DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

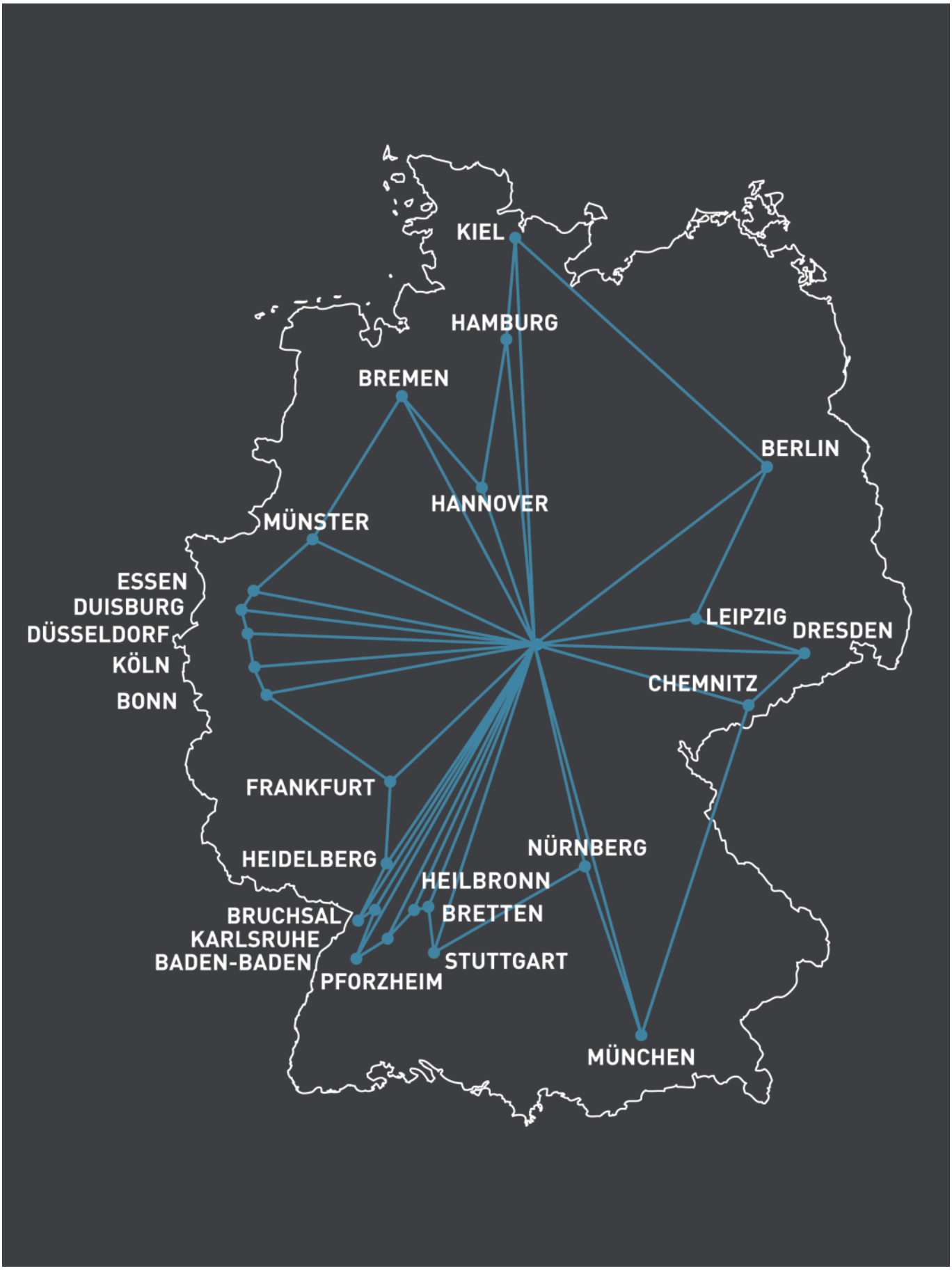
MARKTREPORT 2017/2018

17 STÄDTE – 1 MARKTREPORT

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK

EIN VERBUND IN 26 STÄDTEN



GESTERN TOP-STANDORTE, HEUTE B-LAGEN, MORGEN SPEZIALIMMOBILIEN UND AUFSTREBENDE QUARTIERE?

In fast allen deutschen Großstädten sind die beliebtesten Immobilieninvestments (Core-Produkte) ausverkauft. Während sich die Anleger in den ersten Jahren nach der Finanzkrise auf die wichtigsten sieben deutschen Immobilienstandorte konzentrierten, weichen sie seit 2012/13 zusehends in gute B-Städte aus.

Die Angebotsknappheit in den Top-7-Städten, verbunden mit steigenden Immobilienpreisen, trieben sie an Alternativstandorte. Neubauprojekte, egal ob Wohnraum oder Gewerbeflächen, werden nicht nur in A-Städten stark nachgefragt, sondern gerade auch in B-Städten mit überdurchschnittlichem Potenzial bei einem unterdurchschnittlichen Risiko. Erschwingliche Mieten, eine positive Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte sowie ein aufnahmefähiger Arbeitsmarkt spielen an diesen B-Standorten eine große Rolle. Hinzu kommt, dass viele mittelgroße Städte sich als Wohnort immer größerer Beliebtheit erfreuen. In vielen Kommunen verdoppelte sich in den zurückliegenden Jahren der Vervielfältiger für Investments: In München wird für gute Mietshäuser das 50-fache des Jahresnettomietertrags gezahlt.

Gleichzeitig wuchs die Zahl der Immobilieninvestoren: Waren vor 15 Jahren kaum internationale Anleger zu finden, so hat sich dies grundlegend geändert. Außerdem wollen immer mehr Fonds, Pensionskassen, Versicherungen und Familiy Offices in Zeiten niedriger Zinsen durch Investments in Stein und Mörtel eine vorzeigbare Rendite erzielen. Gerade dies gelingt immer seltener: für Core-Objekte ist sie in vielen Orten auf unter 3, teils unter 2 Prozent gesunken.

Fraglich bleibt die Wirkung der Umsetzung politischer Ideen wie die Begrenzung von Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Kurz: Mehr denn je brauchen Investoren einen professionellen Berater an ihrer Seite. Diesen finden sie in dem DAVE-Netzwerk, das zehn auf Investments spezialisierte, inhabergeführte Immobilienunternehmen umfasst, die in 26 Städten tätig sind. Selten ist es damit getan, über den Vermittler ein Objekt zu finden. Wichtiger wird es, mit diesem gemeinsam Strategien zur Renditesteigerung zu entwickeln. So lassen sich durch Ertüchtigungen von Bestandsgebäuden in aufstrebenden Lagen mittelfristig höhere Erträge erzielen als bei Neubauten. Auch Spezialimmobilien werfen unter Umständen höhere Renditen ab. So etwa Hotels, Logistikflächen, Pflegeimmobilien oder Fachmärkte, die teils über 5 Prozent erzielen.

Informieren Sie sich in diesem Marktbericht über Investmentmöglichkeiten in Deutschland und sprechen Sie die DAVE-Spezialisten an. Sie navigieren Sie durch den Markt und beraten Sie bei Ihren Entscheidungen.

INHALT

03 KONZENTRIERT IN EINER ANALYSE: 17 DEUTSCHE STÄDTE FÜR IHRE IMMOBILIENINVESTIONEN

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 CHEMNITZ

16 DRESDEN

18 DÜSSELDORF

20 DUISBURG

22 FRANKFURT

24 HAMBURG

26 HANNOVER

28 KARLSRUHE

30 KIEL

32 LEIPZIG

34 MÜNCHEN

36 MÜNSTER

38 NÜRNBERG

40 STUTTGART

42 ARCADIS. IMPROVING QUALITY OF LIFE

44 DAVE IN DER PRESSE

46 BÜROMARKT / IMPRESSUM

KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL

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

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

In diesem komplexen Markt dient das Immobilienberater-Netzwerk DAVE als Navigator. Es ist ein Zusammenschluss von zehn erfolgreichen, inhabergeführten Unternehmen, die in Deutschland an 26 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 42-43).

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
- **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
- **LEIPZIG** — DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH
  Geschäftsleitung: Wolf-Hagen Grups – Investment: Gewerbe, Wohnen
- **MÜNCHEN** — ROHRER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsleitung: Sven Keussen – Makler- und Investment-
  geschäft, Wohn- und Gewerbeimmobilien, Projektentwicklungen, Hausverwaltung
- **MÜNSTER** — HOMANN IMMOBILIEN MÜNSTER GMBH
  Geschäftsleitung: Bernard Homann – Investment: Wohnen, Gewerbe, Projektentwicklung
- **NÜRNBERG** — ROHRER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsleitung: Sven Keussen
  Makler- und Investmentgeschäft, Wohn- und Gewerbeimmobilien, Projektentwicklungen
- **STUTTGART** — SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG UND DAVE
  Geschäftsleitung: Peter Schürrer – Investment: Wohnen, Gewerbe

Assoziierter Partner:

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Technische Due Diligence

BERLIN

DER HAUPTSTADT-HYPE GEHT WEITER

Allgemeine Marktsituation

Berlin ist die größte Stadt Deutschlands und hat sich zu einer Metropole von Weltrang gemausert. Seit Jahren gibt es immer wieder Stimmen, die ein Ende des Hypes vorhersagen. Eingetreten ist dies nicht. Der Hauptstadt-Hype geht weiter. Weiterhin gibt es einen Anstieg der Touristen, der Bevölkerung, der Beschäftigten, der Wirtschaftsleistung, der Wohnraumnachfrage sowie der Nachfrage nach Immobilien. Die Hauptstadt wächst weiter, wenn auch gemächlicher. Dies ist weniger auf die nachlassende Attraktivität zurückzuführen, als auf die zurückgehende Anzahl potenzieller Zuwanderer. Wegen des Geburtenrückgangs gibt es weniger junge Leute. Zudem nimmt die Suburbanisierung zu.

Ungebrochen groß ist die Anziehungskraft vieler Großstädte auf die 20- bis 35-Jährigen. Und Berlin ist „the place to be". Keine andere Stadt in Deutschland weist eine so hohe Dynamik in der Startup-Szene auf. Der Grund: hier finden Gründer die entsprechenden Fachkräfte. Der Hotel- und Einzelhandelsmarkt erfährt durch die Attraktivität der Stadt bedeutende Wachstumsimpulse. Investoren sind ungebrochen von Berlin überzeugt und suchen in den unterschiedlichsten Segmenten. Die Hauptstadt ist im Vergleich zu globalen Metropolen vergleichsweise günstig. Die Investitionsbereitschaft trifft immer noch auf ein zu geringes Marktangebot. Der Markt für Projektentwicklungen ist in den Segmenten Büro, Wohnen und Hotel kaum zu bremsen und wird durch das Wohnsegment dominiert. Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt nach wie vor angespannt und ist durch steigende Mieten und Kaufpreise gekennzeichnet. Im Allgemeinen verändert sich die Art des Investments. Das Investoreninteresse verlagert sich von Core- zunehmend zu Value-Add-Produkten.

Insgesamt sind die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Berliner Immobiliensektors derzeit erfreulich und bieten ein stabiles Umfeld für Investments.

Investmentform Wohnimmobilien

Mehrfamilienhäuser bleiben im Fokus der Investoren und die begehrteste Anlageform. Wegen der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnraum sind die Baugenehmigungen stetig gestiegen. Dennoch werden sie den jährlich wachsenden Bedarf an Wohnraum kaum decken. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zogen im vergangenen Jahr 54.226 Neubürger in die Hauptstadt. Gleichzeitig wurden aber lediglich 13.842 Wohnungen fertig gestellt.

Der Wohnimmobilienmarkt gilt als äußerst attraktiv und steckt voller Potenzial. Dies gilt sowohl für die Kaufpreise als auch für Mieten. Die Hauptstadt bietet weiterhin in vielen Lagen bei risiko- und renditegerechten Preisen besondere Immobilienchancen. Aufgrund des knappen Angebotes rücken Außenbezirke und Umland zunehmend in den Fokus der Investoren.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Neben dem Wohnungsmarkt boomen auch die Büro-, Einzelhandel-, und Logistiksegmente. Der Büroimmobilienmarkt ist hierbei die dynamischste Anlageform.

Es werden zunehmend B- und teils C-Standorte nachgefragt, aufgrund des zu erwarteten Mietsteigerungspotenzials, bedingt durch die wachsende Nachfrage der Unternehmen nach Büroflächen. Als Investment sind Bestandsimmobilien in innerstädtischen Lagen mit einem guten Mietermix und Mietverträgen, die eine Restlaufzeit von zwei bis vier Jahren aufweisen sowie Neubauten mit langfristigen Mietverträgen, gefragt. Zunehmend werden Value-Add-Investments nachgefragt. Außerdem rücken Gesundheitsimmobilien, dabei nicht nur klassische Pflegeheime, sondern außerdem Mikrowohnheime und Häuser mit hotelähnlichem Service als Anlageobjekte in den Fokus.

Ausblick

Der Wohnungsmarkt in der Hauptstadt dürfte in den kommenden Jahren durch steigende Mieten und Preise gekennzeichnet sein. Die Erhöhungen werden allerdings moderater ausfallen als in den zurückliegenden Jahren. Büroflächen werden weiterhin stark nachgefragt, die Flächenknappheit wird zunehmen und die Mieten steigen. Berlins Anziehungskraft als Einkaufsmetropole wird sich fortsetzen und Einzelhandelsimmobilien bleiben weiter fest im Anlegerfokus der Investoren verankert.

Alles in allem bleibt die Metropole infolge der günstigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen auf absehbare Zeit ein attraktiver Investitionsstandort für Immobilien. Abzuwarten bleibt, ob die diversen Regulierungsmechanismen des Senats, wie die Ausweitung von Milieuschutz- und Erhaltungsgebieten, die eine Umwandlung von Miethäusern zu Wohneigentum nur in Ausnahmefällen zulassen, den Markt beruhigen wird. Ferner könnten neue Auflagen an Investoren, bei ihren Wohnprojekten eine Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum schaffen zu müssen, die Baubewilligungszahlen reduzieren.

Der Brexit könnte der Berliner Startup-Szene zusätzliche Impulse bescheren, falls sich Londons Szene nach neuen Standorten umschaut. Berlin bleibt die Stadt Deutschlands mit der größten Strahlkraft.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	140 – 330 Euro/m²
>200 m²	100 – 300 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand

				Trend:
Mietpreise	8,00–10,00*	10,00–11,50**	12,50–16,00***	↗
Kaufpreise	2.000–2.650*	2.650–3.550**	3.550–6.500***	↗

Neubau

				Trend:
Mietpreise	15,00–17,50*	17,00–19,50**	19,00–21,00***	→
Kaufpreise	3.500–4.000*	3.800–5.000**	5.000–8.500***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	26 bis 35
Gewerbeanteil >30%	20 bis 25
Büro- und Geschäftshäuser	20 bis 25

BÜROMARKT

Flächenumsatz in m² 190.000 (1. Quartal 2017)	Flächenbestand in m² 20.270.000
Flächenleerstand in m² 523.000	Leerstandsquote in % ca. 2,5
Ø Miete in Euro/m² 18,00	Spitzenmiete in Euro/m² 28,50

Kontakt:

ROHRER
IMMOBILIEN SEIT 1919

Rohrer Immobilien GmbH
Corvin Tolle
Kurfürstendamm 42 • 10719 Berlin
Telefon: 030 / 89 66 99-17
E-Mail: tolle@rohrer-immobilien.de
www.rohrer-immobilien.berlin

BONN

Foto: Michael Sondermann / Bundesstadt Bonn

DIE STADT GLÄNZT MIT REKORDUMSÄTZEN TROTZ BÜROFLÄCHENMANGELS

Allgemeine Marktsituation

Bereits das dritte Jahr in Folge glänzt Bonn mit einem Milliardenumsatz und liegt 2016 mit 1,2 Mrd. Euro nur knapp unter dem Vorjahresergebnis. Trotz des hohen Umsatzes hat sich die Anzahl der Abschlüsse um rd. 20 Prozent unter dem langjährigen Mittel eingependelt. Maßgeblich für diese Transaktionszahlen sind im Wesentlichen die Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien, insbesondere aber auch die stark gestiegenen Bodenpreise für unbebaute Grundstücke, die zwischenzeitlich ein absolut rares Gut innerhalb der Bundesstadt sind.

Investmentform Wohnimmobilien

Nach wie vor ist der Markt durch einen ungebremsten Nachfrageüberhang geprägt, was bei Eigentumswohnungen in jüngeren und mittleren Altersgruppen zu einer durchschnittlichen Preissteigerung von über 12 Prozent und den übrigen Altersgruppen zu Preissteigerungen zwischen 5,7 und 8,4 Prozent geführt hat. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind moderat um 4 Prozent und die Mehrfamilienhaus- und gemischtgenutzten Grundstücke um 12 Prozent gestiegen. Dass die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Einfamilienhäusern groß ist, zeigt das Bauprojekt im Stadtteil Buschdorf, das mit seinen 88 Einfamilienhäusern schon vor dem ersten Spatenstich ausverkauft war. Dass in Bonn viel passiert, zeigen die aktuellen Neubauprojekte wie die Wohnanlage in der Weststadt mit 288 Apartments, in Bonn-Duisdorf mit 40 Wohnungen und 18 Doppelhaushälften, in Friesdorf mit rund 85 Wohnungen, das Stadttor-Beuel mit etwa 328 Wohnungen und die Siebengebirgsterrassen mit 258 Wohnungen. Die größten Neubauvorhaben befinden sich derzeit in Bonn-Duisdorf, auf dem Gelände der ehemaligen Gallwitz-Kaserne, auf dem rund 500 Wohnungen und über 13.000 Quadratmeter Gewerbeflächen entstehen. Ferner zählt dazu das Projekt „West.Side“ auf einem ehemaligen Fabrikgelände, wo ebenfalls ca. 500 Wohnungen sowie 40.000 Quadratmeter Gewerbeflächen entstehen.

Investmentform Büromarkt

Im Januar dieses Jahres titelte die Immobilien-Zeitung „Bonn ist die Hauptstadt des Büroflächenmangels“, was die Situation in Bonn mit einer offiziellen Leerstandsquote von 2,17 Prozent vortrefflich widerspiegelt.

Umso überraschender ist das erzielte Rekordergebnis von 126.189 Quadratmetern vermieteter Büroflächen 2016, welches rd. 40 Prozent über dem langjährigen

Durchschnitt liegt. Maßgeblich an dem Ergebnis beteiligt war hierbei der Büroflächenumsatz der GIZ mit rd. 29.000 Quadratmetern. Über 70 Prozent aller Vermietungen lagen unter 500 Quadratmetern und lediglich drei Abschlüsse lagen über 5.000. Da keiner mit diesem Rekordergebnis 2016 gerechnet hat, überrascht es umso mehr, dass zum Halbjahr 2017 bereits wieder rund 41.000 Quadratmeter vermietet wurden, was rechnerisch die Hälfte des offiziellen Leerstandes ist. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass es mehrere Vermietungen, teilweise an einen Nutzer gab, die aufgrund der schnellen Vermarktung nicht in die Leerstandsquote einflossen. Mit einem erneuten Rekordergebnis ist dennoch nicht zu rechnen, so dass 2017 von einer Vermietungsleistung unter dem langjährigen Durchschnitt auszugehen ist. Die aktuellen Mietpreise sind insgesamt weiterhin stabil, wobei die Durchschnittsmiete leicht auf 12,90 Euro pro Quadratmeter und die Spitzenmiete auf 19,25 Euro gestiegen ist. In besonders exponierten Lagen mit besonders hochwertiger Ausstattung konnten Spitzenmieten von über 20 Euro erzielt werden.

Spannend wird der Markt weiterhin sein, da ein Teil der geplanten Neubauprojekte, wie der Büroturm am UN-Campus mit 8.400 Quadratmetern sowie die rund 63.000 Quadratmeter gegenüber der Bonner Rheinaue für die GIZ, bereits vor Baubeginn keine nennenswert freien Potenzialflächen ausweisen. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis die weiteren Projekte, wie der Neue Kanzlerplatz mit über 60.000 Quadratmetern, das Rhein-Palais am Bonner Bogen mit circa 40.000, das Maximilian-Center mit 12.000 und Projekt Urban-Soul mit 15.000 Quadratmetern sowie das Projekt Westwerk mit knapp 8.000 Quadratmetern voll belegt sein werden.

Ausblick

Große Potenzialflächen sind praktisch nicht verfügbar. Dieser Mangel wird den bereits seit Jahren angespannten Markt weiter verschärfen. Ohne großflächige Revitalisierungen, Abrisse, Neubauten und Verdichtungen sind die Prognosen für den Bevölkerungszuwachs von 2011 bis 2030 von rund 11,5 Prozent kaum zu bewältigen, ohne dass der stark angespannte Büromarkt oder die letzten verbliebenen Gewerbeflächen weiter leiden. Bereits jetzt ist klar, dass Bonn in Zukunft nur in Zusammenarbeit mit dem angrenzenden Rhein-Sieg-Kreis gesund wachsen kann, was sich für die ganze Region, die mit der Stadt Bonn dann immerhin über 1 Million Einwohner verfügt, positiv auswirken kann. Insgesamt wird dies zu weiteren Preissteigerungen, nicht nur in einfachen und mittleren Lagen, sondern insbesondere auch in direkt angrenzenden Kommunen führen.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	100 – 120 Euro/m²
>200 m²	90 – 110 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	6,80–8,00*	9,00–11,00**	10,50–14,00***	↗
Kaufpreise	1.450–1.900*	2.100–2.900**	2.800–3.950***	↗

Neubau				Trend:
Mietpreise	8,50–9,50*	9,50–11,50**	10,50–14,50***	↗
Kaufpreise	2.550–2.750*	2.850–3.750**	3.450–5.500***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	16 bis 22
Gewerbeanteil >30%	14 bis 19
Büro- und Geschäftshäuser	14 bis 18

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 126.189	Flächenbestand in m² 3.840.000
Flächenleerstand in m² 83.000	Leerstandsquote in % 2,17
Ø Miete in Euro/m² 12,90	Spitzenmiete in Euro/m² 19,25

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

METROPOLE IM NORDEN MIT ATTRAKTIVEN RENDITEN

Allgemeine Marktsituation

Bremen ist ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Darüber hinaus ist die Hansestadt international bekannt als Zentrum für Luftfahrt und Weltraumtechnologie. Namhafte Unternehmen wie Mercedes-Benz mit seinem weltweit größten Werk und die Brauerei Beck & Co. sowie zahlreiche Firmen aus der Schiffsbau- und Stahlindustrie ziehen Fachkräfte an. Eine Exzellenz-Universität, die internationale Jacobs University und weitere Hochschulen sorgen für einen konstanten Zuzug von Studenten und Akademikern. Die positiven Rahmenbedingungen spiegeln sich auch auf dem Immobilienmarkt wider – eine dynamische Nachfrage in allen Assetklassen, die in vielen Teilmärkten auf ein limitiertes Angebot trifft. Neben regionalen Käufern sind in den letzten Jahren vermehrt Stiftungen, Family Offices und institutionelle Anleger aus ganz Deutschland auf dem Markt aktiv.

Investmentform Wohnimmobilien

Auf dem Investmentmarkt wurden 2016 Transaktionen im Wert von ca. 440 Mio. Euro getätigt. Der Wert lag damit ca. 10 Prozent über dem des Vorjahres. Nahezu die Hälfte des Umsatzvolumens entfiel auf Transaktionen von Büroinvestments. Die Nachfrage nach Core-Objekten in den Citylagen ist spürbar gestiegen – hier werden Faktoren bis zum 22-fachen der Jahresnettokaltmiete erzielt. Das Angebot in diesem Segment ist jedoch rar. Daher finden Transaktionen teilweise schon im Stadium von Projektentwicklungen statt.

Das Niedrigzinsniveau sowie mangelnde Anlagealternativen sorgen für eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Käufer sind aufgrund des hohen Preisniveaus in den innerstädtischen Bestlagen bereit, in Potenziallagen wie Walle, Hastedt oder die Neustadt auszuweichen. B- und teilweise auch ehemalige C-Lagen rücken stärker in den Fokus. Dies gilt nicht nur für private Käufer, sondern auch für Kapitalanleger, da die Preise vor allem in den Mikrolagen Steigerungspotenzial aufweisen. 2016 zeigt sich im Neubaubereich eine stabile und für Bestandsimmobilien eine leicht steigende Preisentwicklung. In guten Lagen haben sich die Bestandsmieten in der Spitze auf 12 Euro pro Quadratmeter erhöht (Netto-Kaltmiete).

An einfachen Standorten liegt die Spanne zwischen 5 und 7 Euro pro Quadratmeter. Die Kaufpreise haben in den mittleren und einfachen Lagen erneut angezogen. Für hochwertige Neubauten in Toplagen wurden erstmals sogar Quadratmeterpreise bis 6.000 Euro erzielt.

Investmentform Büromarkt

Der Büromarkt blickt auf ein ereignisreiches Jahr 2016 zurück. Mit einem Flächenumsatz von ca. 122.000 Quadratmetern wurde das Vorjahr um 28 Prozent übertroffen. Für das starke Ergebnis haben besonders großvolumige Umsätze durch Eigennutzer gesorgt, die mit 26 Prozent einen selten großen Anteil des Marktes einnehmen. Mehr als die Hälfte des Umsatzes wurde im Segment unter 1.000 Quadratmetern generiert – diese Tatsache unterstreicht die hohe Stabilität des Marktes. Mit rund 43.000 Quadratmetern entfiel der größte Umsatzanteil auf die Innenstadt, gefolgt von der Überseestadt mit ca. 35.000 Quadratmetern. Während große Flächen im Zentrum bisher kaum verfügbar waren, wird das Angebot in diesem Segment aufgrund des entstehenden City-Gates am Bahnhof künftig erweitert. In den Citylagen ist die Spitzenmiete auf 13,70 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Investmentform Einzelhandel

Die Innenstadt befindet sich im Aufbruch. Zahlreiche Initiativen zur Attraktivitätssteigerung der Citylagen, z.B. am Domshof oder der neue Jacobs-Hof, sorgen für positive Impulse auf dem Einzelhandelsflächenmarkt. Zu einer hoch frequentierten Konsumlage entwickelt sich aktuell die 1-a-Lage Sögestraße. Die durch namhafte Filialisten geprägte Obernstraße verfügt über größere Mietflächen – hier wird eine Begrünung und mehr Sitzgelegenheiten die Aufenthaltsqualität maßgeblich verbessern. Für Flächen bis 100 Quadratmeter liegt die Spitzenmiete bei 130 bis 150 Euro pro Quadratmeter.

Investmentform für Logistik- und Industrieflächen

Bremen gilt als ein Top-Logistikstandort in Deutschland. Aufgrund der niedrigen Leerstandquote von ca. 1 Prozent und damit verbunden fehlender Mietflächen und auch Kaufobjekten kommen Unternehmen häufig nicht zum Zuge. Hinzu kommt, dass die Anzahl großvolumiger Fertigstellungen 2016 im Vergleich zum Vorjahr geringer war. Folglich hat die Kompromissbereitschaft der Nutzer zugenommen. Ferner führt der Flächenmangel zu einer zunehmenden Wanderungsbewegung ins Umland. So hat der Umsatzanteil außerhalb der Stadtgrenze 2016 deutlich zugenommen. Die östlich von Bremen gelegenen Gewerbegebiete bieten attraktive Perspektiven – für kurzfristig verfügbare Flächen und Investmentobjekte.

Ausblick

Für 2017 und 2018 prognostiziert das 70-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies einen stabilen Bremer Immobilienmarkt mit nahezu planbaren Renditen und weiterhin attraktiven Investmentchancen in allen Assetklassen. In den zentralen Lagen sorgt die hohe Wohnraumnachfrage für weiter anziehende Kaufpreise. Die Mieten werden auf einem hohen Niveau stabil bleiben.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	130 – 150 Euro/m²
>200 m²	65 – 90 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	5,00–7,00*	6,50–8,50**	9,00–12,00***	→
Kaufpreise	1.000–1.500*	1.600–1.900**	2.000–4.000***	↗

Neubau				Trend:
Mietpreise	8,50–9,00*	9,00–10,50**	10,50–13,00***	→
Kaufpreise	2.500–2.650*	2.850–3.200**	3.500–6.000***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

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

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 120.000	Flächenbestand in m² 3.600.000
Flächenleerstand in m² 126.000	Leerstandsquote in % 3,5
Ø Miete in Euro/m² 8,50–9,00	Spitzenmiete in Euro/m² 13,70

Kontakt:

ROBERT C. SPIES
GEWERBE UND INVESTMENT

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

CHEMNITZ

STADT DER MODERNE MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Allgemeine Marktsituation

Mit mittlerweile rund 247.000 Einwohnern befindet sich Chemnitz als drittgrößte Stadt Sachsens auf Aufholjagd. Nach Phasen zurückgehender Einwohnerzahlen steigt die Bewohnerschaft seit 2012 merklich. Das Einzugsgebiet von Chemnitz zählt rund 780.000 Einwohner.

Wirtschaftlich überzeugt die Stadt durch führende Unternehmen aus den Bereichen Maschinen- und Anlagebau sowie der Automobil- und Zulieferindustrie, wie beispielsweise Thyssen-Krupp, Siemens VDO, IBM oder die Union Werkzeugmaschinen GmbH. Zudem fungiert Chemnitz als wichtiger Forschungs- und Entwicklungsstandort, vorrangig im Bereich Mikrosystemtechnik. Die Stadt kann insgesamt mit 50 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen aufwarten. Die Arbeitslosenquote sank im Dezember 2016 gegenüber dem Vorjahr weiter auf 8,5 Prozent. Mit diesem Wert liegt Chemnitz noch vor Leipzig mit 8,8 Prozent.

Investmentform Wohnimmobilien

Die positive wirtschaftliche Entwicklung ist auch Investoren, welche sich zunehmend auf attraktive B- und C-Standorte konzentrieren, nicht verborgen geblieben. Mit der Neugestaltung der Innenstadt geht ebenso die Entwicklung und Aufwertung der angrenzenden Quartiere einher, wo unter anderem hochwertige Wohnungen im Innenstadtbereich entstehen. Beliebteste Wohnareale sind die Straßenzüge rund um den Schlossteich, der Kaßberg, der Adelsberg sowie das von historischen Stadtvillen geprägte Viertel im Stadtteil Schönau. Ebenso gefragt sind die Wohnlagen Rabenstein und Glösa aufgrund ihrer guten Verkehrsanbindungen.

Vor allem gehobene, großzügige Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser ab 100 Quadratmeter sind begehrt. Die Anzahl an Transaktionen im Bereich Eigentumswohnungen konnte 2015 um 100 Wohnungen gesteigert werden, im Bereich Einfamilienhäuser blieb die Anzahl von 179 Transaktionen gegenüber dem Vorjahr 2014 nahezu konstant.

Die Preise für Wohnimmobilien entwickeln sich zunehmend nach oben. Spitzenkaufpreise für Eigenheime erreichen 2.500 Euro pro Quadratmeter. Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen liegen bei maximal 2.400 Euro. Im Mietwohnungssegment konnte ebenso eine Erhöhung der Preise festgestellt werden. Die Spitzenwerte liegen nunmehr bei bis zu 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in sehr guten Lagen und sind damit nahezu auf dem Niveau der Nachbarstädte Dresden und

Leipzig angesiedelt. Doch auch hier zeichnet sich ein zunehmend schwindendes Angebot bei einer gleichbleibend hohen Nachfrage ab. Aufgrund dessen konnte in den vergangenen Monaten vor allem im beliebten Stadtteil Kaßberg eine verstärkte Neubauaktivität hochwertiger Wohnungen verzeichnet werden.

Im Segment Wohninvestment ist dennoch ein verstärktes Preiswachstum zu beobachten. Mit Faktoren zwischen dem 13- bis 16-fachen der Jahresnettomiete holt die Stadt auf. Auch die derzeit erzielbaren Renditen befinden sich auf gleicher moderater Ebene, wie in den anderen Ballungszentren Sachsens. Ausnahmen stellen Flächen am citynahen Rand dar: hier sind teilweise für durchschnittliche Mietpreise zwischen 5 bis 7 Euro Renditen von rund 8 Prozent erzielbar.

Investmentform Büromarkt

Der Büromarkt konnte im letzten Jahr eine leichte Mietsteigerung verzeichnen. Die Spitzenmiete liegt nun bei 10 Euro pro Quadratmeter. Damit konnte Chemnitz in einem deutschlandweiten Vergleich der Büromieten in den einzelnen Städten von Platz 29 im Jahr 2014 auf Platz 19 im Jahr 2015 aufrücken. Für die kommenden zwölf Monate wird keine merkliche Veränderung erwartet, die Preise sowie die Leerstandquote (aktuell 13,5 Prozent) bleiben stabil. Grund dafür ist die gute Nachfrage nach Büroflächen bei einem leicht ansteigenden Flächenangebot. Zu den Top-Lagen zählen das Quartier rund um den Markt, die Straße der Nationen, die Innere Klosterstraße sowie der Düsseldorfer Platz. Am Anlagemarkt können Spitzenfaktoren zwischen dem 16- bis 20-fachen der Jahresnettomiete realisiert werden.

Investmentform Einzelhandel

Der Markt für Einzelhandelsflächen unterlag in den vergangenen zwölf Monaten einer Preisstagnation, die in naher Zukunft vermutlich anhalten wird. Die Spitzenmieten in den 1-a-Lagen liegen für Flächen mit einer Größe von unter 120 Quadratmetern bei ca. 60 Euro pro Quadratmeter. Bei Größen von über 120 Quadratmeter bei rund 30 Euro. Zu den Chemnitzer Top-Einzelhandelslagen zählen die Straße der Nationen 2-4, die Rathausstraße 7 sowie einzelne Bereiche des Marktes. Hauptanker sind die Zentralhaltestelle sowie die Galerie Roter Turm und Galeria Kaufhof, welche Höchstfrequenzen von 4.000 Personen pro Stunde generieren.

Immobilieninvestitionen in Einzelhandelsflächen gelten als sichere Anlage und können aufgrund der verhaltenen Angebots- und Nachfragesituation besonders in den 1-a-Lagen Renditen zwischen 6 und 7 Prozent erzielen. Sie liegen damit über den Nachbarstädten Dresden und Leipzig.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	80 – 100 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	4,80–5,50*	6,30–6,60**	9,50–10,50***	↗
Kaufpreise	750–850*	900–1.800**	2.600–2.800***	↗

Neubau				Trend:
Mietpreise	k.A.*	k.A.**	9,50–10,50***	→
Kaufpreise	k.A.*	k.A.**	2.600–2.800***	→

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	10 bis 14
Gewerbeanteil >30%	10 bis 12
Büro- und Geschäftshäuser	12 bis 16

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 20.000	Flächenbestand in m² 200.000
Flächenleerstand in m² 20.000	Leerstandsquote in % 10
Ø Miete in Euro/m² 6,00	Spitzenmiete in Euro/m² 10,00

Kontakt:

DER IMMO TIP – Vermittlung von Immobilien GmbH
Wolf-Hagen Grups
Jakobikirchplatz 2 • 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 / 238 71 06 00
E-Mail: grups@der-immo-tip.de
www.der-immo-tip.de

DRESDEN

ZWEI GROSSE ANSIEDLUNGEN UNTERMAUERN BEDEUTUNG DER STADT

Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt Dresden mit rund 553.000 Einwohnern zählt zu den wachstumsstärksten und attraktivsten Immobilienmärkten in Deutschland. Dresden ist ein Ort von Wissen und Kreativität, Treiber der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der gesamten Region. Daraus resultieren eine stetig hohe Nachfrage nach Immobilien und seit 2010 anhaltend steigende Mieten und Kaufpreise. 2016 betrug der Gesamtumsatz des Dresdner Grundstücksmarktes knapp 1,7 Mrd. Euro mit insgesamt 5.900 Immobilien-Transaktionen. Des Weiteren wechselten rund 6.200 Immobilien mit einem Volumen von 2,1 Mrd. Euro im Jahr 2016 ihren Besitzer.

Im Juni 2017 gaben gleich zwei Global Player durch Ihre Unternehmensansiedlung ein starkes Bekenntnis an den Technologiestandort Dresden ab. Der Autozulieferer Bosch baut ein neues Halbleiterwerk und investiert in diese Chip-Fabrik ungefähr 1 Mrd. Euro. Außerdem baut der Tabakriese Philip Morris eine neue Fabrik und vergrößert seine Flächen auf 80.000 Quadratmeter. Ab 2019 sollen so von Bosch bis zu 700 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Tabakkonzern will in seinem neuen Werk künftig etwa 500 Personen beschäftigen.

Investmentform Wohnimmobilien

Die anhaltende Steigerung von Mieten und Kaufpreisen zieht sich auch durch das Jahr 2017. Wohnungs- und Teileigentum ist mit rund 70 Prozent der Erwerbsvorgänge das größte Segment des Dresdner Grundstücksmarktes. Nach wie vor erleben hochwertige Eigentumswohnungen sowie sanierte Altbauten und Villen eine hohe Nachfrage. Spitzenkaufpreise von bis zu 1 Mio. Euro für Eigenheime in sehr guten Lagen wie Blasewitz, Weißer Hirsch, Dresden-Altstadt oder Loschwitz und bis zu 5.000 Euro pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen konnten in diesem Jahr generiert werden. Die Kaufpreise der beliebten Stadtteile Striesen, Plauen oder Johannesstadt bleiben nahezu unverändert, wogegen die Preise in mittleren Lagen wie Löbtau, Pieschen, Cotta und Coschütz ansteigen. Der Leerstand ist im Jahr 2017 um die Hälfte gesunken und liegt aktuell bei lediglich 2 Prozent. Dies führt dazu, dass die Kaltmieten im Neubau-Erstbezug auf bis zu 14 Euro pro Quadratmeter gestiegen sind. Die Bestandsmieten in guten Wohnlagen liegen unverändert bei etwa 7 Euro.

Aktuell sind 44 Neubauprojekte in Planung, welche 2017 fertiggestellt werden sollen. Darunter fallen ca. 40

Neubauprojekte von Eigentumswohnungen. Der Rest teilt sich in Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser auf.

Investmentform Büromarkt

Während der Leerstand seit Jahren immer weiter sinkt, steigen die Spitzenmieten am Dresdner Büromarkt. Sie liegen bei aktuell 13,50 Euro pro Quadratmeter und sind damit 50 Cent höher als im Vorjahr. Die Durchschnittsmieten liegen zwischen 7,50 und 12 Euro. Für Büros in Neubauten beziehungsweise sanierten Flächen müssen zwischen 10 und 13 Euro einkalkuliert werden. Seit 2013 ist zu beobachten, dass die Angebotsreserve abnimmt, weil der Leerstand nur noch 8 Prozent beträgt; er beläuft sich auf 208.000 Quadratmeter. Der Flächenumsatz im Jahr 2016 betrug rund 90.000 Quadratmeter.

Investmentform Einzelhandel

Dynamisches Bevölkerungswachstum, steigende Kaufkraft und der zunehmende Städtetourismus begünstigen die Entwicklung des Einzelhandels. Touristen geben rund 30 Prozent ihrer Tagesausgaben mit Einkäufen aus. Aktuell liegt Dresden mit einem mittleren Mietniveau von 80 Euro pro Quadratmeter für zentrale 1-a-Lagen und große Geschäfte (150 Quadratmeter) etwa gleichauf mit Hannover (80 Euro) und Nürnberg (83,56 Euro). Zu den 1-a-Einkaufslagen zählt die Prager Straße mit rund 7.500 Besuchern pro Stunde. Hier erreichen die Ladenmieten bis zu 110 Euro pro Quadratmeter. Diese wichtige Laufmeile, die den Hauptbahnhof mit dem historischen Stadtkern verbindet, wurde in den zurückliegenden Jahren nochmals attraktiver. Dazu trugen unter anderem die Einzelhandelsflächen des neuen „Prager Carrées“ bei sowie der Ausbau des Retail-Angebots im Dresdner Hauptbahnhof mit 43 Geschäften. Das Dresdner Einkaufserlebnis wird begünstigt durch die besucherfreundlichen Öffnungszeiten, zahlreiche Tiefgaragenstellplätze sowie den sehr guten Anbindungen und Fahrzeiten des öffentlichen Personennahverkehrs.

Ausblick

Besonders die Stadtteile Löbtau, Cotta oder Coschütz profitieren von der steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Vor allem an diesen Standorten ist daher mit steigenden Mieten und Kaufpreisen zu rechnen. Andere Quartiere, die größere Preissteigerungen bereits hinter sich haben, werden in den nächsten Monaten nur leichte Erhöhungen erfahren. Dies betrifft beispielsweise stark gefragte Standorte im Zentrum, Striesen, Plauen, Johannesstadt und Neustadt. Die hohe Nachfrage nach Büroflächen wird in den nächsten Monaten ebenfalls anhalten, was moderat steigende Mieten und einen weiteren Rückgang der Leerstandsquote zur Folge haben dürfte. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten sind aber in Dresden, außer im direkten Zentrum innerhalb vom 26-er Ring, noch ausreichend vakante Flächen verfügbar, so dass Unternehmen, die auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten sind, zumeist fündig werden.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	80 – 110 Euro/m²
>200 m²	40 – 50 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand

				Trend:
Mietpreise	5,00–6,40*	6,50–7,40**	7,65–8,50***	↗
Kaufpreise	1.300–1.800*	1.800–2.700**	2.700–3.300***	→

Neubau

				Trend:
Mietpreise	8,50*	10,00**	11,50***	↘
Kaufpreise	2.800*	3.000**	3.500***	↘

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	17,5 bis 20,5
Gewerbeanteil >30%	15 bis 18
Büro- und Geschäftshäuser	15 bis 21

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 90.000	Flächenbestand in m² 2.600.000
Flächenleerstand in m² 160.000	Leerstandsquote in % 6
Ø Miete in Euro/m² 7,60	Spitzenmiete in Euro/m² 13,50

Kontakt:

DER IMMO TIP – Vermittlung von Immobilien GmbH
Uwe Schatz
Semperstraße 1 • 01069 Dresden
Telefon: 0351 / 433 13 0
E-Mail: schatz@der-immo-tip.de
www.der-immo-tip.de

DÜSSELDORF

Foto: Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH

NICHT NUR BEI DER TOUR DE FRANCE GILT: VOLLE FAHRT VORAUS!

Allgemeine Marktsituation

Der „Grand Départ" der Tour de France in Düsseldorf 2017 ist sicherlich ein treffendes Sinnbild für den erstklassigen Lebens-, Wirtschafts- und Immobilienstandort. Nicht nur innerhalb von NRW, sondern auch als eine der Top-Fünf-Metropolen in Deutschland, fährt die Landeshauptstadt vielfach an der Spitze mit, setzt Trends, steigert ihre Attraktivität und steht für Stabilität und Werterhalt. Eine hohe Liquidität regionaler, nationaler und internationaler Investoren trifft in Düsseldorf auf ein geringes Objektangebot. Dies führte auch 2016 zu leicht erhöhten Kaufpreisen in nahezu allen Assetklassen.

Durch den stetigen Anstieg der Einwohnerzahl, die aktuell bei 635.704 liegt und einer Unterversorgung an Wohnraum, sind die Wohnungsmieten in allen Lageklassifizierungen weiter gestiegen.

Investmentform Wohnimmobilien

Im Jahr 2016 war die Transaktionszahl, trotz eines nicht unerheblichen Anstiegs im ersten Halbjahr, erneut rückläufig. Insgesamt sind 329 Objekte verkauft worden. Das Transaktionsvolumen ist hingegen um ca. 147,34 Millionen Euro auf 683,59 Millionen Euro gestiegen. Für das erste Tertial 2017 liegen sowohl die Transaktionsanzahlen mit 92 Objekten, wie das Transaktionsvolumen mit einem erzielten Umsatz von 157,04 Millionen Euro bei linearer Hochrechnung für das Gesamtjahr unterhalb der Vorjahreswerte. Da seit vielen Jahren zu beobachten ist, dass es keine Boom-Zeiten mehr gibt, wie beispielsweise das frühere Jahresendgeschäft, ist im Gesamtjahr 2017 mit einem ähnlich hohen Vermittlungsstand wie im Vorjahr und einem Umsatz von ca. 650 Millionen Euro zu rechnen.

Investmentform Büro- und Geschäftshäuser

Mit 82 verkauften Büro- und Geschäftshäusern ist die Transaktionszahl im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Das erzielte Transaktionsvolumen in Höhe von 1.068,17 Millionen Euro ist zwar ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, zeigt aber bereits, dass die vermittelten Objekte geringere Kaufpreisvolumen hatten. Zusätzlich sind weitere 58 Liegenschaften mit einem Umsatz von 465,25 Millionen Euro in Düsseldorf gehandelt worden. Der Düsseldorfer Investmentmarkt weist insgesamt für das Jahr 2016 ein Gesamttransaktionsvolumen von ca. 2.200 Millionen Euro aus. Büroimmobilien sind auch in diesem Zeitraum die treibende Kraft. Mit einem Flächenumsatz von ca. 342.000 Quadratmetern ist das Vermietungsergebnis des Vorjahres nicht erreicht

worden. Die durchschnittliche Büromiete ist auf 14,45 Euro pro Quadratmeter (Netto-Kaltmiete), die Spitzenmiete auf 26,50 Euro gestiegen. Ein weiterer leichter Anstieg der Spitzenmiete ist im Verlauf des Jahres zu erwarten. Trotz vieler Projektfertigstellungen ist der Flächenbestand durch die häufig attraktive Konversion von Büroflächen in Wohnraum auf 7,6 Millionen Quadratmeter gesunken. Ebenso die Leerstandsquote, die aktuell bei 7,8 Prozent liegt.

Da 2017 und im kommenden Jahr verschiedene Firmen Flächen aufgeben, um in neue Unternehmenszentralen zu ziehen, kann die Leerstandsquote gegebenenfalls leicht ansteigen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Investitionschancen am Standort Düsseldorf dokumentiert ein Halbjahresergebnis für 2017, das bereits bei ca. 1 Mrd. Euro liegt. Beachtlich ist hierbei, dass dieses ohne wesentliche Groß-Deals erzielt werden konnte. Für das Gesamtjahr ist ein Transaktionsumsatz knapp über dem Vorjahreswert zu erwarten. Die bisher vermietete Bürofläche liegt bei ca. 200.000 Quadratmetern und lässt die Prognose zu, dass das Gesamtergebnis ebenfalls etwas höher ausfallen kann als 2016.

Nachdem die Rendite bei Büroinvestments erstmals unter 4 Prozent gesunken ist, ist durch den hohen Wettbewerb bei den Investoren weiterhin mit leicht rückläufigen Renditen zu rechnen.

Investmentform Einzelhandel

Das zurückgegangene Angebot an Objekten hat dazu geführt, dass die Assetklasse der Einzelhandelsimmobilien am Gesamtinvestmentmarkt lediglich einen Anteil von ca. 10 Prozent hat und damit hinter Hotelinvestments liegt. Die Rendite bei High-Street-Objekten liegt bei knapp unter 3,9 Prozent. Stabile Spitzenmieten von 290 Euro pro Quadratmeter und ein geringer Leerstand unterstreichen die hohe Attraktivität der Mode- und Einzelhandelsmetropole Düsseldorf und lassen erwarten, dass die Kaufpreise leicht steigen.

Investmentform Logistik

Der Logistikbereich wird zunehmend attraktiver. Der Anteil am Gesamtinvestmentergebnis im ersten Halbjahr 2017 liegt dank verschiedener Portfoliotransaktionen bereits bei ca. 25 Prozent.

Ausblick

Ein nach wie vor geringes Objektangebot wird die Renditen weiter unter Druck setzen. Dies wird Investoren auch dazu bewegen, Peripherielagen Düsseldorfs sowie Nachbarstädte stärker in den Fokus ihrer Ankaufsprofile aufzunehmen, um so Renditewünsche oder Vorgaben zu erfüllen, ohne dass Düsseldorf hierdurch an Nachfrage verliert. Düsseldorf fährt auch in Zukunft mit voller Fahrt voraus!

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	160 – 290 Euro/m²
>200 m²	120 – 240 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	7,50–9,00*	9,00–11,50**	11,00–13,50***	↗
Kaufpreise	1.300–1.700*	1.500–2.100**	2.100–3.200***	↗

Neubau				Trend:
Mietpreise	10,00–11,00*	11,50–13,00**	13,50–15,00***	→
Kaufpreise	2.500–2.800*	2.800–3.900**	3.900–4.900***	→

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	16,5 bis 22,5
Gewerbeanteil >30%	16 bis 21
Büro- und Geschäftshäuser	16,5 bis 21,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 342.000	Flächenbestand in m² 7.612.300
Flächenleerstand in m² 606.820	Leerstandsquote in % 7,8
Ø Miete in Euro/m² 14,45	Spitzenmiete in Euro/m² 26,50

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

DREHSCHEIBE ZWISCHEN RHEINLAND UND RUHRGEBIET

Allgemeine Marktsituation

Zeitverzögert und gedämpft sind die Preistendenzen der Metropolen Düsseldorf und Köln auch im Ruhrgebiet angekommen, wie vor einigen Jahren prognostiziert. Dieser stabile Aufwärtstrend hat sich in den letzten 36 Monaten verstetigt. Er zieht sich im Wesentlichen durch alle Assetklassen, von klassischen Privatimmobilien, wie Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen über kleinere Renditeimmobilien für private Anleger bis hin zu Wohnanlagen, Bürohäusern und Wohn- und Geschäftshäusern im Innenstadtbereich.

Durch die gute Nachfrage nach Büro- und Hallenflächen, Logistik- und Produktionsimmobilien ist das klassische Gewerbe auch im Investmentbereich gefragt und lässt die Vervielfältiger der Jahresnettomiete anziehen. Einzig der Einzelhandel in der Innenstadt beziehungsweise in Nebenkernen ist bei dieser Entwicklung außen vor. Ladenmieten, aber auch Vervielfältiger von einzelhandelsgeprägten Anlageimmobilien stagnieren. Dies mag auch an der erneuten Diskussion um eine künftige Bebauung der Freiflächen am Hauptbahnhof mit einem Factory-Outlet-Center liegen.

Investmentform Wohnimmobilien

Duisburg entwickelt sich in den verschiedenen Lagen, Stadtteilen und Quartieren mit höchst unterschiedlicher Dynamik. Dies hat dazu geführt, dass kaum an einem anderen Immobilienstandort die Kaufpreisspannen sowie die Spannweiten bei den Vervielfältigern von Renditeimmobilien vergleichbar weit auseinanderklaffen. Die besonders gefragten und somit auch teuren Wohnlagen sind östlich der Innenstadt zu finden sowie im Duisburger Süden an der Stadtgrenze zu Düsseldorf. Im Neubau werden bei Eigentumswohnungen Spitzenpreise jenseits von 4.000 Euro erzielt (Kaiserberg). Die Vervielfältiger bei reinen Mehrfamilienhäusern reichen im Duisburger Süden inzwischen an das 18-fache heran. Bauland für freistehende Einfamilienhäuser erzielen in Einzelfällen Preise von über 600 Euro pro Quadratmeter.

Dies soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich solche Höchstpreise auf wenige Ausnahmelagen beschränken und Duisburg in der Fläche weiterhin eine preiswerte klassische Ruhrgebietsstadt ist. Im Duisburger Westen und in der erweiterten Innenstadt sowie im Norden beginnen Wohnungskaltmieten bei 4,20 Euro pro Quadratmeter, Eigentumswohnungen in einfachen Wohnlagen

bei 900 Euro pro Quadratmeter. So ist Duisburg unter Immobiliengesichtspunkten betrachtet eine Stadt mit zwei Geschwindigkeiten. Nur langsam kommt die Investitionsbereitschaft auch in einfachen Lagen an.

Investmentform Büromarkt

Der Büromarkt 2016 und auch im ersten Halbjahr 2017 ist geprägt von einer geringen Flächenverfügbarkeit. Dies drückt auch auf die Büroflächenumsätze. Inzwischen ist eine Reihe von Neubauprojekten am Start, die allerdings fast durchweg erst 2018 oder 2019 fertig gestellt werden. Somit dürfte die angespannte Angebotssituation den Markt noch einige Monate beschäftigen. Mit 23.000 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2017, einem schwachen Halbjahresumsatz, macht sich diese Situation bemerkbar. Allerdings bestehen berechtigte Aussichten, dass sich das Ergebnis im zweiten Halbjahr 2017 verbessert. Trotz des knappen Angebots haben sich die Büromieten nicht nachhaltig erhöht. Die Konkurrenzsituation zu Nachbarstädten führt dazu, dass sich die Büromietpreise in den letzten fünf Jahren wenig verändert haben. Geplante Neubauten konzentrieren sich auf das Gebiet rund um den Hauptbahnhof und die Innenstadt.

Investmentform Produktion und Logistik

Hallen und Produktionsflächen in den Gewerbegebieten sind ein knappes Gut. Insbesondere östlich des Rheins und im Süden in Flughafennähe sind Flächen gesucht. In den letzten zehn Jahren wurden in Duisburg keine größeren Gewerbegebiete entwickelt. Dies, verbunden mit den anhaltend günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, hat zu einer Angebotsverknappung geführt.

Die Grundstückspreise in den Gewerbegebieten haben teilweise deutlich angezogen und liegen für produzierendes Gewerbe zwischen 70 Euro und 160 Euro pro Quadratmeter. Die Nachfrage nach modernen Hallen zur Miete ist ungebrochen. In den letzten Jahren wurden kaum Hallenflächen gebaut. Der Großteil des Angebots ist mindestens 30 Jahre alt. Hallenmieten bewegen sich zwischen 2,50 Euro pro Quadratmeter in einfachen Altbauten bis hin zu 6 Euro pro Quadratmeter für Hallen in Neubauqualität.

Ausblick

Niedrige Zinsen und allgemein günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen bestimmen den Markt. Duisburg profitiert weiter von der boomenden Rheinschiene Bonn, Köln, Düsseldorf und zieht in einigen Lagen in diesem Sog mit. Gleichzeitig bleibt Duisburg eine Ruhrgebietsstadt, auch mit den Problemen und Aufgabenstellungen der Region. Aber auch in den einfachen und schwierigen Lagen Duisburgs war die Zeit für eine Revitalisierung und Umstrukturierung von Altbeständen nie günstiger als heute. Die große Nachfrage nach Renditeimmobilien, der Drang, Liquidität anzulegen, führt auch Kapital in komplizierte Lagen und risikoreichere Nutzungen.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	70 – 90 Euro/m²
>200 m²	60 – 80 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	4,20*	5,90**	7,50***	→
Kaufpreise	950*	1.300**	2.100***	↗

Neubau				Trend:
Mietpreise	k.A.*	8,20**	11,00***	→
Kaufpreise	k.A.*	2.800**	4.100***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	10,5 bis 17,5
Gewerbeanteil >30%	9 bis 12,5
Büro- und Geschäftshäuser	9 bis 14,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 65.000 (23.000 – 1. Halbjahr 2017)	Flächenbestand in m² 2.180.000
Flächenleerstand in m² 48.000	Leerstandsquote in % 2,1
Ø Miete in Euro/m² 8,50	Spitzenmiete in Euro/m² 14,10

Kontakt:

Armin Quester Immobilien GmbH

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

FRANKFURT

DIE STADT AM MAIN KÖNNTE VOM BREXIT PROFITIEREN

Allgemeine Marktsituation

Die ersten Auswirkungen nach dem Brexit-Beschluss sind eingetreten. Unternehmen verlagern zunehmend Standorte nach Frankfurt oder verstärken ihre Belegschaft. Frankfurt punktet mit seiner Nähe zur Europäischen Bankenaufsicht, zur Finanzaufsicht BaFin sowie zum Flughafen. Auch abseits des britischen EU-Austritts boomt die Mainmetropole. Im Europavergleich gehört die Region zu den dynamischsten Wirtschafts- und führenden Unternehmensstandorten. Die Stadt ist geprägt durch eine hohe Diversität der ansässigen Unternehmen und ist international ausgerichtet. Bis 2030 soll die Stadt auf rund 810.000 Einwohner wachsen, so die Prognosen vieler Forschungsinstitute. Daher wird die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen weiter steigen. Insgesamt ist die Mainmetropole aufgrund dieser demografischen und wirtschaftlichen Daten ein attraktiver Investmentstandort.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern übersteigt seit Jahren deutlich das Angebot. Unterschiedliche Käufergruppen mit vielfältigen Anlagestrategien fragen Objekte im beinahe gesamten Stadtgebiet und allen Baualtersklassen nach. Projektentwickler nutzen Wertsteigerungspotenziale mittels Revitalisierungen und der Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen. Privatanleger investieren zur Eigennutzung oder vermieten Wohnungen, während institutionelle Anleger auf Wohnportfolios oder größere Projektentwicklungen zielen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der Trend zu möblierten Mikroappartements, Boarding-houses, Luxuswohnungen sowie Wohnhochhäusern anhält. Frankfurt gehört zu den wenigen hochhausaffinen deutschen Städten. Aktuell gibt es rund 30 Wohntürme, die über 100 Meter hoch sind. Bis 2020 sollen rund 4.000 Wohnungen in Wohnhochhäusern entstehen zumeist im innerstädtischen Bereich. Dies entspricht laut Bulwiengesa etwa 25 Prozent des Gesamtfertigstellungsvolumens.

Investmentform Büroimmobilien

Bürogebäude sind nach wie vor die am stärksten nachgefragte Assetklasse. Danach folgen Mischobjekte und Einzelhandelsimmobilien. Ausländische Investoren spielen weiterhin eine große Rolle als Verkäufer und Käufer und interessieren sich vor allem für großvolumige Investitionsobjekte. So dominierten Großdeals von mehr als

100 Mio. Euro 2016 den Frankfurter Markt. Die Bedeutung von Portfolio-Deals hat ebenfalls zugenommen. Weiterhin werden Core- und Core-Plus Objekte im Central-Business-District (Westend, Bankenviertel, Innenstadt) nachgefragt. Gerade hier fehlt es an Angeboten. Den größten Anteil am Transaktionsvolumen verbuchen offene Immobilien- und Spezialfonds auf der Käuferseite. Auf der Verkäuferseite sind es Bauträger und Projektentwickler. Die Art des Investments ändert sich, das Investoreninteresse an Core-Produkten sinkt. Der Trend geht zu Value-Added.

Die Bürovermietungen zeigen sich in einer unverändert guten Verfassung. 2016 vermeldete Frankfurt das beste Bürovermietungsjahr seit 2007. Der Leerstandsabbau setzt sich fort. Erwartungsgemäß sind Banken und Finanzdienstleister auf Platz 1 der wichtigsten Nachfragerbranchen nach Büroflächen. Gefolgt werden sie von Beratungsunternehmen. Eine dynamische Entwicklung wird bei der IT- und Telekommunikationsbranche beobachtet. Für die kommenden Monate ist von einer Fortsetzung der guten Nachfrage auszugehen, auch dank der Verlagerung von Arbeitsplätzen von der Themse an den Main. Die Ansprüche der großen Banken bei der Büroflächensuche sind hoch. Gefragt sind große zusammenhängende Flächen, flexibel in der Aufteilung, technisch auf dem neuesten Stand und funktional in der Ausstattung.

Investmentform Einzelhandelsimmobilien

Frankfurt ist ein bedeutender Einzelhandelsstandort. Die Frankfurter Zeil ist die frequenzstärkste Einkaufsstraße Deutschlands, wie eine Messung im Frühjahr 2017 ergab und die teuerste Einzelhandelslage der Stadt. Das Einkaufszentrum „Zeil-Galerie“ wird bis 2018 durch einen Neubau ersetzt, zudem entstehen etliche Projekte, die neue Impulse für die Innenstadt liefern. Die Einzelhandelskaufkraft liegt signifikant über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Entsprechend hoch ist auch das Interesse von Retail-Mietern und Investoren. Nachgefragt sind Flächen in der Innenstadt. Anmietungen in der Peripherie und Gewerbegebieten sind kaum gefragt. Dennoch werden nicht alle aufgerufenen Mieten insbesondere in innerstätischen 1-a-Lagen gezahlt. Hier sehen Retail-Experten ein stabiles Mietpreisniveau. Ebenso wird ein niedrigeres Transaktionsvolumen erwartet, weil nicht genügend Objekte am Markt sind. Neue Projekte schaffen aber perspektivisch ein zusätzliches Angebot.

Ausblick

2017/ 2018 wird es auf dem Immobilien-Investmentmarkt weiter rege zugehen. Die Büroimmobilie bleibt die vorherrschende Assetklasse. Verkäufer und Projektentwickler spekulieren auf eine weitere Nachfrage und damit Preissteigerungen. Frankfurt geht von einem positiven Impuls des Brexits aus, auch wenn Details noch unklar sind.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	145 – 300 Euro/m²
>200 m²	65 – 170 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand

				Trend:
Mietpreise	9,00–11,00*	11,50–13,00**	13,50–17,50***	↗
Kaufpreise	ab 2.200*	ab 3.800**	ab 4.500***	↗

Neubau

				Trend:
Mietpreise	14,50–17,00*	17,00–20,00**	20,00–25,00***	↗
Kaufpreise	ab 5.000*	ab 6.200**	ab 8.000***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	18 bis 30
Gewerbeanteil >30%	16 bis 28
Büro- und Geschäftshäuser	18,5 bis 22,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 137.000	Flächenbestand in m² 11.470.000
Flächenleerstand in m² 1.567.000	Leerstandsquote in % 10,1
Ø Miete in Euro/m² 19,00 (CBD)	Spitzenmiete in Euro/m² 38,50

Kontakt:

ROHRER
IMMOBILIEN SEIT 1919

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

HAMBURG

HAMBURGER IMMOBILIENMARKT SEGELT HOCH AM WIND

Allgemeine Marktsituation

Hamburg verfügt über den drittgrößten Seehafen Europas und ist ein bedeutendes Drehkreuz für den weltweiten Handel. Die stetig wachsende Einwohnerzahl, welche überwiegend auf Zuwanderung basiert, liegt gegenwärtig bei rund 1,8 Millionen. Eine prosperierende Wirtschaftsentwicklung, das anhaltende Niedrigzinsumfeld sowie eine hohe Lebensqualität sorgen für eine ungebrochen hohe Immobiliennachfrage. Die Hansestadt weist einen wertstabilen Immobilienmarkt auf und zählt nicht nur bei nationalen, sondern auch internationalen Anlegern zu den wichtigsten Investitionsstandorten. Im Jahr 2016 stieg das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt gegenüber dem Vorjahr um 16 Prozent und betrug 4,6 Mrd. Euro, davon entfielen 54 Prozent auf Büroinvestments. Insgesamt ist der Markt durch eine dynamische Nachfrage geprägt, die in allen Assetklassen das Angebot deutlich übersteigt.

Wohnimmobilienmarkt

Den Wohnimmobilienmarkt kennzeichnet ein begrenztes Angebot, das den wachsenden Bedarf an Wohnraum bei Weitem nicht decken kann. In begehrten Stadtteilen wie Harvestehude, Uhlenhorst, Rotherbaum, St. Pauli oder St. Georg hat die ungebremste Nachfrage zu dynamischen Preissteigerungen geführt. Aber auch in weiteren Stadtteilen ist ein kontinuierliches Preiswachstum zu verzeichnen. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser sind innerhalb der letzten zehn Jahre um rund 50 Prozent gestiegen. Allein 2016 erhöhte sich der Quadratmeterpreis für Bestandsimmobilien in guten Lagen im Durchschnitt um 23 Prozent auf aktuell 7.950 Euro. Auch die Mietpreise haben – trotz Mietpreisbremse – in allen Lagen angezogen. In mittleren Lagen liegt die Spanne im Bestand zwischen 10,50 und 13,50 Euro pro Quadratmeter. Für Neubauten sind die Mieten in den Toplagen im Maximum um 2 Euro auf 22 Euro pro Quadratmeter geklettert.

Markt für Büroflächen

Mit einem Flächenumsatz von rund 544.000 Quadratmetern übertrumpfte der Büromarkt 2016 fast alle bisherigen Rekordmarken. 2017 wird der Flächenumsatz vermutlich sogar bei über 600.000 Quadratmetern liegen, da bereits zum Halbjahr 300.000 Quadratmeter vermietet wurden und noch einige großflächige Gesuche am Markt sind. Dies führt allerdings auch zu einer geringeren Leerstandsquote von lediglich 5 Prozent. 2015 lag sie noch bei 5,5 Prozent. Zu diesem Ergebnis tragen vor allem Mietvertragsabschlüsse zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmeter Bürofläche sowie von über 5.000 Quadratmetern

bei, die zusammen fast 50 Prozent der Flächenumsätze ausmachten. Größter Abschluss war Olympus mit knapp 24.000 Quadratmetern. Trotz der nach wie vor dynamischen Nachfrage wird in Hamburg wenig spekulativ gebaut. Dazu kommt, dass die Neubauten bereits zu 50 Prozent vorvermietet sind. Teilweise sichern sich Mieter die Flächen zwei bis drei Jahre vor Fertigstellung. Dennoch hat die Durchschnittsmiete 2016 nur um 20 Cent angezogen. Die Spitzen-Kaltmiete hat sich im gleichen Zeitraum um 1,20 Euro auf 26 Euro pro Quadratmeter erhöht.

Markt für Einzelhandelsflächen

Hamburg kann sich als dynamische Stadt mit internationalem Flair behaupten und hat eine hohe Anziehungskraft auf Einwohner und Touristen gleichermaßen. Mehr als 10 Mio. Übernachtungen sowie rund 3,4 Mio. Menschen im direkten Einzugsgebiet bilden eine solide Basis für den Einzelhandel. Die hohe Attraktivität durch einen Mix aus regionalen Geschäften, nationalen sowie internationalen Filialisten, verbunden mit einem gesunden Wirtschaftswachstum, sorgt für eine stabile Konsumnachfrage. Allein die Top-Shoppinglagen verfügen über 345.000 Quadratmeter Verkaufsfläche, die sich durch Projekte wie die Umgestaltung des Alten Wall weiter vergrößern wird. Zudem entsteht in der Hafencity mit 80.500 Quadratmetern Hamburgs größtes Einkaufszentrum. Die Spitzenmiete bei Flächen bis 100 Quadratmetern liegt in Hamburg bei 300 Euro pro Quadratmeter. Für größere Flächen werden ca. 170 bis 250 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Damit bewegen sich die Preise auf einem konstant hohen Niveau.

Markt für Logistik- und Industrieflächen

Mit einem Umsatz von rund 665.000 Quadratmetern 2016 verzeichnet der Markt für Logistik- und Industrieflächen ein starkes Jahresergebnis. Der Anstieg um rund 10,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf die zunehmende Nachfrage aus dem Onlinehandel zurückzuführen. Darüber hinaus konnten spekulativ errichtete Flächen zügig vermietet werden, sodass der Leerstand weiter abgenommen hat. Aufgrund des limitierten Flächen- und Grundstücksangebots im Stadtgebiet wurde mehr als die Hälfte des Umsatzes im Umland generiert. Die Mietpreise bewegen sich zwischen 3,40 Euro und 5,80 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Für 2017 und 2018 prognostiziert das 70-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies eine lebhafte Wohnraumnachfrage, die in den begehrten Lagen weiterhin für eine positive Entwicklung der B- und C-Lagen mit Potenzialen für mögliche Nachverdichtungen wie Jenfeld, Hamm oder Wilhelmsburg sorgt. Auf dem Büromarkt führt die Flächenknappheit zu kurzfristig anziehenden Mietpreisen. Die derzeit im Bau befindlichen Gebäude werden kaum für Entlastung sorgen – auch von den 2018 neu hinzukommenden Büroflächen sind zumeist 50 Prozent vorvermietet.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	280 – 300 Euro/m²
>200 m²	170 – 250 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand

				Trend:
Mietpreise	8,50–10,50*	10,50–13,50**	13,50–17,00***	↗
Kaufpreise	2.250–3.900*	3.900–5.900**	5.900–10.000***	↗

Neubau

				Trend:
Mietpreise	10,30–14,50*	14,50–16,50**	16,50–22,00***	↗
Kaufpreise	3.400–4.000*	4.000–6.000**	6.000–12.600***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	22,5 bis 33
Gewerbeanteil >30%	20 bis 27
Büro- und Geschäftshäuser	17 bis 30

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 544.000	Flächenbestand in m² 13.800.000
Flächenleerstand in m² 690.000	Leerstandsquote in % 5
Ø Miete in Euro/m² 15,00	Spitzenmiete in Euro/m² 26,00

Kontakt:

ROBERT C. SPIES
GEWERBE UND INVESTMENT

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

HANNOVER

STABILES WACHSTUM IN ALLEN SEGMENTEN

Allgemeine Marktsituation

Mit rund 532.000 Einwohnern ist die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover die größte Stadt und zugleich der wichtigste Wirtschaftsstandort Niedersachsens. Als eine der großen deutschen Messestädte verfügt Hannover über eine hervorragende Infrastruktur und ist durch die zentrale Lage ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt innerhalb Deutschlands und Europas. Neben einem breit gefächerten Kulturangebot verfügt die Kommune im Stadtgebiet über zahlreiche Naherholungsgebiete. Hannover ist als deutscher Top-B-Standort bei nationalen und internationalen Immobilieninvestoren in allen Segmenten gefragt.

Investmentform Büroimmobilien

In Hannover sind Projektentwicklungen mit hohen Vorvermietungsquoten und Entwicklungen für die Eigennutzung die Regel. Spekulativer Neubau ist die Ausnahme. Gleichzeitig führen konstant steigende Bürobeschäftigtenzahlen dazu, dass sich der Büromarkt in der Stadt durch einen mit rund 4,5 Prozent vergleichsweise geringen Leerstand, durch leicht steigende Preise und stabile Renditen auszeichnet. Der durchschnittliche Flächenumsatz seit 2010 liegt jährlich bei rund 130.000 Quadratmetern. Aufgrund aktueller Projektentwicklungen wird mit steigenden Umsätzen gerechnet. Es zeichnet sich ein Trend zur Verlagerung der Büroflächenumsätze von der Innenstadt zu den Ausfallstraßen und Bürozentren ab. Beispiele größerer Entwicklungen sind die neue Zentrale des DAX-Konzerns Continental an der Pferdeturm-Kreuzung sowie das Büro- und Geschäftshaus „City Gate Nord" an der Vahrenwalder Straße mit Vodafone als Hauptmieter.

Investmentform Einzelhandelsimmobilien

Hannovers Einkaufsstraßen gehören zu den frequenz- und umsatzstärksten in Deutschland. Mit überdurchschnittlicher Kaufkraft und hoher Einzelhandelszentralität hat Hannover als Einzelhandelsstandort einen festen Platz unter den nationalen Toplagen. Die City verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 290.000 Quadratmetern, wovon allein auf die Top-Einkaufslagen Bahnhofstraße, Georgstraße, Karmarschstraße und Große Packhofstraße rund 60 Prozent entfallen. Spitzenmieten von bis zu 195 Euro pro Quadratmeter können hier erzielt werden. Die Innenstadt konnte ihre Bedeutung als Einzelhandelsstandort in den vergangenen Jahren durch erfolgreiche Projektentwicklungen und die Ansiedlung internationaler Handelsketten weiter ausbauen. Gleichzeitig existiert z.B. im Norden der City am Steintor Potenzial für weitere Projektentwicklungen.

Investmentform Wohnimmobilien

Seit 2011 ist die Bevölkerungszahl in der Region Hannover um jährlich 7.000 Einwohner gewachsen. Bis 2025 wird mit einem weiteren Wachstum von rund 38.000 Einwohnern gerechnet. Das hat zusammen mit der gleichzeitig geringen Bautätigkeit zu steigenden Preisen und zu Engpässen insbesondere im Geschosswohnungsbau geführt. Die für den Wohnungsmarkt erforderliche Fluktuationsreserve ist kaum noch vorhanden. Vor diesem Hintergrund wurde gemeinsam von der Stadt Hannover und Vertretern der Wohnungswirtschaft die Hannoversche Wohnungsbauoffensive gegründet, deren Ziel es ist, schneller, günstiger und mehr zu bauen. In diesem Rahmen wird die Bebauung des Gebiets Kronsberg-Süd eines der ersten Projekte sein. Rund 3.500 Wohnungen werden hier bis 2025 entstehen. Der Gutachterausschuss berichtete im Grundstücksmarktbericht 2017 von einem weiteren Anstieg der Preise. So kletterten diese für Bestands-Eigentumswohnungen im Stadtgebiet um rund 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr; in der Region Hannover sogar um 4,7 Prozent. Da eine nennenswerte Reduzierung des Nachfrageüberhangs auch durch die aktuell erhöhte Neubautätigkeit mittelfristig nicht erreicht werden kann, ist weiterhin mit Preisanstiegen zu rechnen.

Investmentform Hotels

Als Messestadt verfügt Hannover schon seit Jahrzehnten über einen konstanten Besucherzustrom durch Geschäftsreisende. Auch im Städte- und Kulturtourismus konnte durch ein verstärktes Stadt-Marketing sowie zahlreiche Veranstaltungen über die Jahre hinweg ein kontinuierlicher Anstieg verzeichnet werden. Heute registrieren die Hotels rund 2,2 Millionen Übernachtungen pro Jahr mit steigender Tendenz. Hatten in den letzten Jahren bereits verschiedene Budget-Hotelketten neue Häuser in Hannover eröffnet, so sind die jüngsten Beispiele für Projektentwicklungen das Steigenberger Hotel am Raschplatz sowie das Lindner Hotel am Aegidientorplatz. Auch durch den Wegfall älterer Hotels bleibt das Investoreninteresse stabil.

Investmentform Logistik

Hannover ist aufgrund seiner zentralen geografischen Lage ein bedeutender Logistikstandort. Die Stadt liegt an der A2 und der A7, verfügt über einen internationalen Flughafen, einen ICE-Bahnhof und ist an den Mittellandkanal angebunden. Aufgrund fehlender Flächen für Neubau weichen die Nachfrager auf hochwertige Bestandsobjekte aus. Dem begegnet die Wirtschaftsförderung der Region mit einem Logistikflächenkonzept, das ein Potenzial von insgesamt 265 Hektar aufzeigt. Die Spitzenmieten bleiben mit ca. 4,60 Euro pro Quadratmeter stabil, während die Durchschnittsmiete auf etwa 3,70 Euro gestiegen ist. Renditen von bis zu 6 Prozent sind erzielbar.

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

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	160 – 195 Euro/m²
>200 m²	100 – 180 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	6,00*	9,00**	11,80***	↗
Kaufpreise	1.700*	2.600**	3.600***	↗

Neubau				Trend:
Mietpreise	9,50*	11,60**	15,00***	↗
Kaufpreise	3.300*	3.800**	5.200***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	16 bis 25
Gewerbeanteil >30%	14 bis 22
Büro- und Geschäftshäuser	18 bis 22

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 115.000 (MF/G)	Flächenbestand in m² 4.600.000 (MF/G)
Flächenleerstand in m² 205.000 (MF/G)	Leerstandsquote in % 4,5
Ø Miete in Euro/m² 10,50	Spitzenmiete in Euro/m² 15,30

Kontakt:

DELTA DOMIZIL

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

KARLSRUHE

HIER HAT INNOVATION TRADITION – STARKE FORSCHUNG UND WIRTSCHAFT

Allgemeine Marktsituation

Nach Stuttgart ist Karlsruhe mit über 300.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. Das aktuelle Einwohnerwachstum soll laut verschiedener Prognosen anhalten und in den kommenden Jahren der Stadt ein weiteres Plus von 10.000 Einwohnern bescheren. Die Stadt ist aufgrund ihrer Funktion als Wissenschafts-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort ein Magnet für viele junge Menschen. Ein Grundpfeiler des Zuzugs bilden die neun Hochschulen mit ca. 40.000 Studenten und weltbekannte Forschungseinrichtungen wie das das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), die die Stadt zu einem Innovationsstandort machen.

Die verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die Autobahnen A5, A6, A65 sowie Flughafen, Bahnanschlüsse und Wasserwege bieten für viele Wirtschaftsunternehmen sehr gute Bedingungen. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,4 Prozent niedrig, die Kaufkraft (105) überdurchschnittlich hoch und das Angebot an kulturellen Einrichtungen sowie das Freizeitangebot der Region attraktiv. All diese Aspekte führen dazu, dass die Stadt regelmäßig in vielen Disziplinen bundesweiter Rankings auf den vorderen Plätzen landet.

Investment allgemein

Die Situation am Markt für Investmentimmobilien bleibt weiter attraktiv, die Angebotslage angespannt. Im Jahr 2016 hat sich die absolute Anzahl der Transaktionen weiter verringert; der Wertumsatz ist gleichzeitig gestiegen.

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

Investmentform Wohnungen und Mehrfamilienhäuser

Durch den regelmäßig hohen Zuzug und das Wachstum der Stadtbevölkerung entsteht ein deutlicher Nachfrageüberhang, was einen Anstieg des Mietpreisniveaus zur Folge hat. Durchschnittskaltmieten für Wohnungen im Bestand belaufen sich auf ca. 9,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Neubauwohnungen liegen im Wesentlichen zwischen 10 und 14,50 Euro. In den letzten Jahren konnten beachtliche Preissteigerungen für Immobilien registriert werden.

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

Investmentform Büro- und Geschäftshäuser

Karlsruhe hat einen vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von ca. 2,9 Mio. Quadratmetern. Die Leerstandsquote liegt um die 3,5 Prozent. Dies ist durch ein starkes Wachstum der Bürobeschäftigten in den zurückliegenden Jahren bedingt. Die Nachfrage nach Büroflächen ist durch viele eher kleinere Flächengesuche charakterisiert. Im Umfeld der Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen siedeln sich viele kleinere Ingenieurs- oder Dienstleistungsbüros an. Die Mieten in diesem Bereich betragen in der Spitze ca. 13,50 Euro pro Quadratmeter, in Nebenlagen liegen sie bei etwa 6 Euro. Das Angebot insgesamt an adäquatem Büroraum ist knapp. Größere Neubaumaßnahmen sind in Planung, dazu zählt das südliche Bahnhofsareal. Nach vielen Jahren unklarer Konzepte nimmt die Bebauung nun Fahrt auf. Ein Investor will bis 2020 auf rund 22.000 Quadratmetern Fläche ein Bürogebäude mit 1.500 Arbeitsplätzen bauen. Das Alte Heizkraftwerk wird als Betriebskantine eine neue Nutzung finden. Außerdem soll auf dem Areal ein Wohnturm mit rund 8.000 Quadratmeter Fläche entstehen sowie ein Terminal für Fernbusse.

Investmentform Einzelhandel

Karlsruhe zählt zu den Top-B-Standorten im Einzelhandel. Dies geht im Wesentlichen auf die dauerhaft starken wirtschaftlichen Rahmendaten sowie das Einzugsgebiet zurück. Die vergleichsweise moderaten Spitzenmieten sind seit Jahren in einem Bereich zwischen 110 und 120 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche angesiedelt. Ab voraussichtlich 2019 werden die massiven Beeinträchtigungen durch die Großbaustelle in der Innenstadt beseitigt sein. Danach kann von weiteren Neuansiedlungen in der Einkaufsmeile ausgegangen werden. Dies könnte auf längere Sicht mehr Passanten anziehen und die Ladenmieten moderat steigen lassen.

Ausblick

Weiterhin gilt, dass die insgesamt positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Karlsruhe und der Region gepaart mit einer stabilen, wachsenden Nachfragesituation Garanten für einen attraktiven Investmentstandort sind. Investitionen in Wohnimmobilien aufgrund des stetigen Zuzugs oder in Gewerbeimmobilien wegen des geringen Leerstands bieten stabile Perspektiven. Aufgrund der knappen Angebotsverhältnisse im Neubaubereich ist die Investition in Bestandsobjekte mit dem Ziel der Umnutzung oder Ertüchtigung eine wichtige Alternative, die bei vielen Objekten zu empfehlen ist.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	50 – 120 Euro/m²
>200 m²	30 – 70 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand

				Trend:
Mietpreise	7,00–9,00*	9,00–11,50**	10,00–13,50***	↗
Kaufpreise	2.000–2.900*	2.500–3.200**	3.200–4.200***	↗

Neubau

				Trend:
Mietpreise	7,50–9,00*	9,00–11,00**	10,00–14,50***	↗
Kaufpreise	3.300–3.700*	3.600–4.200**	4.000–4.900***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	20 bis 30
Gewerbeanteil >30%	20 bis 30
Büro- und Geschäftshäuser	15 bis 20

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 74.000	Flächenbestand in m² 2.900.000
Flächenleerstand in m² 105.000	Leerstandsquote in % ca. 3,6
Ø Miete in Euro/m² 9,00	Spitzenmiete in Euro/m² 13,50

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

EINE JUNGE UND ATTRAKTIVE UNIVERSITÄTSSTADT

Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt Kiel stärkt ihre Position als Oberzentrum und gerät häufiger in den Fokus auch überregionaler Investoren. Gemäß einer aktuellen Prognose wird die Zahl der Einwohner bis 2030 um mehr als 10 Prozent auf rund 268.000 Einwohner steigen. Das Jahr 2016 war geprägt durch eine sehr gute Nachfrage nach Zinshäusern und Anlageobjekten.

Investmentform Wohnimmobilien

Gute, zum Verkauf stehende Mehrfamilienhäuser sind in Kiel knapp. Besonders nachgefragt sind Objekte aus der Kaiserzeit mit Stuckfassaden in zentralen Innenstadtlagen bzw. in der Nähe der Universität. Gleiches gilt für gepflegte, gut erhaltene Rotsteingebäude aus der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg. Der typische Nachfrager stammt aus der Region sowie der Metropolregion Hamburg. Die neue Jamaika-Koalition will die seit 2 Jahren eingeführte Mietpreisbremse wieder abschaffen. Besonders beliebt sind bei Kapitalanlegern kleinere und mittlere Mehrfamilienhäuser in städtischen Wohnlagen zwischen der Universität und dem Stadtzentrum auf dem Westufer der Förde. Großinvestoren fragen auch verstärkt Wohnanlagen im gesamten Raum Schleswig-Holstein nach.

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

Investmentform Büromarkt

Kiels Büromarkt weist einen Leerstand zwischen 5 und 6 Prozent des Gesamtbestandes auf mit leicht abnehmender Tendenz. Rückläufig ist die Nachfrage nach Büroräumen in einfachen bis mittleren Lagen.

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

Investmentform Einzelhandel

Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen in 1-a-Lagen liegen im Schnitt zwischen 35 und 70 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in 1-a-Lagen und Nebenlagen ist aufgrund des wachsenden Onlinehandels rückläufig. Hier ist auch mit längerfristigen Leerständen und deutlichen Mietpreisrückgängen zu rechnen. An diesen Standorten sollten attraktive alternative Nutzungen ins Auge gefasst werden. Die Retailflächen können etwa in Arztpraxen oder Büros für Dienstleister wie Steuerberater, Anwälte, Versicherer oder Agenturen beziehungsweise in Wohnraum umgenutzt werden.

Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt wird von den Wohnstandorten östlich und westlich der Förde geteilt. Auf dem Kieler Ostufer hat sich die Nachfrage auch durch den Zuzug von Migranten belebt. Die Kaltmieten liegen dort im Mittel bei 5,50 Euro pro Quadratmeter. Auf dem Kieler Westufer ist die Nachfrage spürbar lebhafter, das Angebot unvermindert knapp. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt dort, je nach Ausstattung, zwischen 6,80 bis 7,80 Euro pro Wohnquadratmeter. Besonders gesucht sind in allen Stadtteilen 1- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen. 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind in ausreichender Zahl am Markt vorhanden. Gut ausgestattete Wohneinheiten in der Nähe der Hochschule erzielen Mieten von bis zu 9,50 Euro. In Prestigelagen sind im Neubauerstbezug zwischen 10 und 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche realisierbar. Erkennbar ist ein Angebotsüberhang bei luxuriösen Neubauwohnungen mit mehr als 100 Quadratmeter Wohnfläche. Hier zeigt sich eine gewisse Marktberuhigung.

Ausblick

Investmentempfehlungen können für die Stadtquartiere Kiel-Nord, Universitätsnähe, Ravensberg, Blücherplatz, Kiel-City, Schrevenpark sowie an der Hörn gegenüber dem Hauptbahnhof gegeben werden. Wohnungsneubauten entstehen in großer Zahl rund um den Alten Markt, wie beispielsweise im Schlossquartier und der Alten Feuerwache. Neubaumaßnahmen wie Hotels, Einzelhandelsflächen, Büros und Wohnraum werden zudem zwischen dem Hauptbahnhof und der Altstadt in Verbindung mit einer Aufwertung des Bereichs um den Berliner Platz durch den neuen „Kiel-Kanal“ realisiert. Allein in diesem Gebiet beläuft sich das genehmigte Bauvolumen auf rund 405 Millionen Euro.

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

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	75 – 100 Euro/m²
>200 m²	16 – 40 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	5,80–6,00*	7,00–8,00**	8,00–14,00***	→
Kaufpreise	1.200–1.500*	1.700–2.100**	2.400–2.700***	→

Neubau				Trend:
Mietpreise	9,00*	10,00**	11,00***	→
Kaufpreise	k.A.*	2.700–2.850**	3.800–4.800***	→

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	13 bis 23
Gewerbeanteil >30%	12 bis 17
Büro- und Geschäftshäuser	12 bis 16

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 30.000	Flächenbestand in m² 1.500.000
Flächenleerstand in m² 80.000	Leerstandsquote in % 5 – 6
Ø Miete in Euro/m² 7,50 – 8,50	Spitzenmiete in Euro/m² 14,00

Kontakt:

Hans Schütt ®

Wir machen Ihre Hausaufgaben

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

LEIPZIG

HANDELSSTANDORT UND BOOMTOWN MIT WACHSTUMSPERSPEKTIVEN

Allgemeine Marktsituation

Auch im Jahr 2017 befindet sich Leipzig auf dem Wachstumspfad. Schon seit einigen Jahren erlebt die kreisfreie Stadt einen beeindruckenden Aufschwung. Leipzig ist mit rund 579.530 Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt Sachsens und zählt zu den am schnell wachsensten Stadt Deutschlands. Zusammen mit der benachbarten Stadt Halle (Saale) bildet Leipzig den Großraum Leipzig-Halle mit einem Einzugsgebiet von rund 1,2 Millionen Einwohnern. Die lebhafte Innenstadt mit dem Flair der zahlreichen sanierten Gründerzeithäuser gepaart mit großflächigen Parkanlagen und Waldgebieten, sowie der idyllischen Seenlandschaft mit einem ausgedehnten Wasserstraßennetz, sorgen für eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht wurden im Jahr 2016 Immobilienverkäufe für rund 2,9 Mrd. Euro realisiert. Dies ist im Vergleich zum Jahr 2015 ein leichter Anstieg. Mit den 2016 erreichten Umsatzzahlen wurde der höchste Wert seit Beginn der Erfassungen im Jahr 1992 erreicht.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt weiterhin hoch. Ursache ist u.a. die steigende Bevölkerung durch Zuzug und eine hohe Geburtenrate. Dies führt dazu, dass sich die einstmals hohe Leerstandsquote weiter reduzierte, auf etwa sechs Prozent. Trotz einer starken Neubauaktivität in den vergangenen zwei Jahren kletterten die Mieten in der gesamten Stadt. Die Spitzenkaltmieten im Stadtgebiet und den beliebten Lagen wie dem Waldstraßen-, Musik- und Bachviertel, Schleußig und Gohlis-Süd bewegen sich mittlerweile bei 10 bis 13 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Miete liegt mit knapp über 6 Euro nach wie vor auf moderatem Niveau.

Die Kaufpreise legten in den vergangenen fünf Jahren in einigen Vierteln teils erheblich zu, Steigerungen von insgesamt 30 Prozent und mehr sind keine Seltenheit. Spitzenkaufpreise für Eigentumswohnungen liegen nun bei rund 4.800 Euro je Quadratmeter, in Einzelfällen sogar darüber. Die Preisentwicklung hat sich insgesamt aber im Jahr 2017 leicht abgekühlt. Ursache dafür ist u.a. die hohe Zahl an fertig gestellten Neubauobjekten. Die mittleren Lagen, wie Plagwitz, Lindenau, Südvorstadt und Reudnitz-Thonberg, haben sich in kurzer Zeit zu aufstrebenden Quartieren entwickelt.

Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien verzeichnete auch 2016 ein starkes Jahr. Die deutschlandweit noch immer vergleichsweise moderaten Kaufpreise und die

hohen Einstiegsrenditen sind für Anleger ein Argument, in Leipzig zu investieren. Die Kaufpreisfaktoren liegen in mittleren bis guten Lagen zwischen dem 15- und 18-fachen, in sehr guten Wohnlagen werden Spitzenfaktoren von bis zum 23,5-fachen erzielt. Wie bereits in den Vorjahren konnte man beobachten, dass Investoren ihren Radius um mittlere und aufstrebende Lagen wie Plagwitz, Lindenau oder Connewitz erweitern.

Investmentform Büroimmobilien

Für Immobilieninvestoren im gewerblichen Anlagebereich ist Leipzig der wohl wichtigste und gefragteste Standort in den Neuen Bundesländern, noch vor Dresden. Nach dem Rückzug vieler Investoren nach dem Auslaufen der Sonderabschreibung hatte die Stadt lange mit einem schwierigen Marktumfeld zu kämpfen. Hohe Leerstände und eine geringe Nachfrage, verbunden mit niedrigen Mieten führten zu einer schmerzlichen Neubewertung der Objekte und einem Einbruch der Investitionstätigkeit. Es wurden jahrelang keine Neubaubüroprojekte realisiert. Inzwischen hat sich das Rad gedreht: institutionelle aber auch die private Investoren sind zurück.

Am stärksten wird noch immer die Innenstadt nachgefragt. Aber auch Bürostandorte wie das Graphische Viertel sind begehrt. Die Spitzenfaktoren für Bürohäuser befinden sich mittlerweile zwischen dem 19- bis 21-fachen des Jahresrohertrages. Ursache für die sehr gute Entwicklung ist die deutliche Abnahme des Leerstandes im gesamten Stadtgebiet. Selbst in den oft eher schwierigen Randlagen von Leipzig sind die Mieten leicht gestiegen und Leerstände konnten abgebaut werden.

Ausblick

Aufgrund des noch immer bestehenden Nachfrageüberhangs kann man für das Jahr 2017 mit weiteren, wenn auch nur leichten Steigerungen bei Miet- und Kaufpreisen für Wohnimmobilien rechnen. Klare Ausnahme hiervon dürften jedoch einige Stadtgebiete bilden, die sich zu sozialen Brennpunkten entwickeln. Im Neubaubereich ist aufgrund des umfassenden Angebotes von einer leichten Preisstagnation auszugehen.

Die Aussichten für den gewerblichen Anlagebereich sind weiterhin stabil bis leicht steigend. Der Leerstandsabbau auf mittlerweile ca. 9 Prozent macht manches von Investoren kaum beachtete Objekt attraktiv. Die Spitzenmieten bei Büros dürften vorerst ihren Höhepunkt erreicht haben. Großes Potenzial birgt der Bereich Logistikflächen und Hallen.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	100 – 130 Euro/m²
>200 m²	45 – 60 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	4,50–5,50*	5,70–7,50**	8,00–11,50***	→
Kaufpreise	880*	1.200**	1.700–2.800***	→

Neubau				Trend:
Mietpreise	8,50*	9,00–9,50**	10,00–11,50***	↘
Kaufpreise	2.100*	2.450**	2.800–3.300***	↘

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	14 bis 22,5
Gewerbeanteil >30%	13,5 bis 21
Büro- und Geschäftshäuser	15 bis 21

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 95.000	Flächenbestand in m² 2.800.000
Flächenleerstand in m² 310.000	Leerstandsquote in % 9
Ø Miete in Euro/m² 7,50	Spitzenmiete in Euro/m² 13,00

Kontakt:

DER IMMO TIP – Vermittlung von Immobilien GmbH
Wolf-Hagen Grups
Dohnanyistraße 28 • 04103 Leipzig
Telefon: 0341 / 60 05 39 90
E-Mail: grups@der-immo-tip.de
www.der-immo-tip.de

MÜNCHEN

ERNEUT HISTORISCHER REKORDUMSATZ UND KEIN ENDE IN SICHT

Allgemeine Marktsituation

Bedingt durch die seit Jahren stetig hohe Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt, den ungebrochenen Aufwärtstrend der Preise sowie die Verkäufe größerer Bürokomplexe, ist der Geldumsatz 2016 um etwa 3 Prozent auf fast 13 Mrd. Euro angewachsen. Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge stieg dabei auf ca. 13.000 und somit rund 2 Prozent über das Vorjahresniveau. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf den Zuwachs auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zurückzuführen.

Die aktuellen Marktzahlen sind ein Beleg für die ungebrochen hohe Attraktivität des Münchner Immobilienmarktes. Die Nachfrage bewegt sich wie seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau, auch bedingt durch die weiterhin fehlenden Alternativen am Anlagemarkt. Einzig die fehlenden Angebote verhindern höhere Vertragszahlen.

Investmentform Wohnimmobilien

Ungebrochen beliebt sind Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Gewerbeanteil von maximal 20 bis 30 Prozent, möglichst innerhalb des Mittleren Rings. Mangels Angeboten und auch durch die laufende Ausweitung der Erhaltungssatzungsgebiete sind die meisten Interessenten bereit, das gesamte Stadtgebiet sowie das Umland ins Auge zu fassen, solange der Standort einen S-Bahn-Anschluss hat. Die Renditen (hier: Verhältnis Nettomieten zu Nettokaufpreis) bewegen sich inzwischen durchschnittlich bei knapp 3 Prozent, in Einzelfällen sogar bei unter 2 Prozent. Relevant bleibt die Betrachtung der Entwicklungspotenziale und der Quadratmeterpreise, da so mittelfristig „schmale" Renditen optimiert werden können. Einzig die Nachfrage nach freien Wohnbaugrundstücken aller Größenordnungen dürfte noch höher sein. Die wenigen, zumeist in Gebotsverfahren angebotenen Flächen werden in hart umkämpften Bieterschlachten vergeben.

Die im Juni 2017 neu erschienene Bodenrichtwertkarte (Stand 31.12.2016) und der Jahresbericht des Gutachterausschusses belegen wieder einmal, dass es sich in München sogar lohnt, auf Vorrat zu kaufen. Die Preise von derartigen Grundstücken lagen in durchschnittlichen bis guten Wohnlagen im Mittel sogar rund 31 Prozent über den Vorjahreswerten. Die Angebotsknappheit verstärkt die Nachfrage nach sogenannten „Forward-Deals". Größere Investoren schließen vermehrt Vor- oder Kaufverträge mit Projektentwicklern oder Bauträgern ab, die ihnen bereits in der Planungsphase das später schlüsselfertig erstellte Bauvorhaben sichern.

Von den im vergangenen Jahr veräußerten 257 Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern entfielen 145 Transaktionen (56 Prozent) auf Wohnhäuser. Dies entspricht einer leichten Steigerung gegenüber 2015. Die Kaufpreise lagen und liegen zwischen dem 30- und 40-fachen der Jahresnettomiete. In besonders begehrten Lagen wurden Mehrfamilienhäuser zum 50-fachen und sogar vereinzelt darüber veräußert.

Investmentform Büroimmobilien

Umsatzsteigerungen gab es vor allem bei Bürohäusern (um 3 Mrd. Euro; dies entspricht 33 Prozent), aber auch bei unbebauten, gewerblich nutzbaren Grundstücken. Die Vertrags- und Umsatzzahlen von Immobilien mit einfacher Gewerbenutzung gingen hingegen deutlich zurück. Insgesamt kann man feststellen, dass sich der gesamte Münchner Gewerbemarkt, also auch die Bereiche Hotel und Logistik, fast ebenso gut entwickelt hat wie der wohnwirtschaftliche Markt. Sinkende Renditen von teilweise nur noch 3 Prozent, steigende Quadratmeterpreise und Mieten sind auch in diesen Segmenten üblich. Dies und die immer weiter sinkenden Leerstandsquoten vor allem im Bürosegment bewirken, dass sich eine Konkurrenz zwischen den Nutzungsarten entwickelt hat.

Ausblick

Der andauernde und bis ins Jahr 2035 prognostizierte Zuzug von jährlich 15.000 bis 20.000 Menschen, der stetige Rückgang der Arbeitslosenzahlen, die wirtschaftlichen Kennziffern, die Sicherheit und der Freizeitwert sowie die finanziell hervorragende Situation der Stadt München alle Standortfaktoren deuten auf eine weiterhin positive Entwicklung des Immobilienmarktes hin.

Zusätzlich bemüht sich die Stadt München, den bestehenden Nachfrageüberhang zumindest annähernd zu befriedigen und für die Zukunft gerüstet zu sein. Beispiele dafür sind die Ausweisung diverser Neubauflächen (München-Ost und München-Nord, innerstädtisch wie Viehhof und Großmarkthalle). Mit der sozialgerechten Bodennutzung werden bei Neuausweisung von Baurechten zudem Bauträger verpflichtet, einen höheren und preisgedeckelten Anteil an Mietwohnungen zu bauen. Zwar gibt es weiterhin Warnungen vor einer Blasenbildung, jedoch wird dies von vielen Kennern des Münchner Markts als unwahrscheinlich erachtet.

Selbst bei politischen Veränderungen nach der Bundestagswahl, die mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse einhergehen könnte sowie einer absehbaren Zinserhöhung in kleinen Schritten, spricht nichts gegen einen stabilen Markt. Die Faktoren sind allerdings an ihre Grenzen angekommen, so dass mit einer Beruhigung bzw. einzelnen Korrekturen der Preise zu rechnen ist.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	320 – 410 Euro/m²
>200 m²	170 – 320 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand

				Trend:
Mietpreise	12,00–15,00*	14,00–18,00**	18,00–25,00***	↗
Kaufpreise	4.500–5.500*	5.000–8.000**	8.500–11.000***	→

Neubau

				Trend:
Mietpreise	14,00–16,00*	16,00–19,00**	19,00–30,00***	↗
Kaufpreise	6.500–7.500*	7.500–9.000**	9.000–22.000***	→

*Mittlerer Wohnwert/Lage
**Guter Wohnwert/Lage
***Sehr guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	28 bis 45
Gewerbeanteil >30%	28 bis 39
Büro- und Geschäftshäuser	19 bis 28

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 780.300	Flächenbestand in m² 22.800.000
Flächenleerstand in m² 690.000	Leerstandsquote in % 2,5 – 3
Ø Miete in Euro/m² 16,50	Spitzenmiete in Euro/m² 35,50

Kontakt:

ROHRER
IMMOBILIEN SEIT 1919

Rohrer Immobilien GmbH
Sven Keussen
Lessingstraße 9
80336 München • Telefon: 089 / 5 43 04-0
E-Mail: keussen@rohrer-immobilien.de
www.rohrer-immobilien.de

DIE WESTFALENMETROPOLE – EIN ZUKUNFTSSICHERER STANDORT

Allgemeine Marktsituation

Die Stadt Münster verzeichnet seit Jahren einen Bevölkerungszuwachs. Um die Jahrtausendwende lag die Einwohnerzahl noch bei ca. 265.000 Einwohnern, im Jahre 2014 überstieg sie die Marke von 300.000. Laut Prognosen des Landes NRW soll die kreisfreie Stadt im Jahr 2030 etwa 330.000 Einwohner zählen.

Münster zählt zu den zehn größten Universitätsstädten Deutschlands, dies ist auch eine der Grundlagen für den regen Bevölkerungszuwachs.

Der 2012 einsetzende Immobilien-Kaufboom setzt sich weiter fort: Der Immobilienmarkt in Münster entwickelt sich ebenso rasant wie die Bevölkerungszahlen. Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, was sich auch in den Grundstückspreisen bzw. den jährlich veröffentlichten Bodenrichtwerten widerspiegelt. In der Universitätsstadt sind die Wohnungsmieten im Vergleich zu anderen Städten Westfalens erwartungsgemäß am höchsten. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise liegen 2017 mit 9,25 Euro knapp zwei Euro über dem Bundesdurchschnitt. Dies ist eine Steigerung von ca. 5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Mietwohnungsleerstand liegt bei 0,5 Prozent.

Investmentform Wohnimmobilien

Der Bereich Wohnimmobilien konnte im Jahr 2017 signifikante Steigerungsraten erreichen. Diese waren in Münsters Premiumlagen (Sentruper Höhe, Kreuzviertel, Mauritzviertel) besonders stark zu beobachten. Aber auch alle anderen Wohnlagen konnten von den insgesamt steigenden Immobilienpreisen profitieren. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Nähe des Stadtzentrums überstieg das vorhandene Angebot bei weitem. Entsprechende Kaufobjekte wurden innerhalb kürzester Zeit vermittelt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen im Durchschnitt bei ca. 2.400 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter. Bei besserer Wohnlage und gehobener Ausstattung werden bis zu 4.500 Euro erzielt. Für Neubau-Wohnungen liegen die Kaufpreise durchschnittlich bei 4.000 bis 5.000 Euro und können je nach Lage und Exklusivität auf bis zu 7.000 Euro steigen. Die Durchschnittskaufpreise für eigengenutzte Wohnhäuser liegen bei ca. 465.000 Euro, wobei Luxusimmobilien, je nach Lage und Ausstattungsqualität, bis zu 3 Millionen Euro und darüber hinaus gehandelt werden.

Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind sehr gefragt. Es besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang. Das Angebot ist sehr begrenzt und es werden

nur wenige Immobilien in diesem Segment verkauft. Derzeit werden Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser zu Rohertragsfaktoren zu einem Vervielfältiger zwischen 24 und 28 gehandelt. Die Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser mit größerem Gewerbeanteil sind etwas geringer.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Die Nachfrage nach Büroflächen ist weiterhin ungebrochen und bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres. Der vorhandene Angebotsengpass am Münsteraner Büromarkt wird durch die geringe Leerstandsquote unterstrichen. Das bereits niedrige Niveau vom letzten Jahr wurde nochmals um 0,2 Prozentpunkte unterschritten und liegt bei 2 Prozent. Dieser Rückgang hält bereits seit 2010 kontinuierlich an. Im Jahr 2016 hat sich der Leerstand um weitere fast 4.000 Quadratmeter verringert und liegt zum Jahreswechsel 2016/2017 nur noch bei 44.000 Quadratmeter.

Es ist davon auszugehen, dass der Leerstand dank zusätzlicher Neubauflächen bei gleichzeitiger, weiterhin starker Nachfrage auf diesem niedrigen Niveau bleiben wird. Ende 2017 befanden sich 71.800 Quadratmeter Bürofläche im Bau. Dies entspricht einem Anstieg von 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Büroflächenumsatz von 74.100 Quadratmetern ist gegenüber dem Vorjahr um 21 Prozent gesunken und stellt damit das niedrigste Nachfrageergebnis seit 2010 dar. Teilweise ursächlich hierfür sind das beschränkte Büroflächenangebot sowie das Ausbleiben großflächiger Vermietungen über 1.000 Quadratmeter. Im Durchschnitt liegt die in Münster erzielte Büromiete bei 10,20 Euro pro Quadratmeter und ist damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,30 Euro gestiegen. Die höchsten Büromieten von bis zu 14 Euro werden am Hafen erzielt. Allerdings handelt es sich hier um Neubauten bzw. repräsentative Flächen mit sehr guter Ausstattung.

Im Bereich Einzelhandelsimmobilien zeigt sich der Münsteraner Immobilienmarkt weiterhin stabil und verzeichnet geringfügige Steigerungen in 1-a-Lagen. Die Spitzenmieten im Innenstadtbereich für kleinere Flächen, die 50 bis 100 Quadratmeter Nutzfläche messen, können Werte zwischen 100 und 180 Euro pro Quadratmeter erreichen.

Ausblick

Die Immobilienpreise steigen weiterhin – vor allem im Wohnimmobilienbereich. Insbesondere in bevorzugten Wohnlagen ist mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen. Münster ist ein zukunftssicherer Standort und die Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass der Markt sich ebenso positiv entwickelt wie die wachsenden Bevölkerungszahlen es vermuten lassen. Sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger und mittlerweile auch für ausländische Investoren ist der Münsteraner Markt interessant.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	100 – 180 Euro/m²
>200 m²	60 – 90 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand

				Trend:
Mietpreise	6,75-7,50*	8,00-9,50**	10,00-12,00***	↗
Kaufpreise	1.300-2.000*	2.400-3.000**	3.500-4.500***	↗

Neubau

				Trend:
Mietpreise	k.A.*	11,50-13,00**	13,50-15,00***	↗
Kaufpreise	3.000-3.500*	4.000-5.000**	5.500-7.000***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	24 bis 28
Gewerbeanteil >30%	21 bis 24
Büro- und Geschäftshäuser	14 bis 16

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 74.100	Flächenbestand in m² 2.210.000
Flächenleerstand in m² 44.000	Leerstandsquote in % 2
Ø Miete in Euro/m² 10,20	Spitzenmiete in Euro/m² 14,00

Kontakt:

HOMANN IMMOBILIEN

HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH
Bernard Homann
Servatiiplatz 7 • 48143 Münster
Telefon: 0251 / 41 84 80
E-Mail: homann@homann-immobilien.de
www.homann-immobilien.de

NÜRNBERG

EINES DER GRÖSSTEN BAUPROJEKTE DEUTSCHLANDS STARTET DURCH

Allgemeine Marktsituation

Nürnberg ist mit ca. 510.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Bayerns. Zusammen mit den Nachbarstädten Fürth und Erlangen summiert sich die Bewohnerzahl der Metropolregion auf 3,5 Millionen Menschen. Nach München ist die Region Nürnberg auch wirtschaftlich der zweitwichtigste Standort Bayerns.

Der ehemalige Südbahnhof ist mit rund 95 Hektar eines der größten Entwicklungsprojekte in Deutschland und soll vor allem Druck aus dem florierenden Wohnungsmarkt nehmen. Der Eigentümer Aurelis plant auf dem Gelände den neuen Stadtteil Lichtenreuth. Hier sollen mehrere Tausend Wohneinheiten entstehen. Ferner sind Büros und andere Gewerbeflächen geplant. Zudem werden auf dem Gelände neue Institute für die Universität gebaut. Bislang arbeiten die Hochschulen Nürnberg und Erlangen zusammen. Künftig soll die Nürnberger Universität eigenständig und somit aufgewertet werden. Die Zahl der Studenten soll von ca. 39.000 auf 45.000 steigen.

Das Transaktionsvolumen Nürnbergs belief sich 2016 auf insgesamt 868 Mio. Euro. Im Jahr davor lag es bei 830 Mio. Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 4,5 Prozent. Knapp 38,6 Prozent der Investments entfielen 2016 auf den Büroimmobiliensektor, 22,3 Prozent auf Wohnen, 20,8 Prozent auf Grundstücke, 10,7 Prozent auf Industrie- und Logistikflächen sowie 7,5 Prozent auf Einzelhandelsobjekte. Die Metropolregion Nürnberg erlebt also weiterhin einen Boom. Das Ausweichen der Investoren auf B-Standorte, die nachhaltige Bereitschaft, in höhere Kaufpreise zu investieren, selbst zum Preis sinkender Renditen, verbunden mit einer sichtbaren Angebotsknappheit, sorgen für einen robusten Charakter des Nürnberger Immobilienmarktes in allen Bereichen.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hält unverändert an und hat auch 2016 für Wachstumszahlen gesorgt. 2016 entfielen auf den Transaktionsmarkt 194 Mio. Euro auf Wohnimmobilien, im Jahr davor waren es 138 Mio. Euro. Die Bildung kleinerer Haushalte und die Landflucht, bedingt auch durch den demographischen Wandel, sind treibende Kräfte. Darüber hinaus sind Kleinkapitalanleger eine beeinflussende Käufergruppe am Markt, die mangels Alternativen auch sinkende Renditen in Kauf zu nehmen bereit ist. Die Kaltmieten für Wohnungen im Neubau-Erstbezug liegen bei etwa 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; in Toplagen klettern sie auf bis zu 14 Euro. Für gut ausgestattete Bestandswohnungen müssen etwa 8 bis 10 Euro Miete veran-

schlagt werden.
Bei Mehrfamilienhäusern im Bestand stellt sich die Situation unverändert wie folgt dar: die Nachfrage ist groß, das Angebot gering.

Investmentform Büroimmobilien

Die Büromieten liegen in Nürnberg bei durchschnittlich etwa 11,80 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (Nettokaltmiete). Bei frisch sanierten Flächen beziehungsweise Neubauten können die Spitzenmieten 14,50 Euro erreichen. Die erzielbaren Renditen liegen im Schnitt bei etwa fünf Prozent (exklusive Kaufneben- und Bewirtschaftungskosten). Die Leerstandsquote beläuft sich aktuell auf 4,6 Prozent. Es ist damit zu rechnen, dass sie weiter sinken könnte. Es ist spürbar, dass bei dieser geringen Zahl an vakanten Büroflächen es Unternehmen immer schwerer haben, passende Flächen zu finden. Der Bürogesamtflächenbestand liegt im Stadtgebiet bei rund 3,5 Millionen Quadratmeter.

Investmentform Retail

Nürnberg hat mit einer Kaufkraftkennziffer je Einwohner von 104 eine hohe Kaufkraft. Die Zentralitätskennziffer liegt bei 131,8. Die Ladenmieten in den Toplagen der Fußgängerzone betragen für kleine Geschäfte mit bis zu hundert Quadratmetern Verkaufsfläche etwa 150 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete). Für Geschäftshäuser in zentralen Citylagen muss mit einem Vervielfältiger von 22,5 der Jahresnettomiete gerechnet werden.

Ausblick

Im Vergleich zu den deutschen Top-7-Standorten sind in Nürnberg nach wie vor akzeptable Renditen zu erzielen, so dass die Nachfrage weiterhin in allen Segmenten hoch bleiben wird. Vor allem in innerstädtischen Lagen wird es jedoch zusehends schwieriger, die Anlegerwünsche zu erfüllen. Daher werden mehr Investoren in Nebenlagen beziehungsweise in periphere Lagen ausweichen müssen. Dies ist allerdings ein Trend, der auch in anderen Städten zu beobachten ist.

Äußere Einflüsse, die auf den Immobilienmarkt einwirken könnten, wie zum Beispiel ein mögliches Ende der Niedrigzinspolitik, sind für das Jahr 2017 nicht erkennbar.

Für die kommenden Monate ist mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments bei gleichzeitig geringem Angebot zu rechnen – möglicherweise mit einem Abflachen der Steigerungskurve was Preise und Mieten angeht.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street"

Preisspanne:
100 – 150 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	6,25–7,25*	7,50–9,00**	8,50–10,50***	↗
Kaufpreise	1.300–1.600*	1.600–2.100**	2.100–2.600***	↗

Neubau				Trend:
Mietpreise	7,50–8,50*	9,50–11,00**	11,00–12,00***	→
Kaufpreise	1.700–2.200*	2.300–2.600**	2.800–3.200***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	14,5 bis 19
Gewerbeanteil >30%	13,5 bis 18
Büro- und Geschäftshäuser	12,5 bis 17,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 142.000	Flächenbestand in m² 3.500.000
Flächenleerstand in m² 176.000	Leerstandsquote in % 4,6
Ø Miete in Euro/m² 11,80	Spitzenmiete in Euro/m² 14,50

Kontakt:

ROHRER
IMMOBILIEN SEIT 1919

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

STUTTGART

DIE LANDESHAUPTSTADT IST KRAFTVOLL, KNAPP, KURSSTABIL

Allgemeine Marktsituation

Stuttgart zieht Unternehmen und damit Menschen an. Es bietet seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität und ist einer der gefragtesten Unternehmens- und Investmentstandorte Deutschlands. Viele Firmen der Weltspitze haben hier ihren Sitz oder einen Standort. Die Stuttgarter Bevölkerung ist in den letzten Jahren stark gewachsen, seit 2010 um ca. 50.000 auf knapp 609.000 Menschen. Das bedeutet es wird teurer und enger. Die Bevölkerungsprognose zeigt wie in anderen deutschen Ballungsräumen auch hier nach oben: bis 2030 soll die Einwohnerzahl um 2,6 Prozent steigen. Die Möglichkeiten der Stadt sind wesentlich durch die topographische Tallage bestimmt. Von dieser Begrenzung profitieren angrenzende Kommunen, sofern sie gut mit dem Oberzentrum verbunden sind.

Durch die weiter hohe Nachfrage bei Unternehmen, Anlegern und Selbstnutzern wurden 2016 in Stuttgart über alle Objektklassen hinweg spürbar steigende Kaufpreise (teils plus 10 Prozent) wahrgenommen. Das Marktvolumen ist mit ca. 3,4 Mrd. Euro insgesamt weiter hoch. Es liegt aber etwa 8 Prozent unter dem Spitzenjahr 2015, was auf das knappe Angebot handelbarer Objekte zurückgeht.

Investment allgemein

Der Schwerpunkt der Investitionen lag 2016 mit ca. 65 Prozent im Büroimmobiliensektor. Der Anteil der Handelsimmobilien lag bei ca. 11 Prozent. Geschäftshäuser beziehungsweise gemischt genutzte Objekte sowie Wohnen belief sich auf je ca. 9 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens; der Rest auf sonstige Objektarten. Fast die Hälfte der Käufe erfolgte durch ausländische Investoren und verteilte sich auf drei großvolumige Immobilien-Portfolios. Auch Hoteltransaktionen spielten eine beachtliche Rolle. Nach Investorengruppen betrachtet, entfallen etwa die Hälfte auf Fonds. Der Rest verteilt sich relativ gleichmäßig auf Pensionskassen, Versicherungen, Family Offices und private Investoren. Auf Verkäuferseite dominieren mit einem Drittel die Projektentwickler/Bauträger, gefolgt von den börsennotierten Immobilienunternehmen mit einem Anteil von 12,5 Prozent. Die verbleibenden Anteile sind recht gleichmäßig auf private Verkäufer, Family Offices und geschlossene Fonds verteilt. Eine Besonderheit des Stuttgarter Marktes ist, dass ein großes Angebot an Bestandsimmobilien vorherrscht. Die Neubauaktivitäten sind im Vergleich zu anderen Metropolen gering.

Die Spitzenrenditen liegen bei ca. 3,8 Prozent für Bürohäuser und bei ca. 3,5 Prozent für Geschäftshäuser in der Innenstadt. In Randlagen sind bei gut vermieteten Büroobjekten Renditen von etwa 5 Prozent erzielbar.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Kaltmieten von Wohnimmobilien verzeichnen weiterhin einen Anstieg auf durchschnittlich knapp 14 Euro pro Quadratmeter. Zu den gefragtesten Wohnlagen gehören die Halbhöhenlagen Heusteig-, Lehnviertel, der Westen Stuttgarts und Degerloch sowie der Killesberg. Bei Neubauvorhaben ist ersichtlich, dass die Wohnungen kleiner werden (z.B. Mikroappartements), um für die Mieter ein leistbares Angebot zu bieten. Die Mieten der Stadtrandgebiete und Anrainer-Gemeinden ziehen sukzessive nach. Die Preise für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser haben sich seit 2009 mehr als verdoppelt. Objekte, die ein geringes Anlagerisiko aufweisen, erzielten Kaufpreise deutlich über dem 25-fachen der Jahresmieten.

Büro- und Geschäftshäuser

Der vitale Büromarkt führt zu einer weiterhin sinkenden Leerstandsquote. Im 1. Halbjahr 2017 lag sie bei 2,6 Prozent. Dies entspricht knapp über 200.000 Quadratmeter. Dieser Trend scheint sich fortzusetzen. Gefragt sind hochwertige Büroflächen in Innenstadtlagen, die jedoch kaum verfügbar sind. Neubauvorhaben werden rasch absorbiert. Angebote in der Peripherie (meist autobahnnah) profitieren davon, hier bieten sich auch langfristig gute Chancen. Diese Marktsituation hat leicht steigende Mieten zur Folge. Die Spitzenmieten liegen aktuell mit 24 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche etwa 1 Euro über dem Vorjahr (Stand: August 2017). Diese Entwicklung wird sich moderat fortsetzen. Für die Durchschnittsmieten insgesamt bleibt die Wirkung der Neubauflächen abzuwarten; sie liegen derzeit bei ca. 13,20 Euro. Beim Büroflächenumsatz ist das Vorjahresergebnis 2016 um fast 50 Prozent auf rund 400.000 Quadratmeter gestiegen. Dies ging wesentlich auf das Konto von Unternehmen, die ihre Büros als Eigennutzer bauten. Problematisch wird die Angebotssituation, es sind kaum adäquate Flächen zeitnah verfügbar, dies gilt zunehmend auch für die Peripherie.

Ausblick

Stuttgart bleibt mit seinen Immobilienwerten weiter auf stabilem Kurs und kann ein sicherer Hafen für zukunftsorientierte Immobilieninvestments sein. Das Angebot ist knapp und wird es bleiben. Für Investoren, die zu Umnutzungen und Ertüchtigungen von Bestandsimmobilien bereit sind, bieten sich teils gute Chancen, auf diese Weise langfristig ihre Renditen zu steigern. Für neue Projekte lohnt der Blick in die Umgebung. Die Menschen werden weiter nach Stuttgart strömen, der Markt für wirtschaftlich leistbare und zeitgemäß kompakte Wohnformern hat Perspektive. Die Preistendenz für alle Objektarten ist wohl steigend.

EINZELHANDEL

MIETEN „HIGH-STREET“

Größe:	Preisspanne:
<100 m²	180 – 320 Euro/m²
>200 m²	280 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	7,50–11,50*	9,00–14,00**	12,00–18,00***	→
Kaufpreise	1.600–2.800*	2.500–4.500**	2.900–8.500***	↗

Neubau				Trend:
Mietpreise	10,00–13,50*	12,00–17,00**	15,50–21,00***	→
Kaufpreise	3.500–5.000*	4.000–7.000**	5.000–15.000***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage
**Mittlerer Wohnwert/Lage
***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache der Jahresnettomiete
Gewerbeanteil <30%	21 bis 30
Gewerbeanteil >30%	21 bis 30
Büro- und Geschäftshäuser	21 bis 26

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2016 in m² 400.000	Flächenbestand in m² 7.800.000
Flächenleerstand in m² 200.000	Leerstandsquote in % < ca. 3
Ø Miete in Euro/m² 13,20	Spitzenmiete in Euro/m² 24,00

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. In Zusammenarbeit mit unseren Kunden erzielen wir durch die Anwendung unserer profunden Marktkenntnisse sowie kollektiver Planungs-, Beratungs-, Ingenieur-, Projekt- und Managementleistungen herausragende und nachhaltige Ergebnisse während des gesamten Lebenszyklus natürlicher Schutzgüter und baulicher Vermögenswerte unserer Kunden.

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

Mit Immobilien und Liegenschaften Werte schaffen, bewegen und erhalten

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

Transformationsprozesse

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

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

Bau- und umwelttechnische Due Diligence im An- und Verkauf

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

Maßgeschneidert, präzise, schnell und persönlich

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

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

Projektbeispiel: Technische Due Diligence für drei Wohn-Portfolios

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

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

Wir nahmen mehrere Ortsbesichtigungen vor und 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 Kundenbei 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

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

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
IZ Messezeitung
vom 4. Oktober 2016
www.iz.de

Jetzt sind die B-Städte dran

B-Städte wie Leipzig stehen im Fokus der Investoren. Bild: Pixabay

Längst haben die Investoren die B-Städte im Blick. Doch auch dort sind Immobilien knapp und die Preise hoch. Das Makler-Netzwerk DAVE reagiert darauf mit einem neuen, umfassenderen Marktreport.

Mehr und mehr weichen Investoren auf die aufstrebenden B-Standorte aus, sagt Peter Schürrer, Geschäftsführer des Deutschen Anlage-Immobilien Verbunds (DAVE). Das liege vor allem daran, dass das Angebot an vielen Topstandorten wegen der hohen Nachfrage gesunken ist. Also weg von München, Berlin und Frankfurt, hin nach Bonn, Karlsruhe und Leipzig. Denn dort gibt es noch was zu kaufen, wenn auch nicht mehr viel. In Bonn etwa sei die Zahl der geschlossenen Kaufverträge 2016 im Vergleich zum Vorjahr um ein Fünftel zurückgegangen, erzählt Dieter Limbach vom gleichnamigen Maklerhaus. „Dies liegt nicht an der ungebremsten Nachfrage, sondern am niedrigen Angebot", sagt der Unternehmer. Insbesondere das Fehlen von Potenzialflächen führe zu einer weiteren Verknappung. Folge: Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen um bis zu 16%. Auch in Karlsruhe ist der Markt längst angespannt, berichtet Gerhard Alles vom Maklerhaus Schürrer & Fleischer. So lägen die Kaufpreisfaktoren bei Wohn- und Geschäftshäusern nicht selten beim 30fachen der Jahresnettomiete. In Leipzig ist die Leerstandsquote trotz verstärkter Neubauaktivität auf 6% gesunken, sagt Wolf-Hagen Grups vom Maklerhaus Der Immo Tip. Daher sei der Anstieg der Preise für Wohnimmobilien höher als erwartet ausgefallen. Und auch 2016 steigen die Preise - die Nachfrage der Investoren ist ungebrochen.

Um Anlegern eine bessere und größere Übersicht über Investitionsziele zu liefern, haben die zehn DAVE-Partner erstmals ihre Daten in einen gemeinsamen Marktreport gepackt. **pdi**

Vorgestellt wird der Marktbericht für 16 Städte auf der Expo Real am Dienstag, 15.30 Uhr, am DAVE-Stand (C2.512).

IMMOBILIEN ZEITUNG, Oktober 2016

Der Immobilien Brief – Hamburg und der Norden

NR. 37 | 46. KW | 16.11.2016 | SEITE 10

Im Gespräch mit ...

Dirk Streicher von der Delta Domizil GmbH, der Maklergesellschaft in der Delta Immobilien Gruppe und Gesellschafterin im Deutschen Anlage Immobilien Verbund Dave.

„Hannover ist die Königin unter den B-Städten!"

Herr Streicher, auch Hannover bekommt jetzt eine Mietpreisbremse. Und das, obwohl laut Mietspiegelindex die Durchschnittsmiete nur bei 5,90 Euro pro Quadratmeter liegt, und die Hannoveraner mit 41,81 Quadratmetern durchschnittlich über mehr Wohnraum verfügen als Mieter in jeder anderen deutschen Großstadt ...

Dirk Streicher: Wie auch in anderen Städten ist die Mietpreisbremse ein falsches Signal von der Politik an die Wohnungswirtschaft. Auch Hannover wächst und benötigt mehr und preiswerten Wohnraum. Das steht völlig außer Frage. Aber, wenn ein Bestandshalter, der über größere Wohnungsbestände verfügt, die Mieten nicht mehr turnusmäßig erhöhen darf, hat er auch geringere finanzielle Mittel zur Verfügung, um neue Wohnungen zu bauen. Die Mietpreisbremse tangiert den Neubau zwar nicht unmittelbar, weil er von den restriktiven Regelungen ausgenommen ist, aber mittelbar betrifft es ihn damit eben doch über die Verknappung der Investitionsmittel.

Wie viel neuen Wohnraum braucht Hannover denn grundsätzlich noch? Zurzeit hat die Landeshauptstadt 537.000 Einwohner – 8.900 Menschen mehr als 2014. Allerdings hatten von den Neubürgern nur 580 einen deutschen Pass; die Mehrheit der Neuzugänge waren Geflüchtete, deren Zahl aber rapide abgenommen hat.

nentalls auch eine zusätzliche Schule, Kindergärten und muss Einkaufsmöglichkeiten schaffen. Der eigentliche Engpass lag bislang immer in der Bereitstellung von Bauland und vor allem günstigem Bauland.

Da will man in Hannover sogar an die Kleingartenkolonien ran? In Kirchrode mussten schon die ersten Kleingärtner ihre Parzellen räumen, um Platz für Wohnhäuser zu schaffen...

Stadtplaner müssen sich heutzutage auch Gedanken über Kleingärten machen, wenn die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen immer größer wird. Aber, grundsätzlich wollen wir ja keine Betonwüsten in den Städten, und die Kleingärten erfüllen die Funktion von grünen Lungen. Die Frage ist nur: Müssen die Parzellen immer noch so groß sein wie

Der Immobilien Brief – Hamburg und der Norden, November 2016

Im Blickfeld

Die Immobilie: das neue Bankkonto

„Was tun?, spricht Zeus" wird als geflügeltes Wort in ratlosen Zeiten verwendet und stammt von Friedrich Schiller. „Was tun?" spricht in diesen Zeiten auch der ratlose Anleger, der sich fragt, wohin mit dem Geld, das auf dem herkömmlichen Bankkonto durch die von den Finanzhäusern weitergegebenen Null- beziehungsweise Negativzinsen immer weniger wird. Welche Handlungsoptionen bleiben diesem Anleger? Die „Strafzinsen" treiben ihn und damit seine liquiden Mittel in Sachwerte. Dazu gehören Gold, Kunst und vor allem Immobilien. Die Anleger stehen nun vor der Frage, entweder in Immobilien mit weniger Rendite oder in unternehmerisches Risiko zu investieren.

Im ersten Fall wünscht sich der Investor häufig eine Anlage, die dem Festgeld gleicht: Man kauft eine Immobilie und geht davon aus, dass sie sich durch einfaches „Liegen lassen" automatisch positiv entwickelt. Dementsprechend ist auch das Investitionsverhalten: Obwohl aus dem Ertrag kaum die Instandhaltung und Verwaltung gedeckt werden können, wechseln beispielsweise Immobilien in München mit Kaufpreisen über dem 50-fachen der Jahresnettomiete den Eigentümer! Dabei bleibt nur ein geringer Teil zur Bewirtschaftung und strukturellen Weiterentwicklung übrig, was sich in Zeiten weniger stürmischer Wertentwicklung oder bei stagnierenden Mieten sowie steigender Zinsen schnell rächt. Im Unterschied zum Festgeld ist die Immobilie betreuungsintensiv, um das Investment positiv „arbeiten zu lassen". Dies stellt an die Immobilienbetreuung komplexe Anforderungen. Neben der Hausverwaltung sollten Experten mit mietrechtlichem und bautechnischem Hintergrund sowie Marktverständnis für die wirtschaftlichen Notwendigkeiten das Investment begleiten, sodass dieses auch nach Jahren durch eine individuelle Wertentwicklung stabile Erträge und positive Ergebnisse erwirtschaftet.

Alternativ kann man in Immobilien „unternehmerisch" investieren. Was bedeutet das? Der Anleger geht bewusst Risiken, beispielsweise durch die Durchführung von Revitalisierungen und Refurbishments ein, da hier ein großes Gewinnpotenzial besteht. Wer so investiert, kann eine deutliche Wertsteigerung erzielen, die Rentabilität erhöhen oder zum passenden Zeitpunkt bei steigenden Preisen gute Gewinne realisieren.

In beiden Fällen sind wichtige Dinge zu beachten. Zum einen muss dem Anleger auch der Worst Case aufgezeigt werden, wie sich sein Investment bei veränderten Rahmenbedingungen entwickeln könnte. Und zum anderen muss sich jemand um das Asset, die Immobilie laufend „kümmern". Damit geht auch die Aufwertung derer einher, die das beherrschen, da die Immobilie das neue Bankkonto ist, das „arbeitet". In dem verantwortungsvollen Umgang mit dieser übertragenen Verantwortung liegt eine große Chance für die Immobilienbranche.

Sven Keussen, Partner, Deutscher Anlage-Immobilien Verbund (DAVE) und geschäftsführender Gesellschafter, Rohrer Immobilien

Immobilien & Finanzierung, Februar 2017

DAVE (Deutscher Anlage-Immobilien Verbund): Immobilienvermögen von Stiftungen

Von Peter Schürrer, Geschäftsführer von DAVE

Der Druck auf Immobilieninvestoren erhöht sich seit einiger Zeit und ist in diesem Jahr nochmals deutlich gestiegen. Gründe dafür sind die weiterhin steigende Nachfrage aufgrund fehlender, alternativer Vermögensanlageoptionen, die anhaltende Niedrigzinspolitik und das mangelnde Angebot an zum Verkauf stehenden Immobilien.

Von dieser Situation sind besonders Stiftungen betroffen, da sie die gesetzliche Verpflichtung haben, ihr Vermögen sicher und ertragreich anzulegen. Stiftungen verfügen in der Regel über kein Produktivvermögen, sondern leben von ihren Kapitalerträgen und müssen ihren Kapitalstock erhalten. Deswegen sind sie vor die Herausforderung gestellt, differenzierter als andere Immobilieninvestoren zu agieren.

Strategie bei Immobilieninvestitionen

Aufgrund dieser Marktsituation ist eine veränderte Immobilieninvestitionsstrategie gefragt. Das gilt zunehmend für Stiftungen, die ihre Anlagetätigkeit neben wohnungswirtschaftlichen Engagements auf „neue Märkte" ausrichten – sowohl regional als auch in den Immobilien-Klassen.

Generell ist eine Immobilieninvestition für Stiftungen ab einer Größenordnung von 1 bis 2 Millionen Euro zielführend und sollte repräsentativ in der Portfoliostruktur ca. 50 Prozent ausmachen. Aktuell wird bei vielen Stiftungen die Immobilienquote erhöht, auch aufgrund der Zinsentwicklung. Bei der Bewirtschaftung des Immobilienvermögens kann eine Stiftung „schlank" aufgestellt sein und die Verwaltung extern organisieren. Insoweit muss der Erwerb einer Immobilie nicht zwingend das „Humankapital" belasten.

Wertsteigerung oder Verkauf

Stiftungen haben in der bereits beschriebenen aktuellen Marktsituation zudem generell zwei Möglichkeiten, ihrer Aufgabe gerecht zu werden. Die erste Möglichkeit liegt in der Wertsteigerung des Immobilienvermögens. Hier steigt also der Bedarf an professionellem, aktivem Immobilienmanagement und der erfolgreichen Bewirtschaftung der Immobilien. Denn Immobilien, die „in die Jahre gekommen sind", können nur weiterhin einem veränderten Nutzeranspruch gerecht werden, wenn sie nach den aktuellen Ansprüchen strukturiert sind. Deswegen ist die Investition in den eigenen Bestand eine gute Möglichkeit, Werte zu heben. Wir stellen fest, dass häufig Stiftungen ihre langjährig im Bestand befindlichen Objekte noch nicht optimiert haben hinsichtlich der Wert- und Ausnutzungsreserven. Insbesondere in zentral gelegenen Bestandsimmobilien bieten sich hier viele neue Chancen und Entwicklungen.

Die zweite Möglichkeit orientiert sich aufgrund der derzeitigen Marktverfassung auch in der Prüfung des Verkaufs von Immobilien, um Wertentwicklungen der letzten Jahre zu realisieren und aktiv für den Stiftungszweck einzusetzen. Alternativ auch durch eine Umschichtung des Portfolios – unter Berücksichtigung der jeweiligen Lebenszyklusanalyse.

Durch die vorgenannten Maßnahmen ist gleichermaßen der Erhalt des Stiftungszwecks als auch in Teilen eine deutliche Optimierung des Kapitalstocks für Stiftungen möglich.

Fazit

Das aktuelle Marktumfeld bietet für Stiftungen auf der einen Seite eine hohe Informationstransparenz bei den Immobilien-Klassen und auf den Märkten. Auf der anderen Seite sind bei der Nachfrage viele Wettbewerber um die gleiche Immobilie zu berücksichtigen. Deswegen ist die Analyse des eigenen Immobilienbestandes im Moment wichtig, um mögliche Wertsteigerungen oder Gewinne zu realisieren.

Der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund

Der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund (DAVE) ist ein Zusammenschluss von zehn inhabergeführten Immobilienberatungsunternehmen (Delta Domizil, DER IMMO TIP, Homann, Limbach, Robert C. Spies, Rohrer, Schürrer Fleischer, Schütt, Quester und Schnorrenberger) mit rund 400 Mitarbeitern an 25 Standorten in Deutschland. DAVE bietet somit bundesweite Präsenz verbunden mit hoher lokaler Kompetenz. Der Verbund vermittelt die Interessen von Stiftungen, Unternehmen, Institutionen, Erbengemeinschaften und Privatpersonen sowohl als Käufer als auch als Verkäufer. DAVE-Kunden profitieren von der Vernetzung der inhabergeführten Immobilienberatungsunternehmen in den Bereichen An- und Verkauf, Marktanalysen, Objektbewertung, Bestandsverwaltung sowie Portfolio-Optimierung.

Ansprechpartner:
Peter Schürrer
DAVE Deutscher Anlage-Immobilien Verbund
Tel.: 0711/ 508703605
Mobil: 0176 30007625
Mail: schuerrer@dave-net.de
www.dave-net.de

Renditewerk, November 2016

Die Immobilie – www.dieimmobilie.de

Suche: DAVE

DEAL MAGAZIN – www.deal-magazin.com

Suche: DAVE

BÜROMARKT

Stadt	Flächenumsatz 2016 in m²	Flächenbestand in m²	Flächenleer-stand in m²	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m²	Spitzenmiete in EURO/m²
Berlin	190.000 (1. Quartal 2017)	20.270.000	523.000	2,5	18,00	28,50
Bonn	126.189	3.840.000	83.000	2,17	12,90	19,25
Bremen	120.000	3.600.000	126.000	3,5	8,50–9,00	13,70
Chemnitz	20.000	200.000	20.000	10	6,00	10,00
Dresden	90.000	2.600.000	160.000	6	7,60	13,50
Düsseldorf	342.000	7.612.300	606.820	7,8	14,45	26,50
Duisburg	65.000	2.180.000	48.000	2,1	8,50	14,10
Frankfurt	137.000	11.470.000	1.567.000	10,1	19,00	38,50
Hamburg	544.000	13.800.000	690.000	5	15,00	26,00
Hannover	115.000	4.600.000	205.000	4,5	10,50	15,30
Karlsruhe	74.000	2.900.000	105.000	ca. 3,6	9,00	13,50
Kiel	30.000	1.500.000	80.000	5–6	7,50–8,50	14,00
Leipzig	95.000	2.800.000	310.000	9	7,50	13,00
München	780.300	22.800.000	690.000	2,5–3	16,50	35,50
Münster	74.100	2.210.000	44.000	2	10,20	14,00
Nürnberg	142.000	3.500.000	176.000	4,6	11,80	14,50
Stuttgart	400.000	7.800.000	200.000	< 3	13,20	24,00

Impressum

Herausgeber:

DAVE, Deutscher Anlage-Immobilien Verbund
Geschäftsführer: Peter Schürrer, Immobilienwirt (Diplom-DIA)
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: © Michael Sondermann / Bundesstadt Bonn, © Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH, © krischerfotografie, © JFL Photography- © rudi 1976- © take- © prosiaczeq- © Dirk Vonten- © Vladimir Mucibabic-© Manuel Schoenfeld- © Wolfgang Jargstorff- © industrieblick- © Michael Fleischmann- © Wolfgang Ceburа- Fotolia © Golkin Oleg-123rf

DAVE
ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

ROHRER
IMMOBILIEN SEIT 1919

LIMBACH
IMMOBILIEN
Das große Bonner Maklerhaus – seit 1959

ROBERT C. SPIES
GEWERBE UND INVESTMENT

DER IMMO TIP
Vermittlung von Immobilien GmbH

Schnorrenberger
Immobilien Gruppe

Armin Quester
Immobilien GmbH

DELTA DOMIZIL

SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN

HOMANN
IMMOBILIEN

Hans Schütt ®
Wir machen Ihre Hausaufgaben

Assoziierter Partner:

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets
Technische Due Dillegence

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

WWW.DAVE-NET.DE