DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

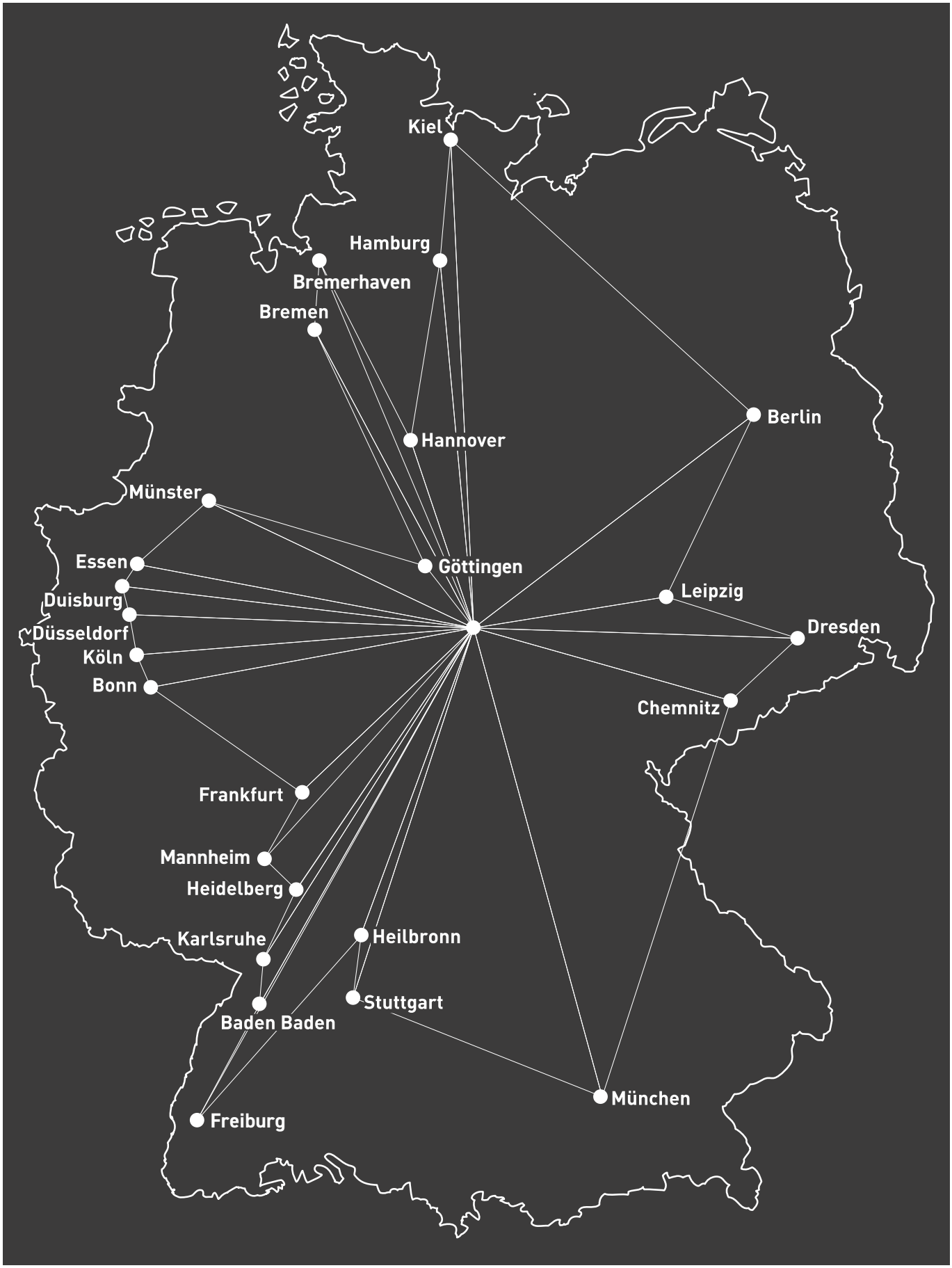
MARKTREPORT 2019/2020

19 STÄDTE – 1 MARKTREPORT

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK

EIN VERBUND IN 25 STÄDTEN



ROBUSTER IMMOBILIENMARKT MIT MEHR INVESTMENT-CHANCEN

Das Jahr 2019 ist bislang von einer gesamtwirtschaftlichen Delle geprägt. Der Immobilienmarkt bleibt davon weitgehend verschont, wie die Analyse der DAVE-Netzwerkmakler zeigt.

Lediglich einzelne Assetklassen zeigen, nach Jahren des Booms, leichte Rückgänge beziehungsweise stabile Tendenzen. Für Investoren kann dies eine Chance sein. In den zurückliegenden zwölf Monaten haben sich die Mieten und Kaufpreise in vielen Segmenten erhöht. So kletterten in nahezu allen untersuchten DAVE-Städten die Kaufpreise sowie Mieten für Wohnungen und Büros. Allerdings ist festzustellen, dass die Steigerungskurve bei Wohnungen abflachte: Vielerorts lag das Wachstum nicht mehr bei über 5 Prozent, sondern bei 2 bis 3 Prozent. Nach vielen Boom-Jahren kann dies als Verschnaufpause gewertet werden.

Im Gewerbeimmobilien-Bereich sind fast überall steigende Büromieten zu diagnostizieren. Die Mieten für Retailflächen hingegen stagnierten in Top-Lagen beziehungsweise gingen leicht zurück. Hauptursache ist der Onlinehandel, der vor allem Modeläden bedrängt. Weil mittlerweile jedes vierte Kleidungsstück per Zusteller geliefert wird, haben große Textillisten ihr Filialnetz ausgedünnt und Flächen reduziert. Über viele Jahre war diese Branche in Einkaufszentren und Fußgängerzonen die wichtigste Mietergruppe. Auf der anderen Seite ist dies eine Chance, Geschäftshäuser als Investment günstiger zu erwerben als vor einigen Monaten.

Hier muss man allerdings genau hinschauen und den Rat der DAVE-Experten einbeziehen: Weil Händler weniger Etagen nutzen, können insbesondere Obergeschosse in Büro- oder Wohnraum umgenutzt und die Objekte so in Hybridimmobilien umgebaut werden. Die Standortnachfrage muss dies aber widerspiegeln. Einen Nachfragerückgang gab es in den zurückliegenden Monaten auch bei Logistikflächen.

Die Wirtschaftszahlen untermauern dies: Im ersten und zweiten Quartal sanken die Wirtschaftsleistung und die Exporte deutscher Unternehmen. Viele Firmen wollen Arbeitsplätze abbauen.

Aber Wirtschaftsexperten sind sich einig, dass sich diese Konjunkturkrise keinesfalls zu einer Rezession wie vor zehn Jahren auswachsen wird. Denn auf der anderen Seite suchen viele Firmen händeringend Mitarbeiter, so dass freigesetzte Arbeitskräfte Jobalternativen finden. Entsprechend bleibt die Nachfrage nach Büroraum hoch, verfügbare Flächen sind kaum vorhanden.

Dessen ungeachtet ist der deutsche Immobilienmarkt robust. Niedrigzinsen und anhaltendes Bevölkerungswachstum bei kleineren Haushalten werden für weiterhin stabile Nachfrage sorgen. Eine weitere gute Nachricht: Geht der Zuspruch in einigen Segmenten zurück, könnten die Kaufpreise leicht nachgeben und die Renditen steigen. Auch hier ist Marktkenntnis gefragt, um nicht falsche Investmententscheidungen zu treffen.

Wir von DAVE verfügen in allen Immobilienbereichen über Expertenwissen. Wir helfen gerne weiter und zeigen lukrative Investmentchancen auf.

Ihr
Peter Schürrer
DAVE-Geschäftsführer

INHALT

03 VORWORT

05 KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL

06 KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG

07 STÄDTE / REGIONEN PARTNER

08 BERLIN

10 BONN

12 BREMEN

14 BREMERHAVEN

16 CHEMNITZ

18 DRESDEN

20 DÜSSELDORF

22 DUISBURG

24 FRANKFURT

26 HAMBURG

28 HANNOVER

30 KARLSRUHE

32 KIEL

34 KÖLN

36 LEIPZIG

38 MANNHEIM

40 MÜNCHEN

42 MÜNSTER

44 STUTTGART

46 ARCADIS. IMPROVING QUALITY OF LIFE

48 WOHNUNGSMARKT / RESIDENTIAL MARKET

52 KAUFPREISFAKTOREN / MULTIPLIER

53 BÜROMARKT / OFFICE MARKET

54 IMPRESSUM

DAVE
ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

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 neun 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 Portfolien 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 46-47).

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**	SCHNORRENBERGER 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
■ **STUTTGART**	SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG sowie DAVE-Geschäftsleitung: Peter Schürrer – Investment: Wohnen, Gewerbe

Assoziierter Partner:

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Technische Due Diligence

Markt an der Schwelle zur Neugestaltung

Allgemeine Marktsituation

Berlin genießt den Ruf einer attraktiven, internationalen Metropole. Zu Beginn des Jahres 2019 zählte Berlin rund 3,65 Mio. Einwohner, die Senatsverwaltung prognostiziert bis 2030 ein Wachstum auf knapp 3,9 Mio. Bürger. Zahlreiche Neubau- und Sanierungsprojekte im Wohn- und Bürobereich versuchen, dieses Wachstum aufzufangen. Der Immobilienmarkt erzielte 2018 einen neuen Umsatzrekord, während die Zahl der Transaktionen um 11 Prozent rückläufig war. Die Nachfrage nach unbebauten, innerstädtischen Grundstücken bleibt hoch. Die Akteure am Markt realisieren immer mehr Projekte in Joint Ventures. Während die Durchschnittsmieten seit Jahren steigen, liegt das Berliner Einkommensniveau im bundesweiten Vergleich noch hinten.

Investments Wohn- und Geschäftshäuser

Da neugeschaffene Wohnungen nicht unter den Mietendeckel fallen sollen, werden verstärkt Investments in Form von Projektentwicklungen und Forward-Deals realisiert. Die hohe Nachfrage von risikoaversen Investoren nach Wohnimmobilien wird anhalten, da der Wohnraumbedarf langfristig ansteigt und kontinuierliche Mieteinnahmen verspricht. Der Preisanstieg der vergangenen Jahre wird vermutlich abflachen.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Die Nachfrage nach Büro- und Geschäftshäusern befindet sich mit einem Flächenumsatz von 835.500 Quadratmetern 2018 weiter auf hohem Niveau. Die Leerstandsrate liegt mit ca. 1,8 Prozent auf einem Rekordtief. Allgemein entwickelt sich der Büromarkt ähnlich dynamisch wie der Wohnungsmarkt: Es gibt kaum Angebote, die Mieten steigen. Wie in den vorangegangenen Jahren dominieren Büroobjekte gegenüber Geschäftshäusern den Markt. Aufgrund der Reglementierungen im Wohnbereich verschiebt sich das Interesse der Investoren stärker in Richtung Büro- und Gewerbebau. Der Einzelhandel ist geprägt durch eine polyzentrale Struktur mit 1-A-Lagen und weiteren Stadtteilzentren mit großem Marktvolumen. Obwohl Berlin mit einer Kaufkraftkennziffer von 95,8 Punkten unter dem Bundesdurchschnitt liegt, punktet die Hauptstadt mit einem großen Einzugsgebiet, Bevölkerungszunahme bei gleichzeitigem Rückgang der Arbeitslosenquote und nicht zuletzt einer hohen Attraktivität für Touristen. Im Bereich der Anlageimmobilien werden High-Street-Objekte weiter bevorzugt, das Angebot an stark nachgefragten Core-Immobilien bleibt begrenzt.

Ausblick

Der Ausblick für 2020 wird maßgeblich durch die Politik bestimmt, die einen Mietendeckel einführen will und Enteignungsdiskussionen führt. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich Investoren davon beeinflussen lassen. Absehbar ist indes, dass Projektentwicklungen und Forward-Deals an Bedeutung gewinnen und das starke Preiswachstum der letzten Jahre eher stabilen Preisen und Mieten weichen wird.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 16,00	12,50 – 18,00	12,50 – 18,00	↘
Mittlere Lage	10,00 – 11,50	10,50 – 12,00	10,00 – 12,00	↘
Einfache Lage	8,00 – 10,00	8,00 – 10,00	8,00 – 10,00	↘

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	18,00 – 23,00	18,00 – 25,00	18,00 – 25,00	→
Mittlere Lage	15,00 – 18,00	15,00 – 18,00	15,00 – 18,00	→
Einfache Lage	12,50 – 15,00	15,00 – 18,00	15,00 – 18,00	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.500 – 6.500	3.800 – 6.800	4.000 – 7.000	↗
Mittlere Lage	2.650 – 3.550	2.800 – 3.800	3.000 – 4.000	↗
Einfache Lage	2.000 – 2.650	2.000 – 2.800	2.000 – 3.000	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	5.000 – 7.000	5.200 – 7.100	5.800 – 7.500	↗
Mittlere Lage	3.800 – 5.000	4.000 – 5.200	4.500 – 5.800	↗
Einfache Lage	3.500 – 4.000	3.500 – 4.000	3.500 – 4.500	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	20,0 – 35,0	24,0 – 37,0	28,0 – 34,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	17,0 – 24,0	20,0 – 25,0	22,0 – 26,0	→

BÜRO 2018*

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
835.500	18.600.000	342.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
1,8	21,70	35,10

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen*

Name	Mietspanne in EUR/m²
Alexanderplatz/Mitte	170,00 – 210,00
Schloßstraße/Steglitz	80,00 – 100,00

*Quelle diverse Marktberichte, keine eigene Erhebung!

Kontakt:

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

BONN

Grafik: General-Anzeiger Bonn; Foto: Benjamin Westhoff

Angebotsknappheit lässt Preise weiter steigen

Allgemeine Marktsituation

Wer in Bonn eine Immobilie kaufen oder mieten möchte, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Diese Preissteigerungen spiegelten sich 2018 in einem Sensationsumsatz von 1,7 Mrd. Euro wider. Dies entspricht einer Steigerung von 31 Prozent zum Vorjahr. Demgegenüber steht die extreme Angebotsknappheit, die sich in einem 6,5-prozentigen Rückgang der Kauffälle niederschlägt.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Preissteigerungen für Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke von rund 15 Prozent sowie die für Mehrfamilienhaus-Bauland mit rund 13 Prozent beeinflussen den Markt. Die Preiserhöhungen für Neubau-Eigentumswohnungen sind mit rund 5,4 Prozent zwar geringer ausgefallen als im Vorjahr, die Preise für Wohnungen aus dem Bestand stiegen hingegen um rund 10 Prozent: Deren Preisauftrieb war stärker als in den zurückliegenden Jahren, was u.a. mit der Sanierung vieler Objekte und einem gewissen Aufholeffekt in preiswerteren Lagen zu tun hat. Aktuell werden an früher eher schwierigen Standorten hochwertige Wohnungen errichtet, die vom Markt schnell absorbiert werden, was das Neubauprojekt „West Side“ mit ca. 550 Wohnungen auf einem ehemaligen Fabrikgelände beweist. Weitere Projekte, wie die 237 Studentenapartments in Bonn-Beuel, oder die 48 Wohnungen in Bad Godesberg, sind nur ein Tropfen auf dem heißen Stein und können die ungebremste Nachfrage kaum bedienen.

Investmentform Büroimmobilien

Mit einem Rekordergebnis von 137.472 vermittelten Quadratmeter Bürofläche (bei lediglich 116 Verträgen), glänzte der Bürosektor 2018. Die Nachfrage nach Büroräumen kann nicht mehr ausreichend gedeckt werden und hat die Leerstandsquote auf ein Rekordtief von 1,5 Prozent sinken lassen. Entsprechend niedrig fällt auch das Halbjahresergebnis 2019 mit rund 31.000 Quadratmetern aus. Kurzfristig verfügbare Potenzialflächen stehen, mit Ausnahme der Flächen des „Rhein-Palais“ am Bonner Bogen, derzeit nicht ausreichend zur Verfügung. Hier werden rund 40.000 Quadratmeter errichtet. Größere Vorhaben stehen in den Startlöchern, werden jedoch nicht vor 2022 realisiert. Voraussichtlich kann in diesem Jahr mit einem Vermietungsergebnis von unter 70.000 Quadratmetern gerechnet werden.

Ausblick

Die Preissteigerung wird von einem beständigen Nachfrageüberhang getrieben, was durch den Bevölkerungszuwachs, die zu geringe Bautätigkeit sowie eine große Angebotslücke weiter angeheizt wird. Es ist mit weiterhin moderaten Preissteigerungen zu rechnen. Die Spitze der Höchstpreise scheint jedoch in einigen Segmenten erreicht zu sein. Die Durchschnitts- und Spitzenmieten bei Büroflächen werden noch leicht steigen und sich auf hohem Niveau einpendeln, sodass sich Bonn weiterhin als attraktiver Standort präsentiert.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,50 – 14,00	10,50 – 14,00	10,50 – 14,00	→
Mittlere Lage	9,00 – 11,00	9,00 – 11,00	9,00 – 11,00	→
Einfache Lage	6,80 – 8,00	7,00 – 8,00	7,00 – 8,00	→

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,50 – 14,50	10,50 – 14,50	11,00 – 16,00	→
Mittlere Lage	9,50 – 11,50	9,80 – 11,80	10,00 – 12,00	→
Einfache Lage	8,50 – 9,50	8,50 – 9,50	8,70 – 9,80	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.800 – 3.950	2.800 – 3.950	2.900 – 4.100	→
Mittlere Lage	2.100 – 2.900	2.100 – 2.900	2.200 – 3.000	→
Einfache Lage	1.450 – 1.900	1.600 – 2.000	1.700 – 2.100	→

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.450 – 5.500	3.750 – 5.700	3.800 – 5.800	→
Mittlere Lage	2.850 – 3.750	3.050 – 3.950	3.200 – 3.950	→
Einfache Lage	2.550 – 2.750	2.550 – 2.950	2.800 – 3.000	→

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	14,0 – 22,0	15,0 – 23,0	16,0 – 23,5	→
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 18,0	15,0 – 19,0	15,0 – 21,0	→

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
137.472	3.876.120	59.651
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
1,54	15,79	21,75

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Bonn-Bad Godesberg	35,00 – 56,00
Bonn-Beuel	14,00 – 21,00

Kontakt:

LIMBACH IMMOBILIEN
Das große Bonner Maklerhaus – seit 1959

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

Angebotsknappheit in allen Lagen

Allgemeine Marktsituation

Die Hansestadt an der Weser ist eine bedeutende Wirtschaftsmetropole, fünftgrößter Industriestandort und elftgrößte Stadt in Deutschland. Die positiven Rahmenbedingungen spiegeln sich auch auf dem Immobilienmarkt wider – eine starke Nachfrage, die in vielen Segmenten auf ein begrenztes Angebot trifft. Regionale Käufer, Stiftungen, Family Offices und vermehrt institutionelle Anleger aus ganz Deutschland sind aktiv.

Wohnimmobilienmarkt

Für eine ungebremst hohe Nachfrage nach Wohneigentum sorgen weiterhin mangelnde Anlagealternativen sowie das Niedrigzinsniveau. Die hohen Immobilienpreise in den zentralen Bestlagen lassen viele Interessenten vermehrt in Potenziallagen wie Walle, Hastedt oder die Neustadt ausweichen. Auch 2019 zeigt sich eine leicht steigende Preisentwicklung, sowohl im Neubaubereich als auch bei Bestandsimmobilien. Ähnlich sieht es auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser aus. 2018 wurde mit 210 gehandelten Häusern das Vorjahresergebnis mit 220 Transaktionen leicht unterschritten – das Umsatzvolumen erhöhte sich jedoch deutlich um 53 Mio. Euro auf über 195 Mio. Euro. Diese Entwicklung ist insbesondere auf den Verkauf einiger größerer Objekte zurückzuführen.

Gewerbeimmobilien

Mit einem im Jahr 2018 um 23 Prozent gestiegenen Flächenumsatz erreichte der Markt für Büroflächen ein nahezu rekordverdächtiges Ergebnis von knapp 119.000 Quadratmetern. In Bremen werden moderne Flächen oder freie Bauplätze gesucht – hauptsächlich in Lagen, die verkehrstechnisch gut erreichbar sind. Demzufolge gewinnen Büroflächen im Technologiepark zunehmend an Attraktivität. In der City, der direkt angrenzenden Überseestadt und dem Cityrand erfolgten 2018 die meisten Abschlüsse.

Auch bei Gewerbe- und Logistikflächen konnte 2018 ein Rekordjahr verbucht werden: über 284.000 Quadratmeter wurden in Bremen sowie dem angrenzenden Umland vermittelt. Nach einem eher verhaltenem Jahr 2017 (152.000 Quadratmeter) ist dieses Ergebnis zudem die Folge vieler Neubauprojekte. Insgesamt waren großvolumige Flächenumsätze – Neubau sowie Bestandsobjekte – wieder marktprägend. Hallen ab 10.000 Quadratmeter erreichten einen Marktanteil von 57 Prozent. Die Größenklasse zwischen 5.000 und 10.000 Quadratmetern hat einen Anteil von 18 Prozent.

Ausblick

Für 2019/2020 prognostiziert das 85-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies einen dynamischen und gleichzeitig stabilen Immobilienmarkt mit nahezu planbaren Renditen. Dazu tragen die Investitionen im City-Bereich aber auch Entwicklungen in der Überseestadt wie das ehemalige Kellogg-Areal bei. Am Logistikimmobilienmarkt wird die 200.000-Quadratmeter-Marke 2019 wohl abermals überschritten.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	9,00 – 11,50	9,50 – 11,50	9,50 – 12,00	↗
Mittlere Lage	6,50 – 8,50	6,50 – 9,00	7,00 – 9,50	↗
Einfache Lage	5,00 – 7,00	5,00 – 7,00	5,00 – 7,50	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,50 – 13,00	11,50 – 14,00	11,50 – 14,50	→
Mittlere Lage	9,00 – 10,50	10,00 – 11,00	10,00 – 11,50	→
Einfache Lage	8,50 – 9,00	8,50 – 9,50	8,50 – 10,00	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.000 – 4.000	2.100 – 4.200	2.500 – 4.300	→
Mittlere Lage	1.600 – 1.900	1.700 – 2.100	2.000 – 3.000	→
Einfache Lage	1.000 – 1.500	1.000 – 1.700	1.500 – 2.000	→

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.500 – 6.000	3.500 – 6.000	4.000 – 6.000	→
Mittlere Lage	2.650 – 3.200	2.650 – 3.300	3.000 – 4.000	→
Einfache Lage	2.500 – 2.650	2.500 – 2.650	2.500 – 3.000	→

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	11,5 – 23,0	12,0 – 23,9	12,5 – 25,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 21,0	14,0 – 21,0	14,5 – 22,0	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
119.000	3.860.000	110.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
3,0	9,40	14,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Steintor	18,00 – 24,00
Oberneuland	15,00 – 25,00

Kontakt:

ROBERT C. SPIES

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

Interessante Anlageperspektiven

Allgemeine Marktsituation

Bremerhaven steht nicht nur für Produktion und Logistik, sondern immer mehr auch für Wissenschaft und Tourismus. Der Hafen ist einer der wichtigsten Anlaufpunkte für Kreuzfahrtschiffe in Deutschland mit dem modernsten und sichersten Kreuzfahrtterminal in Europa. Darüber hinaus ist der Hafen der größte Umschlagplatz für Neuwagen in Europa. Die wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch in leicht steigenden Bevölkerungszahlen wider. Die Kapazitäten an der Fachhochschule werden weiter ausgebaut.

Wohnimmobilienmarkt

Der lokale Immobilienmarkt ist geprägt durch eine steigende Wohnraumnachfrage bei zunehmender Angebotsknappheit in vielen Mikrolagen. Vor allem im mittleren Preissegment ist das Angebot oft limitiert. Gefragt sind zentrale Lagen wie Mitte, Bürgerpark oder Geestemünde. Aber auch Speckenbüttel und Wulsdorf zählen zu den begehrten Stadtteilen. Hier suchen Käufer vorwiegend Einfamilienhäuser sowie Reihen- oder Doppelhäuser. Kapitalanleger bevorzugen stadtnahe Wohnungen im unteren Preissegment, die gut an Studierende vermietet werden können. Lagen wie Mitte-Nord, Lehe und Geestemünde rücken in den Fokus von Mietern und ziehen nicht nur lokale, sondern auch überregionale Investoren an. Auch die attraktiven Lagen um den Neuen Hafen lassen sich an Berufspendler gut vermieten. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Mieten angezogen und erreichen für Bestandsimmobilien an begehrten Standorten in der Spitze 9 Euro pro Quadratmeter. Im Neubaubereich werden in den Bestlagen am Wasser wie dem Neuen Hafen bis zu 12 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Markt für Logistik- und Industrieflächen

Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit und der im Logistikimmobilienbereich vergleichsweise hohen Renditen bieten sich für Entwickler interessante Perspektiven. Die Kaufpreise im Bestand 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 erzielt. Letzteres bezieht sich auf gute Core-Objekte. Modernste Umschlaganlagen, ideale Übersee- und Hinterlandverbindungen, ein Netzwerk hochspezialisierter Logistik- und Hafendienstleister sowie exzellente Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten bieten hervorragende Standortbedingungen.

Ausblick

Für 2019/2020 prognostiziert das 85-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies einen dynamischen Bremerhavener Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt. Die Kaufpreise für Wohnraum werden überwiegend stabil bleiben. Für regionale Privatkäufer sowie für überregionale Investoren bieten sich interessante Anlageperspektiven in allen Assetklassen.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	k. A.	5,60 – 6,60	7,50 – 9,00	→
Mittlere Lage	k. A.	5,00 – 5,80	5,00 – 7,00	→
Einfache Lage	k. A.	3,50 – 5,00	4,50 – 5,00	→

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	k. A.	9,00 – 12,00	10,00 – 12,00	→
Mittlere Lage	k. A.	7,00 – 9,20	8,00 – 9,50	→
Einfache Lage	k. A.	5,50 – 7,20	k. A.	k. A.

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	k. A.	1.450 – 2.700	1.550 – 2.800	↗
Mittlere Lage	k. A.	875 – 1.400	900 – 1.500	↗
Einfache Lage	k. A.	500 – 900	700 – 950	→

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	k. A.	3.000 – 3.750	3.100 – 3.900	→
Mittlere Lage	k. A.	2.600 – 3.100	2.700 – 3.200	→
Einfache Lage	k. A.	2.100 – 2.500	2.100 – 2.500	→

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	7,0 – 12,0	8,0 – 13,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
k. A.	k. A.	k. A.
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
k. A.	5,00	11,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
k. A.	k. A.
k. A.	k. A.

Kontakt:

ROBERT C. SPIES

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

Moderne Großstadt in Sachsen mit Potenzial

Allgemeine Marktsituation

Chemnitz ist die drittgrößte Stadt in Sachsen, ein führender Technologie-, Forschungs- und Entwicklungsstandort und bildet mit Zwickau einen Wirtschaftsraum der Autoindustrie. Die wachstumsstarke Stadt zählt 247.360 Einwohner mit über 11.000 Studenten. Die Arbeitslosenquote ist auf 6,8 Prozent gesunken.

Investmentform Wohnimmobilien

In den zurückliegenden Monaten stiegen in der Stadt die Wohnungskaltmieten leicht. Davon betroffen sind insbesondere Drei- und Vierraumwohnungen in gewachsenem Wohnumfeld. Single-Wohnungen sind speziell in der Innenstadt mit guter Verkehrsanbindung begehrt.

Auf Grund der Bevölkerungsentwicklung (ca. 34 Prozent Über-60-Jährige) ist außerdem eine höhere Nachfrage nach senioren- sowie behindertengerechten Wohnungen festzustellen. Solche schwellenarmen Wohnungen entstehen vor allem im Neubau. Die meisten Bestandswohnungen werden diesen Ansprüchen nicht gerecht. Die Mietpreisentwicklung für den Bestand liegt im mittleren Wohnwert bei ca. 5,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, für Wohneinheiten mit sehr gutem Wohnwert bei ca. 7 Euro. Im Neubau beginnen die Mieten bei 9 Euro.

Dies hat zur Folge, dass Investoren nachhaltigen Immobilienbestand mit Faktoren bis zum 18-fachen der Jahresmiete nachfragen. Neubauprojekte mit einem Faktor von ca. 20 ergänzen den Bedarf.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Der Chemnitzer Büroimmobilienmarkt ist geprägt von leicht steigenden Mieten, wobei die Spitzenmiete bei ca. 10 Euro stagniert. Die Leerstandsquote von 10 Prozent wird dank der Ansiedlung von Landes- und städtischen Behörden abgebaut. Eine Bautätigkeit ist ausschließlich bedarfsgerecht zu spüren, hier unter anderem durch die Errichtung des neuen Technischen Rathauses. Der Immobilienbestand liegt bei ca. 1,5 Mio. Quadratmetern. Die größten Deals 2019 waren der Verkauf des Technischen Rathauses, des Falke-Forums sowie des ehemaligen Gebäudes von „eins Energie“, so dass bereits im ersten Halbjahr 2019 ein Büroflächenumsatz von ca. 50.000 Quadratmetern zu verzeichnen ist. Vermietet wurden bis zur Jahreshälfte ca. 20.000 Quadratmeter. Durch die Attraktivität des Onlinehandels steigt die Nachfrage nach Logistikflächen. Dieser Bedarf wird zunehmend durch Bestandsimmobilien gedeckt, in der Regel ehemalige Produktionsgebäude, die umgenutzt werden. Aktuell liegt der Mietpreis im Bestand bei ca. 3 bis 5 Euro pro Quadratmeter mit steigender Tendenz. Im Neubau werden Mieten bis ca. 6,50 Euro erzielt.

Ausblick

Die Nachfrage nach innerstädtischen Immobilien im wohnwirtschaftlichen- sowie gewerblichen Bereich übersteigt aktuell das Angebot an Bestand. Es ist mit einer spürbaren Neubautätigkeit im Stadtzentrum zu rechnen.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	7,50 – 9,50	8,00 – 9,50	8,50 – 9,50	→
Mittlere Lage	5,50 – 6,60	5,50 – 6,60	5,50 – 6,80	→
Einfache Lage	4,00 – 5,50	4,30 – 5,50	4,50 – 5,50	→

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	9,50 – 10,50	9,50 – 11,50	10,00 – 12,50	→
Mittlere Lage	8,50 – 9,00	9,00 – 10,00	9,50 – 10,00	→
Einfache Lage	8,00 – 8,50	8,00 – 9,00	8,50 – 9,00	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	1.500 – 2.000	1.800 – 2.600	2.200 – 2.800	→
Mittlere Lage	900 – 1.800	900 – 1.800	1.200 – 1.800	→
Einfache Lage	750 – 850	750 – 900	850 – 1.200	→

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.400 – 3.000	3.000 – 3.500	3.000 – 4.000	→
Mittlere Lage	2.100 – 2.500	2.400 – 2.900	2.500 – 3.200	→
Einfache Lage	1.950 – 2.200	2.000 – 2.400	2.100 – 2.500	→

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	12,0 – 16,0	12,0 – 18,0	14,0 – 18,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	10,0 – 14,0	12,0 – 15,0	12,0 – 18,0	→

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
35.000	1.500.000	180.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
12,0	6,50	10,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Zentrum	20,00 – 70,00
Kaßberg	4,00 – 9,00
Sonnenberg	2,00 – 5,00

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

Wachsende Bevölkerung, interessante Märkte

Allgemeine Marktsituation

2019 überschreitet Dresden erstmals die Einwohnerzahl von 560.000. Bis 2035 werden sogar 595.000 Einwohner prognostiziert. Wirtschaftliches Wachstum, die Ansiedlung neuer Unternehmen, tragen zu dieser Entwicklung bei. So hält die Landeshauptstadt inzwischen weitere Gewerbeflächen im Dresdner Norden für Neuansiedlungen bereit. Die Autobahnanbindung Richtung Prag wirkt sich ebenfalls positiv aus, so dass die Gewerbegebiete am Autobahnkreuz inzwischen gut gefüllt sind. Das Interesse an den Universitäten in Dresden ist ungebrochen. Mit ca. 51.000 Studenten stellen die Hochschulen einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar.

Investmentform Wohnimmobilien

Durch stetig steigende Einwohnerzahlen verzeichnete Dresden in den zurückliegenden zehn Jahren nahezu eine Verdopplung der Kaltmieten. Die Durchschnittsmiete liegt bei ca. 6,50 Euro pro Quadratmeter, bei Neuvermietung im Bestand bei ca. 7,50 Euro und im Neubau bei mindestens 10 Euro. Interessant ist die Bebauung von bisher überwiegend brach liegenden Flächen an Ausfallstraßen. Hier sollen bis 2022 etwa 10.000 Einheiten entstehen. Beispielhaft ist der Stadtteil Kaditz/Mickten und Pieschen, wo sich aktuell fast 2.000 Wohneinheiten im Bau befinden. Innerstädtisch werden am Postplatz sowie in Stadtteillagen wie Johannstadt, Dresdner Neustadt, Löbtau und Reick ungefähr 30 Bauvorhaben mit mindestens je 50 Einheiten realisiert.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Der Büromarkt ist geprägt von zurückgehenden Leerständen. Aktuell kann man hier mit maximal ca. 3 Prozent zeitnah zu vermietenden Büroleerstand bei ca. 2,4 Mio. Quadratmetern Angebot rechnen. Die Spitzenmiete liegt bei ca. 13,50 Euro pro Quadratmeter, wobei in exklusiven Lagen 18 bis 20 Euro erzielbar sind. Es ist davon auszugehen, dass der hohe Bedarf, welcher sich üblicherweise in einem Flächenniveau zwischen 1.000 und 3.000 Quadratmetern mit Spitzen bis zu 10.000 Quadratmetern bewegt, zu weiteren Neubautätigkeiten anregt. Innerstädtische Projekte an Wallstraße/Postplatz sowie an Ausfallstraßen werden aktuell vorvermietet, so dass eine Ausweitung der Bautätigkeit erwartet wird. Bei exklusiven Lagen gehen Investoren inzwischen in das Vermietungsrisiko. Auch in der Hotellerie steigt die Nachfrage. 2018 wurden in der sächsischen Landeshauptstadt über 4,6 Millionen Übernachtungen verzeichnet, die Zahl der Auslandsgäste betrug 473.261. Die durchschnittliche Bettenauslastung liegt bei 55 Prozent und ist höher als die Jahre zuvor.

Ausblick

Das Transaktionsvolumen lag in den ersten Monaten des Jahres 2019 bei ca. 2,5 Mrd. Euro und damit bereits höher als im Jahr zuvor. In den letzten fünf Jahren hat sich das Budget von Immobilieninvestitionen stetig erhöht. Im Jahr 2015 belief sich das Gesamtinvestitionsvolumen noch auf lediglich 1,96 Mrd. Euro.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	7,65 – 8,50	8,00 – 11,00	8,50 – 12,00	↗
Mittlere Lage	6,50 – 7,40	6,50 – 7,50	6,50 – 8,50	↗
Einfache Lage	5,00 – 6,40	5,50 – 6,50	5,00 – 6,50	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	11,50 – 14,00	12,00 – 16,00	12,00 – 18,00	↗
Mittlere Lage	9,00 – 10,50	10,00 – 11,00	10,50 – 12,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 9,50	8,60 – 9,50	9,00 – 10,00	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.500 – 3.300	2.600 – 3.500	2.900 – 4.000	↗
Mittlere Lage	1.700 – 2.700	1.750 – 3.000	2.200 – 3.200	↗
Einfache Lage	1.300 – 1.500	1.400 – 1.600	1.350 – 2.000	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.200 – 3.500	3.600 – 5.500	3.600 – 5.500	↗
Mittlere Lage	2.500 – 3.000	2.900 – 3.500	3.200 – 3.800	↗
Einfache Lage	2.300 – 2.800	2.500 – 2.800	2.600 – 3.000	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	15,0 – 20,5	15,0 – 22,0	21,0 – 28,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	13,0 – 18,0	14,0 – 18,0	18,0 – 24,0	→

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
100.000	2.400.000	75.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
3,0	8,50	20,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
1A-Lage	105,00 – 120,00
1B-Lage	50,00 – 70,00

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

Alle Assetklassen locken Anleger

Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt NRWs hat 642.300 Einwohner und zählt zu den wichtigsten deutschen Bürostandorten. Für eine Stadt dieser Größe ist die Arbeitslosenquote von 6,8 Prozent gering, die Kaufkraft mit 117,7 hoch. In den zurückliegenden zehn Jahren erhöhte sich die Zahl der Arbeitsplätze um über zehn Prozent, gleichzeitig verstärkte sich der Druck auf den Wohnimmobilienmarkt.

Investmentform Wohnimmobilien

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt steht für eine hohe Beständigkeit. Verfügbare Baugrundstücke sind rar. Angebote gibt es fast nur noch am Stadtrand. In guten Lagen kostet der Quadratmeter Bauland zwischen 850 und 2.000 Euro. Zu den gehobenen Wohnlagen mit aufgelockerter Bebauung, häufig Villen und freistehende Einfamilienhäuser, zählen vor allem Quartiere in Rheinnähe beziehungsweise am östlichen Stadtrand. Gebrauchte Einfamilienhäuser kosten hier ab ca. 750.000 Euro. Eigentumswohnungen profitieren besonders stark vom Immobilienboom. In den zurückliegenden zehn Jahren haben sich in fast allen Segmenten die Quadratmeterpreise nahezu verdoppelt. Sie bewegen sich im gehobenen Segment (Stadtteile Oberkassel und Carlstadt). zwischen 5.800 und 8.500 Euro. Penthäuser und andere Luxuswohnungen finden zu Preisen von 6.500 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter neue Eigentümer.

Düsseldorf zählt zu den zehn deutschen Städten mit den anteilig meisten Mietwohnungen. Laut Marktbeobachtungen belaufen sich die Kaltmieten in circa 50 Prozent der Stadtteile auf mindestens 10 Euro. Für neuwertige Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen liegt die Kaltmiete bei 14 bis 16 Euro. Wohnungen zu Kaltmieten von unter zehn Euro sind nur in weniger guten Lagen zu finden.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenumsatz lag im vergangenen Jahr bei 330.000 Quadratmetern und damit unterhalb des Vorjahres (minus 3 Prozent). Der Leerstand ging zurück auf 7 Prozent. Die Bürodurchschnittsmiete hat sich leicht auf 16 Euro erhöht, die Spitzenmiete auf 28 Euro. Der Kaufpreisvervielfältiger für Büro- und Geschäftshäuser bewegt sich zwischen dem 19- und 25-fachen. Was für Büro- und Wohnimmobilien gilt, lässt sich gleichermaßen auf Investments in Geschäftshäuser und Logistikflächen beziehen. Das Angebot ist knapp, die Nachfrage groß und steigende Preise drücken die Renditen. Bei Handelsflächen ging die Netto-Spitzenrendite von 3,5 auf 3,1 Prozent zurück. Bei Logistikflächen sank sie von 4,8 auf 4,4 Prozent.

Ausblick

Die niedrige Zinsphase, die seit über zehn Jahren anhält, ist historisch. Mit jedem weiteren Jahr mit weiterhin steigenden Mieten und Kaufpreisen stellt sich die Frage nach der Nachhaltigkeit dieser Entwicklung. Zugleich deutet nichts auf eine spekulative Übertreibung (Blase) hin. Daher ist von stabilen Märkten auszugehen.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	11,00 – 13,50	12,00 – 13,50	12,50 – 15,00	↗
Mittlere Lage	9,00 – 11,50	9,50 – 11,50	10,00 – 12,00	↗
Einfache Lage	7,50 – 9,00	8,00 – 9,00	8,50 – 9,50	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	13,50 – 15,00	14,00 – 15,00	14,00 – 16,00	↗
Mittlere Lage	11,50 – 13,00	12,00 – 12,50	12,50 – 13,50	↗
Einfache Lage	10,00 – 11,00	10,50 – 11,50	11,00 – 12,00	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.100 – 3.200	3.200 – 3.400	3.500 – 5.000	↗
Mittlere Lage	1.500 – 2.100	2.200 – 2.400	2.500 – 3.200	↗
Einfache Lage	1.300 – 1.700	1.700 – 1.800	1.800 – 2.200	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.900 – 4.900	4.500 – 5.500	6.500 – 9.500	↗
Mittlere Lage	2.800 – 3.900	3.900 – 4.200	4.800 – 6.500	↗
Einfache Lage	2.500 – 2.800	3.000 – 3.400	4.200 – 4.800	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0 – 22,5	16,5 – 24,0	20,0 – 28,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	16,5 – 21,0	18,0 – 24,0	19,0 – 25,0	→

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
334.000	7.500.000	525.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
7,0	16,00	28,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
1A-Lage	120,00 – 290,00
1B-Lage	20,00 – 35,00

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

DUISBURG

Foto: krischerfotografie, Duisburg

Neue Flächen am Start

Allgemeine Marktsituation

Anders als die Nachbarmetropolen an der Rheinschiene oder im Ruhrgebiet hat die Großstadt Duisburg mit rund 500.000 Einwohnern die fast einzigartige Situation, noch größere Flächen in Bestlage an den Markt bringen zu können. Im Bereich der erweiterten Innenstadt sind dies Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs sowie das Mercator-Viertel neben dem Rathaus. Auch im begehrten Süden sind ehemalige Bahnflächen in Bissingheim/Wedau in der Entwicklung. Hier wird in den nächsten Jahren ein neuer Stadtteil entstehen. An der Stadtgrenze zu Düsseldorf soll der „Angerbogen II" wohnungswirtschaftlich genutzt werden.

Investments Wohnimmobilien

In kaum einer anderen Stadt klaffen Mietpreise und Vervielfältiger so weit auseinander. Renditeimmobilien mit Schwerpunkt Wohnnutzung werden in einfachen Lagen bei Durchschnittsmieten von 4,50 Euro mit dem 9-fachen der Jahresnettomiete gehandelt. In Spitzenlagen, bei Durchschnittsmieten von rund 8 Euro, wird für Bestandsimmobilien bis zum 18-fachen der Jahresnettomiete gezahlt.

Spitzenmieten im Neubau liegen bei bis zu 11 Euro. Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Erstbezug bewegen sich zwischen 3.000 und 4.500 Euro pro Quadratmeter.

Investments Gewerbeimmobilien

Der Duisburger Büromarkt bleibt hinter seinen Möglichkeiten zurück. Mit Flächenumsätzen von rund 52.000 Quadratmetern im Jahr 2018 und nur rund 15.000 im 1. Halbjahr 2019 sind die Chancen nicht ausgeschöpft. Hauptursache ist die mangelnde Verfügbarkeit von Bestandsflächen, die in einem Zeithorizont von 3 bis 12 Monaten bezugsfertig sind. Duisburgs Vorzeigebüroimmobilie ist das „Mercator One" am Hauptbahnhof. Während das Gebäude langsam aus dem Boden wächst, ist bei den Mietverträgen die bisherige Schallmauer von 15 Euro pro Quadratmeter für Büroflächen durchbrochen. In der Rangliste der begehrtesten Standorte hat der Duisburger Innenhafen etwas an Attraktivität verloren. Gründe sind die schlechtere Anbindung an den Hauptbahnhof sowie die unzureichende Parkplatzsituation.

Die Gewerbegebiete sind voll. Manche Grundstücke, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten, sind aufgrund von Auflagen gar nicht oder nur eingeschränkt nutzbar. Kurzum: Die Stadt braucht neue Gewerbegebiete, insbesondere für Mittelständler und Handwerker.

Ausblick

Der Duisburger Investmentmarkt bleibt im Aufwind. Alle Assetklassen sind bei Anlegern nachgefragt. Noch nie war die Zeit so gut, auch schwierige Standorte und Immobilien durch Erweiterung, Umnutzung, Revitalisierung oder auch Abriss dem Markt neu zuzuführen. Insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien und bei der Büroansiedlung hat Duisburg mittel- und langfristig das Potenzial zu wachsen und Flächenqualität zu verbessern.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	7,50	7,60	7,80	↗
Mittlere Lage	5,90	5,90	5,90	↗
Einfache Lage	4,20	4,40	4,60	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	11,00	11,00	11,00	→
Mittlere Lage	8,20	8,20	8,50	→
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.100	2.100	2.200	→
Mittlere Lage	1.300	1.300	1.400	→
Einfache Lage	950	950	970	→

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	4.100	4.100	4.100	→
Mittlere Lage	2.800	2.800	2.900	→
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	9,0 – 17,5	9,0 – 18,0	11,0 – 17,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	9,0 – 14,5	9,0 – 15,5	10,5 – 18,0	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
51.000	2.260.000	59.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
2,6	9,10	16,20

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Königstraße	40,00 – 90,00
Altstadt	8,00 – 20,00

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

Alle Assetklassen sind zukunftssicher

Allgemeine Marktsituation

Frankfurt am Main zählt zu den wirtschaftlich stärksten Städten Deutschlands. Gegenüber dem Vorjahr ist die Einwohnerzahl gestiegen, auf rund 747.000. Bis 2027 soll sie sich auf 800.000 Bewohner erhöhen. Gestiegen ist auch die Zahl der Beschäftigten, die bei 584.200 liegt. Diese Indizien sorgen dafür, dass Kaufkraft und Wohnraumnachfrage hoch und die Einzelhandelsmieten stabil bleiben.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch. Investoren sind ebenso auf der Suche wie Selbstnutzer. Die Wohnungskaltmieten liegen im Frankfurter Innenstadtgebiet bei durchschnittlich 14,80 Euro. Besonders starke Steigerungen gab es in dem Segment hochpreisiger Wohnungen sowie kleinen Mikroappartements, von denen aktuell viele errichtet werden. Die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau-Erstbezug sind in den zurückliegenden Monaten um circa 15 Prozent auf 7.250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche geklettert. In stark nachgefragten Citylagen wie im West-, Nordend und Gallus liegen sie im Schnitt bei knapp 8.500 Euro.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Die Vermietungsleistung am Frankfurter Büroimmobilienmarkt lag 2018 mit 633.000 Quadratmetern unterhalb des Vorjahres: Das war dank zweier Großabschlüsse aussergewöhnlich gut. Dennoch sind die Marktakteure mit dem 2018er Resultat zufrieden, weil es das dritthöchste Vermietungsergebnis der zurückliegenden Jahre war. 2019 sollen etwa 186.000 Quadratmeter Bürofläche fertig gestellt werden, 2020 soll die Zahl auf rund 300.000 klettern. Die Leerstandsquote ging weiter zurück: von 8,6 auf 7,9 Prozent. Diese Entwicklungen hatten zur Folge, dass die Spitzenmiete leicht von 40,50 Euro auf 41,40 Euro stieg. Die Durchschnittsmiete stieg ebenfalls, von 20,50 auf 21,80 Euro. Die Rendite liegt bei ca. 2,9 Prozent.

Die Einwohner des Rhein-Main-Gebiets zählen mit einem Kaufkraftindex von 113,9 zu den vermögendsten Verbrauchern. Auf der Einkaufsstraße Zeil wurden mit über 11.200 Menschen pro Stunde die drittmeisten Passanten gezählt, hinter den Flaniermeilen von München und Köln. In den zurückliegenden Jahren wurden hier viele Flächen modernisiert. Die Spitzenmieten liegen auf der Zeil bei 300 Euro und sind stabil. Gleiches lässt sich für die Luxuslage Goethestraße feststellen, wo die Spitzenmiete bei circa 280 Euro liegt.

Ausblick

Der Frankfurter Investmentmarkt zeigt sich in allen Assetklassen zukunftssicher. Abzuwarten bleibt, wie sich die Umstrukturierungen einiger Geldhäuser auswirken. Weil aber die Metropole mittlerweile weniger stark vom Bankensektor abhängig ist und in vielen Bereichen Fachkräfte gesucht werden, ist davon auszugehen, dass sich der Arbeitsplatzabbau kaum auf den Immobiliensektor auswirkt.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	13,50 – 17,50	15,00 – 17,00	15,00 – 17,80	→
Mittlere Lage	11,50 – 13,00	12,00 – 14,00	12,00 – 14,50	↗
Einfache Lage	9,00 – 11,00	9,50 – 11,00	9,50 – 11,50	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	20,00 – 25,00	20,50 – 27,00	21,50 – 28,80	↗
Mittlere Lage	17,00 – 20,00	18,00 – 20,00	18,50 – 21,00	→
Einfache Lage	14,50 – 17,00	15,00 – 17,50	15,50 – 18,00	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	ab 4.500	5.900 – 7.000	6.000 – 7.500	↗
Mittlere Lage	ab 3.800	4.000 – 5.800	4.100 – 5.900	↗
Einfache Lage	ab 2.200	2.400 – 3.900	2.500 – 4.000	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	ab 8.000	8.000 – 11.000	8.000 – 11.300	↗
Mittlere Lage	ab 6.000	6.100 – 7.900	6.200 – 8.000	↗
Einfache Lage	ab 5.000	5.300 – 6.000	5.300 – 6.100	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	15,0 – 25,0	16,0 – 30,0	18,0 – 32,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 22,5	16,5 – 25,0	20,0 – 28,0	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
633.000	11.460.000	785.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
7,9	21,80	41,40

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Kaiserstraße	90,00 – 145,00
Schillerstraße	80,00 – 130,00

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

Hoher Nachfragedruck in den begehrten Lagen

Allgemeine Marktsituation

Als bedeutende Wirtschafts-, Medien- und Kulturstadt befindet sich Hamburg weiterhin auf Wachstumskurs. Die Hansestadt ist mit seinem Hafen ein globaler Handelsstandort, der internationales Flair ausstrahlt. Dynamische Wirtschaftsentwicklung, hohe Lebensqualität sowie steigende Einwohner- und Haushaltszahlen sorgen dafür, dass in begehrten Lagen die Nachfrage nach Immobilien das Angebot deutlich übersteigt. Das geringe Angebot führt jedoch zu Wachstumschancen, die sich in der Planung und Entwicklung neuer Quartiere sowie in der Aufstockung und Nachverdichtung zeigen. Nach wie vor schätzen Anleger den wertstabilen Immobilienmarkt als attraktiven Investitionsstandort.

Wohnimmobilienmarkt

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten und Kaufpreise in Hamburg 2019 in allen Lagen nochmal deutlich gestiegen. Besonders in Top-Lagen entlang der Elbe und Alster erfreuen sich hochwertige Immobilien bei Selbstnutzern und Kapitalanlegern hoher Beliebtheit. So lagen die Mietpreise für Bestandsobjekte in sehr guten Lagen zwischen 14,60 und 21 Euro, bei Neubauten zwischen 17,40 und 23 Euro. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand in sehr guten Lagen bewegten sich zwischen 6.800 bis 12.500 Euro pro Quadratmeter. Im Neubaubereich wurden Top-Preise von 13.500 Euro und in Einzelfällen deutlich mehr pro Quadratmeter erzielt. Aufgrund des Angebotsengpasses in den begehrten Stadtteilen weichen Mieter und Käufer zunehmend auf Randgebiete der Hansestadt aus. Neue Stadtteile wie Oberbillwerder mit demografisch durchmischten Wohnquartieren sollen dem steigenden Bedarf zusätzlich begegnen.

Markt für Büroflächen

Die Büroflächennachfrage in Hamburg ist ungebrochen hoch. 2018 erzielte der Markt einen Flächenumsatz von ca. 580.000 Quadratmetern. Von 13,9 Mio. Quadratmetern Bürofläche standen ca. 510.000 Quadratmeter leer. Insgesamt erreichte die Leerstandsquote mit rund 3,7 Prozent den niedrigsten Stand seit 2000. Die Durchschnittsmiete für Geschäftsräume liegt derzeit bei 15,90 Euro pro Quadratmeter, die Spitzenmiete bei bis zu 27,50 Euro. Begünstigt vom knappen Angebot ist 2019 von einem weiteren Anstieg der Büromieten auszugehen.

Ausblick

2019/2020 geht das 85-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies von einer wachsenden Nachfrage nach Immobilien aus, die auch künftig für anziehende Preise auf dem Wohn- und Büromarkt sorgen wird. Dieser Trend wird sich in allen Lagen und Segmenten fortsetzen. Der Markt wird vor allem in den bevorzugten Lagen von einer zunehmenden Knappheit geprägt sein. Die Stadt steuert dem Nachfrageüberhang mit einer erhöhten Bautätigkeit entgegen. Dazu tragen die derzeitige Entwicklung und Umnutzungen vieler Areale bei.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	13,50 – 17,00	14,40 – 18,00	14,60 – 21,00	↗
Mittlere Lage	10,50 – 13,50	11,00 – 14,40	11,50 – 16,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 10,50	8,50 – 11,10	8,50 – 12,50	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	16,50 – 22,00	17,20 – 22,10	17,40 – 23,00	↗
Mittlere Lage	14,50 – 16,50	14,80 – 17,20	15,00 – 17,50	↗
Einfache Lage	10,30 – 14,50	10,10 – 14,80	10,50 – 15,00	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	5.900 – 10.000	6.400 – 10.600	6.800 – 12.500	↗
Mittlere Lage	3.900 – 5.900	4.300 – 6.400	4.600 – 7.500	↗
Einfache Lage	2.250 – 3.900	2.400 – 4.300	2.450 – 4.700	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	6.000 – 12.600	7.200 – 12.600	7.800 – 13.500	↗
Mittlere Lage	4.000 – 6.000	4.300 – 7.200	4.500 – 7.800	↗
Einfache Lage	3.400 – 4.000	3.600 – 4.300	3.900 – 4.500	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	20,0 – 33,0	21,0 – 34,0	21,0 – 37,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	17,4 – 30,0	19,0 – 33,0	20,0 – 35,0	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
580.000	13.900.000	510.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
3,7	15,90	27,50

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Eppendorfer Baum, Eppendorfer Landstraße	20,00 – 95,00
Osterstraße	20,00 – 75,00

Kontakt:

ROBERT C. SPIES

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

Nachfrage übersteigt Angebot

Allgemeine Marktsituation

Nationale und internationale Investoren haben Hannover als starken Immobilienstandort erkannt. Die niedersächsische Landeshauptstadt mit rund 537.000 Einwohnern ist nicht nur eine der größten Städte Norddeutschlands, sondern auch einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte.

Investmentform Wohnen

Die Fertigstellungszahlen für Wohnungen steigen. Das ist mitunter ein Ergebnis der Wohnbauoffensive, die zwischen Wohnungswirtschaft und der Landeshauptstadt vereinbart wurde. Der Bedarf an Neubauten ist allerdings ungebrochen hoch. Die Spitzen- und Durchschnittskaufpreise im Neubau stiegen auf 5.900 bzw. 4.600 Euro pro Quadratmeter. Einen aufsteigenden Trend zeigen auch die durchschnittlichen Wohnungsmieten mit 13 Euro pro Quadratmeter im Neubau. Die Neubau-Spitzenmieten in sehr guten Lagen liegen bei 16 Euro.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Büroimmobilien. In Hannover sind Büroprojekte mit hohen Vorvermietungsquoten die Regel. Gleichzeitig führen mehr Beschäftigte dazu, dass sich der Markt durch einen geringen Leerstand von ca. 3 Prozent auszeichnet. Der Flächenumsatz wird sich 2019 auf voraussichtlich ca. 135.000 Quadratmeter belaufen. Die Umsätze dürften aufgrund zahlreicher Projektentwicklungen weiter anziehen. Die Spitzenmieten in der City liegen bei 17 Euro pro Quadratmeter, an den Ausfallstraßen bei 15 Euro. Beispiele aktueller größerer Projektentwicklungen sind die Erweiterung und Vollendung des City Gate Nord an der Vahrenwalder Straße 236 und der Büroneubau auf dem Expo Gelände, an der Mailänder Straße 4.

Einzelhandelsimmobilien. Die Innenstadt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 290.000 Quadratmetern, wobei auf die Top-Einkaufslagen Bahnhofstraße, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße rund 60 Prozent der Flächen entfallen. Die stetige Nachfrage und begrenzte verfügbare Flächen führen zu einer Spitzenmiete von 185 Euro.

Logistikimmobilien. Die hohe Nachfrage führt zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete auf 5,10 Euro. Die Durchschnittsmieten erhöhen sich von 3,70 auf 4,20 Euro. Die erzielbare Nettoanfangsrendite liegt bei 4,5 Prozent.

Ausblick

Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftskraft sorgen dafür, dass in Hannover die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen hoch ist. Maßnahmen wie die Bebauung des Kronsbergs-Süd mit „Kronsrode" und der Wasserstadt Limmer sollen langfristig für Entspannung sorgen.

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

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	11,80	12,00	13,00	↗
Mittlere Lage	9,00	9,00	10,00	↗
Einfache Lage	6,00	6,00	8,00	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	15,00	15,50	16,00	↗
Mittlere Lage	11,60	12,00	13,50	↗
Einfache Lage	10,50	10,50	11,50	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.600	3.700	4.200	↗
Mittlere Lage	2.600	2.700	3.000	↗
Einfache Lage	1.700	1.800	2.300	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	5.200	5.600	5.800	↗
Mittlere Lage	3.800	4.000	4.100	↗
Einfache Lage	3.300	3.500	3.700	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	14,0 – 21,0	14,0 – 22,0	16,5 – 25,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	18,0 – 22,0	18,0 – 22,0	19,0 – 25,0	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
173.000	4.530.000	140.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
3,1	11,00	17,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Lister Meile	25,00 – 45,00
Limmer Straße	20,00 – 45,00

Kontakt:

Delta Domizil GmbH
Dirk Streicher
Hohenzollernstraße 27
30161 Hannover • Telefon: 0511 / 2 80 06-44
E-Mail: streicher@deltadomizil.de
www.deltadomizil.de

Starke Forschung und Wirtschaft

Allgemeine Marktsituation

Nach Stuttgart ist Karlsruhe mit rund 313.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. Gemäß verschiedener Prognosen soll sie in den nächsten Jahren um 10.000 Einwohner wachsen. Die Situation für Investmentimmobilien bleibt attraktiv, die Angebotslage angespannt. 2018 hat sich die Anzahl der Transaktionen (+14 Prozent) sowie der Wertumsatz (+33 Prozent) spürbar erhöht. Der Umsatz liegt mit rund 1,2 Mrd. Euro auf dem Allzeithoch. Ursachen sind einige große Transaktionen bei Büroimmobilien und Fachmärkten sowie Wohnungsverkäufe in Neubaugebieten. Die Kaufpreisfaktoren von Wohn- und Geschäftshäusern liegen nicht selten beim bis zum 32-fachen der Jahresnettomiete.

Investments Wohn- und Geschäftshäuser

Ungebrochen besteht ein Nachfrageüberhang durch den hohen Zuzug. Dies hat einen weiteren Anstieg des Mietpreisniveaus zur Folge. Die durchschnittlichen Kaltmieten für Bestandswohnungen belaufen sich auf ca. 11 Euro pro Quadratmeter. Neubauwohnungen liegen zwischen 11 und 16 Euro. In den letzten Jahren konnten beachtliche Preissteigerungen registriert werden. Gute Lagen sind zum Beispiel: West- und Südweststadt, Musikerviertel sowie die Hanglagen Durlach, Ost- 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.

Investments Gewerbeimmobilien

Karlsruhe hat einen vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von ca. 2,4 Mio. Quadratmetern. Die Leerstandsquote liegt bei unter 2,4 Prozent. Die Nachfrage nach Büroflächen ist durch kleinere Flächengesuche charakterisiert. Die Mieten in diesem Bereich betragen in der Spitze ca. 14,50 Euro, in Nebenlagen ca. 8 Euro. Größere Maßnahmen sind in der Fertigstellung. Dazu zählen das Bahnhofsareal (1&1) sowie der Neubau der DM-Zentrale. Es wird weiterhin mit steigender Nachfrage gerechnet. Karlsruhe zählt zu den Top-B-Standorten im Einzelhandel. Dies geht im Wesentlichen auf die wirtschaftlichen Rahmendaten des Einzugsgebietes zurück. Aber auch hier ist der Druck durch den E-Commerce zu spüren. Verstärkt durch die massiven Beeinträchtigungen durch die Großbaustelle in der Innenstadt sanken Nachfrage und Spitzenmieten. Dieser Trend könnte sich fortsetzen. Nach Abschluss der Arbeiten (ca. 2021) kann die Innenstadt von einer Attraktivitätssteigerung profitieren. Mit einer spürbaren Korrektur der Miet- und Kaufpreise nach oben ist zu rechnen.

Ausblick

Wegen der knappen Angebote im Neubaubereich ist die Investition in Bestandsobjekte mit dem Ziel der Umnutzung oder Ertüchtigung eine Alternative zu Investments in Neubauobjekte.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,00 – 13,50	10,50 – 14,50	11,00 – 15,00	↗
Mittlere Lage	9,00 – 11,50	9,00 – 13,00	9,25 – 13,50	↗
Einfache Lage	7,00 – 9,00	7,30 – 9,00	7,50 – 9,30	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,00 – 14,50	10,30 – 15,70	11,00 – 16,00	↗
Mittlere Lage	9,00 – 11,00	9,90 – 12,70	10,25 – 13,00	↗
Einfache Lage	7,50 – 9,00	9,50 – 10,40	9,75 – 11,00	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.200 – 4.200	3.700 – 5.500	3.950 – 5.800	↗
Mittlere Lage	2.500 – 3.200	2.800 – 3.500	3.000 – 3.750	↗
Einfache Lage	2.000 – 2.900	2.000 – 2.900	2.150 – 3.100	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	4.000 – 4.900	4.000 – 7.000	4.200 – 7.000	↗
Mittlere Lage	3.600 – 4.200	3.700 – 4.400	3.900 – 4.500	↗
Einfache Lage	3.300 – 3.700	3.500 – 3.900	3.500 – 4.000	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	20,0 – 30,0	25,0 – 31,0	27,0 – 32,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	15,0 – 25,0	17,0 – 28,0	18,0 – 30,0	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
70.000	2.450.000	60.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
2,4	9,25	14,50

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Innenstadt West	30,00 – 80,00
Mühlburg	13,00 – 30,00

Kontakt:

SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN

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

Universitätsstadt und Kreuzfahrthafen

Allgemeine Marktsituation

Neben der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung profitiert der Kieler Immobilienmarkt von der studentischen Nachfrage und der hohen Lebensqualität. Aktuell rangiert die Landeshauptstadt im „Global Talent Competitiveness Index 2019" im Ranking mit über 100 internationalen Städten auf Platz 10 im Bereich „Attraktivität für Talente".

Investmentform Wohnimmobilien

Nach wie vor ist das Angebot zum Verkauf stehender, guter Mehrfamilienhäuser in Kiel knapp. Typische Nachfrager stammen aus der Region sowie der Metropolregion Hamburg. Besonders beliebt sind zentrale, kleine und mittelgroße Mehrfamilienhäuser. Die Kaufpreiserlöse für Mehrfamilienhäuser auf dem Kieler Ostufer liegen zwischen der 14- und 18-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf dem Westufer werden im Schnitt zwischen der 18- und 20-fachen Jahresnettokaltmiete gezahlt, in sehr guten Lagen bis zur 26-fachen.

Auf dem Kieler Ostufer hat sich die Nachfrage nach Mietwohnungen, nicht zuletzt durch den Zuzug von Migranten, belebt. Die Kaltmieten liegen im Mittel bei 6 Euro pro Quadratmeter. Auf dem 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 werden in allen Stadtteilen 1-Zimmer-Wohnungen. 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind in ausreichender Zahl am Markt vorhanden. Gut ausgestattete Wohneinheiten in der Nähe der Universität erzielen Mieten von bis zu 9,50 Euro. In Prestigelagen sind im Neubauerstbezug zwischen 11 und 14 Euro realisierbar.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Kiels Büromarkt weist einen Leerstand von unter 5 Prozent auf, mit weiterhin abnehmender Tendenz. Rückläufig ist die Nachfrage nach Büroräumen in einfachen bis mittelguten Lagen. Schlicht ausgestattete Objekte finden für 5 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter nur selten 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 Premiumlagen bis 14 Euro. Die Spitzenmieten liegen zwischen 12 und 17 Euro.

Ausblick

Investmentempfehlungen können für die Stadtquartiere Kiel-Nord, Universitätsnähe, Ravensberg, Blücherplatz, Kiel-City, Schrevenpark sowie an der Hörn gegenüber dem Hauptbahnhof gegeben werden.

Neubaumaßnahmen mit allen Nutzungsarten werden zwischen Hauptbahnhof und Altstadt realisiert. Insgesamt beläuft sich das genehmigte Bauvolumen auf über 590 Mio. Euro.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	8,00 – 14,00	8,00 – 14,00	8,50 – 14,00	→
Mittlere Lage	7,00 – 8,00	7,20 – 8,00	7,50 – 8,50	↗
Einfache Lage	5,80 – 6,00	6,00 – 6,30	6,00 – 6,30	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	11,00 – 14,00	11,00 – 14,00	11,00 – 14,00	→
Mittlere Lage	10,00 – 11,00	10,00 – 11,00	10,00 – 11,00	→
Einfache Lage	9,00 – 10,00	9,50 – 10,00	k. A.	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.400 – 2.700	2.500 – 2.800	3.000 – 4.400	↗
Mittlere Lage	1.700 – 2.100	1.800 – 2.100	2.400 – 2.750	↗
Einfache Lage	1.200 – 1.500	1.200 – 1.500	1.800 – 2.000	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.800 – 4.800	3.800 – 4.800	4.000 – 7.000	↗
Mittlere Lage	3.000 – 3.350	3.400 – 3.600	3.900 – 4.200	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	12,0 – 23,0	12,0 – 23,0	14,0 – 26,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	12,0 – 16,0	12,0 – 16,0	14,0 – 17,0	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
20.000	1.500.000	20.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
1,4	9,00	17,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Holtenauer Straße	15,00 – 25,00

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

Starker Markt mit besten Perspektiven

Allgemeine Marktsituation

Die Nachfrage nach Wohnraum, aber auch nach modernen Büroflächen, ist in der Domstadt anhaltend hoch. Es gibt jedoch zu wenig Angebot, was zu stetigen Preissteigerungen führt. Ein Ende dieses Booms ist derzeit nicht abzusehen. Die Perspektiven für Investoren sind daher in nahezu allen Assetklassen bestens.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Köln sagt bis 2040 einen Anstieg der Einwohner auf 1,15 Mio. voraus. Der Wohnungsmarkt wird sich bei zu geringen Neubau-Fertigstellungszahlen also weiter anspannen. Es wurde zwar 2018 mit 3.923 fertiggestellten Einheiten das zweitbeste Ergebnis der letzten 18 Jahre verkündet, von den erforderlichen Zielsetzungen ist man dennoch entfernt. Wenngleich mehrere Großprojekte (wie Parkstadt-Süd oder Mülheim-Süd) kontinuierlich weitergetrieben werden, sind größere Fertigstellungszahlen nicht in Sicht. Die Konsequenz sind steigende Preise in allen Teilmärkten. Dabei hat sich der Preisanstieg bei neuen Eigentumswohnungen mit einem Plus von 1,3 Prozent im Jahresvergleich auf im Durchschnitt 5.300 Euro pro Quadratmeter zu Beginn des Jahres 2019 allerdings verlangsamt. Die Mieten hingegen sind auch in den vergangenen zwölf Monaten weiter gestiegen. Die Renditen stagnieren auf niedrigem Niveau. In der Spitze wird bei Transaktionen mittlerweile das 30-fache des Jahresrohertrags als Kaufpreis verlangt.

Investmentform Gewerbeimmobilien

2018 konnte erstmals, vor allem beeinflusst durch einen hohen Anteil an Neubau-Fertigstellungen, ein Anstieg der Bürospitzenmiete auf 23 Euro pro Quadratmeter beobachtet werden. Entsprechend erhöhte sich auch die Durchschnittsmiete um 1,25 Euro auf 14,50 Euro. Die Bürospitzenrenditen sind weiter auf derzeit 3,3 Prozent zurückgegangen. In den stark frequentierten Haupteinkaufsstraßen der Kölner City bewegen sich die Retailmieten auf stabilem Niveau. In der Schildergasse liegt der Höchstwert für Ladenlokale mit mehr als 50 Quadratmeter Verkaufsfläche bei 180 Euro pro Quadratmeter. In guten Nebenlagen wie der Breite Straße und Ehrenstraße bei bis zu 80 bis 100 Euro. Aus Mangel an Räumlichkeiten im Stadtgebiet werden Logistikflächen vor allem in den Städten des Rhein-Erft-Kreises geschaffen. Das gestiegene Angebot reicht dennoch nicht zur Deckung der Nachfrage, so dass weiterhin mit steigenden Mieten zu rechnen ist, die in der Spitze bei 5,50 Euro liegen.

Ausblick

Anzeichen einer konjunkturellen Eintrübung zum Trotz ist ein weiterhin stabiles Investmentumfeld zu erwarten. Während an den Wohnungsmärkten die Zahlungsfähigkeit vieler Haushalte erreicht und so ein schwächeres Preiswachstum zu erwarten ist, dürfte an den Büromärkten die Spitzenmiete weiter zulegen.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	11,80	12,45	12,75	↗
Mittlere Lage	9,50	10,00	11,50	↗
Einfache Lage	8,65	9,00	9,30	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	13,90	14,00	14,50	↗
Mittlere Lage	10,60	11,25	12,50	↗
Einfache Lage	9,85	10,90	11,00	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.560	3.950	4.000	↗
Mittlere Lage	2.450	2.750	3.400	↗
Einfache Lage	2.015	2.300	2.425	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	5.100	5.600	5.800	↗
Mittlere Lage	3.300	3.800	4.300	↗
Einfache Lage	3.025	3.450	3.500	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0 – 26,0	18,0 – 28,0	18,0 – 30,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 24,0	16,0 – 24,0	16,0 – 24,0	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
305.000	7.800.000	220.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
2,8	14,50	23,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Innenstadt	30,00 – 180,00
Lindenthal (Dürener Straße)	12,00 – 35,00
Nippes (Neusser Straße)	11,00 – 30,00
Ehrenfeld (Venloer Straße)	12,00 – 35,00
Sülz (Sülzburgstr. / Berrenrather Str.)	10,00 – 30,00
Rodenkirchen (Maternusplatz / Hauptstraße)	12,00 – 35,00

Kontakt:

KSK-Immobilien
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln

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

Dynamisch und angesagt

Allgemeine Marktsituation

Das Bevölkerungswachstum in Leipzig ist anhaltend hoch. Aktuell beläuft sich die Zahl der Einwohner auf rund 588.000 Personen. Die Stadt stieg somit in die Riege der neun größten deutschen Städte auf. In den kommenden Jahren wird ein weiteres Wachstum um 50.000 Einwohner erwartet. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigt, die Arbeitslosenquote sinkt.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch. Die Bautätigkeit kann nur bedingt diesen Bedarf befriedigen, zumal die Mieterwartung der Wohnungssuchenden den Mietpreisvorstellungen der Eigentümer nachhinkt. Aktuell liegen die durchschnittlichen Kaltmieten für Bestandswohnungen bei ca. 7,80 Euro pro Quadratmeter. Hervorzuheben ist der nur noch sehr geringe Mietabstand im Vergleich zu westdeutschen Bundesländern. Die Mieten bei der Neuvermietung liegen im Schnitt bei ca. 10 bis 11 Euro, Spitzenmieten bei 16 bis 18 Euro.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenmarkt ist geprägt von steigenden Mieten, abnehmendem Angebot sowie dem Umzug von Mietern in größere Bestandsobjekte. Existierende Mietvertragsverhältnisse werden auf Grund von mangelndem Angebot nur unter Druck des Vermieters aufgegeben, so dass eine effizientere sowie ertragreichere Vermietung der Flächen möglich ist. Die Mieten liegen im Bestand bei ca. 7 bis 11 Euro pro Quadratmeter. In der Spitze bei ca. 14 bis 16 Euro. Im Neubau werden Preise zwischen 12 und 20 Euro erzielt. Der Leerstand sank auf ca. 5 Prozent.

Auf Grund der hohen Nachfrage hat die Bautätigkeit bereits in der ersten Jahreshälfte im Vergleich zum Vorjahr um ca. 25 Prozent zugelegt.

Deutschlandweit befindet sich Leipzig an der Spitze der Hotel-Neubauten. In diesem Jahr sind mehrere Neueröffnungen geplant, unter anderem der Hotelketten Charly's House, H2 Hotel, HYPERION Hotel und NH Hotel. Im Vergleich zum Vorjahr wird sich somit die Anzahl der Betten um über 1.200 erhöhen. Zusammen mit Halle ist Leipzig die dynamischste Logistikregion Deutschlands. Mit einem Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2019 von ca. 35.000 Quadratmetern und einer Nachfrage von bis zu 100.000 Quadratmeter Fläche kann eine Steigerung zum Vorjahr festgestellt werden. Die Durchschnittsmieten für Bestandsflächen bewegen sich bei ca. 3,70 Euro pro Quadratmeter, Spitzenmieten liegen bei ca. 4,60 Euro.

Ausblick

In den letzten Jahren hat sich Leipzig zu einer Trend-Stadt entwickelt. Es ist mit einem weiteren Zuzug zu rechnen, der eine Steigerung der Miet- und Kaufpreise zur Folge haben wird. Die positive Entwicklung hält auch bei der Ansiedlung von Unternehmen an, so dass künftig mit weiterem wachsenden Bedarf an Gewerbeflächen zu rechnen ist.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	8,00 – 11,50	8,00 – 12,00	9,50 – 14,00	→
Mittlere Lage	5,70 – 7,50	6,00 – 7,75	6,50 – 8,50	↗
Einfache Lage	4,50 – 5,50	5,00 – 6,50	5,25 – 6,50	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,00 – 11,50	12,00 – 15,00	12,00 – 18,00	↗
Mittlere Lage	9,00 – 10,00	10,00 – 12,00	10,00 – 13,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 9,50	8,50 – 10,00	9,00 – 11,00	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	1.700 – 2.800	2.000 – 3.500	2.600 – 3.800	↗
Mittlere Lage	1.200 – 1.800	1.400 – 1.800	1.800 – 2.800	↗
Einfache Lage	880 – 1.100	1.000 – 1.300	1.500 – 1.800	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.800 – 3.300	3.500 – 5.000	3.600 – 5.500	↗
Mittlere Lage	2.450 – 3.000	2.900 – 3.400	3.200 – 3.800	↗
Einfache Lage	2.100 – 2.600	2.500 – 2.800	2.600 – 2.900	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	13,5 – 22,5	15,0 – 24,0	21,0 – 30,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	13,5 – 21,0	14,0 – 21,5	17,0 – 22,0	→

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
100.000	3.400.000	200.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
5,9	9,00	20,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Zentrum	50,00 – 170,00
Südvorstadt / Lindenau	9,00 – 15,00
Plagwitz / Eutritzsch	8,00 – 12,00

Kontakt:

DER IMMO TIP
Vermittlung von Immobilien GmbH

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

Wohnungspreise stark, Mieten moderat gestiegen

Allgemeine Marktsituation

Mit ca. 309.000 Einwohnern ist Mannheim die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs und Teil der Metropolregion Rhein-Neckar mit ca. 2,4 Mio. Einwohnern. In der Region befinden sich Unternehmenszentralen bzw. Niederlassungen vieler großer Unternehmen wie ABB, BASF, Heidelberg Cement und SAP.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt ist hoch. Während die Mieten in den zurückliegenden Jahren 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 Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in guten Lagen bei 3.500 bis 4.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in sehr guten Lagen bei bis zu 6.000 Euro. Für Neubau-Wohnungen müssen in guten Lagen 4.200 bis 4.500 Euro, an sehr guten Standorten 4.500 bis 6.200 Euro kalkuliert werden. Die Kaltmieten haben sich leicht erhöht. An guten Standorten sind für Bestandswohnungen 9,50 bis 12 Euro einzurechnen, im Neubau 11 bis 13,50 Euro. Wegen dem steigenden Wohnungsangebot (Konversionsflächen) ist von langsamer steigenden Mieten auszugehen. Die Kaufpreise werden sich weiterhin erhöhen, nicht zuletzt wegen höherer Baukosten. Die Kaltmieten und Kaufpreise für Bestandsobjekte werden sich vermutlich nicht verändern bzw. lediglich moderat steigen.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Am Mannheimer Büromarkt wurden 2018 insgesamt 70.000 Quadratmeter vermittelt. Damit lag das Ergebnis unter dem Vorjahr. Die Leerstandsrate liegt bei rd. 4 Prozent. Dies entspricht ca. 100.000 Quadratmeter Bürofläche. Die Durchschnittsmieten für Büros liegen bei ca. 14,50 Euro. Die Spitzenmiete hat sich leicht auf 18 Euro erhöht, was den Abschlüssen in Büroneubauten geschuldet ist. 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 Spitzenmieten sind stabil. In der Toplage Planken werden für Läden Spitzenmieten bis zu ca. 170 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche gezahlt. Die Kaufpreisfaktoren für gepflegte Geschäftshäuser liegen zwischen dem 20- bis 30-fachen der Jahresnettomiete.

Ausblick

In allen Anlageklassen ist das Angebot knapp, die Nachfrage hoch. 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, die aktuell vergleichsweise hoch ist.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	k. A.	11,00 – 13,50	11,50 – 14,00	↗
Mittlere Lage	k. A.	9,00 – 11,00	9,50 – 12,00	↗
Einfache Lage	k. A.	6,50 – 8,50	7,25 – 8,50	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	k. A.	12,00 – 15,00	13,00 – 16,00	↗
Mittlere Lage	k. A.	10,00 – 12,00	11,00 – 13,50	↗
Einfache Lage	k. A.	8,50 – 9,50	9,00 – 10,00	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	k. A.	4.200 – 5.800	4.300 – 6.000	↗
Mittlere Lage	k. A.	3.300 – 4.000	3.500 – 4.400	↗
Einfache Lage	k. A.	1.500 – 3.000	1.800 – 3.300	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	k. A.	4.300 – 6.200	4.500 – 6.200	↗
Mittlere Lage	k. A.	3.900 – 4.200	4.200 – 4.500	↗
Einfache Lage	k. A.	3.300 – 3.800	3.500 – 4.000	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	20,0 – 30,0	20,0 – 30,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	20,0 – 30,0	20,0 – 30,0	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
70.000	2.500.000	100.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
4,0	14,50	18,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Planken	100,00 – 170,00
Kunsttrasse/Fressgasse	40,00 – 100,00

Kontakt:

SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN

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

MÜNCHEN

Der Boom geht – doch – weiter

Allgemeine Marktsituation

Wenn man die Berichte des Gutachterausschusses und die Entwicklung der Bodenrichtwerte verfolgt, so ist klar: Die Preise steigen weiter – in allen Lagen Münchens sowie im Umland der bayerischen Landeshauptstadt. 2018 gingen die Vertragszahlen im Stadtbereich München zwar um etwa 2 Prozent zurück, der Geldumsatz stieg jedoch um etwa 5 Prozent. Geopolitische und wirtschaftliche Risiken wie Brexit und internationale Handelskonflikte befeuern die hohe Nachfrage nach Immobilien aller Nutzungsarten bei unverändert geringem Angebot. Spitzenreiter in Sachen Nachfrage und Wertsteigerung sind Eigentumswohnungen und Grundstücke für Einzelhausbebauungen. Ähnliches gilt für Wohn- bzw. Bürohaus-Grundstücke.

Investmentform Wohnimmobilien

2016 wurden 145 Mietwohnhäuser veräußert, ein Jahr später waren es 124 und im Jahr 2018 waren es lediglich 120. Vor 2009 lag die Stückzahl regelmäßig bei ca. 200 Transaktionen pro Jahr. Einfache Wohnlagen sind kaum mehr zu finden. Es dominieren durchschnittliche bis gute Wohnlagen, in denen etwa 80 Prozent der Bevölkerung lebt. Die Mehrheit der Interessenten ist daher bereit, im Stadtgebiet sowie Umland (S-Bahn-Bereich) zu investieren. Der Boom geht – doch – weiter.

Investmentform Büroimmobilien

Im Jahr 2016 wurden noch 112 Büro- und Geschäftshäuser veräußert, 2017 erfolgten nur 70 Beurkundungen und 2018 bloß noch 67 (davon lediglich 2 Neubauten). Die Bürobeschäftigtenzahl stieg in den letzten Jahren in keiner Großstadt so stark wie in München. Bereits in den vergangenen Jahren konnte man beobachten, dass frei werdende Büroimmobilien nicht wie früher „automatisch" in Wohnimmobilien umgenutzt werden. Die stetig sinkende Leerstandsquote, kombiniert mit dem steigenden Bedarf, führen dazu, dass Büroflächen gerade bei Projektentwicklern und Anlegern beliebter werden.

Ausblick

Der Neubau der zweiten S-Bahn-Stammstrecke und des gesamten Hauptbahnhofs, eine umfassende Nahverkehrsoffensive, die Erweiterung der Fußgängerzone, der Ausbau des Fahrradnetzes, das „LabCampus"-Projekt mit 500.000 Quadratmetern Bürofläche am Flughafen – all das sind Maßnahmen, die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu sichern. Diese sind dringend nötig, angesichts der weiterhin steigenden Einwohnerzahl. Noch nicht beurteilen lässt sich, ob Themen wie die Erweiterung der SoBoN (sozialgerechte Bodennutzung), Erhaltungssatzung, Mietpreisbremse etc. den Mietmarkt mittelfristig beruhigen. Positive Auswirkungen haben die großen Projekte in Freiham, die Kasernen-Entwicklungen sowie die Pläne im Münchner Norden und Osten. Vor allem die neuerlich geführten Diskussionen um einen Hochhausbau auf dem Gelände der alten Paketposthalle sowie weitere Nachverdichtungsinitiativen lassen hoffen.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	18,00 – 25,00	19,00 – 30,00	20,00 – 32,00	↗
Mittlere Lage	14,00 – 18,00	15,00 – 19,00	16,00 – 20,00	↗
Einfache Lage	12,00 – 15,00	13,00 – 16,00	14,00 – 17,00	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	19,00 – 30,00	22,00 – 35,00	24,00 – 38,00	↗
Mittlere Lage	16,00 – 19,00	16,00 – 20,00	17,00 – 20,00	↗
Einfache Lage	14,00 – 16,00	15,00 – 17,00	15,00 – 18,00	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	8.500 – 11.000	10.000 – 20.000	10.000 – 20.000	↗
Mittlere Lage	5.000 – 8.000	5.500 – 9.000	6.000 – 9.000	↗
Einfache Lage	4.500 – 5.500	5.000 – 7.000	6.000 – 7.000	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	9.000 – 22.000	10.000 – 22.000	12.000 – 25.000	↗
Mittlere Lage	7.500 – 9.000	8.000 – 9.500	8.500 – 10.000	↗
Einfache Lage	6.500 – 7.500	7.000 – 8.000	8.000 – 10.000	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	28,0 – 45,0	31,0 – 52,0	29,0 – 58,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	19,0 – 28,0	22,0 – 40,0	26,0 – 44,0	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
980.000	22.400.000	420.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
1,9	18,50	38,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Altstadt/Zentrum	320,00 – 410,00
Schwabing	80,00 – 100,00

Kontakt:

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

MÜNSTER

Stadt mit steigenden Mieten und Kaufpreisen

Allgemeine Marktsituation

Münsters Bevölkerungszahl ist Ende 2018 auf 310.610 gestiegen. Das bedeutet 29.560 Menschen mehr als vor zehn Jahren. Bis 2040 soll die Einwohnerzahl um weitere ca. 13,9 Prozent klettern. In der westfälischen Stadt sind die Wohnungsmieten, nicht zuletzt dank der vielen Studierenden, erwartungsgemäß hoch. Die durchschnittlichen Kaltmieten liegen mit 10 Euro mehr als 2 Euro über den Mieten benachbarter Städte.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Spitzen-Kaltmieten für Bestandswohnungen in gefragten Lagen wie zum Beispiel der Sentruper Höhe, dem Kreuzviertel oder Mauritz liegen bei mindestens 14 Euro pro Quadratmeter, die für Neubauwohnungen bei ca. 16,50 Euro. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen durchschnittlich bei ca. 3.100 Euro und in der Spitze bei ca. 5.000 Euro pro Quadratmeter. Im Premiumsegment kann der Kaufpreis durchaus bei bis zu 9.000 Euro liegen. Die Kaufpreise für Neubau-Wohnungen sind im Schnitt bei 4.500 Euro pro Quadratmeter angesiedelt und können, je nach Exklusivität, bei bis zu 10.000 Euro liegen. Die Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser liegen bei ca. 560.000 Euro, wobei Luxusimmobilien für 3 Mio. Euro und darüber hinaus erworben werden. Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind in Münster gefragter denn je. Diese werden durchschnittlich zum 26- bis 32-fachen des Jahresrohertrages gehandelt, in Einzelfällen auch deutlich höher.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Die Leerstandsquote am Büromarkt ist weiter gesunken: um 0,1 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent. Im Vergleich zu anderen B-Standorten weist Münster einen extrem niedrigen Wert bei gleichzeitig hoher Nachfrage auf. Als stabile Spitzenmiete werden in den Büromarktzonen Hafen und City 14 Euro pro Quadratmeter erzielt. In wenigen Neubauprojekten wurde diese erstmals am Cityrand erreicht. Damit stieg sie in den vergangenen fünf Jahren um knapp 4 Prozent. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich geringfügig um zehn Cent auf 10,40 Euro. Zum Jahreswechsel 2018/2019 befanden sich 26.200 Quadratmeter Büroflächen im Bau. Dies entspricht einem Rückgang um 55 Prozent gegenüber 2018. Ein leicht unterdurchschnittliches Ergebnis stellen die 77.600 Quadratmeter Büroflächenumsatz 2018 dar. Er lag 5 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnittswert von 81.800 Quadratmetern. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 12 Prozent.

Ausblick

Der anhaltende Nachfrageüberhang wird kurz- bis mittelfristig zu steigenden Preisen in allen Assetklassen führen. Die Westfalenmetropole Münster wird längst nicht nur von lokalen Projektentwicklern wahrgenommen, sondern hat sich auf den Listen der bundesweit tätigen Immobilienunternehmen einen Platz erkämpft.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,00 – 12,00	10,00 – 12,00	10,00 – 14,00	↗
Mittlere Lage	8,00 – 9,50	8,00 – 10,00	8,50 – 10,00	↗
Einfache Lage	6,75 – 7,50	7,00 – 9,00	7,00 – 9,00	→

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	13,00 – 15,00	13,00 – 15,00	14,00 – 16,50	↗
Mittlere Lage	11,00 – 13,00	11,00 – 13,00	12,00 – 14,00	↗
Einfache Lage	k. A.	10,00 – 12,00	10,00 – 12,00	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.500 – 4.500	4.000 – 5.000	4.500 – 9.000	↗
Mittlere Lage	2.400 – 3.000	3.000 – 4.000	3.000 – 4.500	↗
Einfache Lage	1.300 – 2.000	1.300 – 2.000	1.300 – 3.000	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	5.500 – 7.000	6.000 – 7.000	6.000 – 10.000	↗
Mittlere Lage	4.000 – 5.000	4.500 – 6.000	4.500 – 6.000	↗
Einfache Lage	3.000 – 3.500	3.000 – 4.500	3.950 – 4.500	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	21,0 – 28,0	22,0 – 30,0	26,0 – 32,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 16,0	14,0 – 16,0	14,0 – 16,0	→

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
77.600	2.250.000	33.300
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
1,5	10,40	14,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Aegidiimarkt	20,00 – 30,00
Mauritz-Mitte	15,00 – 20,00

Kontakt:

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

Wachstumsmaschine erfasst Umland

Allgemeine Marktsituation

Die Stuttgarter Bevölkerung ist in den letzten Jahren stark gewachsen, seit 2010 um ca. 50.000 Menschen. Der grösste Teil davon sind junge Menschen, Studierende und Berufseinsteiger. Das bedeutet, es wird teurer und enger. Die Bevölkerungsprognose zeigt weiterhin nach oben, zwischen 2017 und 2030 soll sie um weitere 6,1 Prozent ansteigen. Das Volumen an Immobilieninvestments war 2018 mit ca. 2 Mrd. Euro historisch hoch. Etwa 92 Prozent entfielen auf den gewerblichen Sektor, 8 Prozent auf Wohninvestments. Renditen sind weiter unter Druck. Spitzenrenditen liegen für Büro- sowie Geschäftshäuser bei ca. 3,1 Prozent in der Innenstadt. Auch Randlagen erleben mehr Druck: Renditen um die 4 Prozent sind bei gut vermieteten Büroobjekten aber noch erreichbar.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Kaufpreise stiegen weiter – teils im zweistelligen Bereich. Die Mietpreise von Wohnimmobilien verzeichneten einen etwas schwächeren Anstieg als die Kaufpreise. Durchschnittsmieten für zentrale Lagen belaufen sich auf 14 bis 15 Euro pro Quadratmeter. Die Innenstadt erfährt eine „Reurbanisierung", also durch Abriss und Umnutzung vorhandener Bestände, aber auch durch die Entwicklung neuer Flächen etwa am Hauptbahnhof soll in den nächsten Jahren eine Entlastung entstehen. Nach heutigen Einschätzungen dürften diese Kapazitäten trotz hoher Preise absorbiert werden.

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

Investmentform Gewerbeimmobilien

Die Leerstandsqoute beim Büromarkt liegt bei lediglich 2,1 Prozent. Sofern freie Flächen verfügbar sind, werden diese sofort aufgenommen, es gibt Vorlaufzeiten und Vorvermietungen auch im Bestand. Aufgrund des Mangels an Angeboten gehen auch im Umland Leerstände zurück. Die vergleichsweise niedrigen Spitzenmieten (ca. 24 Euro pro Quadratmeter) für zentrale Büroflächen werden wohl weiter steigen. Gleiches lässt sich für die Durchschnittsmieten feststellen. Mit eventuellen Entlastungen durch Neubauprojekte ist erst ab ca. 2024 zu rechnen.

Ausblick

Stuttgart bleibt mit seinen Immobilienwerten auf stabilem Kurs und kann ein sicherer Hafen für zukunftsorientierte Immobilieninvestments sein. Für neue Projekte lohnt der Blick in die Umgebung. Die Menschen werden weiter nach Stuttgart strömen, der Markt für wirtschaftlich leistbare und zeitgemäß kompakte Wohnformen hat Perspektive. Die Preise für alle Objektarten werden vermutlich weiter steigen.

Marktdaten

WOHNEN (alle Preise in Euro/m²)

Mietpreise Bestand:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 18,00	12,50 – 18,00	13,00 – 18,00	↗
Mittlere Lage	9,00 – 14,00	9,00 – 14,00	9,50 – 15,00	↗
Einfache Lage	7,50 – 11,50	7,50 – 11,50	8,50 – 12,00	↗

Mietpreise Neubau:	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	15,50 – 21,00	15,50 – 21,00	16,00 – 22,00	↗
Mittlere Lage	12,00 – 17,00	12,00 – 17,00	13,50 – 18,00	↗
Einfache Lage	10,00 – 13,50	10,00 – 13,50	11,00 – 14,50	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.900 – 8.500	4.000 – 8.500	4.200 – 8.500	↗
Mittlere Lage	2.500 – 4.500	2.500 – 4.800	3.200 – 5.300	↗
Einfache Lage	1.600 – 2.800	2.000 – 3.000	2.900 – 4.200	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2017	2018	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	5.000 – 15.000	5.500 – 15.000	6.000 – 11.000	↗
Mittlere Lage	4.000 – 7.000	5.300 – 7.000	5.500 – 7.000	↗
Einfache Lage	3.500 – 5.000	4.500 – 5.000	4.800 – 6.300	↗

Kaufpreisfaktoren: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2017	2018	2019	
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	21,0 – 30,0	23,0 – 30,00	25,0 – 31,00	↗
Büro- und Geschäftshäuser	21,0 – 26,0	25,0 – 31,00	26,0 – 32,00	↗

BÜRO 2018

Flächenumsatz in m²:	Flächenbestand in m²:	Flächenleerstand in m²:
220.000	8.000.000	165.000
Leerstandsquote in %:	**Ø Miete in Euro/m²:**	**Spitzenmiete in Euro/m²:**
2,1	15,50	24,00

Einzelhandel 2018 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m²
Degerloch	15,00 – 60,00
Cannstatt	12,00 – 35,00

Kontakt:

SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN

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

ARCADIS.
IMPROVING QUALITY OF LIFE

Arcadis ist das führende globale Planungs- und Beratungsunternehmen für Immobilien, Umwelt, Infrastruktur und Wasser. Wir kombinieren fundierte Marktkenntnisse mit Design-, Beratungs-, Ingenieur-, Projekt- und Managementleistungen, um in Partnerschaft mit unseren Kunden herausragende und nachhaltige Ergebnisse während des gesamten Lebenszyklus ihrer natürlichen Güter und gebauten Vermögenswerte zu erzielen. 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. In Deutschland arbeiten rund 1.100 Mitarbeiter von ARCADIS an 18 Standorten. Sie finden uns im Internet unter ***www.arcadis.com***

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 sichteten 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**

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

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	8,00–10,00	10,00–12,00	12,50–18,00	↘
Bonn	7,00–8,00	9,00–11,00	10,50–14,00	→
Bremen	5,00–7,50	7,00–9,50	9,50–12,00	↗
Bremerhaven	4,50–5,00	5,00–7,00	7,50–9,00	→
Chemnitz	4,50–5,50	5,50–6,80	8,50–9,50	→
Dresden	5,00–6,50	6,50–8,50	8,50–12,00	↗
Düsseldorf	8,50–9,50	10,00–12,00	12,50–15,00	↗
Duisburg	4,60	5,90	7,80	↗
Frankfurt	9,50–11,50	12,00–14,50	15,00–17,80	↗
Hamburg	8,50–12,50	11,50–16,00	14,60–21,00	↗
Hannover	8,00	10,00	13,00	↗
Karlsruhe	7,50–9,30	9,25–13,50	11,00–15,00	↗
Kiel	6,00–6,30	7,50–8,50	8,50–14,00	↗
Köln	9,30	11,50	12,75	↗
Leipzig	5,25–6,50	6,50–8,50	9,50–14,00	↗
Mannheim	7,25–8,50	9,50–12,00	11,50-14,00	↗
München	14,00–17,00	16,00–20,00	20,00–32,00	↗
Münster	7,00–9,00	8,50–10,00	10,00–14,00	↗
Stuttgart	8,50–12,00	9,50–15,00	13,00-18,00	↗

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	15,00–18,00	15,00–18,00	18,00–25,00	→
Bonn	8,70–9,80	10,00–12,00	11,00–16,00	→
Bremen	8,50–10,00	10,00–11,50	11,50–14,50	→
Bremerhaven	k. A.	8,00–9,50	10,00–12,00	→
Chemnitz	8,50–9,00	9,50–10,00	10,00–12,50	→
Dresden	9,00–10,00	10,50–12,00	12,00–18,00	↗
Düsseldorf	11,00–12,00	12,50–13,50	14,00–16,00	↗
Duisburg	k. A.	8,50	11,00	→
Frankfurt	15,50–18,00	18,50–21,00	21,50–28,80	↗
Hamburg	10,50–15,00	15,00–17,50	17,40–23,00	↗
Hannover	11,50	13,50	16,00	↗
Karlsruhe	9,75–11,00	10,25–13,00	11,00–16,00	↗
Kiel	k. A.	10,00–11,00	11,00–14,00	→
Köln	11,00	12,50	14,50	↗
Leipzig	9,00–11,00	10,00–13,00	12,00–18,00	↗
Mannheim	9,00–10,00	11,00–13,50	13,00-16,00	↗
München	15,00–18,00	17,00–20,00	24,00–38,00	↗
Münster	10,00–12,00	12,00–14,00	14,00-16,50	↗
Stuttgart	11,00–14,50	13,50–18,00	16,00–22,00	↗

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	2.000–3.000	3.000–4.000	4.000–7.000	↗
Bonn	1.700–2.100	2.200–3.000	2.900–4.100	→
Bremen	1.500–2.000	2.000–3.000	2.500–4.300	→
Bremerhaven	700–950	900–1.500	1.550–2.800	↗
Chemnitz	850–1.200	1.200–1.800	2.200–2.800	→
Dresden	1.350–2.000	2.200–3.200	2.900–4.000	↗
Düsseldorf	1.800–2.200	2.500–3.200	3.500–5.000	↗
Duisburg	970	1.400	2.200	→
Frankfurt	2.500–4.000	4.100–5.900	6.000–7.500	↗
Hamburg	2.450–4.700	4.600–7.500	6.800–12.500	↗
Hannover	2.300	3.000	4.200	↗
Karlsruhe	2.150–3.100	3.000–3.750	3.950–5.800	↗
Kiel	1.800–2.000	2.400–2.750	3.000–4.400	↗
Köln	2.425	3.400	4.000	↗
Leipzig	1.500–1.800	1.800–2.800	2.600–3.800	↗
Mannheim	1.800–3.300	3.500–4.400	4.300–6.000	↗
München	6.000–7.000	6.000–9.000	10.000–20.000	↗
Münster	1.300–3.000	3.000–4.500	4.500–9.000	↗
Stuttgart	2.900–4.200	3.200–5.300	4.200–8.500	↗

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	3.500–4.500	4.500–5.800	5.800–7.500	↗
Bonn	2.800–3.000	3.200–3.950	3.800–5.800	→
Bremen	2.500–3.000	3.000–4.000	4.000–6.000	→
Bremerhaven	2.100–2.500	2.700–3.200	3.100–3.900	→
Chemnitz	2.100–2.500	2.500–3.200	3.000–4.000	→
Dresden	2.600–3.000	3.200–3.800	3.600–5.500	↗
Düsseldorf	4.200–4.800	4.800–6.500	6.500–9.500	↗
Duisburg	k. A.	2.900	4.100	→
Frankfurt	5.300–6.100	6.200–8.000	8.000–11.300	↗
Hamburg	3.900–4.500	4.500–7.800	7.800–13.500	↗
Hannover	3.700	4.100	5.800	↗
Karlsruhe	3.500–4.000	3.900–4.500	4.200–7.000	↗
Kiel	k. A.	3.900–4.200	4.000–7.000	↗
Köln	3.500	4.300	5.800	↗
Leipzig	2.600–2.900	3.200–3.800	3.600–5.500	↗
Mannheim	3.500–4.000	4.200–4.500	4.500–6.200	↗
München	8.000–10.000	8.500–10.000	12.000–25.000	↗
Münster	3.950–4.500	4.500–6.000	6.000–10.000	↗
Stuttgart	4.800–6.300	5.500–7.000	6.000–11.000	↗

KAUFPREISFAKTOREN

MULTIPLIER

Faktorspanne / multiplier range x-fache der Jahresnettomiete / multiple of annual property net rent

Stadt City	Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser Residential tenant buildings with small shares of commercial use	Trend Trend	Büro- und Geschäftshäuser Office- and Commercial Building	Trend Trend
Berlin	28,0–34,0	↘	22,0–26,0	→
Bonn	16,0–23,5	→	15,0–21,0	→
Bremen	12,5–25,0	↗	14,5–22,0	↗
Bremerhaven	8,0–13,0	→	k. A.	k. A.
Chemnitz	14,0–18,0	→	12,0–18,0	→
Dresden	21,0–28,0	→	18,0–24,0	→
Düsseldorf	20,0–28,0	↗	19,0–25,0	→
Duisburg	11,0–17,0	↗	10,5–18,0	↗
Frankfurt	18,0–32,0	↗	20,0–28,0	↗
Hamburg	21,0–37,0	↗	20,0–35,0	↗
Hannover	16,5–25,0	↗	19,0–25,0	↗
Karlsruhe	27,0–32,0	↗	18,0–30,0	↗
Kiel	14,0–26,0	↗	14,0–17,0	↗
Köln	18,0–30,0	↗	16,0–24,0	↗
Leipzig	21,0–30,0	→	17,0–22,0	→
Mannheim	20,0–30,0	↗	20,0–30,0	↗
München	29,0–58,0	→	26,0–44,0	↗
Münster	26,0–32,0	↗	14,0–16,0	→
Stuttgart	25,0–31,0	↗	26,0–32,0	↗

BÜROMARKT
OFFICE MARKET

Stadt City	Flächenumsatz 2018 in m² Take-Up 2018 in m²	Flächenbestand in m² Office Stock in m²	Flächenleer-stand in m² Vacancy in m²	Leerstandsquote in % Vacancy Rate in %	Ø Miete in EURO/m² Ø Average Rents in EURO/sqm	Spitzenmiete in EURO/m² Prime Rents in EURO/sqm
Berlin	835.500	18.600.000	342.000	1,8	21,70	35,10
Bonn	137.472	3.876.120	59.651	1,54	15,79	21,75
Bremen	119.000	3.860.000	110.000	3,0	9,40	14,00
Bremerhaven	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	5,00	11,00
Chemnitz	35.000	1.500.000	180.000	12,0	6,50	10,00
Dresden	100.000	2.400.000	75.000	3,0	8,50	20,00
Düsseldorf	334.000	7.500.000	525.000	7,0	16,00	28,00
Duisburg	51.000	2.260.000	59.000	2,6	9,10	16,20
Frankfurt	633.000	11.460.000	785.000	7,9	21,80	41,40
Hamburg	580.000	13.900.000	510.000	3,7	15,90	27,50
Hannover	173.000	4.530.000	140.000	3,1	11,00	17,00
Karlsruhe	70.000	2.450.000	60.000	2,4	9,25	14,50
Kiel	20.000	1.500.000	20.000	1,4	9,00	17,00
Köln	305.000	7.800.000	220.000	2,8	14,50	23,00
Leipzig	100.000	3.400.000	200.000	5,9	9,00	20,00
Mannheim	70.000	2.500.000	100.000	4,0	14,50	18,00
München	980.000	22.400.000	420.000	1,9	18,50	38,00
Münster	77.600	2.250.000	33.300	1,5	10,40	14,00
Stuttgart	220.000	8.000.000	165.000	2,1	15,50	24,00

DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

Impressum

Herausgeber:

Deutscher Anlage-Immobilien Verbund GbR – DAVE
vertreten durch: Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Theodor-Heuss-Straße 21
70174 Stuttgart
Tel. 0711 / 508 703 605
schuerrer@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 © krischerfotografie, Duisburg © JFL Photography- © rudi 1976- © prosiaczeq- © Dirk Vonten- © Vladimir Mucibabic- © Manuel Schoenfeld- © industrieblick- © eyetronic- © Michael Fleischmann- © Wolfgang Cebura- © Wolfgang Jargstorff-Fotolia © Andrew Mayovskyy-123rf © rclassenlayouts-iStock

100 JAHRE ROHRER
IMMOBILIEN SEIT 1919

LIMBACH IMMOBILIEN
Das große Bonner Maklerhaus – seit 1959

ROBERT C. SPIES

DER IMMO TIP
Vermittlung von Immobilien GmbH

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Armin Quester Immobilien GmbH

DELTA DOMIZIL

KSK-Immobilien
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln

HOMANN IMMOBILIEN

SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN

Hans Schütt ®
Wir machen Ihre Hausaufgaben

Assoziierter Partner:

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Technische Due Diligence

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

WWW.DAVE-NET.DE