



DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

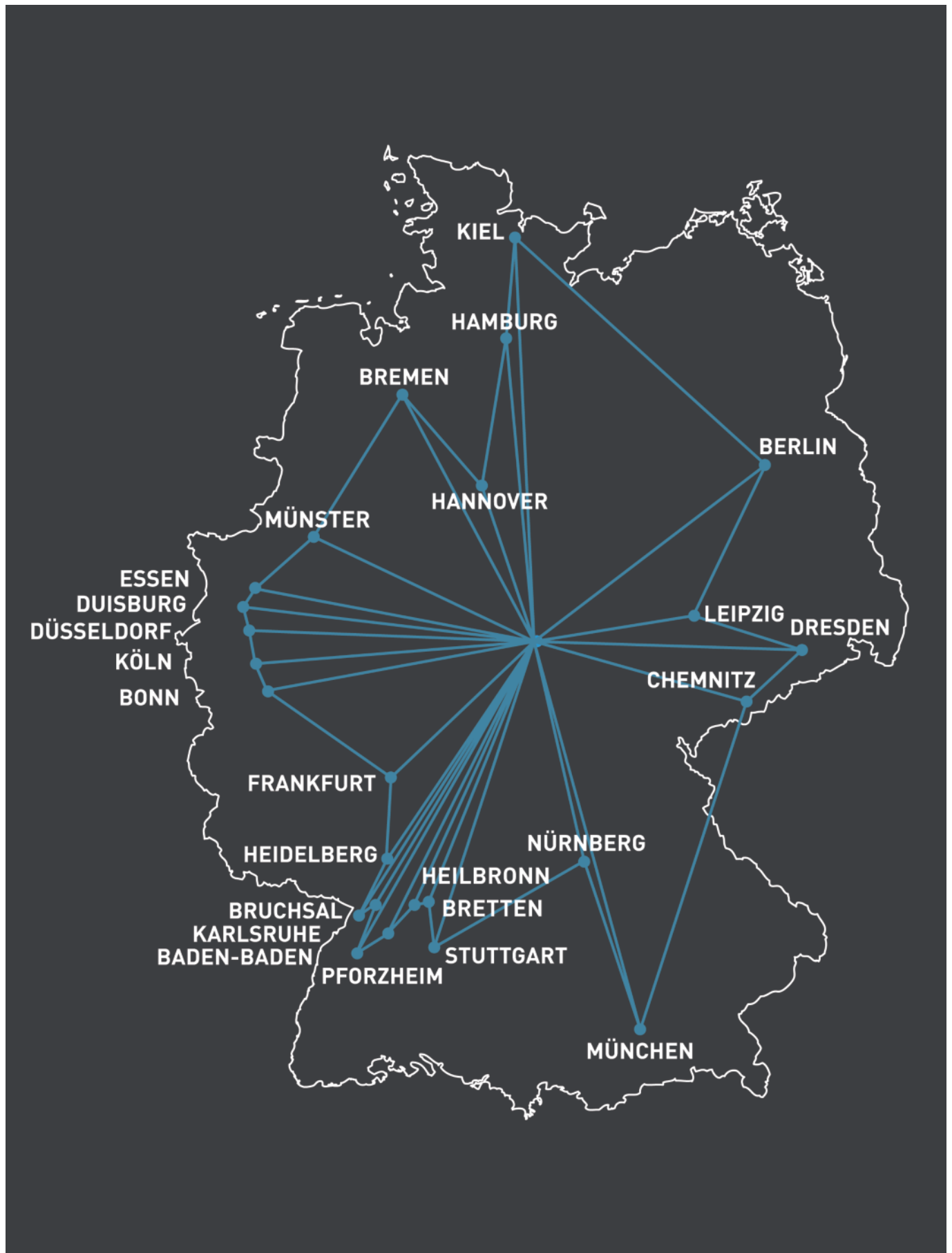
MARKTREPORT 2016/2017

16 STÄDTE – 1 MARKTREPORT

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK

EIN VERBUND IN 25 STÄDTEN



KONZENTRIERT IN EINER ANALYSE: 16 DEUTSCHE STÄDTE FÜR IHRE IMMOBILIENINVESTITIONEN

Der vorliegende Marktreport 2016/17 des Deutschen Anlage-Immobilien Verbundes (DAVE) spiegelt die Marktentwicklungen an 16 wichtigen deutschen Immobilienstandorten wider. Dabei fokussiert sich die Analyse auf die für Investoren wichtigen Bereiche. Dazu zählen Mieten für Wohn- und Gewerbeflächen, die Büroleerstandsquote sowie die Höhe des Kaufpreisvervielfältigers für Investmentimmobilien.

Dabei fasst der Report erstmals die lokalen Immobilienpreise aller DAVE-Netzwerkpartner zusammen. In dieser Kooperation sind zehn erfolgreiche, inhabergeführte Immobilienunternehmen organisiert. Sie sind in Deutschland an 25 Standorten vertreten: von Kiel bis München und von Dresden bis Duisburg decken sie alle wichtigen Immobilien-Investmentmärkte ab. Zu ihren Kernkompetenzen zählen die Vermittlung von Renditeobjekten, wie vermietete Mehrfamilien-, Büro- und Geschäftshäuser.

Bislang wurde der Marktreport von jedem Unternehmen separat veröffentlicht. Mit diesem zusammengefassten Bericht trägt DAVE dem Wunsch seiner Kunden Rechnung, die Analysedaten wichtiger A- und B-Standorte in einer Publikation zu vereinen. Schließlich weichen mehr und mehr Investoren auf aufstrebende B-Standorte aus, seitdem das Angebot an vielen Topstandorten wegen der hohen Nachfrage gesunken ist.

Kurz: Sie, die Leser und DAVE-Kunden, sollen in die Lage versetzt werden, Investmentmöglichkeiten auch in Regionen zu finden, die Sie nicht auf Anhieb auf Ihrem Radar haben.

Selbstredend stehen Ihnen bei Fragen alle DAVE-Partner persönlich zur Verfügung, die hinter diesen Zahlen stehen. Denn nichts kann ein Beratungsgespräch ersetzen: Am wenigsten, wenn es um langwierige und komplexe Vermögensentscheidungen geht.

Nutzen Sie unser kraftvolles Netzwerk. DAVE-Partner stehen Ihnen ganz in Ihrer Nähe zur Verfügung – überall in Deutschland.



INHALT

03	KONZENTRIERT IN EINER ANALYSE: 16 DEUTSCHE STÄDTE FÜR IHRE IMMOBILIENINVESTITIONEN	20	FRANKFURT
05	KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL	22	HAMBURG
06	KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG	24	HANNOVER
07	KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG	26	KARLSRUHE
07	STÄDTE / REGIONEN PARTNER	28	KIEL
08	BERLIN	30	LEIPZIG
10	BONN	32	MÜNCHEN
12	BREMEN	34	MÜNSTER
14	DRESDEN	36	NÜRNBERG
16	DÜSSELDORF	38	STUTTGART
18	DUISBURG	40	ARCARDIS. IMPROVING QUALITY OF LIFE
		42	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 25 Immobilien-

standorten 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, Erbgemeinschaften und Privatpersonen.

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

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

KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG

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

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

DAVE mit der Firma Arcadis. Das Unternehmen ist ein führender Anbieter von Beratungs-, Projektmanagement- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Infrastruktur, Umwelt und Immobilien (siehe Seite 40-41).

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: Privatimmobilien – Vermietung: Privatimmobilien
- **BREMEN** ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG – Geschäftsleitung:
Jens Lütjen – Investment: Wohnen, Gewerbe-Retail, Office, Logistik, Pre-Development
- **DRESDEN** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH
Ansprechpartner: Wolf-Hagen Grups, Prokurist – Investment: Gewerbe und Wohnen
- **DÜSSELDORF** SCHNORRENBARGER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG – Geschäftsleitung: Jörg Schnorrenberger
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- **DUISBURG** ARMIN QUESTER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsleitung: Axel Quester
Investment, Büro, Gewerbe, Wohnen
- **FRANKFURT** ROHRER REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH – Geschäftsleitung: Lutz-Philipp Lange
Investment: Wohnen & Gewerbe – Management von Gewerbeimmobilien
- **HAMBURG** ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG – Geschäftsleitung:
Marc Antonio Unverzagt – Investment: Wohnen, Gewerbe-Retail, Office, Logistik, Pre-Development
- **HANNOVER** DELTA DOMIZIL GMBH – Geschäftsleitung: Dirk Streicher, Arne Morick
Makler- und Investmentgeschäft, Projektentwicklung, Management, Wohnen und Gewerbe
- **KARLSRUHE** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Gerhard Alles – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung
- **KIEL** HANS SCHÜTT IMMOBILIEN GMBH
Geschäftsleitung: Klaus Schütt – Management – Bewertung – Verkauf
- **LEIPZIG** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH
Ansprechpartner: Wolf-Hagen Grups, Prokurist – Investment: Gewerbe und Wohnen
- **MÜNCHEN** ROHRER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsleitung: Sven Keussen – Makler- und Investment-
geschäft, Wohn- und Gewerbeimmobilien, Projektentwicklungen, Hausverwaltungen
- **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 Schürer – Investment: Wohnen, Gewerbe

Assoziierter Partner:



Technische Due Diligence



WENN IMMOBILIEN, DANN IN DER HAUPTSTADT

Allgemeine Marktsituation

Berliner Immobilien waren auch im vergangenen Jahr begehrt wie nie. Das weltweite Interesse sorgte für einen starken Anstieg des Geldumsatzes in allen Marktsegmenten. Laut Gutachterausschuss wechselten 2015 Immobilien für insgesamt 16,8 Mrd. Euro den Besitzer. Die durchschnittlichen Kaufpreise über alle Marktsegmente stiegen im vergangenen Jahr um rund 34 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Kauffälle legte um etwa 14 Prozent zu. Der Markt in Berlin ist weiterhin durch ein knappes Angebot gekennzeichnet. Die Hauptstadt ist im Vergleich zu globalen Metropolen weiterhin vergleichsweise günstig. Investoren sind ungebrochen von Berlin angezogen.

Berlin ist die internationalste Stadt Deutschlands und hat sich zu einer Metropole von Weltrang gemausert. Berlin punktet auch mit seinen emotionalen Standortfaktoren und steht wie keine andere Stadt in Deutschland für Freiheit, Kultur und sozialen Aufstieg. Dies hat entsprechende Folgen: die Wirtschaft wächst, weitere Arbeitsplätze entstehen. In keiner anderen europäischen Stadt flossen im vergangenen Jahr mehr Gelder in Startup-Firmen wie in Berlin: Laut einer Untersuchung von Ernst & Young waren es über 2,1 Milliarden Euro. Aktuell leben

etwa 3,52 Millionen Einwohner in Berlin. Die Bevölkerungsprognose wird zudem um die Thematik der Flüchtlingszahlen erweitert, sodass die Zahl der Einwohner für 2016 auf rund 3,69 Millionen geschätzt wird.

Investmentform Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt gilt als äußerst attraktiv und steckt noch immer voller Potenzial. Dies gilt sowohl für die Kaufpreise als auch für Mieten. In Trendlagen werden zum Teil Immobilien mit einem Kaufpreisfaktor deutlich über dem 28-fachen der Jahresnettomiete angeboten. Investoren setzen dabei auf eine Fortführung der bisherigen Preisentwicklung. Dies ist nicht unbegründet, da die Marktverknappung zunimmt, wie sich in der Zahl der Kauffälle zeigt. Im Segment der Mehrfamilienhäuser stiegen die Kaufpreise je Transaktion im Durchschnitt um 13 Prozent. Die Zahl der Kauffälle erhöhte sich hingegen um lediglich vier Prozent. Dies ist ein weiterer Beleg für das sich verknappende Angebot.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Auch im Marktsegment der Büro- und Geschäftshäuser ist 2015 ein Rekordhoch zu verzeichnen. Laut Gutachterausschuss Berlin sind die Kauffälle um zehn Prozent

gestiegen; der Geldumsatz um 101 Prozent. Büroimmobilien sind die am meisten gehandelten Assets. Das Interesse von Investoren verlagerte sich im ersten Halbjahr 2016 von Einzelhandelsobjekten (sechs Prozent) zu Hotelinvestments (29 Prozent). Die meisten Investoren stammen aus dem Ausland mit einem Anteil von 76 Prozent am Transaktionsvolumen. Dabei handelt es sich überwiegend um Asset-Manager. Auch auf Verkäuferseite waren die Internationalen mit einem Anteil von 56 Prozent am Transaktionsvolumen sehr aktiv. Der Nachfragedruck hält unvermindert an und drückt weiter auf die Renditen. Nachgefragt werden zunehmend B- und teils C-Standorte aufgrund des zu erwarteten Mietsteigerungspotenzials, bedingt durch die wachsende Nachfrage nach Büroflächen.

Der Markt für Projektentwicklungen ist in den Segmenten Büro, Wohnen und Hotel in Berlin kaum zu bremsen. Weiterhin wird er durch das Wohnsegment dominiert. Besonders begehrt bleiben bei den Wohn- und Geschäftshäusern die Innenstadtlagen.

Durch den Wettbewerb könnten die Preise voraussichtlich noch weiter steigen. Eigentümer testen den Markt durch sehr ambitionierte Preisvorstellungen. Die Angebotsknappheit kann die Marktdynamik bremsen, sodass das Transaktionsvolumen 2016 unter dem Rekordwert von 2015 bleiben wird.

Ausblick

Die Welt schaut weiter auf Berlin. Zahlreiche neue Immobilienprojektentwicklungen prägen die Gestalt Berlins. Wenn das Bevölkerungswachstum weiter anhält, wird sich trotz Wohnungsneubauten die Anspannung am Markt vergrößern. Stark nachgefragt werden Gewerbeimmobilien zur Umwandlung in Wohnobjekte und Grundstücke für Wohnungsneubau. Die Hauptstadt bietet weiterhin in vielen Lagen bei risiko- und renditegerechten Preisen besondere Immobilienchancen.

Neben weiteren Mietsteigerungserwartungen bieten viele Investments besonders attraktive kleinteilige Exit-Strategien an, zum Beispiel durch Einzelverkäufe von Wohnungen. Für große Investoren bietet die Stadt auch mittelfristig große Transaktionspotenziale. Die Magnetwirkung der deutschen Hauptstadt ist größer denn je, womit sie zu Recht für Immobilieninvestments eine der begehrtesten Städte Europas bleibt.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	140 – 330 Euro/m ²
>200 m ²	100 – 300 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	ab 5,50*	ab 6,50**	ab 8,50***	↗

Kaufpreise	1.200–1.700*	1.500–1.900**	bis 3.000***	↗
------------	--------------	---------------	--------------	---

Neubau				Trend:
Mietpreise	ab 9,00*	ab 10,00**	ab 12,00–15,00***	↗

Kaufpreise	2.600–2.700*	3.200–3.400**	ab 3.500***	↗
------------	--------------	---------------	-------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	14 bis 23
Gewerbeanteil >30%	14 bis 19,5
Büro- und Geschäftshäuser	13,5 bis 21,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
212.000	20.800.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
748.800	3,6
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
15,20	24,00

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

IMMOBILIENMARKT GLÄNZT MIT 1,3 MRD. EURO UMSATZ

Allgemeine Marktsituation

Nachdem bereits 2014 die Grenze von 1 Mrd. Euro Immobilienumsatz (2013: rund 926 Mio. Euro) geknackt wurde, hat wohl keiner mit einem Umsatzplus gerechnet. Rund ein Drittel dieses Umsatzvolumens entfällt jedoch auf eine Handvoll Verkäufe von Büroliegenschaften im hohen Millionenbereich. Tatsache ist, dass die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge im vergangenen Jahr gar um rund 20 Prozent sank. Dies liegt nicht an der ungebremsten Nachfrage, sondern am niedrigen Angebot. Insbesondere das Fehlen von Potenzialflächen und die größtenteils veralteten Bebauungspläne, die häufig einer Grundstücksentwicklung oder Revitalisierung eines Gebäudes im Wege stehen, führen zu einer weiteren Verknappung. Diese betrifft sowohl den wohnwirtschaftlichen Bereich, wie auch den Bürosektor und ist an der spürbaren Preissteigerung sichtbar. Die Höchstgrenze im gehobenen Preissegment ist offensichtlich erreicht. Gleichzeitig ziehen die einfachen und mittleren Lagen nach und nähern sich den Preisen der guten Lagen an. Leider ist auch hier das Angebot nur begrenzt, so dass im Jahre 2016 mit ähnlich niedrigen Fallzahlen wie im Vorjahr zu rechnen ist.

Investmentform Wohnimmobilien

Das verfügbare Angebot hat sich am Markt auf niedrigem Niveau eingependelt und steht aufgrund des stetigen Bevölkerungszuwachses (320.820 Einwohner zum 31.12.2015) weiterhin einem großen Nachfrageüberhang gegenüber. Die Preisentwicklung konnte daher auch im vergangenen Jahr nur eine Richtung, nach oben. So sind die Kosten für jüngere Eigentumswohnungen zwar lediglich zwischen ein und drei Prozent gestiegen, die Preise für ältere Eigentumswohnungen dafür aber umso stärker (circa 16 Prozent), was zum einen mit der Angebotsverknappung in guten Lagen zu tun hat und zum anderen mit Aufwertungen der Immobilien mittels energetischer Sanierungen. Bauland, soweit in der Stadt noch verfügbar, wurde zwischen fünf Prozent (Grundstücke für Einfamilienhäuser) und acht Prozent (Grundstücke für Mehrfamilienhäuser) teurer. Beachtenswert ist, dass im vergangenen Jahr die teuerste Wohnung, die zwar in direkter innerstädtischer Rheinlage liegt, aber bereits über zehn Jahre alt ist, mit rund 7.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche die Neubaupreise weit übertraf. Ein wesentlicher Grund liegt hierfür in der Tatsache, dass in diesen Premiumlagen kein Angebot verfügbar ist und die Bestandsimmobilien hierdurch eine Aufwertung genießen.

Investmentform Büromarkt

Nachdem im Jahre 2014 die Vermietungsleistung mit knapp 88.900 Quadratmetern überraschend knapp unter dem langjährigen Durchschnitt lag, konnten im Jahre 2015, wie prognostiziert, lediglich 64.800 Quadratmeter umgesetzt werden, was ein Minus von fast 30 Prozent bedeutet. Insbesondere das fehlende Angebot von Flächen über 5.000 Quadratmetern und der daraus resultierende hohe Anteil kleinflächiger Vermietungen (70 Prozent lagen unter 500 Quadratmetern) sind hierfür ausschlaggebend. Die Leerstandsquote lag zum Jahreswechsel bei 2,74 Prozent. Umso überraschender zeigt sich das erste Halbjahr 2016, das mit knapp 50.000 Quadratmetern Vermietungsleistung auf ein außerordentlich gutes Jahresergebnis auf Zehn-Jahresniveau hoffen lässt. Insbesondere die gestiegene Anzahl von Vermietungen über 1.000 Quadratmetern und ein hoher Bedarf der öffentlichen Hand waren hierbei im Wesentlichen ausschlaggebend. Die aktuellen Mietpreise sind weiterhin stabil, sowohl in einfachen wie auch in mittleren Lagen. Die Durchschnittsmiete liegt bei 12,89 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche; die Spitzenmiete bei 18,50 Euro.

Ausblick

Der positive Ausblick für das Jahr 2016 stellt die ersten Fragezeichen für die mögliche Vermietungsleistung für das Jahr 2017 in den Raum, insbesondere da neben den erfolgten Vermietungen über 10.000 Quadratmetern Büroflächen dem Markt langfristig entzogen wurden. Hierbei handelt es sich um mehrere Bürogebäude, die von der Stadt Bonn aufgekauft wurden, um dort Flüchtlinge unterzubringen. Mit den erfolgten Vermietungen liegt die derzeitige Leerstandsquote tatsächlich bei unter zwei Prozent. Ein positiver Lichtblick bleibt der durch die Art-Invest kurzfristig geplante Abriss und Neubau des Bonn-Centers, das derzeit über 40.000 Quadratmeter verfügt und künftig etwa 60.000 Quadratmeter bieten wird. Dieses Projekt, aber auch die durch die Zurich Group mittelfristig frei werdenden und teils zu revitalisierenden Liegenschaften sowie die Entwicklung des neuen Stadtquartiers WestSide, werden zwar bei Weitem nicht den wachsenden Bedarf der Region decken können, stellen aber doch gute Aussichten für eine positive Entwicklung des Standortes dar.

Im Wohnungsbereich sind keine größeren, den Markt entlastenden Neubauprojekte in Sicht, da etwaige Potenzialflächen kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. So wird zum Beispiel die ehemalige Ermekeil-Kaserne, in bester Lage der Bonner Südstadt, derzeit unter anderem als Erstaufnahmestelle genutzt. Somit ist auch weiterhin nicht mit einer Entspannung zu rechnen. Die Preisentwicklung wird im günstigen Segment weiter zulegen. Im gehobenen Bereich, insbesondere im Neubau, scheinen nur noch geringfügige Steigerungen realistisch.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	100 – 120 Euro/m ²
>200 m ²	90 – 110 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	6,50–8,00*	9,00–11,00**	10,50–14,00***	↗
------------	------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	1.300–1.900*	2.000–2.900**	2.750–3.950***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau Trend:

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

Kaufpreise	2.500–2.700*	2.850–3.550**	3.450–5.500***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	15 bis 20
Gewerbeanteil >30%	14 bis 19
Büro- und Geschäftshäuser	13 bis 17

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
64.800	3.790.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
104.000	2,74
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
12,89	18,50

Kontakt:



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



METROPOLE IM NORDEN MIT STABILEN VERHÄLTNISSEN

Allgemeine Marktsituation

Bremen ist mit rund 557.500 Einwohnern eine stabile, immobilienwirtschaftliche „B-Stadt“ mit seit Jahren geringen Leerstandsquoten in allen Assetklassen. Stiftungen, Family Offices und institutionelle Anleger haben den Markt insbesondere in den letzten fünf Jahren nochmals stärker antizipiert. Vor allem Ankäufe von Investmentobjekten im Spektrum zwischen 5 und 40 Mio. Euro prägen das Marktgeschehen. Hervorragende Entwicklungen im Bereich sowohl der Bremer Überseestadt, des Güterverkehrszentrums, des Technologieparks, als auch wohnwirtschaftliche Entwicklungen an der Weser, prägen den Markt. Das Gesamt-Investitionsvolumen wird sich auch 2016 vermutlich auf 375 bis 400 Mio. Euro belaufen.

Investmentform Wohnimmobilien

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewoba vermeldet seit Jahren eine Leerstandsquote von unter einem Prozent. Auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt ist die Zahl der Leerstände nicht höher. Die hohe Nachfrage führte zu steigenden Mieten – vor allem in den zurückliegenden acht Jahren. Die wohnwirtschaftlichen Investitionen haben stark angezogen – zentralere Standorte und Lagen profitieren überproportional. Die im Umfeld der Weser gelegenen und attraktiven Standorte wie

Überseestadt, Stadtwerder sowie die Viertel Peterswerder und Schwachhausen sind nach wie vor gefragt. Wohnungsbestände ab 100 Wohneinheiten zu erwerben bleibt schwierig. Die Wohnungsspitzenmieten belaufen sich für Neubauten auf 10 bis 12 Euro kalt – in Toplagen auch leicht darüber. Einfache, günstige Bestände sind am Standort in Teilen auch zwischen 5 bis 6 Euro zu finden.

Investmentform Büromarkt

Der Büromarkt bietet seit Jahren Bestandshaltern und neuen Investoren eine transparente und stabile Ausgangslage: Die jährlichen Büroflächenumsätze bewegen sich zwischen 80.000 und 100.000 Quadratmeter Fläche. Die Spitzenkaltmieten haben sich auf 14 bis 14,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche moderat erhöht. Büro Neubauten werden seit zehn Jahren insbesondere in der großen, citynahen Stadtentwicklungsmaßnahme – der „Bremer Überseestadt“ – errichtet. Die Büroleerstandsquote liegt bei lediglich 3,3 bis 3,5 Prozent. Darin abgebildet sind circa 200.000 Quadratmeter neu geschaffene Bürofläche in der Überseestadt, die unmittelbar zu 100 Prozent absorbiert wurde. Der zentrumsnahe Büromarkt wird ergänzt durch die etablierte Airportcity mit Bestandsmieten von 9 bis 10 Euro. Gleiches gilt für den Technologiepark unmittelbar an der Exzellenz-Universität.

Investmentform Einzelhandel

Gemessen an der Gesamtverkaufsfläche von 951.000 Quadratmetern bildet die unmittelbare Bremer City circa 16 Prozent ab – ein niedriger Wert. Seit Jahren existieren daher Bestrebungen, das 1A-Flächenangebot zu ergänzen. Das zunächst gescheiterte Ausschreibungsverfahren zum Ansgaritor-Quartier wird auch 2016/2017 die Protagonisten motivieren, am Innenstadtkonzept zu arbeiten. Initiativen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, so etwa im Bereich von Domshof, Am Wall, sowie in der Obernstraße und im Ansgari-Quartier werden unerlässlich sein, um ein Gegengewicht zu den Centern (Waterfront, Weserpark, Einkaufszentrum Dodenhof) zu schaffen. Die Spitzenmieten im 1A-Bereich belaufen sich auf etwa 150 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. In besten 1B-Lagen müssen 35 Euro eingeplant werden.

Investmentform Hotelimmobilien

In den letzten Jahren konnten in Bremen etliche Hotelöffnungen registriert werden, wie ein Motel One, zwei Hotels der Accor-Gruppe im Bereich des Bahnhofvorplatzes, die Expansion der Atlantic-Gruppe im Bereich der Martinistraße sowie eine neue Hotelinvestition in der Überseestadt. Hier wurde vor einigen Jahren auch ein Steigenberger-Hotel errichtet. Darüber hinaus sind Budgethotels im Bereich der Messe beziehungsweise der ÖVB-Arena entstanden.

Investmentform Logistikimmobilien

Nicht zuletzt durch den wachsenden Onlinehandel werden sich in Bremen neue, zentral gelegene Dienstleistungs- und Logistikstandorte entwickeln. Ebenso ist zu erwarten, dass für Investoren mit einem Anlagevolumen zwischen 5 bis 40 Mio. Euro eine nach wie vor hohe Nachfragedynamik herrscht. Das aktuelle Mietniveau beläuft sich auf 4 Euro pro Quadratmeter für moderne Flächen. Einfache Lagerhallen sind häufig zu Kaltmieten von 2 Euro pro Quadratmeter zu finden, Light-Industrial-Flächen ab 3 Euro.

Ausblick

Im Wohnimmobilienbereich wird in den nächsten Monaten die Nachfrage auf hohem Niveau bleiben. Preise und Mieten können leicht steigen. Auch bisher vernachlässigte Standorte wie Walle, Hastedt und Huckelriede gewinnen an Bedeutung. Dank des neuen Altstadtbebauungsplans ergeben sich für Investoren neue Chancen, auch für hybride Entwicklungen. Bremen zählt zu den etablierten Logistikzentren. Im vergangenen Jahr (2015) verdoppelte sich der Umsatz auf 260.000 Quadratmeter. Dieser Vermittlungsumsatz wird vermutlich in diesem Jahr nicht erreicht. Er sollte allerdings nicht wesentlich darunter liegen.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	140 Euro/m ²
>200 m ²	80 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	5,00–6,00*	6,75–8,00**	8,50–11,00***	→
Kaufpreise	1.000–1.300*	1.500–1.750**	2.000–4.000***	↗
Neubau				Trend:
Mietpreise	8,50–9,00*	9,00–10,50**	10,00–13,00***	→
Kaufpreise	2.500–2.650*	2.800–3.200**	3.500–6.000***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	14 bis 23
Gewerbeanteil >30%	14 bis 19,5
Büro- und Geschäftshäuser	13,5 bis 21,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
95.000	3.470.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
114.500	3,3
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
8,30	14,50

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

DRESDEN



CHANCENREICHER WIRTSCHAFTS- STANDORT, HOHE LEBENSQUALITÄT

Allgemeine Marktsituation

Die rund 549.500 Einwohner starke sächsische Landeshauptstadt glänzt nicht nur als moderner Hochtechnologie- und Dienstleistungsstandort in enger Verbindung zu Forschung und Wissenschaft, sondern auch mit steigenden Einwohnerzahlen. Daraus resultiert eine hohe Immobiliennachfrage und seit dem Jahre 2010 anhaltende Steigerung der Mieten und Kaufpreise. Im Jahr 2015 konnten insgesamt 5.893 Erwerbsvorgänge mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,96 Mrd. Euro und einem Flächenumsatz von etwa 482 ha verzeichnet werden. Zu beobachten ist dabei im Vergleich zum Vorjahr eine leicht rückläufige Anzahl an Erwerbsvorgängen sowie ein Anstieg des Geldumsatzes um 14 Prozent.

Investmentform Wohnimmobilien

Seit 2010 ist in Dresden eine konstante Steigerung der Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien zu beobachten. Vor allem hochwertige Eigentumswohnungen und Eigenheime sowie sanierte Altbauten und Villen unterliegen einer ungebrochen hohen Nachfrage. In sehr guten Lagen wie Dresden-Altstadt, Plauen, Blasewitz, Striesen und dem Preußischen Viertel konnten 2015 Spitzenkaufpreise von bis 5.000 Euro pro Quadratmeter für Eigen-

tumswohnungen sowie Kaufpreise von bis zu 1 Mio. Euro im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erzielt werden. Im Bereich Mehrfamilienhäuser wird die geringe Anzahl an attraktiven und vakanten Renditehäusern nahezu ausschließlich an Bestandskunden innerhalb kürzester Zeit verkauft. Spitzenfaktoren von bis zum 24-fachen der Jahresnettomiete sind realistisch. Investoren weichen vermehrt auf mittlere oder Stadtrandlagen aus. Davon profitieren die Stadtteile Löbtau, Mickten, Pieschen und Coschütz.

Der Leerstand beläuft sich auf lediglich vier Prozent und ist in der Tendenz weiter fallend. Die Spitzenkaltmieten im Neubau-Erstbezug liegen bei circa 14 Euro je Quadratmeter. Im Durchschnitt zahlen die Dresdener etwa 7 Euro im Bestand. Aufgrund des hohen Flächenpotenzials im Stadtgebiet ist eine Baulandversorgung weiterhin gewährleistet, sodass das aktuelle Niveau der Neubauaktivitäten anhalten wird.

Investmentform Büromarkt

Der Dresdner Büromarkt konnte 2015 einen deutlichen Anstieg des Gesamtflächenumsatzes auf circa 120.000 Quadratmeter verzeichnen. Das entspricht einer Zunahme von rund 30 Prozent.

Maßgeblich dazu beigetragen haben Mietvertragsverlängerungen der Stadt im ehemaligen Technischen Rathaus mit einer Fläche von ungefähr 23.000 Quadratmetern sowie der Umzug der Bundesagentur für Arbeit.

Die Mietpreise in guten bis sehr guten Lagen der Innenstadt blieben stabil, jedoch wird das Angebot hochwertiger Flächen immer geringer. Spitzenmieten in zentralen Lagen wie der Prager Straße, dem Altmarkt oder dem Postplatz bewegen sich mit rund 13 Euro je Quadratmeter nahezu auf Vorjahresniveau. Die Mietpreise in den mittleren bis guten Lagen erlebten einen leichten Anstieg auf bis zu 9 Euro. Die Spitzenfaktoren liegen hier zwischen dem 19- bis 21-fachen der Jahresnettomiete. Es ist mit leicht steigenden Mieten bei einer gleichzeitigen Reduzierung der Leerstandquote, die aktuell bei acht Prozent liegt, zu rechnen.

Investmentform Einzelhandel

Auch der Einzelhandel profitiert von den wachsenden Bevölkerungszahlen sowie dem Tourismus. Im Jahr 2014 wurden 4,4 Mio. Hotelübernachtungen registriert. Dresden zählt mit seinem facettenreichen Angebot neben Berlin und Leipzig zu den größten Einkaufsstädten der neuen Bundesländer. Zu den Toplagen zählen Prager Straße sowie Seestraße, die durch den Hauptbahnhof und die Altmarktgalerie begrenzt werden. Als Top-1A-Lage zählt insbesondere der Abschnitt Prager Straße zwischen der neuen Centrum-Galerie und Karstadt mit einer Passantenfrequenz von rund 5.000 Besuchern pro Stunde. In der letzten verbliebenen Baulücke der Prager Straße entstand 2016 das Prager Carrée mit circa 5.800 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Die Toplagen sind demnach vorwiegend von Revitalisierung und Bestandsoptimierung auf einem konstant hohen Mietniveau geprägt. Spitzenmieten bewegen sich zwischen 80 und 110 Euro je Quadratmeter.

Ausblick

Erwartungsgemäß wird Dresden seine gute wirtschaftliche und sozio-demografische Entwicklung fortführen. Der Wohnungsmarkt wird von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet sein, wovon auch die mittleren Lagen wie Cotta, Coschütz und Löbtau stärker profitieren und sich zu aufstrebenden Quartieren entwickeln werden. Aufgrund der hohen Neubauaktivitäten vor allem im höherpreisigen Segment von Eigentumswohnungen wird es mittelfristig zu längeren Vermarktungszeiten kommen. Insgesamt kann von einem stabilen Immobilienmarkt mit weiter leicht steigenden Preisen ausgegangen werden.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	70 – 110 Euro/m ²
>200 m ²	40 – 80 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	5,00–6,40*	6,50–7,40**	7,50–8,50***	➔
------------	------------	-------------	--------------	---

Kaufpreise	1.300–2.300*	2.000–3.000**	2.500–3.500***	➔
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	k.A.*	7,50–8,50**	8,50–10,00***	➔
------------	-------	-------------	---------------	---

Kaufpreise	2.200–3.000*	2.500–3.500**	3.000–5.000***	➔
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	16 bis 22
Gewerbeanteil >30%	14 bis 20
Büro- und Geschäftshäuser	14 bis 21

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ² 125.000	Flächenbestand in m ² 2.600.000
Flächenleerstand in m ² 220.000	Leerstandquote in % 8,5
Ø Miete in Euro/m ² 7,20	Spitzenmiete in Euro/m ² 13,00

Kontakt:



DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien GmbH

Uwe Schatz

Semperstraße 1 • 01069 Dresden

Telefon: 0351 / 433 13 0

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

www.der-immo-tip.de

DÜSSELDORF



Foto: Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH

DÜSSELDORF: STRAHLENDE METROPOLE

Allgemeine Marktsituation

Ein stetiger Bevölkerungszuwachs, gute wirtschaftliche Parameter und ein privilegierter Standort im Rhein-Ruhr-Raum sind nur einige Faktoren für die steigende Attraktivität der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Stadt zählt knapp 630.000 Einwohner. Für Einheimische, nationale, wie internationale Investoren, besitzt der Immobilienmarkt hohe Attraktivität und Wertstabilität. Hiervon partizipieren alle Asset-Klassen. Ein geringes, zahlenmäßig seit einigen Jahren meist rückläufiges Angebot, erklärt bei zunehmendem Kaufwunsch den größer werdenden Nachfragedruck. Dieser führt zu einem Anstieg der Kaufpreise und einem Rückgang der zu erzielenden Renditen. In Einzelfällen kann dies bei Investoren zu emotional geprägten Kaufpreiskalkulationen kommen, die allerdings objekt- und kundenspezifisch zu werten sind und nicht das reale Kaufpreisniveau ausdrücken.

Investmentform Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Anzahl der verkauften Mehrfamilien-, beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser in Düsseldorf war auch 2015 rückläufig. Insgesamt sind 334 Objekte in dieser Gebäudeklasse (Asset-Klasse) verkauft worden.

Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von 31 Immobilien. Das Transaktionsvolumen ist allerdings mit 536,25 Mio. Euro nahezu gleich geblieben. Aktuell ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch über den weiteren Verlauf des Jahres sowie 2017 anhalten wird. Im ersten Halbjahr 2016 sind allerdings bereits 186 Immobilien in diesem Objektsegment verkauft worden. Dies entspricht einer Zunahme von 19 Häusern im Vergleich zu 2015. Ob, und wenn ja welche Auswirkungen internationale Themen wie der Brexit auf das Marktgeschehen haben, kann derzeit nicht vorhergesagt werden. Ein unverändert niedriges Zinsniveau und die hohe Kapitalliquidität sind Indikatoren für ein Fortschreiten des Nachfrageüberhangs. Nach wie vor dominieren private Kapitalanleger, zumeist aus der Region, als Käufer diesen Marktbereich. Hinzu kommen Family Offices, Projektentwickler, professionelle und institutionelle Investoren und zunehmend Stiftungen. Verkäufer dieser Liegenschaften sind weiterhin professionelle Investoren, Fondsgesellschaften und private Immobilienbesitzer.

Investmentform Büro- und Geschäftshäuser

Im Jahr 2015 konnte im Markt für Büro- und Geschäftshäuser ein leichter Anstieg der Transaktionsanzahl von

54 Objekten im Jahr 2014 auf 58 Objekte beobachtet werden. Das Transaktionsvolumen ist im gleichen Zeitraum von 621,31 Millionen Euro auf 908,08 Millionen Euro gestiegen. Insgesamt sind am Düsseldorfer Investmentmarkt im Jahr 2015 112 Liegenschaften und Gebäudekomplexe mit einem Transaktionsvolumen von circa 1.721,63 Mio. Euro gehandelt worden. 2014 betrug die Anzahl 111 Liegenschaften bei einem Transaktionsvolumen von lediglich 1.049,30 Mio. Euro.

Die Anzahl der Paketverkäufe ist von 45 (Transaktionsvolumen circa 368,18 Mio. Euro) im Jahr 2014 zurückgegangen auf 38 (circa 346,11 Mio. Euro) bei mehr als zwei Drittel Rückgang der Grundstücksfläche.

Das Gesamttransaktionsvolumen im Investmentbereich betrug damit im Jahr 2015 circa 2.067,74 Mio. Euro im Gegensatz zu circa 1.417,48 Mio. Euro im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2016 lag das Transaktionsvolumen bei etwas über 700 Mio. Euro. Den wesentlichen Anteil mit über 70 Prozent stellten auch diesmal Büroimmobilien. Im Jahr 2015 betrug die vermietete Bürofläche circa 406.000 Quadratmeter und stellt nach 2007 ein ausgezeichnetes Gesamtergebnis dar. Die Spitzenmiete ist mit etwa 26 Euro pro Quadratmeter konstant geblieben. Die Durchschnittsmiete kletterte auf 14,20 Euro. Bei einem Gesamtbestand an Büroflächen von 7.650.000 Quadratmetern liegt die Leerstandsfläche bei 698.120 Quadratmetern. Sie sank somit von 10,6 auf 9,1 Prozent.

Investmentform Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsimmobilien stellten durch verschiedene Großtransaktionen 2015 einen Anteil von ungefähr 30 Prozent am Gesamtinvestmentmarkt dar. Die Spitzenrendite bei High-Street-Objekten liegt leicht unter der von Core-Plus-Objekten im Bürosegment. Die Spitzenmiete von 280 Euro pro Quadratmeter blieb stabil, ebenso die Mietpreisspannen in B- und wesentlichen Stadtteillagen. Auch für das aktuelle Jahr ist mit stabilen Spitzenmieten zu rechnen. Ohne sich abzeichnende Großtransaktionen ist jedoch von einem geringeren Anteil am Gesamtinvestmentmarkt auszugehen. Prognostiziert wird eine gleichbleibende bis leicht sinkende Rendite bei Premiumobjekten in diesem Segment.

Ausblick

Die positiven demographischen und sozio-ökonomischen Daten verheißen Düsseldorf auch in Zukunft eine bewundernswerte Entwicklung. Darüber hinaus modifizieren Investoren weiter Ihre Ankaufrisikoprofile und passen diese den vorhandenen Angeboten an, um so zusätzliche Optionen für Investitionen zu schaffen. Dies führt dazu, dass Düsseldorf verstärkt in der Fläche wahrgenommen wird und bisher weniger gefragte Stadtteillagen an Bedeutung gewinnen. Die Metropole ist also immer eine Investition wert.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

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

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	6,50–8,50*	8,50–10,50**	10,50–13,50***	↗
------------	------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	1.100–1.500*	1.450–1.950**	1.850–2.450***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	8,50–10,50*	10,50–12,50**	13,50–15,00***	↗
------------	-------------	---------------	----------------	---

Kaufpreise	2.000–2.750*	2.750–3.750**	3.750–4.750***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	16 bis 21
Gewerbeanteil >30%	15 bis 19
Büro- und Geschäftshäuser	16,5 bis 19,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
406.000	7.640.640
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
698.120	9,1
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
14,20	26,00

Kontakt:



Schnorrenberger
Immobilien Gruppe

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

DUISBURG



Foto: krischerfotografie

DUISBURG AM WASSER: RHEIN & RUHR, HAFEN, 15 SEEN

Allgemeine Marktsituation

Die Stadt Duisburg (knapp über 491.000 Einwohner) wird angefacht durch „überschwappende“ Nachfrage der angrenzenden Märkte entlang der Rheinschiene Düsseldorf, Köln und Umland, aber auch aus der erweiterten Region inklusive der Niederlande. Investoren weichen auf B-Standorte aus, beschäftigen sich mit neuen Assetgruppen und erweitern ihre Anfrageprofile. Sanierungsimmobilien, Grundstücke mit Verdichtungsmöglichkeiten und Gebäude mit gemischten Nutzungen waren bislang etwas für Spezialisten. Sie erhalten nun einen breiteren Interessentenkreis. Auch das Thema Neubau und Eigenentwicklung wird für den klassischen Bestandsinvestor eine mögliche und notwendige Erweiterung. Was nicht am Markt angeboten wird, wird selber erstellt.

Auf der Vermietungsseite sticht vor allem der Büroimmobilienmarkt heraus: Mit 81.000 Quadratmetern Jahresumsatz 2015 erzielte Duisburg das drittbeste Ergebnis der Geschichte. Aber auch bei Logistik- und Produktionsflächen hält die Nachfrage bei weiterhin günstigen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an. Einzig bei Einzelhandelsflächen ist die Nachfrage verhaltener. Die gute Vermietungssituation in den Gewerbegebieten führt dazu, dass der Markt nicht mehr wie in der Vergangenheit

überwiegend von Eigennutzern bewegt wird, sondern mehr und mehr Anleger in Erscheinung treten, inzwischen machen sie fast 50 Prozent des Marktes aus.

Mit einem Transaktionsvolumen von 827 Mio. Euro verzeichnete der Gutachterausschuss in Duisburg 2015 einen Höchstumsatz, der nur noch vom Rekordjahr 2007 übertroffen wird. 2016 zeichnet sich eine ähnliche Hochphase ab. 38 Prozent der Käufer sind keine Duisburger, sie kommen überwiegend aus der Region, insbesondere aus dem Düsseldorfer und Kölner Raum. Höchstpreise werden für Mehrfamilienhäuser jüngerer Baujahre insbesondere im Süden bezahlt. Die Nachfrage erstreckt sich über alle Preiskategorien. Anlageimmobilien bis 1 Mio. Euro werden verstärkt von Privatinvestoren nachgefragt. Die Nachfrage von Stiftungen, Family Offices und Pensionskassen bis 10 Mio. Euro ist bei schwachem Angebot nach wie vor lebhaft.

Investmentform Büromarkt

Ein historisch niedriger Büroleerstand von 3,1 Prozent ist Segen und Fluch zugleich. Bei Analysten und Investoren spielt der Standort Duisburg wieder eine größere Rolle, der stabile Mietzins und das kaum vorhandene Konkurrenzangebot wecken Interesse.

Eine Reihe von Büroentwicklungen sind in Planung und Vorbereitung. Für die Vermietung und Ansiedlung führt die kleine Angebotsreserve dazu, dass viele Anfragen nicht befriedigt werden können. Die vorhandenen rund 67.000 Quadratmeter nicht vermieteter Fläche verteilen sich leider kleinteilig und sind zudem häufig einfacher Qualität. Für Flächenanfragen über 1.000 Quadratmeter gibt es nahezu kein Angebot – eine Chance für die Nachbarstädte und den Niederrhein. 2016 wurden im ersten Halbjahr bereits über 30.000 Quadratmeter neu vermietet. Das Transaktionsvolumen von 2015 wird auf Grund der Flächenlimitierung nicht ganz erreicht. Die Spitzenmiete hat sich in den letzten Jahren mit jetzt 13,70 Euro pro Quadratmeter kaum verändert.

Investmentform Produktion und Logistik

Gewerbe- und Industrieflächen bleiben im westlichen Ruhrgebiet und entlang der Rheinschiene ein knappes Gut mit deutlicher Verteuerung in den letzten zehn Jahren. Hallen für Produktion und Lagerung werden in fast allen Größenordnungen gesucht, insbesondere kleinere Hallen mit weniger als 800 Quadratmetern Fläche werden kaum am Markt angeboten. Hallenmieten bewegen sich zwischen 2,50 Euro pro Quadratmeter für einfache Qualitäten bis hin zu 6 Euro. Unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten, soweit angeboten, liegen zwischen 70 und 160 Euro pro Quadratmeter, mit Spitzenpreisen im Süden im Einzugsbereich des Düsseldorfer Flughafens. Bebaute Grundstücke werden gleichermaßen von Eigentümern und Anlegern gesucht. Letztere profitieren von der guten Nachfrage nach entsprechenden Flächen. Objekte, die mit Leerstand am Markt angeboten werden, können in der Regel zügig während oder unmittelbar nach Verkauf neu vermietet werden.

Ausblick

Niedrige Zinsen und die gute wirtschaftliche Entwicklung bieten Duisburg ein Zeitfenster, um die Stadt, insbesondere die City, durch Neubaumaßnahmen aufzuwerten. Dabei hat Duisburg als eine der wenigen Metropolen in Deutschland relativ große, zusammenhängende Grundstücke im Innenstadtbereich, seien es Flächen rund um den Hauptbahnhof, das Karree Gutenbergstraße/Stapel- tor oder Steinsche Gasse/Marientor. Während der Impuls vieler Grundstücksentwicklungen im Innenstadtbereich in der Vergangenheit die Einzelhandelsnutzung war, stehen für künftige Entwicklungen vor allem die Büro- und Wohnnutzung, sowie Kombinationen (Hybridimmobilien) im Zentrum. Preisanstiege und die geringe Verfügbarkeit von Investmentimmobilien werden anhalten. Anleger werden ausweichen in neue Lagen, neue Assetklassen. Sie sind flexibler bei der Beschaffenheit. Neue Chancen eröffnen sich bei zu revitalisierenden Büroimmobilien sowie Produktions- und Lagerflächen in Gewerbegebieten.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	70 – 90 Euro/m ²
>200 m ²	60 – 80 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	4,20*	5,90**	7,50***	↗

Kaufpreise	500*	820**	1.450***	↗
------------	------	-------	----------	---

Neubau				Trend:
Mietpreise	k.A.*	8,00**	11,00***	↗

Kaufpreise	k.A.*	2.100**	2.900***	↗
------------	-------	---------	----------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	10 bis 16,5
Gewerbeanteil >30%	8,5 bis 12
Büro- und Geschäftshäuser	8,5 bis 14,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
81.000	2.160.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
66.960	3,1
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
8,20	13,70

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



FRANKFURT AM MAIN: HÖHER, SCHNELLER, WEITER

Allgemeine Marktsituation

Frankfurt am Main verfügt bundesweit über die höchste Arbeitsplatzdichte. Das Stadtgebiet zählt rund 701.000 Einwohner, die gesamte Mainmetropole circa 5,5 Mio. Bewohner. Frankfurt ist die fünftgrößte Stadt Deutschlands und erlebt seit Jahren einen Bevölkerungszuwachs. Bis zum Jahr 2030 soll die Stadt auf rund 810.000 Einwohner wachsen, so die Prognosen vieler Forschungsinstitute. Der geplante Brexit könnte dazu führen, dass Banken vermehrt London den Rücken kehren und sich für ihre EU-Bankenlizenzen stattdessen in Frankfurt niederlassen. Dies könnte den Nachfrageboom nach Wohnraum und Büroflächen weiter anheizen.

Investmentform Wohnimmobilien

Aufgrund seiner Wirtschaftsstruktur zieht Frankfurt viele internationale Unternehmen und somit auch Einwohner an. Der Wohnmarkt ist durch eine hohe Nachfrage und hohe Preise durch steigende Haushaltszahlen gekennzeichnet. Der Wohnungsleerstand liegt aktuell bei circa 2,5 Prozent. Die Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern bleibt auf hohem Vorjahresniveau. Im Wohnungsegment nutzen Projektentwickler Wertsteigerungspotenziale durch Revitalisierungen und der Aufteilung von

Bestandsgebäuden in Eigentumswohnungen. Privatanleger investieren zur Eigennutzung oder vermieten Wohnungen, während institutionelle Anleger auf Wohnportfolios oder größere Projektentwicklungen zielen. Der hohen Nachfrage steht ein deutlich zu geringes Angebot gegenüber.

Investmentform Gewerbeimmobilienmarkt

2015 war wieder ein überaus erfolgreiches Jahr im Investmentmarkt. Er steigerte sein Transaktionsvolumen auf circa 5,6 Milliarden Euro und übertraf damit das Vorjahresergebnis um knapp zehn Prozent. Insgesamt entfallen rund zehn Prozent aller in Deutschland getätigten Investments im Gewerbeimmobiliensektor auf die Mainmetropole. Weiterhin sind ausländische Investoren mit einem Anteil von circa 59 Prozent die stärkste Investorengruppe und haben zum Vorjahr noch einmal um etwa 34 Prozent zugelegt. Anleger aus den USA nehmen hier den größten Teil ein, gefolgt von Anlegern aus Großbritannien mit einem Anteil von etwa zehn Prozent. Der Markt in Frankfurt wird dominiert durch großvolumige Transaktionen. 16 Verkäufe mit einem Volumen von über 100 Millionen Euro wurden erfasst, damit ist Frankfurt bundesweiter Spitzenreiter. Die eigenkapitalstarken

Investoren dominierten den Markt. Die Asset- und Fondsmanager waren hier die aktivste Gruppe, gefolgt von Immobilienaktiengesellschaften/REITs. Ebenfalls sehr aktiv war die Gruppe der Offenen Immobilien- und Spezialfonds. Auf der Verkäuferseite dominierten ebenfalls die Asset- und Fondsmanager, gefolgt von Projektentwicklern und Bauträgern. Hierbei dominierten Einzeltransaktionen mit einem Anteil von 83 Prozent am Investmentmarkt. Traditionell machen Büroimmobilien den größten Anteil aus. Rund 84 Prozent entfallen auf diese Nutzungsart. Im Vergleich zum Vorjahr mit 77 Prozent stieg der Anteil noch einmal deutlich. Im Jahr 2015 bildeten Entwicklungsgrundstücke die zweitstärkste Assetklasse mit ungefähr fünf Prozent, gefolgt von Hotel-Immobilien mit einem gleich hohen Anteil. Unverändert sind es Core-Büroimmobilien im Central-Business-District (Westend, Bankenviertel, Innenstadt), die gefragt sind. Ebenso werden Immobilien mit opportunistischem Ansatz im CBD gesucht. Aufgrund des Angebotsmangels in den Toplagen rücken weitere Standorte in den Fokus der Investoren.

Im ersten Halbjahr 2016 hat es nur einen Großdeal über 10.000 Quadratmeter Bürofläche gegeben. Die meisten Deals wurden für Flächen bis 500 Quadratmeter geschlossen. Der Büroflächenumsatz lag in den ersten sechs Monaten bei insgesamt 235.000 Quadratmetern. Die Mieten sind weiterhin auf hohem Niveau, die Spitze liegt bei 38,50 Euro pro Quadratmeter. Allgemein wird mit einem Anstieg der Mieten gerechnet. Es wird wieder mehr gebaut, das Baugeschehen konzentriert sich auf das Bankenviertel. 2016 sollen das Main-Tor-Projekt, sowie das Vista (circa 6.900 Quadratmeter) und das Turmcenter (circa 11.200 Quadratmeter) fertiggestellt werden. Es werden wieder größere Projekte geplant, die beiden Türme Omniturm und Marienurm (etwa 44.000 Quadratmeter) sollen 2018/2019 abgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Neubaufertigstellung für das aktuelle Jahr bei ungefähr 152.900 Quadratmetern liegen wird mit einer Belegungsquote von 65 Prozent. Die Büroleerstandsquote reduzierte sich im ersten Halbjahr 2016 auf 11,9 Prozent.

Ausblick

Die stabile Position Deutschlands innerhalb der EU sorgt auch in Zukunft dafür, dass Frankfurt als einer der „Big-7“ Standorte im Fokus der Investoren bleibt. Die Mieten und Kaufpreise auch im Wohnungsmarkt steigen weiter. Die Büroimmobilie bleibt die vorherrschende Assetklasse. 2016 wird es auf dem gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt weiter rege zugehen. Die Höhe des Transaktionsvolumens hängt maßgeblich von den verfügbaren Core-Immobilien sowie Entwicklungsobjekten in den nachgefragten Lagen ab.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	145 – 300 Euro/m ²
>200 m ²	65 – 170 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	7,50–11,00*	11,00–15,00**	12,00–18,00***	↗
------------	-------------	---------------	----------------	---

Kaufpreise	2.000–3.500*	2.700–5.000**	3.400–6.800***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	10,00–11,50*	12,00–14,00**	15,00–19,00***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

Kaufpreise	2.200–3.150*	3.500–5.000**	5.200–7.000***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	13 bis 15
Gewerbeanteil >30%	16 bis 18
Büro- und Geschäftshäuser	18,5 bis 22,5

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
389.000	11.500.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
1.438.200	12,5
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
19,00	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



WIRTSCHAFTLICHE DYNAMIK TRIFFT ATTRAKTIVITÄT

Allgemeine Marktsituation

Hamburg zählt rund 1,8 Mio. Einwohner und ist ungebrochen einer der beliebtesten deutschen Wohnstandorte. Gemeinsam mit Berlin zeigt die Hansestadt im Vergleich zu den anderen fünf deutschen Topstandorten in allen Teilsegmenten die höchste Immobilienpreisentwicklung. So ist innerhalb der letzten zehn Jahre beispielsweise der Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser um nahezu 50 Prozent gestiegen. Allein im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Quadratmeterpreis um acht Prozent, in Teilsegmenten um bis zu 30 Prozent. Auch der Vermietungsmarkt zeigt trotz Mietpreisbremse wenig Beruhigung. So stieg die Durchschnittsmiete für frei finanzierten Wohnraum im Vergleich zu 2015 um etwa fünf Prozent auf knapp über 12 Euro pro Quadratmeter. Bevölkerungswachstum, niedriges Zinsniveau und fehlende Anlagealternativen sorgen weiterhin für eine hohe Nachfrage besonders in zentrumsnahen Stadtteilen wie Harvestehude, Uhlenhorst, Rotherbaum, Hafencity, St. Pauli und St. Georg. Bei nationalen und internationalen Anlegern zählt Hamburg zu den wichtigsten Standorten. Entsprechend stieg das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2016 erneut um sechs Prozent und erreichte eine Höhe von circa 2 Mrd. Euro. Die beliebteste Assetklasse ist der Büroimmobiliensektor, gefolgt von

Retailflächen mit einem Anteil am Gesamtvolumen von 15 Prozent. Stark zeigt sich der Hotelmarkt mit einem Anteil von elf Prozent. Die Spitzenrendite ist noch einmal auf vier Prozent gesunken.

Investmentform Büromarkt

Der Hamburger Büromarkt überraschte im ersten Halbjahr 2016 vor allem mit dem Fehlen von Großabschlüssen über 10.000 Quadratmeter Fläche. Normalerweise macht dieses Segment ein Fünftel des Gesamtumsatzes aus. Dennoch zeigt sich der Markt stabil und erreichte mit circa 235.000 Quadratmetern einen Flächenumsatz auf normalem Niveau. Die Durchschnittskaltmiete hält sich bei etwa 14,80 Euro pro Quadratmeter. Spitzenmieten bewegen sich gleichbleibend bei knapp unter 25 Euro. Allerdings wird in Zukunft mit steigenden Büromieten zu rechnen sein. Aktuell liegt die Leerstandsquote bei lediglich 5,5 Prozent.

Investmentform Retail

Der Mix aus regionalen Geschäften und nationalen, wie internationalen Filialisten sorgt für große Beliebtheit der Hamburger Einkaufsmöglichkeiten bei Touristen und Einheimischen. Die Innenstadt verfügt insgesamt über

345.000 Quadratmeter Verkaufsfläche, die sich durch verschiedene Projekte wie die Stadthöfe, die Umgestaltung des Alten Walls oder das neue M-Quartier weiter vergrößern wird. Die Spitzenmieten bei Flächen zwischen 60 und 100 Quadratmetern liegen bei 300 Euro pro Quadratmeter. Bei größeren Flächen (100 bis 250 Quadratmeter) bei circa 180 bis 250 Euro und somit auf gleichbleibendem Niveau wie in den Vorjahren.

Investmentform Hotels

Im vergangenen Jahr kletterten die Übernachtungszahlen Hamburgs um fünf Prozent – auf über 12 Mio. Die Beliebtheit der Hansestadt spiegelt sich auch am Investmentmarkt wider. Hier erreichten Hotels einen Anteil von 15 Prozent der Transaktionen. Bis 2018 sind 27 Hotelöffnungen mit rund 4.500 Zimmern geplant. Fast jedes größere Neubauprojekt schließt zumindest eine Hotelplanung mit ein. Der Mangel an geeigneten Flächen führt in Hamburg sogar zu der Situation, dass in der Innenstadt Büroflächen zu Hotels umgewidmet werden.

Investmentform Logistikflächen

Nach verhaltenem Start entwickelte sich der Logistikmarkt äußerst positiv und erreichte im Jahr 2015 einen Flächenumsatz von annähernd 600.000 Quadratmetern. Dies ist vor allem auf das gute gesamtwirtschaftliche Umfeld zurückzuführen. Die Spitzenmiete für Flächen mit über 5.000 Quadratmeter lag 2015 bei 5,60 Euro. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter pendelte sich bei 4,60 Euro ein. Generell ist bei gleichbleibender Nachfrage damit zu rechnen, dass auch im Logistikmarkt Flächen in den Kerngebieten knapp werden und Unternehmen in B-Lagen oder gar in die Peripherie ausweichen müssen. Eine der Hauptaufgaben für die Zukunft des Hamburger Logistikmarktes bleibt der Ausbau und die laufende Ertüchtigung des Hafens und der damit verbundenen Infrastruktur für den störungsfreien Zu- und Ablauf des Warenverkehrs. Im ersten Halbjahr 2016 erreichte der Logistikbereich einen Umsatz von 255.000 Quadratmetern und lag damit acht Prozent unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums.

Ausblick

Im Wohnimmobiliensektor zeichnet sich durch die genannte hohe Dynamik in zentralen Quartieren allmählich eine Verlagerung in Richtung B-Lagen ab. Gerade Stadtteile im Osten wie Wandsbek, Hamm, Rothenburgsort oder im Süden wie Wilhelmsburg werden von diesem Trend profitieren. Hier gibt es noch freie Flächen zur Nachverdichtung sowie Entwicklungspotenziale. Im Büro-sektor werden die im Bau befindlichen Gebäude kaum für Entlastung sorgen. In den nächsten zwölf Monaten werden über 400.000 Quadratmeter bezugsfertige Büroflächen errichtet. Über 60 Prozent davon sind bereits vorvermietet und gelangen somit nicht auf den freien Mietmarkt.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	300 Euro/m ²
>200 m ²	180 – 250 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	7,00–8,50*	8,50–11,00**	11,00–16,00***	↗
Kaufpreise	2.250–3.250*	3.250–4.200**	4.200–8.700***	↗
Neubau				Trend:
Mietpreise	10,00–12,00*	12,00–15,00**	15,00–20,00***	↗
Kaufpreise	3.200–3.900*	3.900–5.900**	5.900–11.200***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	21 bis 33
Gewerbeanteil >30%	19 bis 26
Büro- und Geschäftshäuser	15 bis 27

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
525.000	14.150.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandsquote in %
778.000	5,5
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
14,80	24,80

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



B-LIEBT: DER TOP-B-STANDORT IM AUFWIND

Allgemeine Marktsituation

Mit rund 526.000 Einwohnern ist die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover die größte Stadt und der bedeutendste Wirtschaftsstandort Niedersachsens. Als eine der großen deutschen Messestädte verfügt Hannover über eine hervorragende Infrastruktur und ist durch seine zentrale Lage ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Neben einem breit gefächerten Kulturangebot verfügt die Stadt über zahlreiche Naherholungsgebiete. Nationale und internationale Immobilieninvestoren haben Hannover als den deutschen Top-B-Standort in allen Segmenten längst auf ihrer Agenda.

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 durch einen mit rund 5,2 Prozent geringen Leerstand, leicht steigende Preise und stabile Renditen auszeichnet. Besonders attraktiv bleiben die City- und Cityrandlage sowie die Ausfallstraßen Vahrenwalder Straße, Podbielskistraße, Hans-Böckler-Allee und Hildesheimer Straße.

Beispiele größerer Entwicklungen sind die neue Zentrale des DAX-Konzerns Continental an der Pferdeturm-Kreuzung, die neue Regionalzentrale der Deutschen Bahn auf dem sogenannten Lister Dreieck am Hauptbahnhof und das Büro- und Geschäftshaus Citygate Nord an der Vahrenwalder Straße mit Vodafone Deutschland als Hauptmieter.

Investmentform Einzelhandelsflächen

Hannovers Einkaufsstraßen gehören zu den umsatzstärksten in Deutschland. Mit überdurchschnittlicher Kaufkraft und hoher Einzelhandelszentralität hat der Standort eine immer größere Bedeutung erlangt. Der vollzogene Umbau des Kröpcke-Centers führte zu einer deutlichen Umfeld-Aufwertung. Die umliegenden Top-Einkaufslagen Bahnhofstraße, Georgstraße und Große Packhofstraße werden dadurch zusätzlich gestärkt. Die Innenstadt hat in den vergangenen Jahren durch erfolgreiche Projektentwicklungen und die Ansiedlung internationaler Handelsketten ihren festen Platz unter den wichtigsten deutschen Einzelhandelslagen gefestigt. Gleichzeitig ist beispielsweise am Steintor noch Potenzial für weitere Projektentwicklungen vorhanden.

Investmentform Wohnimmobilien

Die geringe Bautätigkeit der vergangenen Jahre sowie die gestiegenen Bevölkerungszahlen haben zu steigenden Preisen und Engpässen insbesondere im Geschosswohnungsbau geführt. Trotz anziehender Fertigstellungszahlen ist der Neubaubedarf signifikant hoch. Die für den Wohnungsmarkt wichtige Fluktuationsreserve ist kaum vorhanden. Daher wurde im Juni 2016 gemeinsam von der Stadt Hannover und Vertretern der Wohnungswirtschaft die Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 gegründet, die es sich zum Ziel gesetzt hat, bis 2020 jährlich mindestens tausend Wohnungen zu errichten. Schneller, günstiger und mehr bauen ist die Devise. In diesem Rahmen wird die Bebauung des Gebiets Kronsberg-Süd eines der ersten Projekte sein. Rund 3.800 Wohnungen sollen hier entstehen.

Investmentform Hotels

Als Messestadt verfügt Hannover schon seit Jahrzehnten über einen konstanten Besucherzustrom durch Geschäftsreisende. Durch ein verstärktes Stadt-Marketing sowie zahlreiche Veranstaltungen konnte über die Jahre hinweg auch ein kontinuierlicher Anstieg des Städte- und Kulturtourismus verzeichnet werden, was zu einem verstärkten Engagement der Kettenhotellerie auf dem lokalen Immobilienmarkt führte. Durch das anhaltende Investoreninteresse sowie die steigenden Übernachtungszahlen ist Potenzial für weitere Projektentwicklungen gegeben.

Investmentform Logistikflächen

Nach einer dreijährigen Periode sinkender Logistikflächen-Umsätze stiegen diese 2015 wieder an und machten einen Sprung von 25 Prozent auf 175.000 Quadratmeter vermittelter Fläche. Wesentlicher Grund für die noch immer relativ schwachen Umsätze ist der Mangel an zur Verfügung stehenden Flächen. Aufgrund ihrer zentralen geografischen Lage zählt die Region Hannover zu den wichtigsten deutschen Logistik-Standorten. Die Spitzenmieten bleiben mit circa 4,50 Euro pro Quadratmeter stabil, während die Durchschnittsmiete auf etwa 3,60 Euro gestiegen ist. Renditen von bis zu sechs Prozent sind erzielbar.

Ausblick

Der lokale Gutachterausschuss für Grundstückswerte berichtete im Frühjahr 2016 von einem Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand um rund 48 Prozent seit dem Jahr 2010. Da eine Reduzierung des Nachfrageüberhangs auch durch die erhöhte Neubautätigkeit kaum erreichbar ist, ist weiterhin mit Preisanstiegen zu rechnen. Der Büroflächenumsatz wird 2016 mit voraussichtlich circa 100.000 Quadratmetern etwas geringer ausfallen als im Vorjahr, allerdings dürften die Umsätze aufgrund zahlreicher Projektentwicklungen in den Folgejahren wieder anziehen.

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

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	160 – 205 Euro/m ²
>200 m ²	100 – 160 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	6,00*	8,30**	11,20***	↗
Kaufpreise	1.600*	2.500**	3.400***	↗

Neubau Trend:

Mietpreise	8,50*	11,50**	15,00***	↗
Kaufpreise	2.600*	3.500**	4.600***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	13 bis 20
Gewerbeanteil >30%	12 bis 18
Büro- und Geschäftshäuser	16 bis 20

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
125.000	4.593.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
237.000	5,2
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
10,40	14,80

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



STARKE WIRTSCHAFT, STANDORT FÜR WISSENSCHAFT UND INNOVATION

Allgemeine Marktsituation

Nach Stuttgart sind Karlsruhe und Mannheim mit je rund 300.000 Einwohnern die zweitgrößten Städte Baden-Württembergs. Karlsruhe hat in den letzten zehn Jahren einen Einwohnerzuwachs von fast zehn Prozent erlebt. Die Stadt ist aufgrund ihrer Funktion als Wissenschafts-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort ein Magnet für viele junge Menschen. Ferner wird der Bevölkerungszuwachs durch steigende Studentenzahlen der insgesamt neun Hochschulen mit insgesamt etwa 40.000 Studierenden untermauert. Die verkehrsgünstige Lage mit Anschlüssen an die Autobahnen A5, A6, A65 sowie guten Flug-, Bahn- und Wasserverbindungen bieten für viele Wirtschaftsunternehmen sehr gute Bedingungen. Die Arbeitslosenquote ist niedrig, die Kaufkraft mit einem Wert von 105 überdurchschnittlich hoch.

Investmentform Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Situation im Markt für Investmentimmobilien in Karlsruhe ist angespannt. Es gibt nur wenige Anlagemöglichkeiten. Dies zeigt sich zum Beispiel auch in den Kaufpreisfaktoren der Angebote von Wohn- und Geschäftshäusern, die nicht selten Werte bis zum

30-fachen der Jahresnettomiete zeigen. Durch den regelmäßig hohen Bevölkerungszuzug, das Wachstum der Stadtbevölkerung entsteht ein deutlicher Nachfrageüberhang was einen Anstieg des Mietpreinsniveaus zur Folge hat.

Die Durchschnittskaltmieten für Wohnungen im Bestand belaufen sich auf etwa 9,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Neubauwohnungen liegen im Wesentlichen zwischen 10 und 13,50 Euro. In den zurückliegenden fünf Jahren konnten Preissteigerungen für Immobilien von durchschnittlich 40 Prozent registriert werden. Gute Lagen in Karlsruhe sind zum Beispiel: West- und Südweststadt, Musikerviertel sowie die Hanglagen Durlach, Oststadt und Waldstadt. Entwicklungsperspektiven können sich in der Südstadt durch die angrenzende Neubebauung mit dem Quartier „City-Park“ ergeben. Hier sollen über 6.000 Menschen leben und zusätzlich mehrere Tausend arbeiten.

Investmentform Büro- und Geschäftshäuser

Karlsruhe hat einen vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von circa 2,4 Mio. Quadratmetern. Die Leerstandsquote liegt unter vier Prozent. Dies ist durch ein starkes Wachstum der Bürobeschäftigten in den vergan-

genen 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 Nettokaltmieten in diesem Bereich betragen in der Spitze ungefähr 13,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche; in Nebenlagen liegen sie bei etwa 6 Euro. Das Angebot an vorrangig gesuchten modernen, zeitgemäß ausgestatteten und zentral gelegenen Büroräumen ist insgesamt knapp.

Investmentform Einzelhandelsflächen

Karlsruhe ist ein attraktiver Einzelhandelsstandort was die wirtschaftlichen Rahmendaten betrifft. Dennoch liegt die Spitzenmiete seit Jahren in einem Bereich zwischen 110 bis 115 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Dies ist teilweise der Eröffnung größerer innerstädtischer Shoppingcenter geschuldet, die das Flächenangebot erhöhten. In der jüngsten Vergangenheit wirken sich die teils massiven Beeinträchtigungen durch die Großbaustelle zur unterirdischen Führung der Straßenbahn aus. Die Fertigstellung soll voraussichtlich 2019 erfolgen. Danach kann von einer Attraktivitätssteigerung der Einkaufsmeile ausgegangen werden. Diese könnte in der Folge zu leicht steigenden Retailmieten führen.

Ausblick

Die insgesamt sehr positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Karlsruhe, die starke Zukunftsorientierung vieler Unternehmen und Forschungseinrichtungen verbunden mit der stabilen Nachfragesituation aus den Dienstleistungs- und Verwaltungssektoren zeichnen ein solides Bild. Investitionen in Wohnimmobilien aufgrund des stetigen Zuzugs oder in Gewerbeimmobilien aufgrund des geringen Leerstands in Karlsruhe bieten stabile Perspektiven.

Es lohnt sicher auch Ausschau nach renovierungsbedürftigen Objekten zu halten beziehungsweise nach Immobilien zu suchen, die eine Umnutzung in andere Konzepte zulassen. Karlsruhe verfügt über umfangreiche Bausubstanz aus der Nachkriegszeit, die grundlegend saniert werden müsste und nun sukzessive auf den Markt kommt.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	50 – 115 Euro/m ²
>200 m ²	10 – 70 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	7,00–8,90*	8,00–10,00**	8,50–13,00***	↗
------------	------------	--------------	---------------	---

Kaufpreise	1.900–2.900*	2.000–3.200**	2.000–3.900***	➔
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau Trend:

Mietpreise	7,50–9,00*	8,50–11,00**	9,00–13,50***	↗
------------	------------	--------------	---------------	---

Kaufpreise	2.800–3.600*	2.900–4.200**	3.800–4.900***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

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

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
27.000	2.400.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
90.000	< ca. 4
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
9,00	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@schuerrerr-fleischer.de
www.schuerrerr-fleischer.de



EINE JUNGE UND ATTRAKTIVE UNIVERSITÄTSSTADT

Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt Kiel stärkt ihre Position als Oberzentrum und gerät häufiger in den Fokus überregionaler Investoren. Gemäß aktueller Prognose wird die Zahl der Einwohner bis 2030 um mehr als zehn Prozent auf rund 268.000 Einwohner steigen. Das Jahr 2015 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 beziehungsweise 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 Mietpreisbremse zeigt in Kiel noch keine Auswirkungen, da die Stadt über ein marktgerechtes Wohnungsangebot auch durch die in den vergangenen Jahren erfolgten Neubaufertigstellungen verfügt. 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 12- und 18-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf dem Kieler Westufer werden im Schnitt zwischen der 16- und 18-fachen und in sehr guten Lagen bis zur 23-fachen Jahresnettokaltmiete gezahlt. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist nach wie vor sehr gut. Renovierte Altbauten aus der Zeit um 1900 in guten und sehr guten Lagen werden von den Marktteilnehmern gesucht. Ausstattungsmerkmale wie Balkon, Aufzug und Pkw-Stellplatz spielen eine wichtige Rolle. Die Kaufpreise liegen zwischen 1.200 und 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; im Mittel bei rund 1.750 Euro. Kaufpreisforderungen auch bis 5.000 Euro pro Wohnquadratmeter sind durchsetzbar. Es scheint allerdings ein leichtes Überangebot an hochpreisigen, großen Eigentumswohnungen in Bestlagen zu bestehen.

Investmentform Büromarkt

Kiels Büromarkt weist einen Leerstand zwischen fünf und sechs Prozent des Gesamtbestandes mit leicht abnehmender Tendenz auf. Rückläufig ist die Nachfrage nach Büroräumen in einfachen bis mittleren Lagen. Schlicht ausgestattete Objekte finden auch für 4 bis 5

Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Nutzfläche selten neue Nutzer. Der Mietwert für normal ausgestattete Büroflächen liegt auch im Innenstadtbereich bei etwa 6 bis 7,50 Euro pro Wohnquadratmeter. 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 1A-Lagen liegen im Schnitt zwischen 35 und 70 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Nebenlagen ist aufgrund des wachsenden Onlinehandels rückläufig. Hier ist auch mit längerfristigen Leerständen und deutlichen Mietpreiserückgängen zu rechnen. An diesen Standorten sollten alternative Nutzungen ins Auge gefasst werden. Die Retailflächen können etwa in Arztpraxen oder Büros für Dienstleister wie Steuerberater, Anwälte, Versicherer oder Agenturen umgenutzt werden.

Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt ist ebenfalls geprägt von den Märkten östlich und westlich der Förde. Auf dem Kieler Ostufer hat sich die Nachfrage 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 und 7,80 Euro pro Wohnquadratmeter. Besonders gesucht sind in allen Stadtteilen 1- beziehungsweise 4-Zimmer-Wohnungen. 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind in ausreichender Zahl vorhanden. Gut ausgestattete Wohnungen 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 erzielbar. 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 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 Distrikt beläuft sich das genehmigte Bauvolumen auf rund 405 Mio. Euro.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	75 – 100 Euro/m ²
>200 m ²	16 – 40 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	5,50–6,00*	6,80–7,80**	8,00–9,50***	➔
Kaufpreise	1.100–1.250*	1.600–2.000**	2.300–2.500***	➔
Neubau				Trend:
Mietpreise	9,00*	10,00**	11,00***	➔
Kaufpreise	k.A.*	2.700–2.850**	3.100–3.500***	➔

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	12 bis 22
Gewerbeanteil >30%	11 bis 16,5
Büro- und Geschäftshäuser	11 bis 13

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ² 30.000	Flächenbestand in m ² 1.480.000
Flächenleerstand in m ² 80.000	Leerstandsquote in % 5 – 6
Ø Miete in Euro/m ² 7,50 – 8,50	Spitzenmiete in Euro/m ² 14,00

Kontakt:



Hans Schütt

Wir machen Ihre Hausaufgaben

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

LEIPZIG



LEIPZIG: JUNG, HIP UND DYNAMISCH

Allgemeine Marktsituation

Leipzig darf sich weiterhin an stetig zunehmender nationaler, wie internationaler Beliebtheit erfreuen. Dies belegen explodierende Hotelübernachtungszahlen und vor allem die Bevölkerungsentwicklung: Im Juli 2016 zählte die Stadt knapp 568.000 Einwohner und baute ihren Vorsprung zu Dresden weiter aus. Zu verdanken ist dies neben den anhaltend positiven Geburtenzahlen dem Zuzug vor allem junger Menschen. Die Messe- und Handelsstadt Leipzig ist „in“ und vereint wirtschaftliche Stabilität mit einem hohen Maß an Wohlfühlatmosphäre. Damit bleibt Leipzig weiterhin Anziehungspunkt für Touristen, Young Professionals sowie nationale und internationale Investoren. Der immer noch deutliche Nachfrageüberhang nach Immobilien aller Art schlägt sich in einer rasanten Preisentwicklung nieder, welche der Investitionslust der Anleger kaum einen Abbruch tut. Die insgesamt 7.568 Erwerbsvorgänge 2015 (plus 14 Prozent zum Vorjahr) umfassten ein Transaktionsvolumen von ca. 2,82 Mrd. Euro (plus 57 Prozent zum Vorjahr).

Investmentform Wohnimmobilien

Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien ungebrochen hoch. Dem konnte die verstärkte Neubauaktivität der vergan-

genen Jahre kaum entgegenwirken, sodass die Leerstandsquote weiter auf etwa sechs Prozent sank. Entsprechend entwickelten sich die Miet- und Kaufpreise weiter nach oben. Spitzenkaltmieten im Stadtgebiet und den beliebten Lagen Waldstraßenviertel, Musikviertel, Bachviertel, Schleußig und Gohlis-Süd bewegen sich zwischen 10 und 13 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Miete liegt mit knapp über 6 Euro nach wie vor auf moderatem Niveau.

Der Anstieg der Kaufpreise für Wohnungseigentum fiel wider Erwarten höher aus als angenommen. Spitzenkaufpreise für Eigentumswohnungen liegen nun bei rund 4.800 Euro je Quadratmeter, in Einzelfällen darüber. Zurückzuführen ist dies auf das nahezu ausgeschöpfte Neubaupotenzial in begehrten Lagen der Innenstadt wie auch rund um den Johannapark und den Clara-Zetkin-Park. Davon profitieren die angrenzenden guten bis mittleren Lagen, wie Plagwitz, Lindenau, Südvorstadt und auch Reudnitz-Thonberg, die sich zu aufstrebenden Quartieren entwickeln.

Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien verzeichnete schon im dritten Quartal 2015 einen Rekordumsatz von rund 860 Mio. Euro. Die deutschlandweit vergleichsweise moderaten Kaufpreisen und hohen Einstiegsrenditen

überzeugt Anleger weiterhin, 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, unter anderem bedingt durch die zunehmende Angebotsverknappung bei deutlichem Nachfrageüberhang. Folglich ist zu beobachten, dass Investoren ihren Radius um mittlere und aufstrebende Lagen wie Plagwitz, Lindenau oder Connewitz erweitern. Hier liegt neben einer ausgeglichenen Angebots- und Nachfragesituation vor allem das Potenzial zukünftiger Wertsteigerungen und zwar sowohl im Miet- als auch im Kaufpreissegment.

Investmentform Büroimmobilien

Gemessen an den Umsätzen, gilt dem gewerblichen Bereich nach wie vor eine erhöhte Aufmerksamkeit seitens der Investoren. Der Umsatz vor allem von gewerblichen Investments zwischen 50 und 100 Mio. Euro machte 2015 knapp ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens aus. Hauptinvestoren sind nach wie vor Versicherungen und Pensionskassen. Der gesamte Flächenumsatz im Bürobereich lag bei rund 100.000 Quadratmetern und lag damit auf Vorjahresniveau. Die Spitzenfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser befinden sich zwischen dem 19- bis 21-fachen des Jahresrohertrages.

Groß ist weiterhin die Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Flächen ab etwa 850 Quadratmetern bei gleichzeitig geringem beziehungsweise sinkendem Angebot. Dem entgegenstehend bietet der Markt nach wie vor ein ausreichendes Angebot an kleineren Büroflächen bis etwa 250 Quadratmeter, während Nachfrage und Angebot für mittlere Flächengrößen nahezu ausgeglichen sind. Die durchschnittliche Büromiete liegt unverändert bei 6,50 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmieten in Innenstadtlage befinden sich trotz anhaltender Verknappung mit rund 12,50 Euro je Quadratmeter auf Vorjahresniveau. Die rückläufige Leerstandsquote belief sich 2015 auf circa 12 Prozent.

Ausblick

Aufgrund des Nachfrageüberhangs sind für das Jahr 2016 weitere leichte Steigerungen bei Miet- und Kaufpreisen für Wohnimmobilien zu erwarten, welche künftig Investments auch in den guten bis mittleren Lagen attraktiver machen. Im Neubaubereich ist mittelfristig von einer Preisstagnation auszugehen, aufgrund des gestiegenen Angebotsdrucks durch vermehrten Neubau. Die Aussichten für den gewerblichen Anlagebereich sind stabil, da die Spitzenmieten vorerst ihren Höhepunkt erreicht haben.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	40 – 120 Euro/m ²
>200 m ²	30 – 100 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand				Trend:
Mietpreise	4,50*	5,25–6,50**	6,30–7,65***	→

Kaufpreise	880*	1.250**	1.750***	↗
------------	------	---------	----------	---

Neubau				Trend:
Mietpreise	k.A.*	7,50**	9,50***	→

Kaufpreise	k.A.*	2.820**	3.100***	→
------------	-------	---------	----------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	16 bis 21
Gewerbeanteil >30%	15 bis 20
Büro- und Geschäftshäuser	15 bis 20

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
100.000	2.750.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandsquote in %
330.000	12
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
6,80	12,50

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



UMSATZREKORD 2015 – NACHFRAGE 2016 UNGEBROCHEN HOCH

Allgemeine Marktsituation

Die bayerische Landeshauptstadt ist mit über 1,4 Millionen Einwohnern Deutschlands drittgrößte Stadt. Trotz der rekordhohen Mieten und Kaufpreise verzeichnet die Metropole seit Jahren einen ungebrochen starken Zuzug. Dazu tragen der dynamische Arbeitsmarkt mit einem hohen Einkommensniveau, die Lebensqualität und der Freizeitwert der Region bei. Seit der Jahrtausendwende ist die Bevölkerung um fast 20 Prozent gewachsen. Die Zahl der privaten Haushalte hat sich sogar um fast ein Viertel beziehungsweise 170.000 erhöht. Zugleich sind nicht einmal 90.000 Wohnungen entstanden, was einer der Gründe für das anhaltend knappe Wohnungsangebot darstellt. Die durchschnittliche Neubezugskaltmiete für Bestandsimmobilien erreicht inzwischen ungefähr 15 Euro pro Quadratmeter. Für Wohnungen im Neubau-Erstbezug müssen etwa 16,60 Euro einkalkuliert werden. Im Spitzensegment sind es über 22 Euro, teilweise noch weit darüber hinaus.

Das Jahr 2015 bescherte dem Immobilienmarkt einen historischen Geldumsatzrekord von 12,6 Mrd. Euro, was einer Steigerung von etwa 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Gestiegene Umsätze waren auch

im Landkreis zu beobachten, speziell in Orten, die per S-Bahn an das Oberzentrum München angebunden sind.

Investmentform Wohnimmobilien

Von den im vergangenen Jahr veräußerten 239 Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern entfielen 122 Transaktionen (51 Prozent) auf Mietshäuser. In besonders begehrten Lagen wie beispielsweise in Nymphenburg, Schwabing, Haid- und Bogenhausen lag der Kaufpreis oft beim 45-fachen der Jahresnettomiete. In der Spitze wurden Mehrfamilienhäuser teils zum 50-fachen veräußert. Diese Erfahrungen bestätigt auch der Münchner Gutachterausschuss, der sogar von Verkäufen unter einem Prozent Liegenschaftszins berichtet. Die Preise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf liegen bei etwa 5.400 Euro; die für Neubauwohnungen bei circa 6.900 Euro. Einen gewissen Einfluss auf Nachfrage und Preis von Wohnhäusern haben Erhaltungssatzungen. Diese Gebiete werden von der Stadt vergrößert beziehungsweise neu beschlossen. Privatisierer legen mehr Wert auf den Einstiegspreis pro Quadratmeter, während Bestandshalter primär die Rendite als Wertfaktor berücksichtigen. Da in Erhaltungssatzungsgebieten eine Aufteilung so gut

wie unmöglich gemacht wurde (Voraussetzung ist die Zustimmung der Stadt), zwingt dies Aufteiler in zentrumsfernere Lagen. Auch eine politisch beabsichtigte, verschärfte Mietpreisbremse wird, im Gegensatz zu bisher, das Mietentwicklungspotenzial vermutlich einschränken.

Investmentform Büroimmobilien

Nach einem guten zurückliegenden Jahr 2015 erhöhte sich im ersten Halbjahr 2016 der Münchner Büroflächenumsatz nochmals um 21,5 Prozent: von 307.000 vermittelten Quadratmetern auf 373.000. Dies ist das bis dato zweitbeste Ergebnis. Im ersten Halbjahr sank zudem weiterhin die Leerstandsquote. Sie ging um 25 Prozent zurück und liegt im Münchner Stadtgebiet bei etwa drei Prozent. Für einen funktionierenden Markt ist dies eine zu geringe Quote. Insbesondere Unternehmen, die größere Flächen ab 3.000 Quadratmeter Nutzfläche suchen, werden kaum fündig und müssen lange suchen, in schlechtere Lagen beziehungsweise ins Umland ausweichen. Optimal für den Markt ist eine Quote an vakanter Flächen von etwa fünf Prozent. Die Spitzenmieten liegen in der bayerischen Landeshauptstadt unverändert bei 33,30 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (Nettokaltmiete). Die Durchschnittsmieten belaufen sich im Stadtgebiet auf etwa 16,33 Euro.

Neben modernen Bürohäusern suchen immer mehr Investoren nach betagten Büroobjekten sowie anderen gewerblichen Liegenschaften mit Umnutzungspotenzial. Sie verfolgen das Ziel, für einen möglichst geringen Einstiegspreis die Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Ausblick

Wie in den Jahren zuvor erhöhten sich in München die Kaufpreise stärker als die Mieten, was zu Warnungen vor Blasenbildung führte. Ein genauer Blick auf die Umstände jedoch zeigt, dass dies angesichts der gestiegenen Finanzierungsauflagen, erhöhtem Eigenkapitalanteil und gesteigener Tilgungsquote aktuell nicht zu befürchten ist. Es ist mit einem unbeirrten hohen, wohnungswirtschaftlichen Nachfragedruck auf die Umlandgemeinden und generell auf B- und sogar C-Lagen zu rechnen, da im gesamten Landkreis kaum Leerstände existieren. Die erzielbaren Miethöhen pro Quadratmeter weichen hier weit weniger von den Kaufpreisen ab als in guten oder sehr guten Lagen. Dies begünstigt die Rendite.

Die seit Jahren bestehenden positiven Standortfaktoren wie starke Wirtschaft, breites Branchenspektrum, hohe Zuzugs- und Erwerbstätigenprognosen, lassen eine Entspannung sowohl auf dem Münchner Wohnungs- als auch auf dem Büromarkt nicht zu. Lediglich ein Zinsanstieg könnte die Situation entscheidend verändern – jedoch wird dieser von keinem Experten in naher Zukunft erwartet. Käufer profitieren vom günstigen Zinsmarkt und den Münchner Wertsteigerungen.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	300 – 370 Euro/m ²
>200 m ²	200 – 275 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	12,00–15,00*	14,00–18,00**	18,00–28,00*** →
------------	--------------	---------------	------------------

Kaufpreise	2.900–4.000*	4.000–6.500**	7.000–10.000*** →
------------	--------------	---------------	-------------------

Neubau Trend:

Mietpreise	13,00–15,00*	15,00–19,00**	18,00–30,00*** →
------------	--------------	---------------	------------------

Kaufpreise	4.500–5.000*	5.000–7.500**	8.000–22.000*** →
------------	--------------	---------------	-------------------

*Mittlerer Wohnwert/Lage

**Guter Wohnwert/Lage

***Sehr guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	22 bis 45
Gewerbeanteil >30%	26 bis 36
Büro- und Geschäftshäuser	15 bis 20

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
750.000	22.800.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
k.A.	3,8
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
16,33	33,30

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

MÜNSTER



Foto: Presseamt Münster / MünsterView

MÜNSTER: WESTFÄLISCHE BOOMTOWN

Allgemeine Marktsituation

Münster boomt. Die Westfalenmetropole im Nordwesten der Republik verzeichnet seit Jahren einen Bevölkerungszuwachs. Lag die Bevölkerungszahl um die Jahrtausendwende noch bei 265.000 Einwohnern, so sind es im Jahr 2016 bereits über 300.000 Einwohner. Wenn man den Prognosen des Landes NRW Glauben schenkt, wird die Stadt 2030 etwa 340.000 Einwohner zählen. Die Gründe für den Boom sind vielfältig, aber die Tatsache, dass Münster zu den größten Universitätsstädten Deutschlands gehört, zählt sicherlich ebenso dazu wie die hohe Lebensqualität, welche die Universitätsstadt im Jahr 2004 zur lebenswertesten Stadt der Welt machte (LivCom-Award, Städte 200.000 – 750.000 Einwohner).

Der Immobilienmarkt entwickelt sich ebenso rasant wie die Bevölkerungszahlen. Der 2012 einsetzende Immobilienkaufboom setzt sich weiter fort. Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, was sich auch in den Grundstückspreisen beziehungsweise den jährlich angepassten Bodenrichtwerten widerspiegelt. Ohnehin ist Bauland sehr rar, so dass besonders beim Wohnimmobilienmarkt, hier besonders beim Neubau, aktuell deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen sind. Die Kaltmieten für Wohnimmobilien liegen mit

durchschnittlich 8,50 Euro über dem Bundesdurchschnitt, die Steigerung fällt mit circa 2,5 Prozent im Gegensatz zu der Kaufpreisentwicklung jedoch moderat aus.

Investmentform Wohnimmobilien

Die Top-Lagen in Münster zeichnen sich durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Aasee, dem Universitätsklinikum oder zum Stadtzentrum aus. Die Spitzenkaltmieten in gefragten Lagen wie zum Beispiel der Sentruper Höhe, dem Kreuz- und Mauritzviertel liegen bei mindestens 12,50 Euro pro Quadratmeter. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen durchschnittlich bei 2.500 Euro pro Quadratmeter; in der Spitze bei circa 3.900 Euro. Im Premiumsegment kann der Kaufpreis bei bis zu 5.000 Euro liegen. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen liegen im Durchschnitt bei 3.900 Euro und können je nach Exklusivität auf bis zu 6.000 Euro klettern. Im Jahr 2015 wurden am Aasee nachweislich Höchstwerte bis zu 9.500 Euro beim Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen im Luxussegment erzielt. Die Durchschnittswerte für eigengenutzte Wohnhäuser liegen bei circa 380.000 Euro, wobei auch hier Luxusimmobilien, je nach Lage und Ausstattungsqualität, für bis zu 3 Millionen Euro gehandelt werden. Die Preisentwicklung für Wohngebäude von über

sechs Prozent ist damit noch höher als im Vorjahr. Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind in Münster gefragt denn je. Wie schon in den Vorjahren ist ein starker Nachfrageüberhang zu beobachten. Das Angebot ist begrenzt. Es werden verhältnismäßig wenig Immobilien in diesem Segment verkauft. Die Verknappung in Verbindung mit steigenden Preisen für Wohnimmobilien sorgt dafür, dass auch in diesem Bereich eine Preissteigerung von circa fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr festzustellen ist. Derzeit werden Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser zum durchschnittlichen Mietrohertragsfaktor vom 22- bis 25-fachen 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. Seit 2010 sinkt der Büroflächenleerstand und ist mit derzeit etwa 2,2 Prozent im Vergleich mit anderen B-Standorten der niedrigste Wert. Es ist davon auszugehen, dass er dank zusätzlicher Neubauflächen bei weiterhin starker Nachfrage auf diesem Niveau bleibt. Der Büroflächenumsatz von 93.500 Quadratmetern im Jahr 2015 ist gegenüber dem Vorjahr um 16 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt beträgt die in Münster erzielte Büro-Nettomiete etwa 9,90 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um etwa einen Euro gestiegen. Die höchsten Büromieten von bis zu 14 Euro werden aktuell in der Büromarktzone am Hafen erzielt, allerdings handelt es sich hier um Neubauten beziehungsweise repräsentative Flächen mit sehr guter Ausstattung.

Im Bereich Einzelhandelsimmobilien zeigt sich der Münsteraner Immobilienmarkt weiterhin stabil mit geringfügigen Steigerungen in 1A-Lagen von circa drei Prozent gegenüber 2015. Die Spitzenmieten im Innenstadtbereich für kleinere Flächen bis 100 Quadratmeter Verkaufsfläche erreichen Miethöhen bis maximal 190 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche.

Ausblick

Münster ist ein zukunftsicherer Standort und die Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass der Markt sich ebenso positiv entwickelt wie die wachsenden Bevölkerungszahlen es vermuten lassen. Im Bereich Wohnimmobilien ist, auch durch ein knappes Angebot insbesondere in bevorzugten Wohnlagen, mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen. Kapitalanleger sehen sich ebenfalls mit dem geringen Angebot konfrontiert, zudem entdecken auch ausländische Investoren und Fondsgesellschaften neben den regionalen Akteuren den Markt zunehmend für sich, so dass sich der positive Trend fortsetzen wird.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	26 – 170 Euro/m ²
>200 m ²	16 – 77 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	6,50*	8,90**	10,50***	↗
Kaufpreise	1.500*	2.750**	3.900***	↗

Neubau Trend:

Mietpreise	k.A.*	10,60**	12,00***	↗
Kaufpreise	3.000*	3.900**	5.000***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	22 bis 25
Gewerbeanteil >30%	18 bis 23
Büro- und Geschäftshäuser	13 bis 15

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
93.500	2.180.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandquote in %
47.600	2,2
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
9,90	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



NÜRNBERG: BOOMENDE METROPOLREGION

Allgemeine Marktsituation

Nürnberg ist mit knapp 510.000 Einwohnern nach München die zweitgrößte Stadt Bayerns. Die Metropolregion des Städtedreiecks Nürnberg-Fürth-Erlangen umfasst über 3,5 Mio. Einwohner und zählt bundesweit zu den wirtschaftlichen Taktgebern. Seit 2004 hat sich die Arbeitslosenquote in Nürnberg nahezu halbiert. Die Wirtschaftskraft spiegelt sich auch in einem anhaltenden Bevölkerungszug sowie steigenden Immobilien- und Mietpreisen wider. Bis 2030 soll die Einwohnerzahl auf über 523.600 klettern, so die Prognosen. Im aktuellen Städteranking der Zeitschrift Immobilienmanager und Deko-Bank nimmt die Frankenmetropole den siebten Platz ein. Berücksichtigt wurden Aspekte wie das Neubauvolumen, die Wirtschaftssituation und -entwicklung, die Pro-Kopf-Verschuldung und die Bevölkerungsprognose. Das Transaktionsvolumen Nürnbergs belief sich 2015 auf insgesamt 830 Mio. Euro; im Jahr davor lag der Wert bei lediglich 536 Mio. Dies entspricht einer Steigerung von rund 55 Prozent. Es ist ein Beleg, dass sich viele Investoren zusehends auf B-Standorte und Mittelstädte fokussieren, in denen mehr Angebote vorliegen und teils höhere Renditen erzielbar sind als in den Top-7-Standorten. Der Großteil der Transaktionen entfiel mit 374 Mio. Euro auf den Bürosektor. Dies entspricht 45

Prozent. Die Assetklassen Retail und Wohnen kamen auf jeweils circa 140 Mio. Euro.

Investmentform Wohnimmobilien

Nürnberg und die Metropolregion verzeichnen nach wie vor ein Bevölkerungswachstum. Entsprechend des damit einhergehenden Wohnraumbedarfs entwickeln sich die Mieten weiter nach oben. Auch die Kaufpreise im Segment Eigentumswohnungen, sowohl Neubau als auch Bestand, sind ungebrochen ansteigend. Das hohe Interesse von Kapitalanlegern, die aufgrund fehlender Anlagelalternativen in Immobilien investieren und die nach wie vor steigende Nachfrage von hinzuziehenden Eigentümern sind dafür ausschlaggebend. Wohneigentum in Nürnberg zu erwerben ist, in Relation zum verfügbaren Einkommen, etwas teurer als in anderen, vergleichbar großen Städten. Die Kaltmieten für Wohnungen im Neubau-Erstbezug liegen bei etwa 9,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; in Toplagen klettern sie bis auf 13 Euro. Für gut ausgestattete Bestandswohnungen müssen etwa 8 bis 10 Euro Miete veranschlagt werden. Bei Mehrfamilienhäusern im Bestand ist, wie bereits in den zurückliegenden Jahren, das Angebot gering und die Nachfrage groß.

Der Vervielfältiger liegt beim 11- bis 17,5-fachen. Für besonders nachgefragte Objekte zum Teil sogar bis zum 20-fachen der Jahresnettomiete.

Investmentform Büroimmobilien

Die Büromieten liegen in Nürnberg in guten Lagen bei etwa 11 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (Nettokaltmiete). Bei frisch sanierten Flächen beziehungsweise Neubauten können die Spitzenmieten 14 Euro erreichen. Die erzielbaren Renditen liegen im Schnitt bei etwa sechs Prozent (exklusive Kaufneben- und Bewirtschaftungskosten). Die Leerstandsquote sinkt seit über fünf Jahren permanent und beläuft sich aktuell auf 5,6 Prozent. Der Bürogesamtfächenbestand liegt im Stadtgebiet bei rund 4 Mio. Quadratmeter.

Investmentform Retail

Nürnberg hat eine hohe Kaufkraft. Dabei belegt die Frankenmetropole mit dem Kennwert 104,9 bundesweit den 13. Platz. Mit einer Zentralitätskennziffer von 136,5 positioniert sie sich gar auf dem fünften Platz. Diese Zahl steht für die rund zwei Mio. Menschen, die im Einzugsgebiet leben und zum Einkaufen in das Oberzentrum fahren. Gesteigert wird die Kundenzahl von zahlreichen Touristen. Sie finden in der Nürnberger Altstadt einen attraktiven Rundlauf der Fußgängerzone vor. Die größte Passantenfrequenz und die höchsten Ladenmieten werden in der Karolinenstraße erzielt. Im Zentrum gibt es das Einkaufszentrum City-Point, in Randlagen das Franken-Center sowie das Mercado im Stadtteil Schoppershof, das 2015 umfassend saniert wurde. Auf dem ehemaligen Quelle-Firmengelände soll eine Bestandsimmobilie ebenfalls in ein Einkaufszentrum umgewandelt werden, in das außerdem Wohnungen und Büroflächen integriert werden. Die Eröffnung ist für 2019 geplant. Die Ladenmieten in den Toplagen der Fußgängerzone liegen für kleine Geschäfte mit bis zu hundert Quadratmetern Verkaufsfläche bei etwa 140 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete). Für Geschäftshäuser in zentralen Citylagen muss mit einem 21-fachen Vervielfältiger des Jahresnettomietetrags gerechnet werden. Vor fünf Jahren lag dieser Wert noch beim 18-fachen.

Ausblick

Im Vergleich zur Landeshauptstadt München sind in Nürnberg, trotz des Preisanstiegs der letzten Jahre, nach wie vor akzeptable Renditen zu erzielen. Dementsprechend werden auch weiterhin Investoren aus allen Bereichen geeignete Anlagemöglichkeiten in der Metropolregion nachfragen und finden. Die Stadt verfügt über Flächenreserven ehemaliger Gewerbeflächen. Außerdem steht eine größere Umnutzung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes an, das 90 Hektar misst. Eine Umwidmung in einen Mix aus Wohnen und Arbeiten ist vorgesehen.

EINZELHANDEL

Mieten „High-Street“

Preisspanne:

120 – 150 Euro/m²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand

Trend:

Mietpreise	6,00–7,00*	7,00–8,50**	8,00–10,00***	↗
------------	------------	-------------	---------------	---

Kaufpreise	1.200–1.500*	1.500–2.000**	2.000–2.450***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

Neubau

Trend:

Mietpreise	7,00–8,00*	8,00–10,00**	10,00–11,00***	↗
------------	------------	--------------	----------------	---

Kaufpreise	1.500–2.000*	2.000–2.200**	2.200–3.000***	↗
------------	--------------	---------------	----------------	---

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude

Faktorspanne

X-Fache des Jahresrohertrags

Gewerbeanteil <30%

14 bis 19

Gewerbeanteil >30%

13 bis 18

Büro- und
Geschäftshäuser

11,5 bis 17

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m²
60.000

Flächenbestand in m²
4.000.000

Flächenleerstand in m²
k.A.

Leerstandsquote in %
6

Ø Miete in Euro/m²
7,00

Spitzenmiete in Euro/m²
14,00

Kontakt:

ROHRER
IMMOBILIEN SEIT 1919

Rohrer Immobilien GmbH

Sven Keussen

Bucher Straße 102

90408 Nürnberg • Telefon: 0911 / 23 0 77 66

E-Mail: keussen@rohrer-immobilien.de

www.rohrer-immobilien.de

STUTTGART



STUTTGART: STABIL UND ZUKUNFTSSICHER

Allgemeine Marktsituation

Stuttgart bietet seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität und ist einer der gefragtesten Investmentstandorte Deutschlands. Der Umsatz auf dem gesamten Immobilienmarkt betrug 2015 3,71 Mrd. Euro und lag damit rund 36 Prozent über dem Vorjahresumsatz. Die Zahl der Kaufverträge ist erstmals seit drei Jahren wieder gewachsen. Im vergangenen Jahr wurden für mehr als 2,4 Mrd. Euro Investmentobjekte (große Wohnprojekte und Gewerbeimmobilien) veräußert. Der Wohnimmobilienmarkt war gekennzeichnet durch einen Wohn-Portfolioverkauf (circa 650 Mio. Euro) und deutliche Preissteigerungen. Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bewegt sich aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des robusten Arbeitsmarktes nachhaltig auf einem hohen Niveau. Im Jahr 2015 wurden in Stuttgart insgesamt rund 290.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Dies ist ein Rekordwert. Eine anhaltend starke Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen kann bisher auch 2016 beobachtet werden. Das Angebot ist weiterhin sehr knapp. Preissteigerungen sind zu erwarten. Periphere Standorte Stuttgarts profitieren und bieten für Investoren neue Chancen. Das erneut gestiegene Transaktionsvolumen im Investmentbereich (2,4

Mrd. Euro) unterteilt sich in 1,7 Mrd. Euro für gewerbliche Investitionen und auf rund 650 Mio. Euro auf ein Wohnportfolio. Mit etwa 730 Mio. Euro führt die Assetklasse Büro gefolgt von gemischt genutzten Objekten (darunter Geschäftshäuser) mit rund 460 Mio. Euro und circa 300 Mio. Euro für Einzelhandelsimmobilien. Allein vier innerstädtische Einzeltransaktionen (Büro, Handel etc.) machten einen Anteil von circa 600 Mio. Euro aus. Die Spitzenrenditen liegen bei etwa 3,9 Prozent für Geschäftshäuser in der Innenstadt und bei etwa 4,3 Prozent bei innerstädtischen Bürohäusern. Ein weiterer Druck auf die Renditen ist wahrscheinlich.

Investmentform Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Die Einwohnerzahl Stuttgarts stieg in den zurückliegenden anderthalb Jahren von 593.000 auf rund 607.000 Personen. Dieser Trend setzt sich fort. Hochrechnungen zufolge sollen bis 2020 knapp 640.000 Personen in Stuttgart leben. In der Metropolregion Stuttgart leben etwa 5,4 Millionen Menschen. Die Mietpreise von Wohnimmobilien verzeichnen weiterhin einen Anstieg auf durchschnittlich knapp 14 Euro pro Quadratmeter (Kaltmiete). Damit liegen die Stuttgarter Kaltmieten weiterhin deut-

lich über dem bundesweiten Schnitt von rund 7,10 Euro. Zu den gefragtesten Wohnlagen gehören die beliebten Halbhöhenlagen, Heusteig-, Lehnviertel, der Westen Stuttgarts, Degerloch und Killesberg. Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser, die ein geringes Anlagerisiko aufweisen, erzielten Kaufpreise deutlich über dem 23-fachen der Jahresnettomieten.

Investmentform Büroimmobilien

Der vitale Büromarkt weist eine weiter gesunkene Leerstandsquote von weniger als 3,5 Prozent auf, einer der geringsten Werte unter deutschen Großstädten. Gefragt sind vor allem hochwertige Büroflächen in City- und Innenstadtlage, die jedoch kaum verfügbar sind. Neubauvorhaben werden absorbiert. Angebote in der Peripherie (meist autobahnnah) profitieren davon. Hier bieten sich gute und nachhaltig erfolgreiche Investment-Chancen. Die vergleichsweise niedrigen Spitzenmieten (23 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche) für zentrale Büroflächen sind weiter gestiegen, diese Entwicklung wird sich wohl moderat fortsetzen. Für die Durchschnittsmieten insgesamt zeichnet sich rein rechnerisch bedingt (wegen peripherer, günstiger Großflächenzuwächse) ein anderes Bild: Die Durchschnittsmiete ist gefallen auf circa 12,50 Euro. Beim Büroflächenumsatz ist das Vorjahresergebnis um rund 12.000 Quadratmeter vermittelter Flächen auf rund 290.000 Quadratmeter gestiegen. Dies ist ein historischer Höchstwert. Problematisch wird die Angebotssituation, es sind kaum adäquate Flächen zeitnah verfügbar. Dies gilt zunehmend auch für die Peripherie. Daher ist ein weiteres Wachstum des Umsatzvolumens fraglich.

Ausblick

Stuttgart bleibt stabil und zukunftssicher. Die überdurchschnittlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die natürlich gegebenen Lagebedingungen in Stuttgart begrenzen die Wachstumsmöglichkeiten und stehen für weiterhin stabile und lukrative Entwicklungen für Immobilieninvestitionen. Der Büroimmobilienmarkt erscheint als einer der stabilsten verglichen mit anderen wichtigen deutschen Bürostandorten. In Stuttgart selbst ist es sehr schwierig, fündig zu werden. Im verkehrsgünstigen Umland bestehen zwar auch zunehmend weniger, aber durchaus interessante Perspektiven für Investoren. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird auch künftig ungebrochen hoch sein. Im Wohninvestmentmarkt fehlt es an handelbaren Produkten. Das Ausweichen auf angrenzende Teilmärkte in der Region kann eine Alternative sein. Im Fokus der privaten Interessenten stehen insbesondere mittlere und hochwertige Objekte. Dagegen steht ein weiterhin sehr knappes Angebot. Die Preise in der Landeshauptstadt werden wohl weiter steigen.

EINZELHANDEL

MIETEN „HIGH-STREET“

Größe:	Preisspanne:
<100 m ²	180 – 320 Euro/m ²
>200 m ²	240 Euro/m ²

WOHNEN

Alle Preise in Euro/m²

Bestand Trend:

Mietpreise	7,50–10,00*	9,00–14,00**	11,00–18,00***	➔
Kaufpreise	1.500–2.800*	2.000–3.900**	2.900–8.500***	↗

Neubau Trend:

Mietpreise	9,50–12,00*	11,50–16,00**	13,00–21,00***	↗
Kaufpreise	3.400–4.500*	4.000–6.800**	5.000–7.500***	↗

*Einfacher Wohnwert/Lage

**Mittlerer Wohnwert/Lage

***Guter Wohnwert/Lage

KAUFPREISFAKTOREN

Wohngebäude	Faktorspanne
	X-Fache des Jahresrohertrags
Gewerbeanteil <30%	20 bis 30
Gewerbeanteil >30%	20 bis 30
Büro- und Geschäftshäuser	21 bis 26

BÜROMARKT

Flächenumsatz 2015 in m ²	Flächenbestand in m ²
290.000	7.600.000
Flächenleerstand in m ²	Leerstandsquote in %
258.000	< ca. 3,5
Ø Miete in Euro/m ²	Spitzenmiete in Euro/m ²
12,30	23,00

Kontakt:

**SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN**

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

ARCADIS.

IMPROVING QUALITY OF LIFE

Arcadis ist das führende globale Planungs- und Beratungsunternehmen für natürliche Schutzgüter und bauliche Vermögenswerte. 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 3,4 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.



Projektbeispiel: Technische Due Diligence für ein Seniorenstift in Aachen

Foto: Arcadis

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 ein Seniorenstift in Aachen

Arcadis wurde hier mit einer technischen Due Diligence Bewertung im Vorfeld des Ankaufs des Pflegewohnstifts beauftragt. Das Senioren-Pflegeheim verfügt über ein unterirdisches und drei oberirdische Geschosse und wurde im Jahr 2005 errichtet. Es besteht aus einem Baukörper, der sich in einer H-Form in jede Richtung in die umgebenden Außenanlagen öffnet. Anstelle eines zweiten Obergeschosses befinden sich in Teilbereichen frei zugängliche Dachterrassen. Wir nahmen eine Ortsbesichtigung vor und sichteten die vorhandenen Unterlagen. Dabei standen u.a. die Gebäude- und Grundstücksqualität, die haustechnischen Aspekte, die genehmigungsrechtliche Situation, die Qualität der bau-, haus- und brandschutztechnischen Belange etc. im Vordergrund.

Die Herausforderung

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

Unser Ansatz / unsere Vorgehensweise

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

Das Ergebnis

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

Arcadis. Improving quality of life

Sie finden uns im Internet unter: www.arcadis.com



BÜROMARKT

Stadt	Flächenumsatz 2015 in m²	Flächenbestand in m²	Flächenleer- stand in m²	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m²	Spitzenmiete in EURO/m²
Berlin	212.000	20.800.000	748.800	3,6	15,20	24,00
Bonn	64.800	3.790.000	104.000	2,74	12,89	18,50
Bremen	95.000	3.470.000	114.500	3,3	8,30	14,50
Dresden	125.000	2.600.000	220.000	8,5	7,20	13,00
Düsseldorf	406.000	7.640.640	698.120	9,1	14,20	26,00
Duisburg	81.000	2.160.000	66.960	3,1	8,20	13,70
Frankfurt	389.000	11.500.000	1.438.200	12,5	19,00	38,50
Hamburg	525.000	14.150.000	778.000	5,5	14,80	24,80
Hannover	125.000	4.593.000	237.000	5,2	10,40	14,80
Karlsruhe	27.000	2.400.000	90.000	< 4	9,00	13,50
Kiel	30.000	1.480.000	80.000	5 – 6	7,50-8,50	14,00
Leipzig	100.000	2.750.000	330.000	12	6,80	12,50
München	750.000	22.800.000	k.A.	3,8	16,33	33,30
Münster	93.500	2.180.000	47.600	2,2	9,90	14,00
Nürnberg	60.000	4.000.000	k.A.	6	7,00	14,00
Stuttgart	290.000	7.600.000	258.000	< 3,5	12,30	23,00

Impressum

Herausgeber:

DAVE, Deutscher Anlage-Immobilien Verbund
Geschäftsführer: Peter Schürer, Immobilienwirt (Diplom-DIA)
Theodor-Heuss-Straße 21
70174 Stuttgart
Tel. 0711 / 508 703 605
schuerer@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, © krischer-fotografie, © Presseamt Münster / MünsterView, © JFL- © globetrotter1- © seqoya- © Dirk Vonten- © NilsZ- © Vladimir Mucibabic- © Manuel Schoenfeld- © motorradcbr- © bobmachee- © Michael Fleischmann- © Wolfgang Cebura- © JCG-Fotolia.com



Assoziierter Partner:



Technische Due Dilligence

An abstract graphic on the right side of the page, composed of several overlapping, semi-transparent blue triangles and polygons that fan out from a common point on the right edge, creating a sense of depth and movement.

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

WWW.DAVE-NET.DE