 40 Euro.

Investmentform Hotel

Durch die weiterhin hohe Nachfrage nach Übernachtungen durch Touristen und Kongresse wurden in den letzten Jahren diverse Hotels eröffnet (Bülow Residenz, zwei Motel Ones, Star Inn am Altmarkt, Maritim), bzw. sind im Bau (Hotel Indigo am Wettiner Platz) oder in der Planung. Bestehende Hotels wie das Gewandhaushotel wurden aufwändig renoviert. Im ersten Quartal 2018 konnten für Dresden 730.300 Übernachtungen registriert werden, 14,8 Prozent mehr als 2017.

Investmentform Logistik

Dresden war bisher kein wichtiger Logistikstandort, hat in diesem Segment jedoch in den letzten Jahren zugelegt. Diverse Neubauobjekte großer Logistikunternehmen in und um Dresden und eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für weitere Neubauprojekte, die nicht befriedigt werden können, belegen diese Entwicklung. Durch den wachsenden Onlinehandel und Dresdens Lage zu Osteuropa werden zukünftig weitere Dienstleistungs- und Logistikstandorte entstehen. Das aktuelle Mietniveau beläuft sich auf ca. 4 bis 4,50 Euro pro Quadratmeter für moderne Flächen. Einfache Lagerhallen sind meist zu Kaltmieten von 3 Euro pro Quadratmeter zu finden.

Ausblick

Dresden gehörte bereits in den letzten Jahren zu den dynamischsten Immobilienstandorten in Deutschland. Dieser Trend wird sich 2018 fortsetzen. Im Bereich der Wohnungsmieten wird es zu einer Stagnation bzw. teilweise einem Sinken im oberen Segment kommen. Der Büro- und Logistikmarkt wird aufgrund des sehr begrenzten Angebotes mit weiter leicht steigenden Mieten rechnen können. Im Einzelhandelsbereich wird bedingt durch Onlinehandel und die Zunahme des Flächenangebotes eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen sein.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	80 – 100 Euro/m ²
>100 m ²	90 – 50 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	5,50–6,50*	6,50–7,50**	8,00–11,00***	↗
Kaufpreise	1.400–1.600*	1.750–2.300**	2.600–3.500***	↗
Neubau				Trend:
Mietpreise	8,60–9,50*	10,00–11,00**	12,00–16,00***	↗
Kaufpreise	2.500–2.800*	2.900–3.500**	3.600–5.500***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	19 bis 22
Gewerbeanteil >30%	15 bis 17
Büro- und Geschäftshäuser	14 bis 18

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ²	Flächenbestand in m ²
105.000	2.600.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandsquote in %
180.000	7
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
7,75	15,00

Kontakt:



DER IMMO TIP – Vermittlung von Immobilien GmbH

Uwe Schatz

Semperstraße 1 • 01069 Dresden

Telefon: 0351 / 433 13 0

E-Mail: schatz@der-immo-tip.de

www.der-immo-tip.de

DÜSSELDORF



KLEIN, FEIN, MEIN!

Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt Düsseldorf wirbt aktuell mit dem Slogan „Nähe trifft Freiheit“. Übersetzen können wir dies aus Immobiliensicht wie folgt: Mit einer Bevölkerungszahl und einer Fläche, die geringer ist als in den anderen Top-5-Immobilien-Standorten in Deutschland, glänzt Düsseldorf Jahr für Jahr mit vortrefflichen Werten und Strukturdaten. Düsseldorf bietet neben einem hervorragenden wirtschaftlichen Umfeld ein vielfältiges Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot bei hoher Zentralität. Gleichzeitig strahlt die Stadt in vielen Bereichen auf das Umfeld ab, wodurch die Attraktivität in zahlreichen Bereichen weiter gesteigert wird.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Transaktionszahl ist mit 331 Wohn- und Geschäftshäusern 2017 nahezu auf dem Vorjahresniveau von 329 Immobilien geblieben. Das Transaktionsvolumen lag mit 675,99 Mio. Euro ebenfalls dicht am Vorjahreswert von 683,59 Mio. Euro.

Der Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf erfasst hierbei 221 Mietwohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von weniger als 20 Prozent. Diese erzielten ein Transaktionsvolumen von 297,83 Mio. Euro. Der durchschnittliche

Objektkaufpreis beträgt somit ca. 1,35 Mio. Euro. Mit 110 Mietwohnhäusern mit einem Gewerbeanteil von mehr als 20 Prozent konnte ein Transaktionsvolumen von 378,16 Mio. Euro erzielt werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Objektkaufpreis von ca. 3,44 Mio. Euro.

Unsere Prognose für das Jahr 2018 geht von einem Gesamtergebnis aus, das sowohl im Bereich der Transaktionsanzahl wie auch der -höhe auf einem ähnlichen Niveau bleiben wird, da weder Verkaufsmotive, noch die Nachfrage der Investoren derzeit Anzeichen einer Veränderung aufzeigen.

Der Markt für Eigentumswohnungen stellt sich in Düsseldorf im Jahr 2017 ebenfalls stabil dar. Die Anzahl der Verkäufe belief sich auf insgesamt 3.065 und ist somit 3 Prozent niedriger als 2016. Das Transaktionsvolumen in Höhe von rund 1.068,01 Mio. Euro ist gleichzeitig um 8 Prozent gestiegen. Den größten Anteil erreichten hierbei Eigentumswohnungen im Bestand aus den Baujahren 1947 bis 2007 mit 1.858 Käuffällen.

Investmentform Büro- und Geschäftshäuser

Trotz einer deutlichen Verringerung der Transaktionszahl auf 62 verkaufte Büro- und Geschäftshäuser, stieg das damit erzielte Transaktionsvolumen im Jahr 2017 noch-

mals auf einen Wert von knapp über 1,2 Mrd. Euro. Somit ist das durchschnittliche Kaufpreisvolumen auf ca. 19,37 Mio. Euro gestiegen. Wie bereits im Vorjahr dominieren Büroimmobilien das Marktgeschehen, bei dem auf der Käuferseite internationale Investoren mit einem Anteil von über 60 Prozent vertreten sind. Auf der Verkäuferseite dominierten hingegen Investoren aus Deutschland. Der deutliche Nachfrageüberhang hat aufgrund des geringen Objektangebots zu einem erneuten Rückgang der Rendite auf aktuell 3,5 Prozent geführt.

Der Büroflächenmarkt ist trotz leichter Rückgänge des Flächenumsatzes auf ca. 340.000 Quadratmeter als stabil und positiv zu bewerten. So stieg beispielsweise neben der Spitzenmiete, die nun bei 27 Euro pro Quadratmeter (Netto-Kaltmiete) liegt, auch die durchschnittliche Büromiete auf 15 Euro an.

Die Leerstandsquote ist im Jahr 2017 auf 7,5 Prozent gesunken. Für das Jahr 2018 erwarten wir ein vergleichbares Gesamtergebnis, bei dem Büroimmobilien nach wie vor den wesentlichen Anteil einnehmen. Die Daten für das 1. Quartal 2018 unterstreichen dies. Das Investment-Transaktionsvolumen betrug 600.000 Millionen Euro und lag somit über dem Vergleichszeitraum von 2017. Das Bürovermietungsergebnis von 70.000 Quadratmetern lag im Vergleich unterhalb des Vorjahresergebnisses, weist allerdings noch keine Abschlüsse oberhalb von 5.000 Quadratmetern auf.

Bei der Renditeentwicklung sehen wir wettbewerbsbedingt einen weiteren Rückgang für 2018 voraus. Die Büros Spitzenmiete bietet in unseren Augen im Jahresverlauf ein leichtes Steigerungspotenzial.

Investmentform Einzelhandel und Logistik

Geschäftshäuser in etablierten Einkaufslagen und Logistikimmobilien erfreuen sich nach wie vor einer hohen Nachfrage bei geringem Objektangebot. Daher sind die Renditen bei Einzelhandelsimmobilien auf 3,2 Prozent gesunken, bei Logistikimmobilien auf 4,6. Da auf der Objektangebotsseite keine wesentliche Steigerung zu erwarten ist, wird diese Entwicklung auch 2018 bestehen bleiben.

Ausblick

Die hohe Attraktivität des Düsseldorfer Immobilienmarktes mit einem ausgewiesenen Investmentumsatz von 3,1 Mrd. Euro im Vorjahr führt in allen Assetklassen durch die anhaltend hohe Investorennachfrage bei hoher Liquidität zu stabilen bis leicht steigenden Kaufpreisen. Höhere Renditeerwartungen führen Käufer seit Jahren ins Umfeld der Metropole Düsseldorf und haben auch an diesen Standorten bereits zu signifikanten Preisanstiegen geführt.

Düsseldorfs hohe Ausstrahlung, Wertstabilität und Dynamik machen für viele Investoren im regionalen und nationalen Vergleich allerdings häufig den feinen Unterschied aus.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	160 – 290 Euro/m ²
>200 m ²	120 – 240 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	8,50*	11,00**	12,50***	↗
Kaufpreise	1.700*	2.200**	3.200***	↗

Neubau Trend:

Mietpreise	11,00*	12,50**	14,00***	→
Kaufpreise	3.000*	3.700**	4.500***	→

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	17,5 bis 24
Gewerbeanteil >30%	16,5 bis 22
Büro- und Geschäftshäuser	18 bis 24

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 340.000	Flächenbestand in m ² 7.500.000
Flächenleerstand in m ² 562.500	Leerstandsquote in % 7,5
Ø Miete in Euro/m ² 15,00	Spitzenmiete in Euro/m ² 27,00

Kontakt:



Schnorrenberger
Immobilien Gruppe

Schnorrenberger Immobiliengruppe
Jörg Schnorrenberger
Kaiserstraße 25 • 40479 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 580 50 50
E-Mail: info@schnorrenberger.de
www.schnorrenberger.de



Foto: Ralf Grosseck

DIE LETZTEN RENDITEOASEN

Allgemeine Marktsituation

Wirtschaftliches Wachstum kombiniert mit anhaltend niedrigen Finanzierungszinsen haben in den letzten Jahren auf den bundesdeutschen Märkten in fast allen Assetklassen für einen deutlichen Nachfrageüberhang nach Immobilien zur Kapitalanlage geführt. An einigen A-Standorten lässt sich eine Rendite kaum noch rechnen. Das Ruhrgebiet ist für Investoren ein noch intaktes Anlagefeld mit guten Potenzialen. Für Duisburg war 2017 mit einem Gesamtumsatz an Immobilien im Werte von 1 Mrd. Euro ein Rekordjahr. Beflügelt wird der Markt vor allen Dingen durch den Verkauf von Büro- und Geschäftshäusern und Mehrfamilienhauspaketen. Der in der Vergangenheit überwiegend regional geprägte Nachfragemarkt ist in den letzten Jahren überregional, national und international geworden. Auch im kleinteiligeren Immobilien-Investmentgeschäft nimmt der Anteil überregionaler Erwerber aus dem weiteren Umfeld zu.

Auf der Nutzerseite sind seit einiger Zeit Flächen knapp. Die gute wirtschaftliche Entwicklung hat dazu geführt, dass die Gewerbegebiete gut vermietet sind und Produktions- und Logistikflächen, sowohl zur Miete als auch zum Kauf, ein knappes Gut sind. Gleiches gilt für den Bereich Büroflächen.

Großflächige Anfragen über 4.000 Quadratmeter können mittelfristig nicht befriedigt werden. Hier rächt sich, dass viele Investoren trotz des niedrigen Leerstandes und hoher Nachfrage den Vorratsbau scheuen.

Investmentform Wohnimmobilien

Wie im gesamten restlichen Ruhrgebiet sind die Wohnlagequalitäten und Zukunftsaussichten einzelner Duisburger Quartiere innerhalb des Stadtgebietes weit gefächert. Die Lagequalität reicht von Problemvierteln mit hohem spekulativen Charakter und Einstiegsfaktoren von rund dem 8,5-fachen der Nettomieten bis hin zu arrivierten und hochgepriesenen Lagen, zum Beispiel auch im Sog der angrenzenden Landeshauptstadt Düsseldorf mit Vervielfältigern bis zum 18-fachen der Jahresnettomieten. Allen Lagen gemein ist, dass die Leerstandsraten von den einfachen Lagen bis hin zu den sehr guten Lagen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen sind.

Wohnungsneubau findet in Form von Eigentumswohnungen mit Startpreisen ab 2.800 Euro bis hin zu Höchstpreisen von rund 4.500 Euro pro Quadratmeter sowie in Form von öffentlich gefördertem Wohnungsbau statt.

Der frei finanzierte Wohnungsbau spielt noch eine eher untergeordnete Rolle mit Einstiegsmietten von rund 9 Euro pro Quadratmeter. Mieten im Wohnungsbestand sind in Duisburg mit 4,50 Euro pro Quadratmeter für unsanierten Altbau vergleichsweise günstig.

Investmentform Büroimmobilien

Der Duisburger Büromarkt 2017 ist geprägt von einem Nachfrageüberhang und auch aufgrund der niedrigen Flächenverfügbarkeit nicht genutzten Potenzialen. Mit 55.000 Quadratmeter Flächenumsatz ist die Stadt 2017 unter dem 10-Jahresdurchschnitt geblieben. Wir rechnen mittelfristig mit einem Vermietungspotenzial von rund 70.000 Quadratmetern bei entsprechender Flächenverfügbarkeit. Neubauflächen sind in Aussicht, zum Beispiel das Central Office und das Mercator One am Hauptbahnhof. Dennoch reichen die geplanten Projekte nicht aus, um die Lücke zwischen Nachfrage und Angebot zu schließen. Dieser Umstand ist insbesondere für Wirtschaftsförderer frustrierend, die manch vielversprechende Anfrage an eine Nachbarstadt verlieren.

Mit durchschnittlich 9,10 Euro und Spitzenmieten von 14,50 Euro pro Quadratmeter sind die Mieten leicht angezogen. Es wird sich in naher Zukunft zeigen, ob mit entsprechenden Qualitäten höhere Spitzenmieten, zum Beispiel im Mercator One, vom Markt angenommen werden.

Investmentform Produktion und Logistik

Die Diskussion um einen neuen Flächennutzungsplan in Duisburg hat gezeigt, dass die Nutzung und die Neunutzung in den nächsten Jahrzehnten zu manch kontroverser Debatte führen dürften. Dabei ist nicht nur der Interessenausgleich zwischen Stadt und Natur, Wohnen und Gewerbe maßgeblich, sondern auch innerhalb der gewerblichen Nutzung der Ausgleich zwischen logistisch geprägten Großflächen, Industrie und kleinteiligen Gewerbegebieten. Der Bedarf, insbesondere bei letzterer Kategorie, ist groß. Produktionsflächen für Mittelständler und Handwerker sind im gesamten Stadtgebiet knapp, insbesondere rechtsrheinisch und südlich der Ruhr.

Bei der Frage Mieten oder Kaufen ist die Mehrzahl der Anfragen nach wie vor nach Mietflächen, aber in den letzten Jahren hat die Bereitschaft von Mittelständlern, einen eigenen Firmensitz zu kaufen, zugenommen.

Ausblick

Die gute Stimmung an den Immobilienanlagemärkten hält an. Der Duisburger Markt bietet insbesondere für Investoren, die nicht von starren Anlagerichtlinien eingeengt werden, die Möglichkeit, gute Renditen zu erwirtschaften. Es ist daher nicht erstaunlich, dass die Nachfrage am Duisburger Markt weniger von großen institutionellen Anlegern bestimmt wird, als vielmehr von flexibel agierenden Family-Offices und internationalen Unternehmen.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	70 – 85 Euro/m ²
>200 m ²	55 – 80 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	4,40*	5,90**	7,60***	➔
Kaufpreise	950*	1.300**	2.100***	➔

Neubau Trend:

Mietpreise	k.A.*	8,20**	11,00***	➔
Kaufpreise	k.A.*	2.800**	4.100***	➔

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	10,5 bis 18
Gewerbeanteil >30%	9 bis 12,5
Büro- und Geschäftshäuser	9 bis 15,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 55.000	Flächenbestand in m ² 2.210.000
Flächenleerstand in m ² 45.000	Leerstandsquote in % 2,1
Ø Miete in Euro/m ² 9,10	Spitzenmiete in Euro/m ² 14,50

Kontakt:

Armin Quester
Immobilien GmbH

Armin Quester Immobilien GmbH
Axel Quester
Friedrich-Wilhelm-Straße 7
47051 Duisburg • Telefon: 0203 / 28 28 70
E-Mail: info@quester.de
www.quester.de

FRANKFURT



STIMMUNGSHOCH DANK HOHER NACHFRAGE UND BREXIT-OPTIMISMUS

Allgemeine Marktsituation

Mit circa 735.000 Einwohnern zählt Frankfurt am Main zu den zehn größten deutschen Städten. Die Arbeitslosenquote liegt bei geringen 6,3 Prozent. Zieht man in Betracht, dass in der Stadt zugleich 551.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig sind, wird klar, dass „Mainhattan“ zugleich Deutschlands größte Pendlerstadt ist. Dem will die Kommune seit einigen Jahren entgegenwirken, indem sie einen Schwerpunkt auf den Wohnungsneubau legt (siehe unten).

Investmentform Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohninvestments ist in Frankfurt seit Jahren höher als das Angebot. Wegen des anhaltenden Zuzugs fehlen der Stadt circa 50.000 Wohnungen und möglicherweise könnte sich die Wohnungsknappheit weiter erhöhen, wenn nach der Brexit-Entscheidung zusätzliche Jobs von der Themse an den Main verlagert werden. Die Wohnungskaltmieten belaufen sich in guten Frankfurter Innenstadtlagen auf 11 bis 14 Euro, in Erstbezugswohnungen liegen sie bei 15 bis 16,50 Euro. In außergewöhnlichen Toplagen werden bis zu 27 Euro aufgerufen. Der Ankafffaktor für gepflegte Mehrfamilienhäuser in guten Lagen liegt zwischen 25 und 29.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen in Bestandsimmobilien bei 4.900 Euro, bei Neubauwohnungen im Schnitt bei 5.850 Euro. Seit 2008 haben sich die Preise in Frankfurt pro Jahr um etwa sechs Prozent erhöht. Bei der aktuellen Nachfrageentwicklung ist kein Ende dieser Entwicklung abzusehen.

Investmentform Büroimmobilien

Frankfurt hat sich in den zurückliegenden Monaten weiter von der Finanzkrise erholt: der Flächenumsatz lag im vergangenen Jahr mit 711.600 Quadratmetern außergewöhnlich hoch. Dies stellt nach dem Ergebnis von 725.000 vermittelten Quadratmetern im Jahr 2000 das höchste jemals gemessene Transaktionsvolumen dar. Es ist festzustellen, dass immer mehr Dienstleister wie Kanzleien und Berater als Mieter auftreten, so dass der Bankensektor seine dominierende Stellung verliert. Dies ist eine gesunde Entwicklung, weil sie zur Diversifizierung beiträgt. 2017 entfielen demnach auf die Bankenbranche ca. 24 Prozent der Vermietungen. Steuerberater, Anwälte, Wirtschaftsprüfer etc. machten 33 Prozent aus. Gleichzeitig zogen die Spitzenmieten von 39,30 Euro auf 40,50 Euro an; die Durchschnittsmiete erhöhte sich ebenfalls leicht von 19,40 auf 20,50 Euro.

Die höchsten Büromieten werden im Bankenviertel, im Westend sowie in der Innenstadt erzielt. Die Rendite liegt bei etwa drei Prozent.

Die Leerstandsquote ging auf 8,6 Prozent zurück. Damit stehen in der Bankenmetropole im Vergleich zu anderen Standorten immer noch die meisten Flächen leer. Zieht man aber in Betracht, dass die Leerstandsquote über viele Jahre hinweg im zweistelligen Bereich lag, ist dies eine beachtliche Verbesserung.

Investmentform Retail

Die Einwohner der Region Frankfurt/Rhein-Main zählen mit einem Kaufkraftindex von rund 114 zu den vermögendsten Konsumenten. Dank des internationalen Flughafens und der zentralen Lage verbucht die Stadt viele wohlhabende Touristen, insbesondere aus dem asiatischen und arabischen Raum. Mit der Goethestraße verfügt Frankfurt als eine der wenigen Städte über eine Einkaufsstraße für Luxusprodukte. Die erzielbaren Höchstmieten liegen hier bei 270 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Etwas höher liegen sie auf der nicht weit entfernten Zeil: hier werden bis zu 290 Euro gezahlt; gleichzeitig sind hier mit über 10.000 Passanten pro Stunde die meisten Menschen unterwegs.

Die Mieten der Zeil sind leicht gesunken, was vor allem daran liegt, dass das Flächenangebot stieg und große Filialisten ihre Mietbelastung reduzieren, indem sie ihre Umsätze in ihre Mietzahlungen einbeziehen. Gleichzeitig sind die Mieten in angrenzenden Lagen wie der Kaiserstraße leicht auf 120 Euro gestiegen. Der Kaufpreis-Vervielfältiger für zeitgemäße Geschäftshäuser liegt zwischen 22 und 29.

Ausblick

Der Frankfurter Investmentmarkt zeigt sich in allen Assetklassen zukunftsicher. Die Bevölkerung und Attraktivität der Stadt steigt. Die Kommune, die über viele Jahrzehnte den Fokus darauf setzte, eher Büros als Wohnungen zu bauen, hat ihre Strategie geändert. Die meisten Hochhausprojekte sind mittlerweile Wohntürme beziehungsweise gemischt genutzte Gebäude. Das Büroquartier Niederrad wurde um Wohnungen ergänzt. Im Frankfurter Nordwesten soll ein Stadtteil für 30.000 Menschen entstehen. Im Stadtteil Eschersheim sollen über 500 Wohnungen errichtet werden. Auf dem ehemaligen Firmengelände der Telenorma am Güterplatz werden neben einem Hotel, Büros und einer Kita knapp 530 Wohnungen errichtet werden, um nur einige größere Projekte zu nennen.

Der Wiederaufbau der Altstadt am Römer ist abgeschlossen, auf der Zeil entstehen durch Neubau und Revitalisierungen neue Shopping-Flächen. Dank der allgemeinen guten wirtschaftlichen Prognosen sollte der geplante Arbeitsplatzabbau der Deutschen Bank keine tiefen Spuren hinterlassen.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
50 – 400 m ²	145 – 290 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand	Trend:		
Mietpreise	9,50–11,00*	12,00–14,00**	15,00–17,00*** ↗

Kaufpreise	2.400–3.900*	4.000–5.800**	5.900–7.000*** ↗
------------	--------------	---------------	------------------

Neubau	Trend:		
Mietpreise	15,00–17,50*	18,00–20,00**	20,50–27,00*** ↗

Kaufpreise	5.300–6.000*	6.100–7.900**	8.000–11.000*** ↗
------------	--------------	---------------	-------------------

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	19 bis 30,5
Gewerbeanteil >30%	17 bis 28
Büro- und Geschäftshäuser	19,5 bis 24

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ²	Flächenbestand in m ²
711.600	11.400.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandsquote in %
980.000	8,6
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
20,50	40,50

Kontakt:



Rohrer Real Estate Management GmbH
Lutz-Philipp Lange
Eschersheimer Landstraße 25-27
60322 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 78 98 7799-0
E-Mail: lange@rohrer-rem.de
www.rohrer-rem.de

HAMBURG



STARK UND BESTÄNDIG – HAMBURG

Allgemeine Marktsituation

Die prosperierende Hansestadt bietet auch weiterhin optimale wirtschaftliche Bedingungen und erfreut sich großer Beliebtheit bei Unternehmen, Investoren, Touristen und den über 1,8 Millionen Einwohnern. Hamburgs Wirtschaft ist gekennzeichnet durch einen hohen Diversifizierungsgrad. Ein immer noch defizitäres Angebot in vielen Immobilien-Assetklassen bei weiterhin dynamischer Nachfrage führt zu Wachstumschancen, die sich auch in der Planung neuer Stadtteile und Nachverdichtungsinitiativen zeigen. Nationale und internationale Anleger schätzen den wertstabilen Immobilienmarkt als attraktiven Investitionsstandort. Hamburg zählt insbesondere im Büro- und Einzelhandelssegment zu den drei bedeutendsten Investitionsmärkten Deutschlands.

Wohnimmobilienmarkt

In allen Segmenten auf dem Wohnimmobilienmarkt ist ein Aufwärtstrend zu verzeichnen. Preisanstiege innerhalb Hamburgs sind jedoch moderater als im Umland. Aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet weichen Mieter sowie Käufer häufiger auf die Randgemeinden aus. Neue Stadtteile mit demografisch durchmischten Wohnquartieren sollen dem steigenden

Bedarf an Wohnraum zusätzlich begegnen. Bis diese Entwicklungen auf den Markt kommen, steigen die Mietpreise weiter an: In mittleren Lagen liegen sie zwischen 11,00 und 14,40 Euro pro Quadratmeter, bei Neubauten zwischen 14,80 und 17,20 Euro. Die Kaufpreise von Wohnimmobilien in guten Wohnlagen liegen bei 6.400 bis 10.600 Euro pro Quadratmeter für Bestandsbauten. Im Neubaubereich werden in Toplagen Preise bis zu 12.600 Euro erzielt.

Markt für Büroflächen

Im Jahr 2017 wurde auf dem Büromarkt insgesamt ein Flächenumsatz von ca. 638.000 Quadratmetern erzielt. Von 13,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche standen insgesamt ca. 643.000 Quadratmeter leer und damit 0,7 Prozent weniger als im Vorjahr. Vorvermietungen im Neubauerstbezug vor Fertigstellung sind vermehrt zu beobachten. Das gilt zum Beispiel für die rund 17.000 Quadratmeter Büroflächen am Alten Wall, wo nur noch geringe Flächenanteile verfügbar sind, Bezug wird 2019 sein. Ergänzend entstehen hier Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie neue Räume für das Bucerius Kunst Forum.

Eine sich ebenfalls im Wandel befindliche innerstädtische Büroflächenlage ist auch das Springer Quartier, das im Jahr 2017 verkauft wurde und bei Fertigstellung ein modernes Angebot an Büroflächen, Wohnungen, Einzelhandel und Gastronomie bieten wird. Die Durchschnittsmiete für Geschäftsräume in Hamburg liegt derzeit bei 15,20 Euro pro Quadratmeter, bei Spitzenmieten von bis zu 26,50 Euro pro Quadratmeter.

Markt für Einzelhandelsflächen

Der für den Einzelhandel so bedeutende Tourismus in Hamburg boomt. Elbphilharmonie und Kreuzschiffahrt bieten attraktive Anlässe für einen Besuch der Hansestadt. 2017 wurden daher rekordverdächtige 13,8 Millionen Übernachtungen gezählt. Die sinkende Arbeitslosigkeit in der Region trägt außerdem zum guten Konsumklima in der Stadt bei. Der Flächenumsatz ist in diesem Bereich jedoch leicht zurückgegangen und auch die Mieten im Einzelhandel sind leicht gesunken: Bei kleineren Ladengeschäften von bis zu 100 Quadratmetern werden 295 Euro Spitzenmiete pro Quadratmeter erreicht. Größere Flächen bewegen sich in einer Preisspanne von 170 bis 245 Euro pro Quadratmeter. Dennoch wird Hamburg nach wie vor von Einzelhändlern für ihren Markteintritt in Deutschland sehr geschätzt.

Markt für Logistik- und Industrieflächen

Die Marktsituation für Logistik- und Industrieflächen in Hamburg hat sich leicht verändert. Im Jahr 2017 wurde ein Rückgang des Containerumschlags im Hamburger Hafen verzeichnet, der jedoch nach wie vor wichtigster Dreh- und Angelpunkt für Logistik und Industrie in der gesamten Metropolregion bleibt. Mit der geplanten Fahrrinnenanpassung können hier Wachstumspotenziale gehoben werden, die auch für die zahlreichen vom Hafen abhängigen Unternehmen dieser Branchen eine positive Entwicklung bedeuten kann. Deshalb ist auch weiterhin von einer steigenden Nachfrage auszugehen, die zum Teil durch neue Flächen im Hafen selbst bedient werden kann. Das Flächen- und Grundstücksangebot im Stadtgebiet geht jedoch in der Tendenz weiter zurück. Die Mietpreise bewegen sich nur leicht verändert bei durchschnittlich 4,65 Euro pro Quadratmeter und 5,70 Euro pro Quadratmeter in der Spitze.

Ausblick

Elbvertiefung, Nachverdichtung und die Entwicklung neuer Stadtteile im Süden Hamburgs sorgen für ein gutes Investitionsklima. Diese sind notwendig um der stetig wachsenden Nachfrage zu entsprechen, die auch künftig für weiter anziehende Mietpreise auf dem Wohn- und Büromarkt sorgen wird. Das 80-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies prognostiziert für 2018 / 2019 einen dynamischen Immobilienmarkt – die Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen in vielen Mikrolagen weiterhin einen Aufwärtstrend.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	280 – 295 Euro/m ²
>200 m ²	170 – 245 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	8,50–11,10*	11,00–14,40**	14,40–18,00***	↗
------------	-------------	---------------	----------------	---

Kaufpreise	2.400–4.300*	4.300–6.400**	6.400–10.600***	↗
------------	--------------	---------------	-----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	10,10–14,80*	14,80–17,20**	17,20–22,10***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

Kaufpreise	3.600–4.300*	4.300–7.200**	7.200–12.600***	↗
------------	--------------	---------------	-----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	24 bis 34
Gewerbeanteil >30%	21 bis 28
Büro- und Geschäftshäuser	19 bis 33

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 638.000	Flächenbestand in m ² 13.700.000
Flächenleerstand in m ² 643.000	Leerstandquote in % 4,7
Ø Miete in Euro/m ² 15,20	Spitzenmiete in Euro/m ² 26,50

Kontakt:

ROBERT C. SPIES
GEWERBE UND INVESTMENT

Robert C. Spies
Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG
Marc Antonio Unverzagt
Caffamacherreihe 8 (Turm, 12. OG)
20355 Hamburg • Telefon: 040 / 32 50 919-90
E-Mail: m.unverzagt@robertcspies.de
www.robertcspies.de

HANNOVER



STARKER STANDORT – STARKE NACHFRAGE

Allgemeine Marktsituation

Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover ist mit rund 532.000 Einwohnern die größte Stadt und zugleich der wichtigste Wirtschaftsstandort Niedersachsens. Als eine der großen deutschen Messestädte verfügt Hannover über eine hervorragende Infrastruktur und ist durch seine zentrale Lage einer der bedeutenden Verkehrsknotenpunkte innerhalb Deutschlands und Europas. Hannover ist als deutscher Top-B-Standort bei nationalen und internationalen Immobilieninvestoren in allen Segmenten gefragt.

Investmentform Büroimmobilien

Spekulativer Büroneubau ist in Hannover die Ausnahme. Projektentwicklungen mit hohen Vorvermietungsquoten und Entwicklungen für die Eigennutzung sind die Regel. Gleichzeitig führen konstant steigende Bürobeschäftigtenzahlen dazu, dass sich der Büromarkt durch einen geringen Leerstand von unter 4 Prozent, leicht steigende Preise und stabile Renditen auszeichnen.

Der Büroflächenumsatz der letzten Jahre lag im Schnitt bei jeweils 130.000 Quadratmetern. 2017 ist er allerdings um rund 11,5 Prozent auf etwa 145.000 Quadratmeter gestiegen. Nachdem in den letzten Jahren mehr Flächen

an Ausfallstraßen vermarktet wurden, fanden die neuesten Büroflächenumsätze wieder vorrangig in der City statt. Die Spitzenmieten stiegen leicht auf 15,50 Euro. An den Ausfallstraßen konnten Mietsteigerungen auf bis zu 13,50 Euro verzeichnet werden. Beispiele aktueller größerer Entwicklungen sind der Neubau des Automobilzulieferers Wabco im Lindener Hafen, die neue Zentrale der Deutschen Bahn in der City, der Neubau der Siemens-Niederlassung in Laatzen sowie der Standort Hannover von Vodafone im City Gate Nord an der Vahrenwalder Straße.

Investmentform Einzelhandel

Mit überdurchschnittlicher Kaufkraft und hoher Einzelhandelszentralität hat Hannover einen festen Platz unter den nationalen Top-Einzelhandelsstandorten. Die Einkaufsstraßen gehören zu den frequenz- und umsatzstärksten in Deutschland. Die City verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 290.000 Quadratmetern, wovon allein auf die Toplagen Bahnhofstraße, Georgstraße, Karmarschstraße und Große Packhofstraße rund 60 Prozent entfallen. Spitzenmieten von circa 210 Euro pro Quadratmeter sind hier zu erzielen. Die hannoversche Innenstadt konnte ihre Bedeutung durch erfolgreiche Projektentwicklungen und die Ansiedlung internationaler

Handelsketten weiter ausbauen. Gleichzeitig ist z.B. im Norden der City am Steintor Potenzial für weitere Projektentwicklungen vorhanden.

Investmentform Wohnimmobilien

Seit 2011 ist die Bevölkerungszahl in der Region Hannover um 23.000 Einwohner gewachsen. Bis 2025 wird mit einem anhaltenden Wachstum gerechnet. Diese Entwicklung, zusammen mit der gleichzeitig geringen Bautätigkeit, hat zu steigenden Preisen und Engpässen insbesondere im Geschosswohnungsbau geführt. Die für den Wohnungsmarkt erforderliche Fluktuationsreserve ist nicht mehr ausreichend. Vor diesem Hintergrund wurde gemeinsam von der Stadt Hannover und Vertretern der Wohnungswirtschaft die Hannoversche Wohnungsbau-offensive gegründet, deren Ziel es ist, schneller, günstiger und mehr zu bauen. In diesem Rahmen wird die Bebauung des Gebiets Kronsberg-Süd eines der ersten Projekte sein. Der lokale Gutachterausschuss für Grundstückswerte berichtete im Grundstücksmarktbericht 2018 von einem weiteren Anstieg der Preise. So erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser im Bestand um rund 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr, in der Region Hannover um 9 Prozent. Da eine nennenswerte Reduzierung des Nachfrageüberhangs nicht erreicht werden kann, ist weiterhin mit Preiserhöhungen zu rechnen.

Investmentform Hotelimmobilien

Als Messestadt verfügt Hannover schon seit Jahrzehnten über einen konstanten Besucherzustrom durch Geschäftsreisende. Auch im Städte- und Kulturtourismus konnte durch ein verstärktes Stadt-Marketing sowie zahlreiche attraktive Veranstaltungen über die Jahre hinweg ein kontinuierlicher Anstieg verzeichnet werden. Heute registrieren die Hotels rund 2,2 Mio. Übernachtungen pro Jahr mit steigender Tendenz. Das Interesse der Hotelketten hält weiter an. Beispiele neuester Planungen befinden sich an der Georgstraße (Motel One), an der Vahrenwalder Straße (B&B), am Klagesmarkt (NH-Hotel) sowie am Andreas-Hermes-Platz (Intercity-Hotel).

Investmentform Logistikflächen

Die Logistik ist die zweitwichtigste Branche in Hannover und aufgrund der zentralen geografischen Lage der Stadt von internationaler Bedeutung. Die Stadt liegt an der A2 und der A7, verfügt über einen internationalen Flughafen, einen ICE-Bahnhof und ist an den Mittellandkanal angebunden. Größtes Logistikprojekt des vergangenen Jahres ist das Logistikzentrum an der A7 mit den Unternehmen Fiege und Rossmann als Nutzer. Bis Ende 2018 soll das Zentrum für Amazon in Garbsen fertiggestellt werden. Der Logistikflächenumsatz ist insgesamt auf rund 260.000 Quadratmeter gestiegen und liegt damit rund 25 Prozent über dem Schnitt der Vorjahre. Die Spitzenmiete stieg leicht auf ca. 4,70 Euro pro Quadratmeter.

(Quellen: Delta Domizil GmbH, Region Hannover/ bulwiengesa AG; IVD Nord)

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	160 – 210 Euro/m ²
>200 m ²	100 – 180 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	6,00*	9,00**	12,00***	↗

Kaufpreise	1.800*	2.700**	3.700***	↗
------------	--------	---------	----------	---

Neubau				Trend:
Mietpreise	9,50*	12,00**	15,50***	↗

Kaufpreise	3.500*	4.000**	5.600***	↗
------------	--------	---------	----------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	16 bis 22
Gewerbeanteil >30%	14 bis 20
Büro- und Geschäftshäuser	18 bis 22

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 145.000 (MF/G)	Flächenbestand in m ² 4.950.000 (MF/G)
Flächenleerstand in m ² 180.000 (MF/G)	Leerstandsquote in % 3,6
Ø Miete in Euro/m ² 10,60 (City)	Spitzenmiete in Euro/m ² 15,50

Kontakt:

DELTA DOMIZIL

Delta Domizil GmbH

Dirk Streicher

Hohenzollernstraße 27

30161 Hannover • Telefon: 0511 / 2 80 06-44

E-Mail: streicher@deltadomizil.de

www.deltadomizil.de

KARLSRUHE



HIER HAT INNOVATION TRADITION – STARKE FORSCHUNG UND WIRTSCHAFT

Allgemeine Marktsituation

Karlsruhe ist nach Stuttgart mit rund 312.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. Das aktuelle Einwohnerwachstum soll laut verschiedener Prognosen anhalten, bis 2035 soll die Stadt zusätzlich ca. 30.000 Menschen zählen. Die Stadt ist aufgrund ihrer Ausrichtung als Wissenschafts-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort ein Magnet für viele junge Menschen. Wesentlich hierfür sind auch die neun Hochschulen mit rund 50.000 Studierenden und weltbekannten Forschungseinrichtungen wie das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), die Karlsruhe zu einem Innovationsstandort machen.

Die verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die Autobahnen A5, A6, A65 sowie Flughafen, Bahnanschlüsse und Wasserwege bieten vielen Wirtschaftsunternehmen gute Bedingungen. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,1 Prozent weiter gesunken, die Kaufkraft (104) überdurchschnittlich hoch und das Angebot kultureller Einrichtungen sowie das Freizeitangebot der Region attraktiv. All diese Aspekte führen dazu, dass die Stadt regelmäßig in vielen Disziplinen bundesweiter Rankings auf den vorderen Plätzen landet.

Investment allgemein

Die Situation am Karlsruher Markt für Investmentimmobilien bleibt attraktiv, die Angebotslage ist allerdings stark angespannt. 2017 hat sich die absolute Anzahl der Transaktionen erneut verringert, gleichzeitig stieg der Wertumsatz. Dies scheint ein Trend zu sein.

Das führt zu Kaufpreisfaktoren bei den Angeboten von Wohn- und Geschäftshäusern, die nicht selten Werte bis zum 30-fachen der Jahresnettomiete zeigen. Die Attraktivität des Standortes, das geringe Angebot und die niedrige Leerstandsquote sind starke Hinweise auf weitere Preissteigerungstendenzen.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Durch den regelmäßig hohen Zuzug und das Wachstum der Stadtbevölkerung entsteht ein deutlicher Nachfrageüberhang, was einen Anstieg des Mietpreinsniveaus zur Folge hat.

Durchschnittspreise für Wohnungen im Bestand belaufen sich auf ca. 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Kaltmiete). Neubauwohnungen liegen im Wesentlichen zwischen 10 und 14,50 Euro. In den letzten Jahren konnten beachtliche Preissteigerungen für Immobilien registriert

werden. Gute Lagen in Karlsruhe sind zum Beispiel: West- und Südweststadt, Musikerviertel sowie die Hanglagen Durlach, die Oststadt und Waldstadt. Die ausgewiesenen neueren Baugebiete Südstadt/City-Park, Neureut und Knielingen konnten die Nachfrage bislang nur zum Teil auffangen. Der Preistrend zeigt nach oben.

Büro- und Geschäftshäuser

Karlsruhe hat einen vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von ca. 2,5 Mio. Quadratmetern. Die Leerstandsquote liegt bei unter 3 Prozent. Dies ist durch ein starkes Wachstum der Bürobeschäftigten in den vergangenen Jahren bedingt. Die Nachfrage nach Büroflächen ist durch viele, eher kleinere Flächengesuche charakterisiert. Im Umfeld der Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen siedeln sich viele kleinflächige Ingenieurs- und Dienstleistungsbüros an. Die Mieten in diesem Bereich betragen in der Spitze ca. 14,50 Euro pro Quadratmeter (Netto-Kaltmiete), in Nebenlagen um die 7 Euro.

Das Angebot insgesamt an adäquatem Büroraum ist knapp. Größere Neubaumaßnahmen sind in Planung. Dazu zählt unter anderem das südliche Bahnhofsareal. Es wird weiterhin mit steigender Nachfrage gerechnet, das Angebot an neu entstehenden Flächen wird wohl vom Markt aufgenommen werden.

Investmentform Einzelhandel

Karlsruhe zählt zu den besten B-Standorten im Einzelhandel. Dies ist im Wesentlichen auf die dauerhaft starken wirtschaftlichen Rahmendaten, auch des Einzugsgebietes, zurückzuführen. Die vergleichsweise moderaten Spitzenmieten sind seit Jahren in einem Bereich zwischen 100 bis 120 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche angesiedelt. Die massiven Beeinträchtigungen durch die Großbaustellen in der Innenstadt führen zu Kaufkraftabflüssen in das Umland und setzten die Mietpreise unter Druck. Es sind spürbare Rückgänge zu verzeichnen, dieser Trend könnte sich noch fortsetzen. Nach Abschluss der Arbeiten kann die Innenstadt allerdings von einer Attraktivitätssteigerung profitieren. Mit einem spürbaren Anstieg der Miet- und Kaufpreise ist dann zu rechnen.

Ausblick

Weiterhin gilt, dass einerseits die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Karlsruhe und der Region, gepaart mit einer stabilen, wachsenden Nachfragesituation ein Garant für einen attraktiven Investitionsstandort bilden. Investitionen in Wohnimmobilien aufgrund des stetigen Zuzugs oder in Gewerbeimmobilien wegen des geringen Leerstands bieten stabile Perspektiven. Infolge der knappen Angebotsverhältnisse im Neubaubereich, ist die Investition in Bestandsobjekte mit dem Ziel der Umnutzung oder Ertüchtigung eine wichtige Alternative, die Eigentümer unbedingt prüfen sollten.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	60 – 110 Euro/m ²
>200 m ²	30 – 80 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	7,30–9,00*	9,00–13,00**	10,50–14,50***	↗
------------	------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	2.000–2.900*	2.800–3.500**	3.700–5.500***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	9,50–10,40*	9,90–12,70**	10,30–15,70***	↗
------------	-------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	3.500–3.900*	3.720–4.400**	4.000–7.000***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	20 bis 30
Gewerbeanteil >30%	19 bis 28
Büro- und Geschäftshäuser	15 bis 28

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 75.000	Flächenbestand in m ² 2.450.000
Flächenleerstand in m ² 70.000	Leerstandsquote in % 2,85
Ø Miete in Euro/m ² 9,00	Spitzenmiete in Euro/m ² 14,50

Kontakt:



Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Gerhard Alles
Reinhold-Frank-Straße 66
76133 Karlsruhe • Telefon: 0721 / 47 66 09 0
g.alles@schuerrerr-fleischer.de
www.schuerrerr-fleischer.de



JUNGE UND ATTRAKTIVE UNIVERSITÄTSSTADT MIT HOHEM FREIZEITWERT

Allgemeine Marktsituation

Der Kieler Immobilienmarkt profitiert weiterhin von der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und liegt zusehends im Fokus überregionaler Investoren. Gemäß einer aktuellen Prognose soll die Zahl der Einwohner bis 2030 um mehr als 10 Prozent auf rund 268.000 Einwohner steigen. Das unmittelbar angrenzende Einzugsgebiet Kiels umfasst rund 650.000 Einwohner. Das Jahr 2018 ist geprägt durch eine sehr gute Nachfrage nach Zinshäusern und Anlageobjekten.

Investmentform Wohnimmobilien

Nach wie vor ist das Angebot zum Verkauf stehender, gepflegter Mehrfamilienhäuser in Kiel knapp. Besonders nachgefragt sind Objekte aus der Kaiserzeit mit Stuckfassaden in zentralen Innenstadtlagen bzw. in der Nähe der Universität. Gleiches gilt für gepflegte, gut erhaltene Rotsteingebäude aus der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg. Der typische Nachfrager stammt aus der Region sowie der Metropolregion Hamburg. Besonders beliebt sind bei Kapitalanlegern kleinere und mittelgroße Mehrfamilienhäuser in städtischen Wohnlagen zwischen der Universität und dem Stadtzentrum auf dem Westufer der Förde. Großinvestoren fragen auch verstärkt Wohnanlagen im gesamten Raum Schleswig-

Holstein nach. Die Kaufpreiserlöse für Mehrfamilienhäuser auf dem Kieler Ostufer liegen zwischen der 13- und 18-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf dem Westufer werden im Schnitt zwischen der 17- und 19-fachen, in sehr guten Lagen bis zur 23-fachen Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Investmentform Büromarkt

Kiels Büromarkt weist einen Leerstand von 5 Prozent des Gesamtbestandes auf mit leicht abnehmender Tendenz. Rückläufig ist die Nachfrage nach Büroräumen in einfachen bis mittleren Lagen.

Schlicht ausgestattete Objekte finden auch für 4 bis 5 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter selten neue Nutzer. Der Mietwert für normal ausgestattete Büroflächen liegt auch im Innenstadtbereich bei etwa 6 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter. Gute Flächen finden bis 8,50 Euro neue Nutzer. In sehr guten Lagen direkt an der Kieler Förde sind Preise zwischen 10 und 12 Euro realisierbar; in Prestigelagen bis 14 Euro. Die Spitzenmieten liegen zwischen 12 und 14 Euro.

Investmentform Einzelhandel

Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen sind auf Grund des Wettbewerbs durch den Onlinehandel deutlich unter

Druck geraten. Selbst in 1-a-Lagen, wie z.B. in der Holstenstraße sind eine Vielzahl von Leerständen vorhanden und es ist mit deutlichen Mietpreiserückgängen zu rechnen. Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Schaffung des neuen Kiel-Kanals mit Wasser- und Verweilflächen in der City sollen diesem Trend ein Ende bereiten. Attraktive alternative Nutzungen, wie z.B. Ansiedlung von Dienstleistern, wie Steuerberatern, Anwälten und Versicherern sowie die Schaffung von Wohnraum in der City müssen ins Auge gefasst werden.

Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt wird von den Wohnstandorten östlich und westlich der Förde geteilt. Auf dem Kieler Ostufer hat sich die Nachfrage auch durch den Zuzug von Migranten belebt. Die Kaltmieten liegen dort im Mittel bei 6 Euro pro Quadratmeter. Auf dem Kieler Westufer ist die Nachfrage spürbar lebhafter, das Angebot unvermindert knapp. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt dort, je nach Ausstattung, zwischen 7 und 8 Euro pro Quadratmeter. Besonders gesucht sind in allen Stadtteilen Ein- bzw. Vier-Zimmer-Wohnungen. Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen sind in ausreichender Zahl im Angebot. Gut ausgestattete Wohneinheiten in der Nähe der Universität erzielen Mieten von bis zu 9,50 Euro. In Prestigelagen sind im Neubauerstbezug zwischen 10 und 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche realisierbar. Erkennbar ist ein Angebotsüberhang bei luxuriösen Neubauwohnungen mit mehr als 100 Quadratmeter Wohnfläche. Hier zeigt sich eine gewisse Marktberuhigung.

Ausblick

Investmentempfehlungen können für die Stadtquartiere Kiel-Nord, Universitätsnähe, Ravensberg, Blücherplatz, Kiel-City, Schrevenpark sowie an der Hörn gegenüber dem Hauptbahnhof gegeben werden. Wohnungsneubauten entstehen in großer Zahl rund um die Hörn im Kieler Stadtzentrum. Neubaumaßnahmen wie Hotels, Einzelhandelsflächen, Büros und Wohnraum werden zudem zwischen dem Hauptbahnhof und der Altstadt in Verbindung mit einer Aufwertung des Bereichs um den Berliner Platz durch den neuen „Kiel-Kanal“ realisiert, z.B. entstehen auf dem Gelände der ehemaligen „Kieler Nachrichten“ in der City 14.000 Quadratmeter Bürofläche für Start-ups. Allein in diesem Gebiet beläuft sich das genehmigte Bauvolumen auf über 400 Mio. Euro.

Nach einer Studie der französischen Wirtschaftsuniversität Insead belegt die Landeshauptstadt Kiel im weltweiten Wettbewerb um Talente Platz 28. Deutschlandweit sind nur Berlin (Platz 13) und Hannover (Platz 23) davor. Die Nähe zu den starken skandinavischen Märkten – letztlich dank der Schiffsverbindungen – verschafft Kiel weitere Vorteile.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	55 – 75 Euro/m ²
>200 m ²	15 – 30 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand	Trend:		
Mietpreise	6,00–6,30*	7,20–8,00**	8,00–14,00*** ↗
Kaufpreise	1.200–1.500*	1.800–2.100**	2.500–2.800*** ↗
Neubau	Trend:		
Mietpreise	9,50–10,00*	10,00–11,00**	11,00–14,00*** ↗
Kaufpreise	k.A.*	3.400–3.600**	3.800–4.800*** ↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	13 bis 23
Gewerbeanteil >30%	12 bis 18
Büro- und Geschäftshäuser	12 bis 16

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 30.000	Flächenbestand in m ² 1.500.000
Flächenleerstand in m ² 70.000	Leerstandquote in % 5
Ø Miete in Euro/m ² 8,00	Spitzenmiete in Euro/m ² 14,00

Kontakt:



Hans Schütt ®

Wir machen Ihre Hausaufgaben

Hans Schütt Immobilien GmbH
Klaus H. Schütt & Bernd Hollstein
Kleiner Kuhberg 2-6
24103 Kiel • Telefon: 0431 / 90 69-60
E-Mail: info@schuett.de
www.schuett.de



PROSPERIERENDE MILLIONENSTADT MIT ZUNEHMENDEM NACHFRAGEÜBERHANG

Allgemeine Marktsituation

Als wachsende Schwarmstadt und prosperierender Wirtschaftsstandort an der Rheinschiene besitzt Köln beste Rahmenbedingungen für immobilienwirtschaftliche Investments. Allerdings ist das Angebot in allen Assetklassen begrenzt, so dass die vielen Nachfrager in dem angespannten Markt mit kontinuierlich steigenden Preisen konfrontiert werden. Am Wohnungsmarkt sind die Kosten für Eigentumswohnungen beispielsweise zuletzt im Durchschnitt um 9,4 Prozent pro Jahr gestiegen.

Investmentform Wohnimmobilien

Köln wächst – bis 2030 rechnet die Stadt mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl um 14,5 Prozent. Bei einem zunehmenden Ungleichgewicht am Markt ist auch in den nächsten Jahren mit steigenden Miet- und Kaufpreisen zu rechnen. Die beliebtesten Lagen sind das Stadtzentrum sowie die westlich und südlich angrenzenden Stadtteile. Neubau-Kaltmieten von rund 14 Euro pro Quadratmeter und darüber sind in den Stadtteilen Lindenthal, Sülz oder Ehrenfeld üblich. Im Zentrum stoßen kleine Apartments auch bei Mieten von über 20 Euro pro Quadratmeter auf hohe Nachfrage. Auf der rechtsrheinischen „Schäl Sick“ ist die Durchsetzbarkeit hoher Mieten demgegenüber eingeschränkt.

Bestandswohnungen können hier bereits für ca. 9 Euro pro Quadratmeter angemietet werden. Eine Ausnahme bildet der aufstrebende Stadtteil Mülheim, wo im Mittel etwa 11 Euro pro Quadratmeter erzielbar sind. Während in den einfachen Lagen Mehrfamilienhäuser bereits zum 20-fachen des Jahresrohertrages erworben werden können, liegen die Preise in den Toplagen nicht selten bei dem 28-fachen.

Investmentform Büromarkt

Die positive konjunkturelle Entwicklung der letzten Jahre hat in Köln zu einem starken Anstieg der Beschäftigungszahlen und damit einhergehend zu einer Zunahme des Büroflächenbedarfs geführt. Gefragt sind in erster Linie moderne, gut ausgestattete Flächen im Stadtzentrum und den zentrumsnahen Lagen. Allerdings sind in diesem Segment nahezu keine Flächen mehr verfügbar. Die Leerstandsquote ist auf unter 4 Prozent gesunken, spekulativer Neubau findet nur selten statt. Am angespannten Markt stellen daher B-Lagen wie das Technologiezentrum Braunsfeld, das Gewerbegebiet Ossendorf oder das Deutzer Feld Alternativen dar. Dort können in hochwertigen Neubauten etwa 14 bis 15 Euro Netto-Kaltniete pro Quadratmeter Nutzfläche erzielt werden. Im direkten Vergleich dazu ist in den besten Lagen in der Spitze eine

Miete von 22 Euro pro Quadratmeter möglich. Als Büro- lage ist der Stadtteil Deutz hervorzuheben, der immer mehr in den Fokus von Büronutzern rückt. Aktuell befindet sich der Neubau der Unternehmenszentrale der Zurich-Versicherung in der Messe-City im Bau, die Entwicklung des Deutzer Hafens wird den Standort zukünftig weiter aufwerten – nach Medienberichten wird hier die neue Hauptverwaltung von Rewe entstehen. Aufstrebend ist auch der Stadtteil Mülheim, wo auf einer Brachfläche an der Schanzenstraße in den nächsten Jahren ein hochwertiges Büroquartier unmittelbar neben dem Carlswerk entsteht. Das Carlswerk, ein bevorzugter Standort der Medienbranche, ist nahezu vollvermietet bei Büromieten von 12,50 bis 20 Euro pro Quadratmeter.

Investmentform Einzelhandel

Die Schildergasse und die Hohe Straße sind die Haupteinkaufsstraßen im Kölner Zentrum mit einer hohen Anziehungskraft weit über die Grenzen der Domstadt hinaus. Im Rahmen verschiedener bundesweiter Passantenfrequenzmessungen erreicht die Schildergasse regelmäßig Platzierungen in den Top 5. Trotz des zunehmenden Drucks des Onlinehandels auf den stationären Einzelhandel sind die Mieten im Zentrum stabil. In der Spitze können für kleine Ladenflächen 280 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche erzielt werden. Im Kreuzungsbereich von Schildergasse und Hohe Straße könnten sich die Passantenströme verändern. Im Mai 2018 hat Saturn im ehemaligen Modehaus Jacobi auf etwa 6.000 Quadratmetern Fläche neu eröffnet. In einem gegenüberliegenden Neubau wird im Herbst 2018 das japanische Modelabel Uniqlo Verkaufsflächen auf fünf Etagen beziehen. Beliebte B-Lagen mit kleineren, individuellen Läden und Flagship-Stores sind die Mittel- und die Ehrenstraße, wo die Mieten in der Spitze bei 110 Euro pro Quadratmeter liegen.

Investmentform Logistikimmobilien

Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit in Köln hat die Ansiedlung neuer Logistikunternehmen in den letzten Jahren vorwiegend in umliegenden Städten wie Bergheim oder Kerpen stattgefunden. In verkehrlich sehr gut angebundenen Gewerbegebieten an der A3, A4 oder A61 liegen die Mieten in einer Spanne von 3,50 bis 5,50 Euro pro Quadratmeter mit leicht steigender Tendenz.

Ausblick

Es ist damit zu rechnen, dass sich der Trend der letzten Jahre mit stabil hoher Nachfrage und steigenden Preisen in allen Assetklassen kurz- bis mittelfristig weiter fortsetzt. Die soziodemografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen sind in der viertgrößten Stadt Deutschlands hervorragend und eine deutliche Angebotsausweitung ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	120 – 180 Euro/m ²
>200 m ²	80 – 130 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	9,00*	10,00**	12,45***	↗

Kaufpreise	2.300*	2.750**	3.950***	↗
------------	--------	---------	----------	---

Neubau				Trend:
Mietpreise	10,90*	11,25**	14,00***	↗

Kaufpreise	3.450*	3.800**	5.600***	↗
------------	--------	---------	----------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	20 bis 28
Gewerbeanteil >30%	18 bis 25
Büro- und Geschäftshäuser	16 bis 24

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ²	Flächenbestand in m ²
305.000	7.750.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
300.000	3,9
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
13,25	22,00

Kontakt:



KSK-Immobilien GmbH
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln
Roland Havenith
Richmodstraße 2
50667 Köln • Telefon: 0221 / 17 94 94-77
E-Mail: roland.havenith@ksk-immobilien.de
www.ksk-immobilien.de



JUNG, HIP UND DYNAMISCH

Allgemeine Marktsituation

Leipzig hat in den letzten Jahren in Deutschland eine einzigartige Entwicklung hingelegt. Nach der wirtschaftlichen Talfahrt und dem Absturz der Immobilienpreise 1997 geht die Entwicklung seit einigen Jahren steil nach oben. Mittlerweile zählt die Stadt zu den Top 10 der lebenswertesten Städte Deutschlands. Das Einwohnerwachstum ist eines der stärksten in Deutschland. Ende 2017 zählte Leipzig 595.952 Einwohner (ca. 7.300 mehr als 2016).

Investmentform Wohnimmobilien

Leipzig war viele Jahre von niedrigen Bestandsmieten in allen Bereichen geprägt. Die Mieten stagnierten bzw. stiegen kaum. Dies hat sich seit etwa vier Jahren grundlegend gewandelt. Es konnte ein teils deutlicher Mietanstieg sowie eine Abnahme des Leerstandes verzeichnet werden. Preissteigerungen in fast allen Lagen um 20 bis 30 Prozent waren keine Seltenheit. Im unteren Segment stehen aber noch immer Wohnungen ab 5 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter zur Vermietung. Im oberen Bereich sind 12 bis 13 Euro in den Top-Wohnlagen wie Zentrum, Musik-, Bachviertel und Gohlis-Süd keine Seltenheit. Die Durchschnittsmieten für eine Stadt mit mehr als 500.000 Einwohnern ist mit 7,40 Euro noch immer günstig.

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen übersteigt noch deutlich das verfügbare Angebot. Neubauprojekte werden aktuell zu Faktoren zwischen dem 21,5- bis 24-fachen der Jahresnettomiete gehandelt.

Die Zahl an Neubau- und Sanierungsaktivitäten liegt wie im Vorjahr auf hohem Niveau. Dabei werden nahezu ausschließlich Angebote an Wohneigentum geschaffen, die sich zu einem beachtlichen Teil auf gehobene bis luxuriöse Ausstattungen konzentrieren und Spitzenwerte von 3.900 Euro pro Quadratmeter, in Ausnahmefällen bis zu 5.100 Euro, erreichen. Während Sanierungsprojekte, aufgrund der steuerlichen Vorteile durch Denkmal-AfA, insbesondere durch überregionale Investoren nachgefragt werden, liegt die Zielgruppe der Neubauaktivitäten zu durchschnittlich 80 Prozent bei den Eigennutzern.

Investmentform Büromarkt

Der sich seit Jahren im Aufwind befindliche Büromarkt konnte in allen Segmenten steigende Mieten verzeichnen. Der Leerstand an hochwertigen Büroflächen hat abgenommen und liegt derzeit bei ca. 8,8 Prozent. Im Jahr 2017 wurde die Rekordzahl von ca. 163.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Die am stärksten nachgefragten Standorte sind die Innenstadt, das Graphische Viertel und das Musikviertel. Bekannte Neubauprojekte werden

überwiegend nutzerbezogen und kaum spekulativ gebaut. Die Spitzenmieten liegen bei 13,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Im mittleren Segment liegen sie bei ca. 8 bis 9,50 Euro.

Investmentform Einzelhandel

Die Einzelhandelsmieten haben nach Jahren der Steigerung eine Verschnaufpause eingelegt. In den 1-a-Lagen liegt die Spitzenmiete bei bis zu 120 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Die Top-Einkaufslagen sind nach wie vor die Petersstraße und die Grimmaische Straße. Durch die Zunahme an modernen Neubauflächen in direkter Innenstadtlage sowie das prognostizierte weitere Wachstum des Onlinehandels wird sich der Preisanstieg verlangsamen. In einigen Lagen sowie bei Flächen über 300 Quadratmeter ist mit einem Sinken der Mieten zu rechnen.

Investmentform Hotel

Leipzig ist ein interessanter Standort für den Investmentbereich Hotels. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Häuser neu gebaut (Innside by Melia, Ring Messehaus, Ramada am Hauptbahnhof, H2 Hotel) bzw. befinden sich noch diverse Objekte im Bau oder in der Planung, wie z.B. NH Hotel am Leipziger Burgplatz. Im Jahr 2017 konnten 1.708.913 Übernachtungen registriert werden, über 136.000 mehr als im Vorjahr.

Investmentform Logistik

Leipzig ist seit vielen Jahren ein attraktiver Standort für den Logistikbereich. Die zentrale Lage in Mitteleuropa bietet ideale Voraussetzungen. Der Fracht-Flughafen mit Nachtfluggenehmigung ist dabei ein Standortvorteil. Bereits in den letzten Jahren hatte der Leerstand an verfügbaren Flächen deutlich abgenommen. Die Mieten liegen ausstattungsbezogen zwischen 3,50 und 6 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Die Messestadt Leipzig wird, wie bereits in den letzten Jahren, auch weiterhin zu den dynamischsten Immobilienstandorten in Deutschland gehören. Das hohe Potenzial, das teils in noch immer sehr moderaten Mieten einiger Objekte steckt, wird für eine weiterhin überdurchschnittliche Nachfrage sorgen. Dieser Trend wird sich 2018/19 fortsetzen. Im Bereich der Wohnungsmieten wird es zu einer Stagnation bzw. teilweise einem Sinken im oberen Segment kommen. Investoren, die sich auf bisherige Problemregionen in den Stadtteilen wie Lindenau oder rund um die Eisenbahnstraße konzentrieren, haben durch die mittel- bis langfristige Wende zum Trendviertel bzw. durch Klientelveränderungen gute Renditechancen.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	90 – 120 Euro/m ²
>100 m ²	50 – 90 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	5,25–6,50*	6,00–7,75**	8,00–10,00***	↗
Kaufpreise	900–1.200*	1.200–1.800**	2.000–3.500***	↗
Neubau				Trend:
Mietpreise	8,50–10,00*	10,00–12,00**	12,00–15,00***	↗
Kaufpreise	2.500–2.800*	2.900–3.400**	3.500–5.000***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	17 bis 24
Gewerbeanteil >30%	15 bis 20
Büro- und Geschäftshäuser	14 bis 20

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 163.000	Flächenbestand in m ² 3.300.000
Flächenleerstand in m ² 270.000	Leerstandquote in % 8,8
Ø Miete in Euro/m ² 7,80	Spitzenmiete in Euro/m ² 13,50

Kontakt:



DER IMMO TIP – Vermittlung von Immobilien GmbH

Uwe Schatz

Dohnanyistraße 28 • 04103 Leipzig

Telefon: 0341 / 60 05 39 90

E-Mail: schatz@der-immo-tip.de

www.der-immo-tip.de

MANNHEIM



PREISE IN BEWEGUNG: KAUFPREISE STARK, MIETEN MODERAT STEIGEND

Allgemeine Marktsituation

Mannheim zählt ca. 306.000 Einwohner. Ebenso wie die meisten anderen deutschen Großstädte wird sich die Bewohnerzahl weiter erhöhen: Laut einer Prognose der Stadt soll sie bis 2036 um weitere 8 Prozent steigen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist mit 185.000 gemessen an der Einwohnerzahl vergleichsweise hoch, die Arbeitslosenquote mit 5,4 Prozent gering. Die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar mit 2,4 Mio. Einwohnern. In der Stadt beziehungsweise Region befinden sich Zentralen bzw. Niederlassungen vieler großer Firmen wie ABB, BASF, Heidelberg Cement, John Deere, Roche Diagnostics und SAP.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt ist hoch. Während die Mieten in den zurückliegenden Jahren eher moderat stiegen, erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen stark. Die Kosten für Wohnungen im Bestand kletterten zwischen 2013 und 2018 um ca. 50 Prozent. Aktuell liegen die Kosten für gebrauchte Eigentumswohnungen in guten Lagen bei 3.300 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in sehr guten Lagen bei bis zu

5.800 Euro. Für Neubau-Wohnungen müssen in guten Lagen 3.900 bis 4.200 Euro, an sehr guten Standorten 4.300 bis 6.200 Euro kalkuliert werden.

Die Kaltmieten haben sich moderat erhöht. So kletterten sie zwischen Anfang 2017 und Anfang 2018 – je nach Lage und Ausstattung – um 3 bis 6 Prozent. In guten Lagen müssen für Bestandswohnungen 9 bis 11 Euro einkalkuliert werden, im Neubau 10 bis 12 Euro. Wegen der hohen Grundstücks- und Baukosten werden vor allem die Kaufpreise und Mieten von Neubauten weiter klettern, die für Bestandsobjekte eher gleich bleiben bzw. moderat steigen.

Investmentform Büroflächen

Am Mannheimer Büromarkt wurden 2017 insgesamt 79.000 Quadratmeter vermittelt. Damit lag das Ergebnis unterhalb des Ausnahmejahres 2016 (über 90.000 Quadratmeter), aber noch immer oberhalb des Durchschnitts der zurückliegenden Jahre, der bei ca. 72.000 Quadratmeter liegt. 2017 bauten überdurchschnittlich viele Eigennutzer neu. Der größte Akteur ist dabei die SV Sparkassenversicherung mit dem Projekt „Quartier hoch 4“ an der Glückstein-Allee. Die Versicherung wird die entstehenden rund 17.000 Quadratmeter Bürofläche

selbst nutzen. Durch einige Büroneubauten erhöhte sich die Leerstandsrate in Mannheim leicht von 4,5 auf 5,1 Prozent. Dies entspricht ca. 100.000 Quadratmeter Bürofläche. Viele dieser Räumlichkeiten sind nicht zeitgemäß und für die meisten Suchenden zu klein. Für Nutzer, die moderne Flächen mit mehr als 800 Quadratmeter suchen, bleibt der Markt eng. Daher werden vermutlich die Büroprojekte am Hauptbahnhof, die aktuell errichtet werden, problemlos vom Markt angenommen.

Die Durchschnittsmieten für Büros liegen stabil bei 12 Euro. Die Spitzenmiete hat sich leicht von 16,60 auf 17 Euro erhöht, was den Abschlüssen in Büroneubauten geschuldet ist.

Investmentform Einzelhandel

Mannheim profitiert mit einer Zentralitätskennziffer von 1,54 überdurchschnittlich stark von den Bewohnern des Umlands, die zum Einkaufen in das Oberzentrum fahren. Die durchschnittlichen Mieten sowie die Spitzenmieten sind stabil. In der Toplage Planken werden für Läden mit einer Verkaufsfläche bis 120 Quadratmeter etwa 160 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Der Filialisierungsgrad liegt hier bei rund 80 Prozent. In der davon abgehenden Kurpfalzstraße („Breite Straße“) liegen die Mieten für Shops vergleichbarer Größe bei 85 bis 95 Euro; der Filialisierungsgrad bei knapp über 50 Prozent. Die Umbaumaßnahmen des „K1-Karrées“ haben begonnen. Erste Mietverträge sind in trockenen Tüchern. Nach der Fertigstellung Anfang 2019 sollte dann die Passantenfrequenz in der Toplage steigen.

Die Kaufpreisfaktoren für Geschäftshäuser liegen zwischen dem 20- bis 30-fachen der Jahresnettomiete.

Ausblick

In allen Anlageklassen ist das Angebot knapp, die Nachfrage hoch. Die Stadt Mannheim versucht, dem durch neue Projekte Herr zu werden. Dies gilt vor allem für den Wohnungssektor. Die ambitionierteste Maßnahme ist die Umwidmung einer ehemaligen Wohnsiedlung von US-Soldaten. Unter dem Projektnamen „Franklin“ soll bis 2025 ein Stadtteil für 9.000 Menschen entstehen. Neben Wohnraum werden Einzelhandels-, Gewerbeflächen, eine Schule und mehrere Kitas geschaffen. Da die Flächen peu à peu auf den Markt kommen, werden sie rasch absorbiert und vermutlich keine größeren Leerstände bei Bestandsimmobilien nach sich ziehen.

Im Bürosektor sollten sich Eigentümer von Büroimmobilien überlegen, betagte Flächen zu sanieren, um sie wieder marktgängig zu machen. Die zahlreichen Neubauten geben hier neue Standards vor. Außerdem ist die Situation günstig: Die Nachfrage nach zeitgemäßen Büroflächen ist hoch und wird es vermutlich weiterhin bleiben. Gleiches gilt für die erzielbaren Mieten. Dies würde auch dazu beitragen, die Leerstandsquote zu minimieren.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<120 m ²	160 Euro/m ²
>120 m ²	100 – 160 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	6,50–8,50*	9,00–11,00**	11,00–13,50***	↗
------------	------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	1.500–3.000*	3.300–4.000**	4.200–5.800***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	8,50–9,50*	10,00–12,00**	12,00–15,00***	↗
------------	------------	---------------	----------------	---

Kaufpreise	3.300–3.800*	3.900–4.200**	4.300–6.200***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Mittlerer Wohnwert/Lage

**Guter Wohnwert/Lage

***Sehr guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	20 bis 30
Gewerbeanteil >30%	20 bis 30
Büro- und Geschäftshäuser	20 bis 30

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ²	Flächenbestand in m ²
79.000	2.000.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
100.000	5,1
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
12,00	17,00

Kontakt:



Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Gerhard Alles
Erzbergerstraße 17
68165 Mannheim • Telefon: 0621 / 40 07 07 10
E-Mail: g.alles@schuerrerr-fleischer.de
www.schuerrerr-fleischer.de

MÜNCHEN



MÜNCHEN MACHT'S MÖGLICH: GESTERN, HEUTE UND MORGEN AUF PLATZ 1

Allgemeine Marktsituation

Nachdem das Jahr 2016 München einen historischen Rekordumsatz bei den Immobilientransaktionen von fast 13 Mio. Euro bescherte, sank der Geldumsatz aller Transaktionen 2017 leicht auf 12 Mio. Euro. Der Grund: es wurden weniger größere Bürokomplexe veräußert als im Vorjahr. Dennoch ist dies immer noch ein hervorragender Wert und ein Indikator für die ungebrochene Beliebtheit des Münchner Immobilienmarktes.

Vor zehn Jahren kam es zur Pleite der Bank Lehman-Brothers, die u.a. die Finanzkrise auslöste. Extreme Zinssenkungen und der Vertrauensverlust in spekulative Geldanlagen führten seither zu nie da gewesenen Wertentwicklungen aller Immobilienarten. Auch 2017 war dieser Effekt weiter zu spüren. Es gab Preissteigerungen zwischen 5 Prozent (Häuser-Segment) und 35 Prozent (Grundstücke für Geschosswohnungsbau).

Investment: Wohnimmobilien

Ungebrochen begehrt sind klassische Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser. Wurden 2016 noch 145 Mietshäuser veräußert, so waren es 2017 lediglich 125. Vor Ausbruch der Finanzkrise wurden jährlich etwa 200 veräußert.

Dies und der seit Jahren herrschende Mangel an Angeboten bewirken, dass die meisten Interessenten nicht nur bevorzugte Stadtviertel, sondern das gesamte Stadtgebiet und auch das Umland, sofern es mit der S-Bahn gut angebunden ist, nachfragen. Ein weiterer Grund für den Angebotsmangel stellt die stetig zunehmende Zahl innerstädtischer Erhaltungssatzungsgebiete dar, deren Vorgaben eine zeitnahe Privatisierung und einen höheren Sanierungsstandard untersagen.

Die Renditen bewegen sich inzwischen bei unter 3 Prozent, in Einzelfällen sogar bei oder unter 2 Prozent. Ganz entscheidend bleibt daher die Betrachtung der Wertpotenziale und der Quadratmeterpreise. Noch höher liegt die Nachfrage nach Grundstücken für Geschosswohnungsbau und Büronutzung. Vorratskäufe sind weiterhin gang und gäbe, da die Preisentwicklungen auch unentwickelt satte Gewinne versprechen. Die Finanzierung ist im Vergleich zur Wertsteigerung fast vernachlässigbar.

Investment: Büroimmobilien

2016 wurden 112 Büro- und Geschäftshäuser veräußert. 2017 erfolgten in diesem Segment nur noch 69 Beurkundungen. Die Bürobeschäftigtenzahl stieg in den letzten Jahren in keiner Großstadt so stark wie in München und

Berlin. Daraus resultiert ein Trend: absehbar frei werdende Büroimmobilien werden nicht wie früher „automatisch“ in Wohnimmobilien umgenutzt. Die stetig sinkende Büro-Leerstandsquote, kombiniert mit dem stetig steigenden Bedarf, führen vielmehr dazu, dass sich Büroflächen gerade bei Projektentwicklern und Anlegern immer größerer Beliebtheit erfreuen.

Ausblick

Bereits früher gab es Niedrigzinsphasen. Als sich dann erste Erhöhungen abzeichneten, stieg die Immobilien-nachfrage zunächst sogar an. Wenn man den Fachleuten glauben darf, so ist frühestens Mitte bis Ende 2019 mit ersten Zinssteigerungen zu rechnen und auch dann lediglich in kleinsten Schritten. Die Spezialisten von Rohrer Immobilien glauben, dass die Entwicklungen der zurückliegenden Jahre mit abflachender Tendenz bis mindestens zum Jahresende 2018 und sogar 2019 anhalten. Anschließend könnte eine Seitwärtsbewegung eintreten was Wohnimmobilienpreise und Wohnungsmieten betrifft.

Denn verschiedene Faktoren sprechen dafür, dass die Mietsteigerungen bald moderater ausfallen könnten. Erstens würde eine Verschärfung der Mietpreisbremse diese Entwicklung unterstützen. Gleiche Folgen könnte die geplante Reduzierung der Kappungsgrenze und die Modernisierungumlage haben. Sicherlich wird sich dies auf bestimmte Käufer und auch so manche Preise auswirken. Einbrüche und Preisverfälle, wie manche prognostizieren, sind jedoch für München und das Umland keineswegs zu erkennen. Der andauernde Zuzug in die Stadt und das Umland, das Bekenntnis globaler Konzerne mit ihren hiesigen Unternehmenszentralen, eine geringe Arbeitslosenquote von lediglich ca. 4 Prozent – all diese Standortfaktoren werden den Immobilienmarkt weiterhin positiv beeinflussen.

Ein Problem, das mit den steigenden Einwohnerzahlen und der wachsenden wirtschaftlichen Verflechtung einhergeht, ist das stark erhöhte Verkehrsaufkommen. Hier versucht die Stadt gegenzusteuern. Vor einigen Monaten begannen die Bauarbeiten für die zweite S-Bahn-Stammstrecke in der Innenstadt. Zusätzlich sollen U-Bahnen und Trambahnen ausgebaut werden.

Auch wenn beim Wohnraum ein ausgeglichenes Nachfrage-Angebotsverhältnis auf Jahre nicht möglich erscheint, so wurden doch viele Neubauf Flächen ausgewiesen (so entstehen zum Beispiel im neuen Stadtteil Freiham im Westen der Stadt über 10.000 Wohneinheiten). Nachverdichtungen und Überbauungen von Parkplätzen werden praktiziert, auch der Bau von Hochhäusern ist trotz eines negativen Bürgerentscheids vor einigen Jahren wieder auf die Agenda gerückt.

Die Stadt und ihr Umland sind gut gerüstet und werden auch in absehbarer Zukunft zu den beliebtesten Standorten Deutschlands, sogar Europas, gehören.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	350 – 400 Euro/m ²
>200 m ²	180 – 320 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand		Trend:
Mietpreise	13,00* – 19,00***	↗
Kaufpreise	5.000* – 11.000***	↗
Neubau		Trend:
Mietpreise	16,00* – 22,00***	↗
Kaufpreise	6.500* – 22.000***	↗

*Mittlerer Wohnwert/Lage

**Guter Wohnwert/Lage

***Sehr guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	31 bis 52
Gewerbeanteil >30%	35 bis 45
Büro- und Geschäftshäuser	22 bis 40

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ²	Flächenbestand in m ²
500.000	14.300.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
400.000	2,8
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
17,00	37,00

Kontakt:

ROHRER
— IMMOBILIEN SEIT 1919 —

Rohrer Immobilien GmbH
Sven Keussen
Lessingstraße 9
80336 München • Telefon: 089 / 54 30 40
E-Mail: keussen@rohrer-immobilien.de
www.rohrer-immobilien.de



HOHE WOHNUNGSMIETEN UND STEIGENDE IMMOBILIENPREISE

Allgemeine Marktsituation

Die Stadt Münster in NRW verzeichnet seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. Um die Jahrtausendwende lag die Bevölkerungszahl noch bei ca. 265.000 Einwohnern, im Jahre 2014 überstieg sie erstmals die Marke von 300.000 Einwohnern. Zum Stichtag 30. Juni 2017 hatte Münster 311.298 Einwohner. Laut Prognosen des Landes NRW wird die Stadt im Jahr 2030 ca. 340.000 Einwohner zählen. Die Westfalenmetropole zählt zu den zehn größten Universitätsstädten Deutschlands. Dies ist auch einer der Gründe für den regen Bevölkerungszuwachs.

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, was sich auch in den Grundstückspreisen bzw. den jährlich angepassten Bodenrichtwerten zeigt. Ohnehin ist Bauland in Münster sehr rar, so dass besonders im Bereich Neubau bzw. dem Wohnimmobilienmarkt auch 2018 Preissteigerungen zu verzeichnen sind. In der Universitätsstadt sind die Wohnungsmieten erwartungsgemäß am höchsten im Vergleich zu anderen Städten in Westfalen. Die Kaltmieten liegen mit durchschnittlich 10,50 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Dies belegt, dass die Stadt ein Vermietermarkt ist.

Investmentform Wohnimmobilien

Auch der Bereich der Wohnimmobilien zum Kauf konnte im Jahr 2018 erneut Steigerungsraten erzielen. Diese waren in Münsters Premiumlagen, Sentruper Höhe, Kreuz- und Mauritzviertel, besonders stark zu beobachten. Aber auch andere Wohnlagen konnten von den insgesamt steigenden Immobilienpreisen profitieren. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Nähe des Stadtzentrums überstieg das Angebot. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen im Durchschnitt bei ca. 3.000 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter. Bei besserer Wohnlage und gehobener Ausstattung werden bis zu 5.000 Euro pro Quadratmeter erzielt. Für Neubau-Wohnungen liegen die Kaufpreise durchschnittlich bei 4.500 bis 6.000 Euro und können je nach Lage und Ausstattung auf bis zu 7.000 Euro steigen. Die Durchschnittskaufpreise für eigengenutzte Wohnhäuser liegen bei ca. 540.000 Euro, wobei Luxusimmobilien bis zu 3 Mio. Euro und darüber hinaus kosten.

Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind sehr gefragt. Hier ist ein deutlicher Nachfrageüberhang in allen Assetklassen feststellbar. Das Angebot am Markt ist begrenzt; daher werden nur wenige Immo-

bilien in diesem Segment verkauft. Derzeit werden Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser zu Rohertragsfaktoren vom 26- bis 30-fachen gehandelt. Die Rohertragsfaktoren und damit die Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser mit größerem Gewerbeanteil sind etwas geringer.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Die Nachfrage nach Büroflächen ist ungebrochen groß. Der Leerstand ist das achte Jahr in Folge rückläufig, aktuell liegt er bei 35.500 Quadratmetern. Im Vergleich zum Vorjahr ging er um 0,4 Prozent zurück und liegt somit bei 1,6 Prozent. Er befindet sich damit auf dem niedrigsten Niveau seit Beginn der Marktbeobachtung 1999. 2017 konnten mehrere Bürobauvorhaben abgeschlossen werden. Gleichzeitig gab es nur wenige Umnutzungen oder Abgänge. Diese Faktoren reichten jedoch nicht aus, den gestiegenen Bedarf zu kompensieren.

Zum Jahreswechsel 2017/18 befanden sich 58.700 Quadratmeter Bürofläche im Bau. Dies entspricht einem Rückgang von 18 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Büroflächenumsatz von 87.800 Quadratmetern ist gegenüber dem Vorjahr um 18 Prozent gestiegen und liegt damit 8 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnittswert von 81.300 Quadratmetern. Ursache dieser Entwicklung war der Anstieg großflächiger Vermietungen mit mehr als 1.000 Quadratmetern. Im Durchschnitt liegt die in Münster erzielte Büromiete bei ca. 10,30 Euro pro Quadratmeter und ist damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,10 Euro gestiegen. Die höchsten Büromieten von bis zu 14 Euro werden in Münsters Büromarktzonen Hafen und City erzielt.

Im Bereich Einzelhandelsimmobilien zeigt sich der Münsteraner Immobilienmarkt weiterhin stabil und verzeichnet geringfügige Steigerungen in den 1-a-Lagen. Die Spitzenmieten im Innenstadtbereich für kleinere Shops mit 50 bis 100 Quadratmeter Verkaufsfläche, liegen zwischen 120 und 180 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Die Immobilienpreise steigen weiter – vor allem im Wohnimmobiliensektor. Insbesondere in bevorzugten Wohnlagen ist mit Erhöhungen zu rechnen. Münster ist ein zukunftssicherer Standort und die Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass der Markt sich ebenso positiv entwickelt wie die wachsenden Bevölkerungszahlen es vermuten lassen. Kapitalanleger sehen sich mit dem geringen Angebot konfrontiert. Zudem entdecken auch ausländische Investoren und Fondsgesellschaften neben den regionalen Akteuren den Markt zunehmend für sich, so dass sich der positive Trend fortsetzen wird.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	120 – 180 Euro/m ²
>200 m ²	80 – 110 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	7,00-9,00*	8,00-10,00**	10,00-12,00***	➔
Kaufpreise	1.300-2.000*	3.000-4.000**	4.000-5.000***	➔

Neubau Trend:

Mietpreise	10,00-12,00*	11,00-13,00**	13,00-15,00***	➔
Kaufpreise	3.000-4.500*	4.500-6.000**	6.000-7.000***	➔

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	26 bis 30
Gewerbeanteil >30%	22 bis 25
Büro- und Geschäftshäuser	14 bis 16

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ²	Flächenbestand in m ²
87.800	2.250.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
35.500	1,6
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
10,30	14,00

Kontakt:

HOMANN
IMMOBILIEN

HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH

Bernard Homann

Servatiiplatz 7 • 48143 Münster

Telefon: 0251 / 41 84 80

E-Mail: homann@homann-immobilien.de

www.homann-immobilien.de

NÜRNBERG



FÜR INVESTOREN LÄNGST KEIN GEHEIMTIPP MEHR

Allgemeine Marktsituation

Die Metropolregion Nürnberg zählt 3,5 Millionen Einwohner, auf die Stadt Nürnberg selbst entfallen rund 512.000 Bewohner. Im Großraum sind außerdem über 25.000 Unternehmen angesiedelt. Mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 123,8 Mrd. Euro zählt die Region zu den zehn stärksten Zentren Deutschlands. Dies drückt sich auch in weiteren Kennziffern aus: Die Kaufkraft ist mit 104 überdurchschnittlich hoch, die Arbeitslosenquote mit 5,8 Prozent (Stand: Ende 2017) außergewöhnlich niedrig.

Wie bei anderen Boomregionen auch, ist der Zuzug groß: Er wird ausgelöst durch die steigenden Studierendenzahlen und Arbeitnehmer, die aufgrund attraktiver Jobaussichten in das Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen ziehen. Im Wohnsegment lag der Geldumsatz im Jahr 2017 bei 703 Mio. Euro, wie aus den Zahlen des Gutachterausschusses hervorgeht. Im Jahr davor lag er noch bei 671 Mio. Euro. Das entspricht einer Steigerung von 4,8 Prozent.

Investmentform Wohnimmobilien

Nürnberg und die Umlandgemeinden verzeichnen ein Bevölkerungswachstum. Bis 2020 soll sich die Einwohnerzahl der Stadt auf über 530.000 erhöhen.

Feststellbar ist allerdings auch ein zunehmendes Ausweichen vieler Bewohner in den Speckgürtel, die sich die Mieten und Kaufpreise der Frankenmetropole nicht mehr leisten können oder denen die Immobiliensuche zu aufwändig ist.

Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten sind zwischen 2015 und 2018 von 10 Euro auf 11,90 Euro gestiegen. Für Premiumwohnungen werden aktuell 15,50 Euro aufgerufen. Die Mieten in Bestandswohnungen liegen in guten Wohnlagen bei 7 Euro bis 11,50 Euro. Die Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen sind bei etwa 3.900 Euro angesiedelt; in Bestandsobjekten müssen etwa 2.150 Euro einkalkuliert werden.

Zu den attraktiven Wohnlagen zählen unter anderem die Quartiere St. Johannis, St. Peter sowie die Altstadt um die Kirche St. Sebald und Erlenstegen.

Der Vervielfältiger liegt beim 12- bis 18,5-fachen. Für besonders nachgefragte Objekte bewegt er sich teils beim 22-fachen der Jahresnettomiete. Entsprechend haben sich auch die Renditen in den zurückliegenden Monaten reduziert. Sie belaufen sich auf etwa 4,3 Prozent.

Investmentform Büroimmobilien

Auf dem Nürnberger Büroflächenmarkt wurden 2017 rund 138.000 Quadratmeter Bürofläche vermittelt. Damit wurde nur knapp das Ergebnis des Rekordjahres 2016 verfehlt. Die Leerstandsquote ging um 35 Prozent zurück und liegt aktuell bei knapp drei Prozent. In den zurückliegenden fünf Jahren hat sie sich somit halbiert und ist auf einem extrem niedrigen Niveau: Unternehmen, die expandieren oder sich neu ansiedeln möchten und Flächen mit mindestens 2.000 Quadratmeter Nutzfläche suchen, finden kaum entsprechende Angebote.

Immerhin befinden sich aktuell circa 62.000 Quadratmeter im Bau, was bei einem Gesamtflächenbestand von circa 4 Mio. Quadratmetern eine gute Quote ist. Geringes Angebot bei hoher Nachfrage ließen in den zurückliegenden Monaten die Büromieten leicht steigen, im Schnitt um 0,20 bis 0,50 Euro pro Quadratmeter – je nach Zustand und Lage. In der City liegen die Durchschnittsmieten zwischen 8,50 und 15,20 Euro, im Bereich des Innenstadtgürtels bei 7,45 bis 14,80 Euro und in peripheren Lagen bei 6,80 bis 12,80 Euro. Die erzielbaren Renditen sind leicht gesunken und bei etwa fünf Prozent angesiedelt (ohne Kaufneben- und Bewirtschaftungskosten).

Investmentform Retail

Nürnberg hat eine hohe Kaufkraft. Auch die Zentralitätskennziffer von 1,3 kann sich sehen lassen, weist sie doch darauf hin, dass die zweitgrößte Stadt Bayerns als Einkaufsstadt eine beträchtliche Bedeutung hat. Wichtigste Einkaufsstraße mit einer Passantenfrequenz von rund 7.500 Personen pro Stunde ist die Karolinenstraße. Damit liegt die Meile auf Platz elf der stärksten deutschen High-Streets. Die Spitzenmiete liegt bei circa 155 Euro pro Quadratmeter für Shops mit etwa 100 Quadratmeter Verkaufsfläche. Etwas geringer sind die Mieten mit etwa 135 Euro in der angrenzenden Breiten Gasse und am Ludwigs- und Hefnersplatz. Die Ladenmieten bewegen sich seit etwa fünf Jahren auf diesem Niveau und sollten auch künftig in diesem Bereich bleiben. Die Nettoanfangsrenditen solcher zentral gelegener Geschäftshäuser liegen bei ungefähr 4,2 Prozent. Für gepflegte, langfristig vermietete Objekte muss mit einem 21-fachen Vervielfältiger gerechnet werden.

Ausblick

Auch in Nürnberg kletterten in den zurückliegenden Jahren in allen Assetklassen die Preise. Und ebenso wie bei vielen anderen guten B-Standorten kann auch hier nicht mehr von einem Geheimtipp gesprochen werden. Dennoch sind in allen Segmenten (noch) Renditen von mindestens vier Prozent realisierbar. Dies gilt insbesondere für Objekte in Randlagen der City sowie für Spezialimmobilien wie Fachmärkte und Fachmarktzentren. Im Vergleich zur bayerischen Landeshauptstadt München, wo die erzielbaren Renditen teils bei zwei Prozent liegen, sind dies durchaus akzeptable Ergebnisse.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
50–400 m ²	100 – 155 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	6,50–7,50*	7,80–9,50**	9,00–11,00***	↗
Kaufpreise	1.400–1.600*	1.650–2.200**	2.300–2.700***	↗
Neubau				Trend:
Mietpreise	8,80–10,00*	10,50–11,90**	12,00–13,00***	↗
Kaufpreise	1.800–2.350*	2.400–2.900**	2.950–3.900***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	15 bis 19,5
Gewerbeanteil >30%	14 bis 18,5
Büro- und Geschäftshäuser	13 bis 18

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 138.000	Flächenbestand in m ² 3.600.000
Flächenleerstand in m ² 104.400	Leerstandsquote in % 2,9
Ø Miete in Euro/m ² 12,20	Spitzenmiete in Euro/m ² 15,00

Kontakt:

ROHRER
— IMMOBILIEN SEIT 1919 —

Rohrer Immobilien GmbH
Sven Keussen
Bucher Straße 102
90408 Nürnberg • Telefon: 0911 / 23 0 77 66
E-Mail: keussen@rohrer-immobilien.de
www.rohrer-immobilien.de

STUTTGART



KRAFTVOLL, KNAPP, KURSSTABIL

Allgemeine Marktsituation

Stuttgart zieht Unternehmen und damit Menschen an. Die Stadt bietet ihren Einwohnern eine hohe Lebensqualität und ist einer der gefragtesten Unternehmens- und Investmentstandorte Deutschlands. Viele Firmen, die in ihren Bereichen zur Weltspitze gehören, haben hier ihren Sitz oder einen wichtigen Standort. Die Stuttgarter Bevölkerung ist in den letzten Jahren stark gewachsen, seit 2010 um ca. 50.000 Einwohner, der größte Teil davon sind junge Menschen. Ob Studierende oder Berufseinsteiger, viele wollen hier arbeiten und wohnen. Das bedeutet, es wird teurer und enger. Die Bevölkerungsprognose zeigt weiterhin nach oben, bis 2030 soll die Einwohnerzahl um ca. 2,6 Prozent steigen. Die Möglichkeiten der Stadt sind durch die topographische Tallage bestimmt. Von dieser Begrenzung scheinen die angrenzenden Kommunen zu profitieren.

Investment allgemein

Weiterhin besteht eine hohe Nachfrage, die angebotsbedingt nicht zu erfüllen ist. 2017 lag das Transaktionsvolumen fast ein Drittel niedriger als im Vorjahr. Die Situation bewegt sich seit Jahren jedoch stabil auf vergleichsweise hohem Niveau. Das Volumen verteilt sich

mit ca. 85 Prozent auf gewerbliche Investments sowie zu etwa 15 Prozent auf Wohninvestments. Aufgrund der starken Preissteigerungen sind oft Gewinnmitnahmen zu beobachten. Die Renditen sind weiter unter Druck. Es zeigen sich historische Tiefststände. Der Trend könnte sich fortsetzen. Eine Besonderheit des Stuttgarter Marktes ist, dass überdurchschnittlich viele Bestandsimmobilien veräußert wurden. Die Neubauaktivitäten sind im Vergleich zu anderen Metropolen wesentlich geringer.

Die Spitzenrenditen liegen bei ca. 3,5 Prozent für Bürohäuser und bei ca. 3,1 Prozent für Geschäftshäuser in der Innenstadt. In Randlagen sind für gut vermietete Büroobjekte Renditen zwischen 4 und 4,5 Prozent erreichbar.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Kaufpreise stiegen kräftig weiter – teils im zweistelligen Bereich. Die Erhöhungen finden sich vor allem im mittleren Preissegment. Die Mietpreise von Wohnimmobilien verzeichneten einen weiteren Anstieg, jedoch in schwächerem Ausmaß als die Kaufpreise. Die Durchschnittsmieten in zentralen Lagen bewegen sich zwischen 14 und 15 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Netto-Kaltmiete). Weitere Steigerungen sind nicht ausgeschlossen. Weiterhin gehören zu den gefragtesten

Wohnlagen die Halbhöhenlagen, Heusteig-, Lehnviertel, der Westen Stuttgarts und Degerloch sowie Killesberg. Die Innenstadt erfährt eine „Reurbanisierung“, d.h. Abriss und Umnutzung vorhandener Bestände aber auch durch die Entwicklung neuer Flächen zum Beispiel um den Hauptbahnhof (Europaviertel, Rosenstein-Quartier). Nach heutigen Einschätzungen dürften diese Kapazitäten vom Markt trotz hoher Preise absorbiert werden. Auf der anderen Seite reagieren Projektentwickler auf die steigenden Wohnkosten: sie bauen kleinere Wohneinheiten mit flexibleren Nutzungsmöglichkeiten.

Außerdem profitieren Kommunen im Umland zusehends von Stuttgartern, die in ihre Gemeinden ausweichen, weil sie in der Landeshauptstadt keinen adäquaten Wohnraum finden. In der Folge steigen auch im Speckgürtel die Kaufpreise und Kaltmieten.

Für innerstädtische Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser mit geringerem Anlagerisiko (sehr gute Lage, Zustand, Mieterstruktur) werden Kaufpreise bis zum 31-fachen der Jahresmiete gezahlt.

Büro- und Geschäftshäuser

Der vitale Büromarkt weist eine weiter gesunkene Leerstandsquote von ca. 2 Prozent auf, dieser Trend scheint sich fortzusetzen. Sofern freie Flächen verfügbar sind, werden diese sofort aufgenommen. Aufgrund des Mangels an Angeboten droht eine Abwanderung von Unternehmen nicht nur ins nähere Umland der Landeshauptstadt, sondern auch in weiter entfernte Städte.

Die Nachfrage und die Leerstandsquote deuten auf weitere Mietpreiserhöhungen hin. Die vergleichsweise niedrigen Spitzenmieten (ca. 24 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche) für zentrale Büroflächen sind weiter gestiegen. Diese Entwicklung wird sich wohl in den kommenden Monaten fortsetzen. Für die Durchschnittsmieten insgesamt bleibt die Wirkung der im Stuttgarter Umland entstehenden Flächen abzuwarten. Aktuell liegen die Durchschnittsmieten bei 13,50 Euro.

Ausblick

Stuttgart bleibt mit seinen Immobilienwerten auf stabilem Kurs und kann ein sicherer Hafen für zukunftsorientierte Immobilieninvestments sein. Das Angebot ist knapp und hinkt der Nachfrage hinterher. Neue Anforderungen der ortsansässigen Wirtschaft werden Marktteilnehmer motivieren, auf Dauer zu investieren beziehungsweise zu verkaufen. Für Investoren, die zu Umnutzungen und Ertüchtigungen von Bestandsimmobilien bereit sind, können sich Chancen bieten. Für neue Projekte lohnt der Blick auf Stuttgarts Speckgürtel. Viele Menschen werden weiter nach Stuttgart strömen, der Markt für wirtschaftlich leistbare und zeitgemäß kompakte Wohnformen hat Perspektive. In der Tendenz werden die Preise für alle Objektarten vermutlich weiterhin steigen.

EINZELHANDEL

MIETEN „HIGH-STREET“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	180 – 320 Euro/m ²
>200 m ²	180 – 280 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	7,50–11,50*	9,00–14,00**	12,50–18,00***	➔
------------	-------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	2.000–3.000*	2.500–4.800**	4.000–8.500***	➔
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	10,00–13,50*	12,00–17,00**	15,50–21,00***	➔
------------	--------------	---------------	----------------	---

Kaufpreise	4.500–5.000*	5.300–7.000**	5.500–15.000***	➔
------------	--------------	---------------	-----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	23 bis 30
Gewerbeanteil >30%	23 bis 30
Büro- und Geschäftshäuser	25 bis 31

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2017 in m ² 270.000	Flächenbestand in m ² 7.800.000
Flächenleerstand in m ² 165.000	Leerstandsquote in % 2
Ø Miete in Euro/m ² 13,50	Spitzenmiete in Euro/m ² 24,00

Kontakt:



Schürerrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
 Peter Schürerrer
 Theodor-Heuss-Straße 21
 70174 Stuttgart • Telefon: 0711 / 50 87 03-605
 E-Mail: p.schuerrerr@schuerrerr-fleischer.de
 www.schuerrerr-fleischer.de

ARCADIS.

IMPROVING QUALITY OF LIFE

Arcadis ist das führende globale Planungs- und Beratungsunternehmen für Immobilien, Umwelt, Infrastruktur und Wasser. In Zusammenarbeit mit unseren Kunden erzielen wir durch die Anwendung unserer profunden Marktkenntnisse sowie kollektiver Planungs-, Beratungs-, Ingenieur-, Projekt- und Managementleistungen herausragende und nachhaltige Ergebnisse während des gesamten Lebenszyklus natürlicher Schutzgüter und baulicher Vermögenswerte unserer Kunden.

Mit unseren 27.000 Mitarbeitern in mehr als 70 Ländern erwirtschaften wir einen Umsatz von 3,3 Milliarden Euro. Wir unterstützen UN-Habitat, das Zentrum der Vereinten Nationen für menschliche Siedlungen, mit Wissen und Know-how, um die Lebensqualität in schnell wachsenden Städten auf der ganzen Welt zu verbessern.

Mit Immobilien und Liegenschaften Werte schaffen, bewegen und erhalten

Wir sind Partner für Investoren, Nutzer und Betreiber entlang der gesamten Prozesskette von Kauf, Neubau, Um- und Ausbau, Betrieb, Revitalisierung, Neu- und Umnutzung eines Standorts. Wir entwickeln neue Projektideen, schreiben aus und kümmern uns als Projektmanager um Forderungen, Wünsche, Ideen, Angebote, Vorschläge, Sachzwänge, Kosten, Qualität und Termine. Wir überwachen die Risiken, beraten bei Transaktionen, entwickeln Vermarktungskonzepte und sichern durch nachhaltige, wirtschaftliche und werterhaltende Betriebskonzepte die Wertschöpfung von Immobilien und Liegenschaften.

Transformationsprozesse

Wandel beansprucht Energie und Ressourcen. Wir helfen, Veränderungsphasen so zu gestalten, dass der maximale Erlös aus Vermögenswerten zu jedem Zeitpunkt im Fokus der beteiligten Akteure bleibt.

Expansion in neue Märkte, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, wettbewerbsorientiertes Marktumfeld – eine Vielzahl von Faktoren wirkten als Treiber für Transformationen. Wir konnten für zahlreiche Kunden weltweit unsere Expertise in Stellung bringen, Neuausrichtungen beratend begleiten und durch professionelle Transformationsbegleitung entscheidende Wettbewerbsvorteile sichern.

Bau- und umwelttechnische Due Diligence im An- und Verkauf

Unser Blick hinter die Fassaden ist unbestechlich. Wir prüfen Verträge, Bautechnik, verdeckte Mängel und Vertragsrisiken. Wir zertifizieren nach LEED, BREEAM und DGNB und sind damit auch auf Green Building Due Diligence spezialisiert.

Maßgeschneidert, präzise, schnell und persönlich

Für alle Transaktionen gelten dieselben Grundregeln, und doch ist keine wie die andere. Darauf sind wir eingerichtet. Bestimmungen, Maße, Zeiten, Termine: alles nach Plan. Für Eventualitäten gibt es bei uns keinen Spielraum. Nach 24 Stunden haben Sie unser Angebot. Die Leistungsaufnahme erfolgt innerhalb von 48 Stunden. Im Zeitraum von 5 Werktagen ist das Ergebnis da.

Jeder Kunde hat seinen zentralen Ansprechpartner. Vor Ort arbeiten wir nach dem 4-Augen-Prinzip, denn schließlich braucht eine Immobilientransaktion auf beiden Seiten volle Aufmerksamkeit. Arcadis verfügt über ausreichend viele Spezialisten, um diesem Anspruch gerecht zu bleiben.

Projektbeispiel: Technische Due Diligence für drei Wohn-Portfolios

Arcadis wurde von der Capital Bay GmbH mit einer technischen und umwelttechnischen Due Diligence Bewertung im Vorfeld des Ankaufs der drei Portfolios „Himmelreich“, „Morgenrot“ und „Abendrot“ beauftragt.

In den Portfolios enthalten waren Wohn- und Gewerbeobjekte, welche sich auf die Standorte Dresden, Erfurt, Nürnberg, Fürth, Bayreuth und Hof verteilen und eine Gesamtmietfläche von ca. 37.800 m² umfassen.

Wir nahmen mehrere Ortsbesichtigungen vor und sichten die vorhandenen Unterlagen. Dabei standen u.a. die Gebäude- und Grundstücksqualität, die haustechnischen Aspekte, die genehmigungsrechtliche Situation, die Qualität der bau-, haus- und brandschutztechnischen Belange etc. im Vordergrund.

Die Herausforderung

Erkennen und Einschätzen etwaiger, mit dem Erwerb verbundener technischer Chancen und Risiken in einem sehr kurzen, limitierten Zeitraum.

Unser Ansatz / unsere Vorgehensweise

Detaillierte Unterweisung der Projektbeteiligten, frühzeitige Abstimmung der Ziele sowie strukturierte und zielgerichtete Bearbeitung des vereinbarten Leistungsbildes.

Das Ergebnis

Ein ganzheitlicher Bericht unter Berücksichtigung der Vorgaben des Auftraggebers. Inhalt war eine umfassende Bewertung des Objektes als Entscheidungshilfe für den Kunden bei der geplanten Transaktion.



Außenansicht einer Wohn- und Gewerbeimmobilie in Erfurt

Foto: Arcadis

Arcadis. Improving quality of life
Sie finden uns im Internet unter: www.arcadis.com



WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

MIETEN BESTAND / RENTAL PRICE STOCK

Alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	8,00		20,00	↗
Bonn	7,00–8,00	9,00–11,00	10,50–14,00	↗
Bremen	5,00–7,00	6,50–8,30	9,50–11,00	→
Bremerhaven	3,50–5,50	5,00–5,80	5,60–6,60	↗
Chemnitz	4,80–5,50	5,80–6,60	8,00–10,50	↗
Dresden	5,50–6,50	6,50–7,50	8,00–11,00	↗
Düsseldorf	8,50	11,00	12,50	↗
Duisburg	4,40	5,90	7,60	→
Frankfurt	9,50–11,00	12,00–14,00	15,00–17,00	↗
Hamburg	8,50–11,10	11,00–14,40	14,40–18,00	↗
Hannover	6,00	9,00	12,00	↗
Karlsruhe	7,30–9,00	9,00–13,00	10,50–14,50	↗
Kiel	6,00–6,30	7,20–8,00	8,00–14,00	↗
Köln	9,00	10,00	12,45	↗
Leipzig	5,25–6,50	6,00–7,75	8,00–10,00	↗
Mannheim	6,50–8,50	9,00–11,00	11,00–13,50	↗
München	13,00	14,00	19,00	↗
Münster	7,00–9,00	8,00–10,00	10,00–12,00	→
Nürnberg	6,50–7,50	7,80–9,50	9,00–11,00	↗
Stuttgart	7,50–11,50	9,00–14,00	12,50–18,00	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

MIETEN NEUBAU / RENTAL PRICE NEW BUILDING

Alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	15,00		25,00	↗
Bonn	8,50–9,50	9,80–11,80	10,50–14,50	↗
Bremen	8,50–9,00	10,00–11,50	11,50–14,00	→
Bremerhaven	5,50–7,20	7,00–9,20	9,00–12,00	↗
Chemnitz	8,00–9,00	9,50–10,00	11,00–12,50	↗
Dresden	8,60–9,50	10,00–11,00	12,00–16,00	↗
Düsseldorf	11,00	12,50	14,00	→
Duisburg	k. A.	8,20	11,00	→
Frankfurt	15,00–17,50	18,00–20,00	20,50–27,00	↗
Hamburg	10,10–14,80	14,80–17,20	17,20–22,10	↗
Hannover	9,50	12,00	15,50	↗
Karlsruhe	9,50–10,40	9,90–12,70	10,30–15,70	↗
Kiel	9,50–10,00	10,00–11,00	11,00–14,00	↗
Köln	10,90	11,25	14,00	↗
Leipzig	8,50–10,00	10,00–12,00	12,00–15,00	↗
Mannheim	8,50–9,50	10,00–12,00	12,00–15,00	↗
München	16,00		22,00	↗
Münster	10,00–12,00	11,00–13,00	13,00–15,00	→
Nürnberg	8,80–10,00	10,50–11,90	12,00–13,00	↗
Stuttgart	10,00–13,50	12,00–17,00	15,50–21,00	→

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

KAUFPREISE BESTAND / PURCHASE PRICE STOCK

Alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	3.500,00		6.000,00	↗
Bonn	1.600–2.000	2.100–2.900	2.800–3.950	↗
Bremen	1.000–1.700	1.700–2.100	2.100–4.200	→
Bremerhaven	500–900	875–1.400	1.450–2.700	↗
Chemnitz	750–850	900–1.800	2.200–2.800	↗
Dresden	1.400–1.600	1.750–2.300	2.600–3.500	↗
Düsseldorf	1.700	2.200	3.200	↗
Duisburg	950	1.300	2.100	↗
Frankfurt	2.400–3.900	4.000–5.800	5.900–7.000	↗
Hamburg	2.400–4.300	4.300–6.400	6.400–10.600	↗
Hannover	1.800	2.700	3.700	↗
Karlsruhe	2.000–2.900	2.800–3.500	3.700–5.500	↗
Kiel	1.200–1.500	1.800–2.100	2.500–2.800	↗
Köln	2.300	2.750	3.950	↗
Leipzig	900–1.200	1.200–1.800	2.000–3.500	↗
Mannheim	1.500–3.000	3.300–4.000	4.200–5.800	↗
München	5.000		11.000	↗
Münster	1.300–2.000	3.000–4.000	4.000–5.000	↗
Nürnberg	1.400–1.600	1.650–2.200	2.300–2.700	↗
Stuttgart	2.000–3.000	2.500–4.800	4.000–8.500	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

KAUFPREISE NEUBAU / PURCHASE PRICE NEW BUILDING

Alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	4.500		8.000	↗
Bonn	2.550–2.950	3.050–3.950	3.750–5.700	↗
Bremen	2.500–2.650	2.650–3.300	3.500–6.000	→
Bremerhaven	k. A.	k. A.	k. A.	
Chemnitz	1.800–2.050	2.000–2.400	2.600–2.900	↗
Dresden	2.500–2.800	2.900–3.500	3.600–5.500	↗
Düsseldorf	3.000	3.700	4.500	→
Duisburg	k. A.	2.800	4.100	↗
Frankfurt	5.300–6.000	6.100–7.900	8.000–11.000	↗
Hamburg	3.600–4.300	4.300–7.200	7.200–12.600	↗
Hannover	3.500	4.000	5.600	↗
Karlsruhe	3.500–3.900	3.720–4.400	4.000–7.000	↗
Kiel	k. A.	2.850–3.000	3.800–4.800	↗
Köln	3.450	3.800	5.600	↗
Leipzig	2.500–2.800	2.900–3.400	3.500–5.000	↗
Mannheim	3.300–3.800	3.900–4.200	4.300–6.200	↗
München	6.500		22.000	↗
Münster	3.000–4.500	4.500–6.000	6.000–7.000	↗
Nürnberg	1.800–2.350	2.400–2.900	2.950–3.900	↗
Stuttgart	4.500–5.000	5.300–7.000	5.500–15.000	↗

KAUFPREISFAKTOREN

MULTIPLIER

Stadt	Wohngebäude mit Gewerbeanteil < 30%	Wohngebäude mit Gewerbeanteil > 30%	Büro- und Geschäftshäuser
City	Tenant Building with less than 30% commercial use	Tenant Building with more than 30% commercial use	Office- and Commercial Building
Berlin	29 – 37	24 – 28	17 – 24
Bonn	17 – 23	15 – 20	15 – 19
Bremen	15 – 23	13,5 – 21,5	14 – 21
Bremerhaven	5 – 12	9 – 12	k. A.
Chemnitz	13 – 18	12 – 15	12 – 15
Dresden	19 – 22	15 – 17	14 – 18
Düsseldorf	17,5 – 24	16,5 – 22	18 – 24
Duisburg	10,5 – 18	9 – 12,5	9 – 15,5
Frankfurt	19 – 30,5	17 – 28	19,5 – 24
Hamburg	24 – 34	21 – 28	19 – 33
Hannover	16 – 22	14 – 20	18 – 22
Karlsruhe	20 – 30	19 – 28	15 – 28
Kiel	13 – 23	12 – 18	12 – 16
Köln	20 – 28	18 – 25	16 – 24
Leipzig	17 – 23	15 – 20	14 – 20
Mannheim	20 – 30	20 – 30	20 – 30
München	31 – 52	35 – 45	22 – 40
Münster	26 – 30	22 – 25	14 – 16
Nürnberg	15 – 19,5	14 – 18,5	13 – 18
Stuttgart	23 – 30	23 – 30	25 – 31

BÜROMARKT

OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2017 in m ²	Flächenbestand in m ²	Flächenleer- stand in m ²	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m ²	Spitzenmiete in EURO/m ²
City	Take-Up 2017 in m ²	Office Stock in m ²	Vacancy in m ²	Vacancy Rate in %	Ø Average Rents in EURO/sqm	Prime Rents in EURO/sqm
Berlin	932.000	18.600.000	390.600	2,1	19,30	31,50
Bonn	108.210	3.855.620	100.989	2,62	12,50	19,50
Bremen	97.000	3.600.000	110.300	3,1	9,00	14,00
Bremerhaven	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	5,00	11,00
Chemnitz	10.000	1.300.000	120.000	9	6,00	10,00
Dresden	105.000	2.600.000	180.000	7	7,75	15,00
Düsseldorf	340.000	7.500.000	562.500	7,5	15,00	27,00
Duisburg	55.000	2.210.000	45.000	2,1	9,10	14,50
Frankfurt	711.600	11.400.000	980.000	8,6	20,50	40,50
Hamburg	638.000	13.700.000	643.000	4,7	15,20	26,50
Hannover	145.000 (MF/G)	4.950.000 (MF/G)	180.000 (MF/G)	3,6	10,60	15,50
Karlsruhe	75.000	2.450.000	ca. 70.000	2,85	9,00	14,50
Kiel	30.000	1.500.000	70.000	5	8,00	14,00
Köln	305.000	7.750.000	300.000	3,9	13,25	22,00
Leipzig	163.000	3.300.000	270.000	8,8	7,80	13,50
Mannheim	79.000	2.000.000	100.000	5,1	12,00	17,00
München	500.000	20.000.000	400.000	2,5–3	17,00	37,00
Münster	87.800	2.250.000	35.500	1,6	10,30	14,00
Nürnberg	138.000	3.600.000	104.400	2,9	12,20	15,00
Stuttgart	270.000	7.800.000	165.000	2	13,50	24,00

DAVE IN DER PRESSE (AUSZUG): PRINT- UND ONLINE-MEDIEN



Köln: KSK-Immobilien tritt Maklernetzwerk Dave bei

Die KSK-Immobilien, der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln, wird ab 1. Januar neues Mitglied im Deutschen Anlage-Immobilien Verbund (Dave). Damit gehören dem Zusammenschluss nun elf Immobilienberatungsunternehmen mit über 560 Mitarbeitern an 27 Standorten in Deutschland an. Durch die Mitgliedschaft der KSK-Immobilien sei man nun in allen relevanten A- und B-Standorten in Deutschland präsent, so Dave-Geschäftsführer Peter Schürer. KSK ist mit rd. 140 Mitarbeitern in den Geschäftsbereichen Investmentimmobilien, Gewerbeimmobilien, Revitalisierung, Bestandsimmobilien, Neubauimmobilien/Bauträger, Exklusivimmobilien, land- und forstwirtschaftliche Immobilien, Vermietung und Consulting/Research tätig.

Thomas Daily, 13.12.2017

Vier Fragen an: Jens Lütjen vom Deutschen Anlage-Immobilien Verbund (DAVE)

„Die Maklergebühren sind angemessen“

Über den Ruf von Wohnungsvermittlern, das Bestellerprinzip beim Kauf und den Zyklus

Maklergebühren spielen bei den Nebenkosten eines Wohnungskaufs neben der Grunderwerbsteuer die Hauptrolle. Sind die durchschnittlich bis zu 7 Prozent für Makler gerechtfertigt, oder spielt da der Mangel an Wettbewerb eine Rolle?

Bei der privaten Vermittlung von Kaufobjekten sind bundeslandabhängige Gebührenordnungen von 4 bis 6 Prozent üblich. Die Honorare schließen oft monatelange Tätigkeiten ein, wie die umfassende Objektaufbereitung, Unterlagenrecherche sowie Standort-, Wert- und gutachterliche Analysen. Zudem ist neben der Vertragsaufbereitung die Beschaffung ständiger bankspezifischer Unterlagen Teil der Dienstleistung. Daher sind Honorare, die übrigens nur bei erfolgreicher Vermittlung entrichtet werden, angemessen – insbesondere vor dem Hintergrund der deutlichen Professionalisierung von vielen Marktteilnehmern durch die Integration von Fachkräften wie Immobilienkaufleuten, -ökonomern, Bauingenieuren oder zertifizierten Gutachtern.

Sollte das Bestellerprinzip auch beim Kauf eingeführt werden?

Die eigentliche Frage ist doch: Wer muss vor wem geschützt werden? Beim Bestellerprinzip für Mietwohnungen standen Überlegungen des Verbraucherschutzes im Vordergrund. Der Mieter mit schwacher Verhandlungsposition soll vor dem „übermächtigen“ Vermieter ge-

schützt werden. Diese Sichtweise ist schon bei Mietwohnungen fraglich. Bei Kaufimmobilien wird es noch deutlicher: Wer ist der schützenswerte Verbraucher? Dieser sitzt genauso auf Verkäuferseite (die ihr Einfamilienhaus verkaufende Rentnerin) wie auf Käuferseite (die junge, berufstätige Familie). Es gibt keinen überzeugenden Grund, in den funktionierenden Markt einzugreifen, zumal – anders als die Grunderwerbsteuer – die Maklerprovisionen in den letzten Jahrzehnten prozentual nicht gestiegen sind.

Halten Sie die Beobachtung für richtig, dass die Einführung des Bestellerprinzips auf dem Mietwohnungsmarkt nicht nur sinnvoll war, sondern auch den Ruf der Makler verbessert hat?

Durch das Bestellerprinzip bei Mietwohnungen wurde kleineren und Kleinstbetrieben häufig die wirtschaftliche Basis entzogen. Ob sich der Ruf dadurch verbessert hat, lässt sich schwer beurteilen. Größere, leistungsstarke Betriebe können ihre Dienstleistung weiterhin sicherstellen. Gerade im Bereich der Wohnungsvermittlung sind Kenntnisse zum Miet- und Privatrecht vorzuziehen, um eine adäquate Beratung sicherzustellen. Viele Eigentümer verpflichten zudem ihren Immobilienberater zu einer nachhaltigen Mieterauswahl, so dass viele Termine und Beratungsgespräche notwendig sind. Von daher gilt es, mit dem Vorurteil, es handle sich um ein „schnelles Geschäft“, aufzuräumen.

Experten warnen immer wieder vor der Gefahr einer Immobilienblase. Besonders in den deutschen Ballungsräumen sind die Immobilienpreise weiter teilweise stark gestiegen. Wie beurteilen Sie diese Entwicklung?

Getrieben durch die günstigen Zinsen, hat sich linear auch die Kaufpreisbereitschaft der Käufer nach oben verändert. Die Ausweitung der Geldmenge und die gesunkenen Zinsen haben die Entwicklung beschleunigt. Man sollte jedoch nicht vergessen, dass sich nach der Jahrtausendwende über einen längeren Zeitraum die Preise auch in Ballungszentren stabil und teilweise rückläufig verhalten haben. Aktuell sehen wir, bezogen auf demographisch stabile und prosperierende Standorte, keine Immobilienblase, aber das Hoch im Zyklus ist sicherlich fast erreicht. Eine besondere Aufmerksamkeit bei der Preisfindung ist in ländlichen und demographisch sich unterdurchschnittlich entwickelnden Regionen wichtig. Das galt aber auch in der Vergangenheit. Metropolen werden nach unserer Überzeugung weiterhin die Gewinner der Wertschöpfungsbewegungen und stabilen Wertentwicklung sein. Gleiches kann aber auch für Gemeinden gelten, die infrastrukturell sehr gut im Umland angebunden sind, eine attraktive Lage in einer Metropolregion aufweisen und durch ein noch attraktiveres Preisniveau punkten könnten.

Die Fragen stellt Michael Psotta.

F.A.Z. vom 21.07.2018, Michael Psotta,

© Alle Rechte vorbehalten.

Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt.

Zur Verfügung gestellt vom

Frankfurter Allgemeine Archiv

ImmoCompact Das Fachmagazin für die Immobilienwirtschaft



07. Februar 2018

Prognose für 2018: Steigende Preise in allen Immobilienklassen

DAVE, der Zusammenschluss von elf deutschlandweit aktiven Immobilienberatungsunternehmen, hat seinen Ausblick für das Immobilienjahr 2018 veröffentlicht. Der Markt dürfte demnach antihaltend dynamisch bleiben. Die Experten erwarten steigende Preise in allen Immobilienklassen.

DAVE, der Zusammenschluss von elf deutschlandweit aktiven Immobilienberatungsunternehmen, erwartet für das Jahr 2018 weiter steigende Preise aufgrund eines hohen Nachfrageüberhangs in allen Immobilienklassen. Matthias Wirtz, DAVE-Partner, KSK-Immobilien Köln: „Dazu trägt nicht zuletzt die geringe Neubausatigung bei einem gleichzeitig sehr knappen Flächenangebot bei. Vor diesem Hintergrund ist für Investoren nach wie vor die Wertstabilität von Immobilien und die mögliche Realisierung von Gewinnen durch aktives Asset Management das dominierende Anlagemotiv.“

Mangelnde Alternativen

Demographisch sich positiv entwickelnde Standorte bleiben auch dieses Jahr im Anlegerfokus. Value Add und opportunistische Produkte, also Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial, sind nach wie vor stark gesucht. „2018 wird die Dynamik auf dem Markt anhalten, da das niedrige Zinsumfeld wahrscheinlich bestehen bleibt und Immobilien aufgrund mangelnder Kapitalanlagelalternativen für Anleger immer noch renditestarke Investitionen darstellen“, so Peter Schürer, DAVE-Geschäftsführer, Schürer & Fleischer Stuttgart. „Auch wenn sich die Renditekompression bei allen Immobilienklassen fortsetzen wird. Eine erhöhte Nachfrage ausländischen Kapitals wird auch dieses Jahr erwartet.“

Verändertes Anlageverhalten

Nicht nur aufgrund des Produktmangels ist nach Angaben von DAVE bei Investoren ein verändertes Anlageverhalten entstanden. „Obwohl Büroimmobilien die gefragtesten Anlageklassen bleiben, setzt sich der Trend fort, bei dem eine Vermischung der Assetklassen zu verzeichnen ist. Damit geht ein hoher Anspruch an die Flexibilität des Investiments einher“, meint Jens Lütjen, DAVE-Partner, Robert C. Spies Hamburg und Bremen. Im Ergebnis sehe man eine steigende Produktvielfalt. „Kreativität bei der Stadtentwicklung und zunehmender Verdichtung bleiben deswegen für Architekten und Projektentwickler als auch beratende Immobilienunternehmen das Maß der Dinge. Immobilienklassen zueinander zu führen, architektonisch hervorragend einzuleiten und Erlebniswelten zu schaffen sind die aktuellen Benchmarks“, so Lütjen.

Kommunen gefragt

Um Immobilienstandorte weiterhin attraktiv zu gestalten sind laut DAVE auch die Kommunen gefragt. Hauptaufgabe und Risiko sehen wir vor allem im Bereich Infrastruktur: Marode Brücken, Autobahnen und Straßen können Standorte negativ beeinträchtigen“, sagt zum Beispiel Axel Quester, DAVE-Partner, Armin Quester Immobilien Duisburg. Hilfreich wären zudem beschleunigte Genehmigungsprozesse.

Interessante Immobilienanlagen

„Deutschland bietet auch 2018 wieder interessante Immobilienanlagen durch die hohe regionale Vielfalt und eine zunehmende Produktbreite. Zudem eignen sich Immobilien dazu „unternehmerisch“ zu investieren, sprich das Wertsteigerungspotenzial durch beispielsweise die Durchführung von Revitalisierungen oder marktorientierte Umnutzungen zu realisieren“, ist derweil Keussen, DAVE-Partner, Rohrer Immobilien München, überzeugt.

Wohnimmobilien

Auch im Jahr 2018 wird ein hoher Nachfrageüberhang bei Wohnimmobilien zu verzeichnen sein. Gerade Objekte mit einem Volumen zwischen 10 und 100 Mio. Euro in demographisch wachsenden Standorten sind bei in- und ausländischen Investoren sowie Family Offices stark gefragt. Die Nachfrage weilt sich zunehmend auf gut angebundene B- und C- sowie auf das Umland von A-Standorten aus. Die Mieten befinden sich auf einem hohen Niveau und steigen vereinzelt.

Büroimmobilien

Aufgrund der hohen Nachfrage bei einem überschaubaren Neubausangebots lässt die Leerstandsquote in A- und B-Standorten auf ein teilweise ungesundes Maß sinken. Dementsprechend sind steigende Mieten zu erwarten, und die Bereitschaft und der Mut für spekulative Neubauten in A- und B-Standorten nimmt spürbar zu. Für 2018 ist mit weiter leicht fallenden Renditen zu rechnen. Die Kaufpreiskriterien werden nicht mehr so stark steigen wie im Vorjahr, sie haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt.

Einzelhandelsimmobilien

Seitens der Mieter von Einzelhandelsimmobilien ist eine erhöhte Verhandlungsbereitschaft und Flexibilität zu registrieren, gerade auch im Hinblick auf die Distributionsveränderungsmöglichkeiten. Auch 3- bis 5-Jahresverträge werden in den Top-Lagen opportunistisch. Dies gilt nicht für den Lebensmitteleinzelhandel oder Fachmärkte. Die Konkurrenz durch den Online-Handel führt weiterhin zu einer steigenden Kreativität bei den Konzepten des stationären Handels. Hier sind zunehmend Erlebniswelten und Cross-Channel-Strukturen in den Citybereichen gefragt. (mh)

ImmoCompact, Februar 2018

Impressum

Herausgeber:

Deutscher Anlage-Immobilien Verbund GbR – DAVE
vertreten durch: Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Theodor-Heuss-Straße 21
70174 Stuttgart
Tel. 0711 / 508 703 605
schuerr@dave-net.de
www.dave-net.de

Konzeption/Redaktion:

Sprachgut – Agentur für
Immobilienkommunikation
www.agentur-sprachgut.de

Grafische Gestaltung:
epd enterprise design UG
www.epd-verlag.de

Fotos: Grafik: General-Anzeiger Bonn;
Foto: Benjamin Westhoff © Robert C.
Spies © Ralf Grosseck © JFL Photo-
graphy - © rudi 1976 - © prosiaczq -
© Dirk Vonten - © Vladimir Mucibabic -
© Manuel Schoenfeld - © industrieblick -
© eyetronic - © Michael Fleischmann -
© Wolfgang Cebura - © Wolfgang Jargs-
torff-Fotolia © Andrew Mayovsky-123rf
© rclassenlayouts-iStock



Assoziierter Partner:



Technische Due Diligence





BERLIN • BONN • BREMEN • BREMERHAVEN • CHEMNITZ
DRESDEN • DÜSSELDORF • DUISBURG • FRANKFURT
HAMBURG • HANNOVER • KARLSRUHE • KIEL
KÖLN • LEIPZIG • MANNHEIM • MÜNCHEN
MÜNSTER • NÜRNBERG • STUTTGART

WWW.DAVE-NET.DE