

DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

JETZT
NEU
MIT
RENDITE-
KARTEN

MARKTREPORT 2021/2022

21 STÄDTE – 1 NETZWERK

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK

EIN VERBUND IN 25 STÄDTEN



AUFGESCHOBEN IST NICHT AUFGEHOBEN: NACH CORONA KOMMEN NACHHOLEFFEKTE

Welche Auswirkungen hat die Pandemie auf den deutschen Immobilienmarkt? Die einzelnen Segmente waren unterschiedlich stark von Veränderungen betroffen. Allerdings: Im Großen und Ganzen sind die negativen Folgen überschaubar.

Von der Corona-Krise profitiert hat der gesamte Wohnimmobilienmarkt: Flächendeckend stiegen die Kaufpreise. Überraschend stark erhöhten sie sich in Mittel- und Kleinstädten, ebenso wie in ländlichen Regionen. Viele Immobilienkäufer glauben, dass sie künftig dank Home-Office-Option seltener ins Büro pendeln müssen. Daher nehmen sie längere Wege in Kauf und suchen verstärkt nach Einfamilienhäusern mit Garten – auch in abgelegeneren Regionen. Ob dies ein vorübergehender Trend oder eine anhaltende Entwicklung ist, wird davon abhängen, ob die Möglichkeit flexiblen Arbeitens von den Arbeitgebern dauerhaft ermöglicht wird.

Eine starke Zunahme der Flächennachfrage erlebte zudem der Logistiksektor. Der Büroflächenumsatz ging hingegen in vielen Städten zurück. Viele Unternehmen haben ihre Expansionspläne pandemiebedingt auf Eis gelegt. Der positive Effekt: Geringfügig stieg die Zahl der vakanten Flächen, so dass sich die Auswahl für Büromieter vergrößerte. Erhöht hat sich zudem die Zahl untervermieteter Büroräume. Die Büromieten blieben überwiegend stabil, vereinzelt gab es leichte Steigerungen, so vor allem bei den Spitzenmieten. Vor großen Herausforderungen steht erwartungsgemäß der Einzelhandel. Aufgrund des durch die Pandemie stark beschleunigten Strukturwandels des stationären Einzelhandels ging die Nachfrage nach Ladenflächen stark zurück. Einzig Super- und Drogeriemärkte waren zwischen Sommer 2020 und Mitte 2021 auf Flächensuche. Die Passantenfrequenz in wichtigen Einkaufsstraßen ging speziell an Standorten zurück, deren Einzelhandel stark von ausländischen Touristen geprägt ist. So sank am Berliner Ku'damm die Frequenz 2020 im Vergleich zu 2019 um 58,5 Prozent und in der Münchner Kauffingerstraße um 48,2 Prozent. In weniger international geprägten Shoppingmeilen wie der Königstraße in Stuttgart reduzierte

sich die Zahl um „lediglich“ rund 30 Prozent (Quelle: Hytstreet). Entsprechend gingen an vielen Standorten die Retail-Mieten zurück. Aber hier ist mit einer Erholung zu rechnen, das Vorkrisenniveau wird aber nur in Ausnahmefällen wieder erreicht werden.

Investmentbereich legt Pause ein

Der Investmentbereich legte eine Verschnaufpause ein: Die Nachfrage sank, nicht zuletzt, weil ausländische Investoren von Reise-Restriktionen betroffen waren. In der Folge stiegen die Preise nicht mehr ganz so stark wie in den Vorjahren. Weil Deutschland gesamtwirtschaftlich die Corona-Krise gut gemeistert hat, erfährt der deutsche Immobilienmarkt bei in- und ausländischen Anlegern noch mehr Zuspruch als zuvor. Es ist davon auszugehen, dass es zu Nachholeffekten kommt. Die allermeisten Investoren verfügen weiterhin über eine hohe Liquidität. Diese Entwicklungen verdeutlichen, wie wichtig es gerade in aufregenden Zeiten ist, für seine Investitionen belastbare Marktdaten und professionelle Immobilienberaterinnen und -berater an seiner Seite zu haben, wie wir sie in unserem DAVE-Netzwerk bündeln. Die meisten Immobiliendienstleister sind seit vielen Jahren an ihren lokalen Märkten aktiv und mit den Preisen, Mieten und Wertsteigerungspotenzialen vertraut. Das untermauern die Research-Ergebnisse in diesem Immobilienmarktbericht. Zögern Sie nicht, die DAVE-Profis bei bevorstehenden Investmententscheidungen anzusprechen. Sie begleiten Sie gerne auf Ihrem Weg mit umfassendem Branchenwissen und strategischem Know-how.

Ihr
Peter Schürer
DAVE-Geschäftsführer



INHALT

03	VORWORT	30	HEIDELBERG
05	KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL	32	KARLSRUHE
06	KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG	34	KIEL
07	STÄDTE / REGIONEN PARTNER	36	KÖLN
08	BERLIN	38	LEIPZIG
10	BONN	40	MANNHEIM
12	BREMEN	42	MÜNCHEN
14	BREMERHAVEN	44	MÜNSTER
16	CHEMNITZ	46	OLDENBURG
18	DRESDEN	48	STUTTGART
20	DÜSSELDORF	50	ARCADIS. IMPROVING QUALITY OF LIFE
22	DUISBURG	52	WOHNUNGSMARKT / RESIDENTIAL MARKET
24	GÖTTINGEN	56	KAUFPREISFAKTOREN / MULTIPLIER
26	HAMBURG	57	BÜROMARKT / OFFICE MARKET
28	HANNOVER	58	HAFTUNGS AUSSCHLUSS / 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 elf 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 die 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 und zwei Kooperationspartnern (KSK-I und

Arcadis), die in Deutschland an 25 Immobilienstandorten tätig sind und rund 400 Mitarbeiter beschäftigen. Einige unterhalten darüber hinaus in ihren Regionen Niederlassungen. Jedes Unternehmen ist seit vielen Jahren im Bereich der Immobilienberatung und -vermittlung aktiv. Zu den DAVE-Kunden zählen institutionelle Anleger, Unternehmen, Stiftungen, Family Offices, Erbengemeinschaften und Privatpersonen.

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

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 jeden Bestandshalters, den Lebenszyklus seiner Liegenschaften maximal auszuschöpfen. Nur so findet sein Objekt langfristig Wohnungs- und Gewerbieter. 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 50-51).

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 UND KOOPERATIONSPARTNER

- **BERLIN** TOLLE IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Corvin Tolle
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- **BONN** R. DIETER LIMBACH IMMOBILIEN KG – Geschäftsführer: Wieland Münch
Investment: Wohnen, Gewerbe – Verkauf, Vermietung, Beratung
- **BREMEN** ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG – Geschäftsführer: Jens Lütjen
Wohn- und Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Investment
- **BREMERHAVEN** ROBERT C. SPIES IMMOBILIEN IM BREMER NORDEN GMBH – Geschäftsführer: Jan Schneider
Wohn- und Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Investment
- **CHEMNITZ** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Uwe Schatz –
Investment: Gewerbe, Wohnen, Privatimmobilien, Immobilienbewertung und Hausverwaltung
- **DRESDEN** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Uwe Schatz –
Investment: Gewerbe, Wohnen, Privatimmobilien, Immobilienbewertung und Hausverwaltung
- **DÜSSELDORF** ARMIN QUESTER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Axel Quester
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- **DUISBURG** ARMIN QUESTER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Axel Quester
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- **GÖTTINGEN** DELTA DOMIZIL GMBH – Geschäftsführer: Dirk Streicher, Arne Morick
Makler- und Investmentgeschäft, Projektentwicklung, Management, Wohnen und Gewerbe
- **HAMBURG** ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG – Geschäftsführer: Jens Lütjen
Wohn- und Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Investment
- **HANNOVER** DELTA DOMIZIL GMBH – Geschäftsführer: Dirk Streicher, Arne Morick
Makler- und Investmentgeschäft, Projektentwicklung, Management, Wohnen und Gewerbe
- **HEIDELBERG** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Gerhard Alles – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung
- **KARLSRUHE** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Gerhard Alles – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung
- **KIEL** HANS SCHÜTT IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Klaus Schütt – Assessor – Management –
Bewertung – Verkauf – Ansprechpartner: Klaus Schütt und Bernd Hollstein
- **KÖLN** KSK-IMMOBILIEN GMBH – DER IMMOBILIENMAKLER DER KREISSPARKASSE KÖLN –
Ansprechpartner: Roland Havenith - Investment, Großinvestment, Gewerbe, Wohnen, Mikrowohnen
- **LEIPZIG** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Uwe Schatz –
Investment: Gewerbe, Wohnen, Privatimmobilien, Immobilienbewertung und Hausverwaltung
- **MANNHEIM** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Gerhard Alles – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung
- **MÜNCHEN** ROHRER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Sven Keussen – Makler- und Investment-
geschäft, Wohn- und Gewerbeimmobilien, Projektentwicklungen, Hausverwaltung
- **MÜNSTER** HOMANN IMMOBILIEN MÜNSTER GMBH
Geschäftsführer: Bernard Homann – Investment: Wohnen, Gewerbe, Projektentwicklung
- **OLDENBURG** ROBERT C. SPIES IMMOBILIEN GMBH & CO. KG – Geschäftsführer: Jan Schneider
Wohn- und Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Investment
- **STUTTGART** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG sowie
DAVE-Geschäftsführung: Peter Schürer – Investment: Wohnen, Gewerbe

Assoziierter Partner:



Technische Due Diligence

BERLIN



Fast alle Immobiliensegmente von Corona unberührt

Allgemeine Marktsituation

Berlin ist ungebrochen einer der wichtigsten Immobilienmärkte Deutschlands. In keinem anderen Ballungsraum werden mehr Wohn- und Gewerbeimmobilien geplant und realisiert als in der Hauptstadt. Der Berliner Büromarkt trotz im Großen und Ganzen der Pandemie. Selbst wenn einzelne Unternehmen das Home-Office ausweiten und weniger Flächen benötigen, wird dies von einer ungebrochen großen Nachfrage von Start-Ups und expandierenden Firmen kompensiert.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Wohnungsmieten gingen 2020 in Berlin erstmals seit zehn Jahren um rund 3 Prozent zurück. Vor allem einfache und mittelmittlere Lagen waren davon betroffen. An guten und Premium-Standorten stiegen die Mieten hingegen um circa 7 Prozent. Zurückzuführen ist der Rückgang unter anderem auf den Mietendeckel, der im Februar 2020 eingeführt und im März 2021 vom Bundesgerichtshof für nichtig erklärt wurde. Die damit verbundenen Ausnahmeeffekte sollten bald überwunden sein. Die Preise für Mehrfamilienhäuser waren davon nur insofern berührt, als dass sich die Preissteigerungen etwas verlangsamen: sie beliefen sich 2020 im Schnitt auf 4,5 Prozent. In den Vorjahren lag der Wert noch bei circa 8 Prozent. Auch die Eigentumswohnungspreise erhöhten sich 2020 im Schnitt um 7,5 Prozent. In sehr guten Lagen wie in den Bezirken Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf liegt der Quadratmeterpreis bei Neubauten bei teil-

weise über 9.000 Euro; für Bestandswohnungen bei bis zu 8.100 Euro pro Quadratmeter.

Gewerbeimmobilien

Der Flächenumsatz ging coronabedingt im Jahr 2020 um 27 Prozent auf 723.000 Quadratmeter zurück. In vielen anderen Büromärkten war der Rückgang größer. Diese Delle wird nur vorübergehend sein, viele Unternehmen wollen sich in Berlin niederlassen beziehungsweise expandieren. Die Spitzenmiete für Büroflächen kletterte moderat auf 40 Euro pro Quadratmeter; die Durchschnittsmiete auf 28,30 Euro pro Quadratmeter. Der Leerstand stieg von 1,2 auf 1,7 Prozent.

Ausblick

Nach Überwindung der Pandemie wird es am Berliner Investmentmarkt zu Nachholeffekten und steigenden Preisen kommen. Insbesondere internationale Investoren, die von Reiserestriktionen betroffen waren, werden aktiver werden. Hinzu kommt: Nach dem gerichtlichen Aus für den Berliner Mietendeckel im März 2021 atmen viele Investoren auf. Die Hauptstadt zählt weltweit zu den wichtigsten Immobilienmärkten. Weil die gesamtwirtschaftlichen Folgen der Pandemie in Deutschland überschaubar sind, verbuchen nur wenige Immobiliensegmente Verluste. Verglichen mit anderen Hauptstädten wie Paris oder London hat Berlin moderate Immobilienpreise und dank einer ungebrochenen Attraktivität Potenzial nach oben.

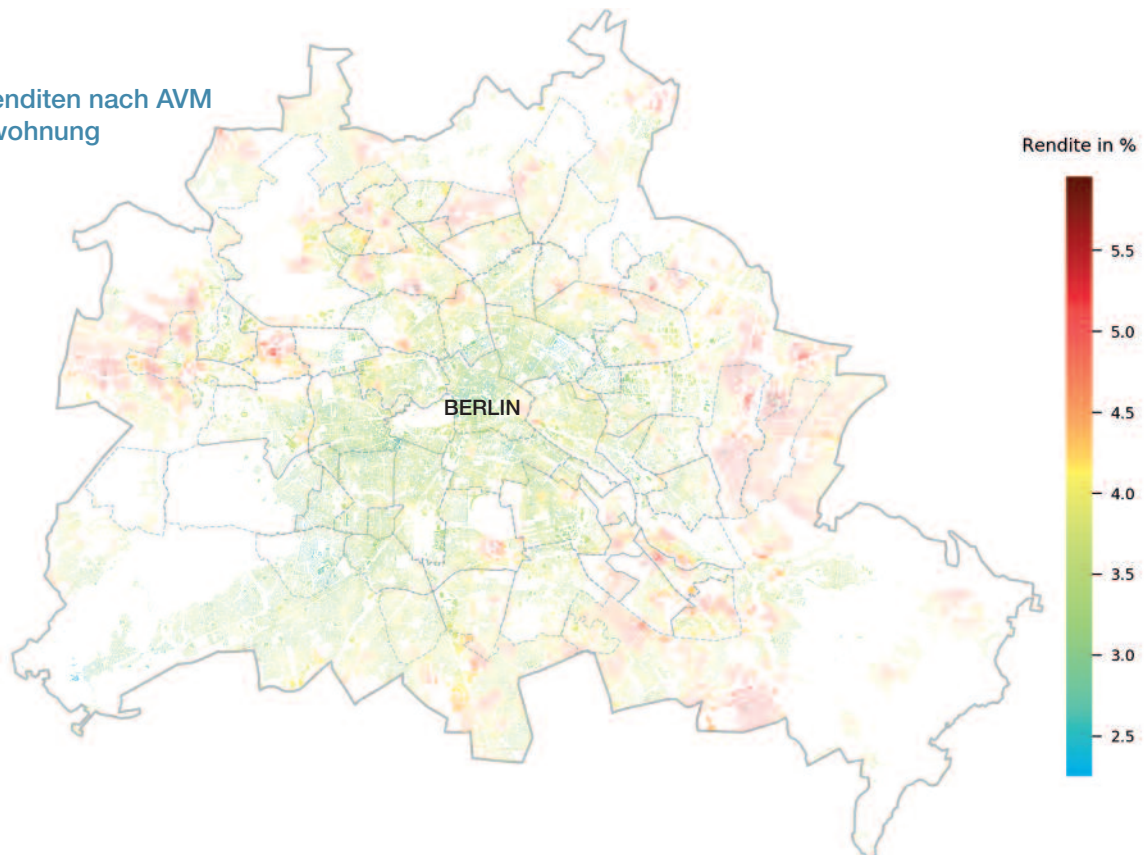
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 18,00	13,00 – 18,00	13,50 – 18,50	↗
Mittlere Lage	10,00 – 12,00	10,00 – 12,00	10,00 – 11,70	↗
Einfache Lage	8,00 – 10,00	9,00 – 10,50	9,00 – 10,20	↗

Kaufpreiskfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	28,0 – 34,0	28,0 – 40,0	28,0 – 44,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	22,0 – 26,0	23,0 – 30,0	22,0 – 30,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020*

Flächenumsatz in m²: 723.000

Flächenbestand in m²: 21.000.000

Flächenleerstand in m²: 334.000

Leerstandsquote in %: 1,7

Ø Miete in Euro/m²: 28,30

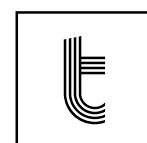
Spitzenmiete in Euro/m²: 40,00

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen*

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Alexanderplatz/Mitte	175,00 – 200,00
Schloßstraße/Steglitz	68,00 – 90,00

*Quelle diverse Marktberichte, keine eigene Erhebung!

Kontakt:



Tolle Immobilien GmbH
Corvin Tolle
Kurfürstendamm 42 • 10719 Berlin
Telefon: 030 / 89 66 99-0
E-Mail: tolle@tolle-immobilien.de
www.tolle-immobilien.de

BONN



Grafik: General-Anzeiger Bonn; Foto: Benjamin Westhoff

Bund und Universität dominieren den Büromarkt

Allgemeine Marktsituation

Am Bonner Immobilienmarkt sind weiterhin steigende Preise mit neuen Spitzenwerten zu verzeichnen. Allerdings ging im Jahr 2020 die Zahl der Kaufverträge um 9 Prozent auf 2.867 zurück. Der Geldumsatz sank gegenüber 2019 um 20 Prozent auf rund 1,2 Mrd. Euro. Insbesondere die Unsicherheit im Umgang mit der Corona-Pandemie sind Ursache für die Zurückhaltung der Immobilieneigentümer. Diese Skepsis wird sich vermutlich noch einige Zeit halten und sich auf die Umsatzzahlen auswirken.

Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin geprägt durch eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot. Die Preise steigen weiter. So erhöhten sich die Kosten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 2020 erneut um rund 13 Prozent. Die Preissteigerungen für Eigentumswohnungen mit durchschnittlich rund 7 Prozent fallen zwar moderater als im vergangenen Jahr aus. Allerdings erhöhten sich die Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in der Spitze auf rund 8.400 Euro.

Büroimmobilien

Bonn konnte auch 2020 im Bürosektor eine Abschlussquote von über 100.000 Quadratmeter erzielen. Damit liegt das fünfte Jahr in Folge das Vermittlungsvolumen bei über 100.000 Quadratmetern. Dies ist umso bemerkenswerter, als durch die Pandemie viele andere Stand-

orte teils tiefe Einschnitte verkraften mussten. Auf den Bund entfiel der größte Anteil der rund 134.000 Quadratmeter vermieteten Büroflächen.

Im ersten Halbjahr 2021 wurde bereits eine Vermietungsleistung von rund 70.000 Quadratmeter verzeichnet. Im Wesentlichen trugen hier die großflächigen Anmietungen der Universität Bonn und des Bundes bei. Ihr Anteil liegt bei rund 90 Prozent des Büroflächenumsatzes. Auch von Unternehmen sind großflächige Gesuche zu verzeichnen, so dass trotz der geringen Leerstandsquote von unter 2 Prozent mit einem ebenso guten Ergebnis wie 2020 zu rechnen ist.

Ausblick

Der Markt wird in allen Bereichen weiter angespannt bleiben und zu Preissteigerungen führen, da nur noch wenige Potenzialflächen vorhanden sind und von Wohn- und Büroentwicklern gleichermaßen gesucht werden. Mit dem Rahmenplan Bundesviertel, der eine Urbanisierung und Verdichtung vorsieht, wurde ein Schritt in die richtige Richtung getan. Ob jedoch die Festlegung von zwei Dritteln Wohnbaufläche dem lokalen Büromarkt förderlich ist, wird sich zeigen.

Auf ein größeres Flächenangebot kann derzeit der Einzelhandel zurückgreifen, da die Auswirkungen der Pandemie spürbar sind. Die Fluktuation hält sich jedoch in Grenzen und es kann mit einer Erholung im kommenden Jahr gerechnet werden, sofern es zu keinen erneuten Einschränkungen kommt.

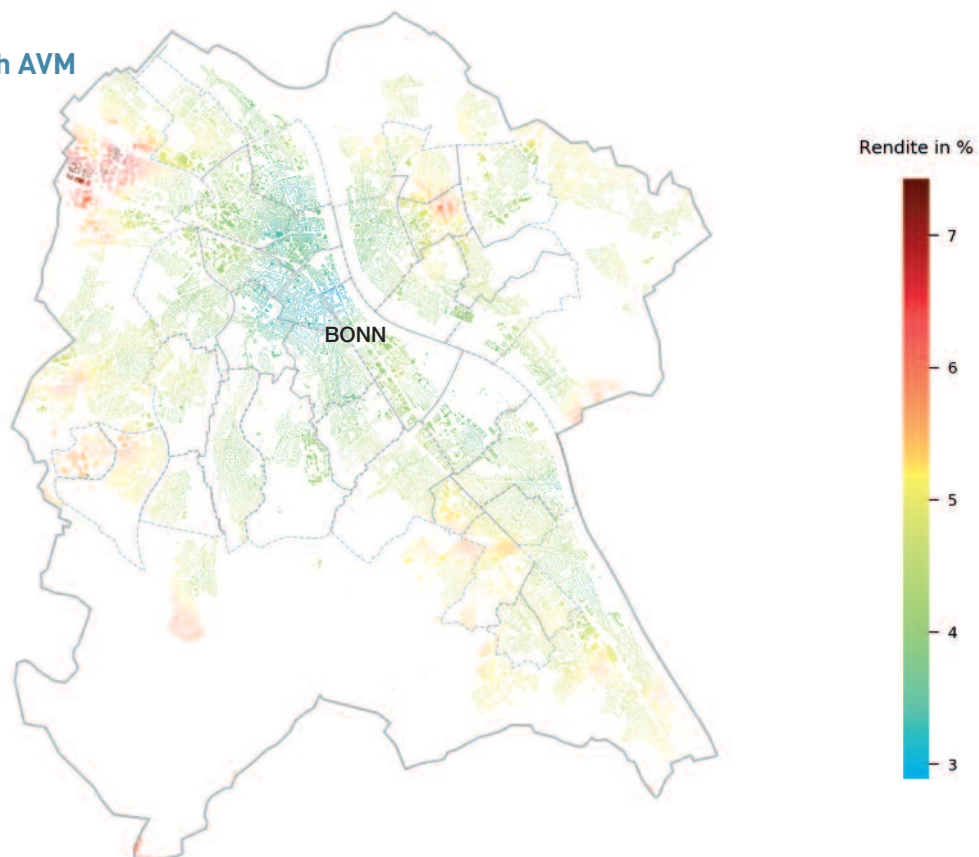
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	10,50–14,00	10,70–14,20	10,90–14,80	↗
Mittlere Lage	9,00–11,00	9,20–11,20	9,50–11,50	↗
Einfache Lage	7,00–8,00	7,20–8,20	7,20–8,50	↗

Kaufpreiskennzahlen:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0–23,5	17,0–24,0	17,0–24,5	↗
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–21,0	15,0–21,5	15,0–22,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BURO 2020

Flächenumsatz in m²: 133.873

Flächenbestand in m²: 3.953.972

Flächenleerstand in m²: 82.739

Leerstandsquote in %: 2,1

Ø Miete in Euro/m²: 14,85

Spitzenmiete in Euro/m²: 20,00

Kontakt:

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Sternstraße/Remigiusstraße	60,00–130,00
Friedrichstraße	30,00–60,00



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

BREMEN



UNESCO Weltkulturerbe: Das Bremer Rathaus mit Marktplatz

Aussichtsreich und wertstabil

Allgemeine Marktsituation

Bremen ist eine bedeutende Wirtschaftsmetropole, die zweitgrößte Stadt Norddeutschlands und bundesweit der fünftgrößte Industriestandort. Zahlreiche Unternehmen der Luft- und Raumfahrt, des Automobilsektors und der Informationstechnologie sind hier angesiedelt und ziehen viele Fachkräfte an. Auch die Universität und weitere renommierte Hochschulen leisten hierzu ihren Beitrag. Der Immobilienmarkt erfreut sich daher einer starken Nachfrage, die in vielen Bereichen das Angebot deutlich übertrifft. Regionale Käufer, Stiftungen, Family Offices und institutionelle Anleger aus ganz Deutschland sind aktiv.

Wohnimmobilien

Rege Neubautätigkeiten und teils bundesweit beachtete Quartiersentwicklungen, wie etwa im Zuge der Überseeinsel, beleben das begrenzte Angebot in Bremen. Das hohe Preisniveau in den Bestlagen lässt Kaufinteressenten und Investoren vermehrt auf Potenziallagen wie Hastedt, die Neustadt oder Walle ausweichen. Auch gut angebundene Randlagen wie Horn-Lehe stehen zunehmend im Fokus von Investoren. Die Preise für Wohnimmobilien sind stabil mit teils konstantem Aufwärtstrend – individuelle Steigerungen sind durchaus zu antizipieren. Aktuell zeigen sich bei Neubauten und Bestandsimmobilien leicht anziehende Preisentwicklungen über alle Lagen hinweg. Ähnlich sieht es bei Mehrfamilienhäusern aus: Die Spanne für Zinshäuser in der Hansestadt liegt zwischen dem 17- und 26,5-fachen der Jahresnettokaltmiete.

Büroimmobilien

Der Büroflächenmarkt blickt auf ein Rekordjahr 2020 mit einem Flächenumsatz von 120.000 Quadratmetern zurück. Damit liegt das Ergebnis etwa 15.000 Quadratmeter über dem Vorjahresumsatz. Moderne Flächen und freie Bauplätze werden vor allem in gut angebenen Lagen gesucht. Technologiepark, City, Überseestadt – überall stehen Projektentwicklungen an, wie etwa der Europahafenkopf oder das HIGHeleveln am neuen Busbahnhof.

Logistik- und Industrieflächen

Der Markt für Industrie- und Logistikflächen hat das Jahr 2020 in Bremen und der Region mit einem außergewöhnlichen Spitzenergebnis von 301.000 Quadratmetern vermittelter Fläche abgeschlossen. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr beträgt rund 5 Prozent. Großvolumige Abschlüsse ab 10.000 Quadratmetern erreichten einen Anteil von rund 70 Prozent; insgesamt entfielen zehn Abschlüsse auf dieses Segment. Die Nachfrage in der gesamten Metropolregion ist weiterhin sehr hoch bei knappem Angebot.

Ausblick

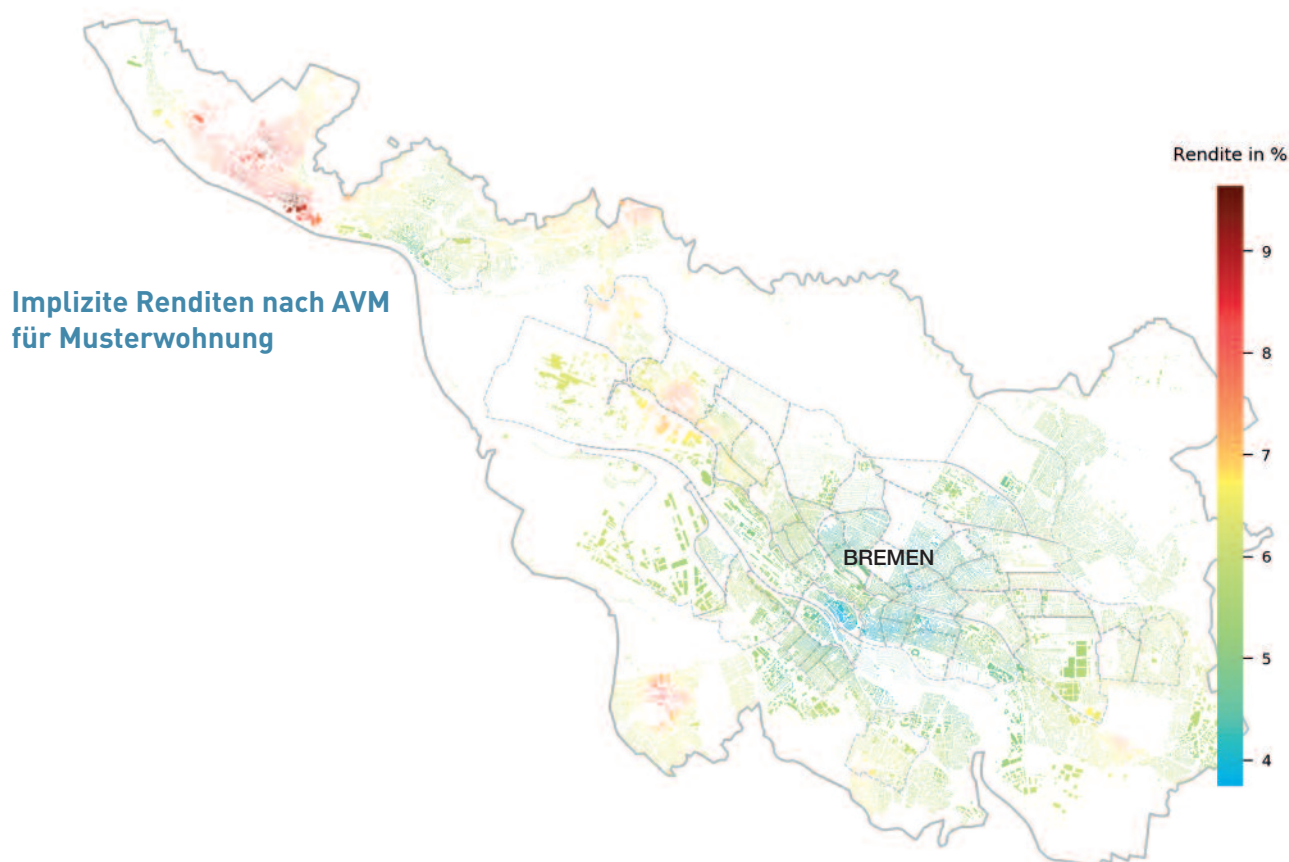
Für 2021/2022 rechnet Robert C. Spies weiterhin mit einem lebhaften, krisenfesten und stabilen Immobilienmarkt. Hohe Investitionen im City-Bereich, spannende wohnungswirtschaftliche Projektentwicklungen sowie vorbereitende Quartiersentwicklungen sorgen für positive Impulse.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,50–12,00	9,50–12,00	9,50–12,50	→
Mittlere Lage	7,00–9,50	7,00–9,50	7,50–10,00	→
Einfache Lage	5,00–7,50	5,00–7,50	5,50–8,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	12,5–25,0	15,0–25,5	17,0–26,5	→
Büro- und Geschäftshäuser	14,5–22,0	15,0–24,5	15,0–25,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: 120.000

Leerstandsquote in %: 3,3

Flächenbestand in m²: 3.900.000

Ø Miete in Euro/m²: 9,70

Flächenleerstand in m²: 128.500

Spitzenmiete in Euro/m²: 15,20

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Steintor	18,00–24,00
Oberneuland	15,00–25,00

Kontakt:

ROBERT C.

SPIES

Robert C. Spies

Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG

Jens Lütjen • Domshof 21

28195 Bremen • Telefon: 0421 / 173 93 50

E-Mail: j.luetjen@robertcspies.de

www.robertcspies.de

BREMERHAVEN



Steigende Potenziale an der Nordsee

Allgemeine Marktsituation

Als bedeutender Wirtschaftsstandort, wachsendes Wissenschaftszentrum und beliebte Tourismusdestination am Wasser – Bremerhaven gewinnt durch dynamische Weiterentwicklungen an Attraktivität. Neben dem Hafen als wichtiges Exportzentrum positioniert sich die Stadt konsequent im Zukunftsmarkt der Green Technology mit Energie- und Wasserstoffwirtschaft.

Wohnimmobilien

Der Immobilienmarkt zeigt eine stabile Nachfrage bei zunehmender Angebotsknappheit. Gefragt sind zentrale Wohnlagen, aber auch Speckenbüttel und Wulsdorf zählen im Bereich der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser zu den begehrten Stadtteilen. Mitte-Nord, Lehe und Geestemünde, die große Potenziale aufweisen, stehen ebenfalls bei lokalen und überregionalen Anlegern im Fokus.

In den begehrten Lagen erreichen Bestandsimmobilien in der Spitze Mieten von 9,50 Euro pro Quadratmeter; in den mittleren Lagen 8 Euro. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen und liegen in guten Lagen zwischen 1.850 und 3.300 Euro pro Quadratmeter. Neubauten werden in Bestlagen aktuell zwischen 3.350 und 4.300 Euro pro Quadratmeter gehandelt. Im Segment der Mehrfamilienhäuser sowie bei Wohn- und Geschäftshäusern wechseln Top-Objekte in innerstädtischen Bestlagen zum 18-fachen der Jahresnettokaltmiete den Besitzer.

Büroimmobilien

Der Büromarkt verzeichnet eine stabile Mietpreisentwicklung: Die Spitzenmiete liegt bei 11 Euro, die Durchschnittsmiete bei etwa 5,50 Euro pro Quadratmeter. Attraktive Bürolagen wie am Neuen Hafen gehen zunehmend als leuchtendes Beispiel voran und setzen verstärkt auf zeitgemäße Arbeitsformen.

Logistik- und Industrieflächen

Flächenknappheit und vergleichsweise hohe Renditen – in der Hafenstadt eröffnen sich Entwicklern interessante Perspektiven im Logistikimmobilienbereich. Die Kaufpreise im Bestand sind hier in den vergangenen Jahren signifikant gestiegen. Privatinvestoren, institutionelle Anleger und Family Offices investieren stärker in die Assetklasse.

Ausblick

Für 2021/2022 prognostiziert Robert C. Spies einen stabilen Bremerhavener Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt. Zahlreiche Industriebetriebe ziehen gut bezahlte Fachkräfte an; die Hochschule baut ihre Studiengänge weiter aus. Geringe Leerstandsquoten und anhaltende Aufwärtstrends belegen, dass sich die Corona-Krise nur geringfügig auf Wohnungsinvestments und Projektentwicklungen auswirkte. Bremerhaven bietet weiterhin interessante Anlageperspektiven in allen Assetklassen.

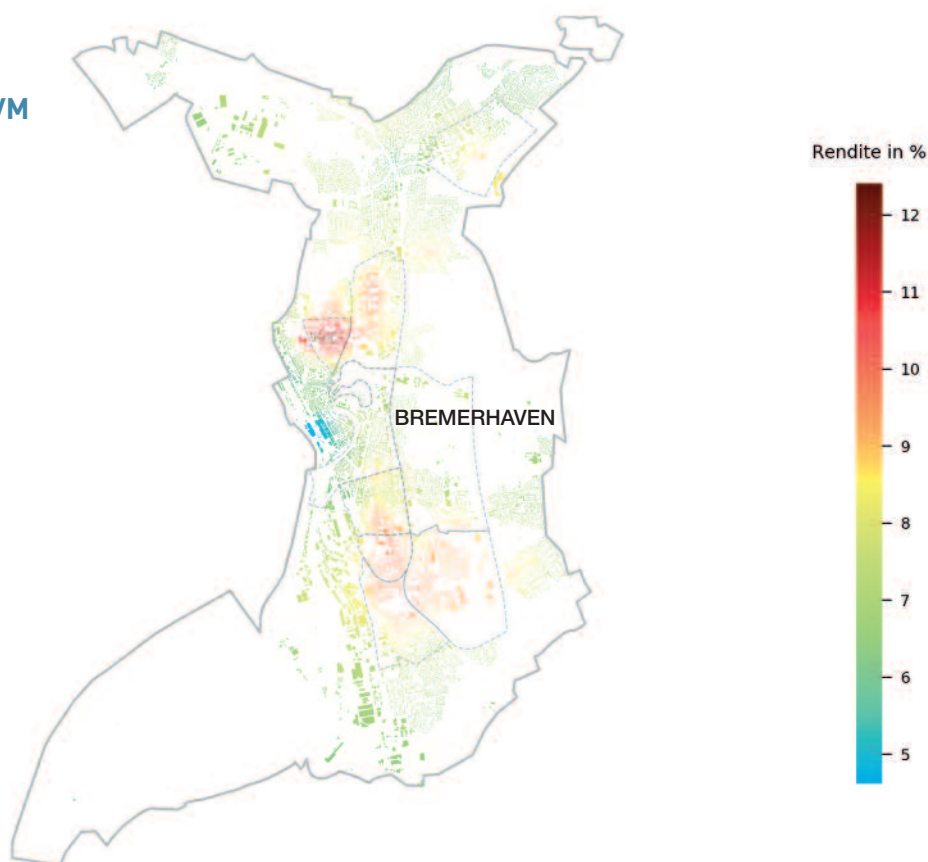
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	7,50–9,00	7,50–9,00	7,70–9,50	↗
Mittlere Lage	5,00–7,00	5,00–7,00	5,50–8,00	↗
Einfache Lage	4,50–5,00	4,50–5,00	5,00–5,50	↗

Kaufpreiskriterien:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	8,0–13,0	8,0–15,0	10,0–18,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: k. A.
 Leerstandsquote in %: k. A.

Flächenbestand in m²: k. A.
 Ø Miete in Euro/m²: 5,50

Flächenleerstand in m²: k. A.
 Spitzenmiete in Euro/m²: 11,00

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
k. A.	k. A.

Kontakt:
 ROBERT C.

SPIES

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

CHEMNITZ



Kulturhauptstadt 2025

Allgemeine Marktsituation

Chemnitz ist die Stadt in Sachsen mit dem höchsten Kaufkraftindex (90,7) und kann seit einigen Jahren ein leichtes Bevölkerungswachstum verbuchen. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 zählte die Stadt knapp über 245.000 Einwohner. Dies ist unter anderem Erweiterungen internationaler Forschungseinrichtungen sowie Firmenexpansionen von VW, Siemens, IBM und deren Zulieferern aus der Region geschuldet. Investitionen in der Innenstadt konnten inzwischen abgeschlossen werden, so unter anderem der Bau des Staatlichen Museums für Archäologie, welches durch seine spektakuläre Architektur besticht. In Vorbereitung auf das Kulturhauptstadt-Jahr 2025 werden weitere Investitionen getätigt; das Stadtbild wird sich zusehends verbessern.

Wohnimmobilien

Durch Veränderungen von Wohnkonzepten, die steigende Anzahl an Single-Haushalten sowie die umfangreiche Nutzung von Home-Office werden in der Stadt immer mehr Bestandsflächen absorbiert, so dass ein Nachholbedarf bei der Sanierung von Bestandsimmobilien spürbar ist. Hier profitiert der Neubau, welcher eine Tendenz zu Preissteigerungen erkennen lässt. Speziell die Innenstadt profitiert von der Schließung der Baulücken. Das Polzig-Areal in der Ulmenstraße (Kaßberg) sowie auf dem Sonnenberg runden die Bautätigkeit ab: Hier wurden teilweise ehemalige Industriegebäude in Wohnnutzung umgebaut beziehungsweise zusätzliche Wohngebäude er-

gänzt. Die Kaltmieten in Bestandsgebäuden liegen in guten und sehr guten Lagen zwischen 6,50 und 9 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; im Neubau zwischen 10,50 und 12,50 Euro. An mittelguten Standorten liegen die Bestandsmieten zwischen 5,50 und 6,50 Euro, im Neubau bei 8,50 bis 10,50 Euro pro Wohnquadratmeter. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand in guten und sehr guten Lagen bewegen sich zwischen 1.800 und 2.800 Euro pro Quadratmeter. Im Neubau-Erstbezug liegen die Kaufpreise pro Quadratmeter zwischen 3.000 und 4.200 Euro.

Gewerbeimmobilien

Die Stadt Chemnitz profitiert von einer guten Verkehrsanbindung an benachbarte Großstädte wie Dresden und Leipzig, aber auch nach Thüringen und Bayern. Ähnliches gilt für die Anbindung an den Ballungsraum zwischen Chemnitz und Zwickau. Inzwischen erhöhen sich auch die Umsatzzahlen bei der Vermietung von Gewerbeflächen, so dass Großanmietungen über die SIB im Alten Rathaus erfolgten. Die Büromieten liegen im Schnitt bei 6,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche; die Spitzenmieten bei etwa 12 Euro.

Ausblick

Der Titel Kulturhauptstadt 2025 wird Chemnitz national und international weiter in den Fokus rücken. Ein wachsender Zuzug wird die Mietpreise für Wohnraum, aber auch im gewerblichen Bereich erhöhen, dank der Schaffung zusätzlicher, gut dotierter Arbeitsplätze.

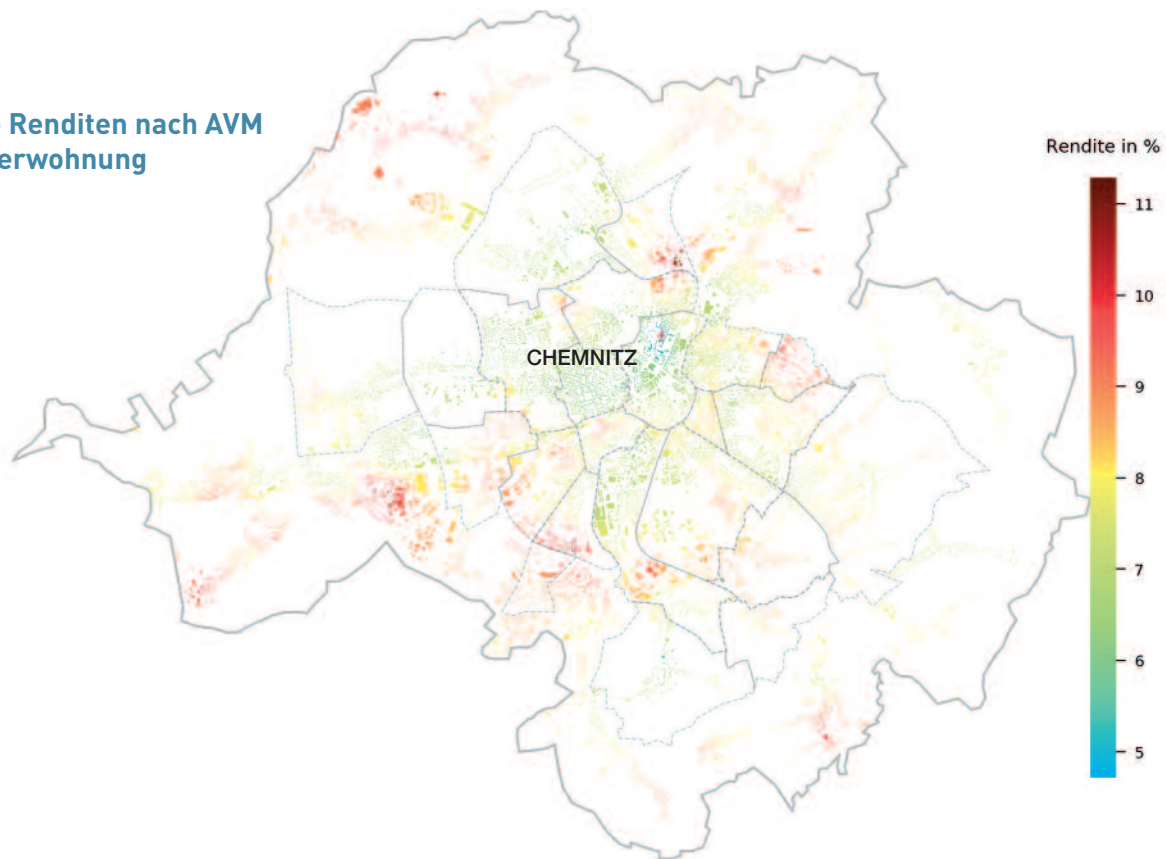
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	8,50–9,50	6,50–9,50	6,50–9,00	→
Mittlere Lage	5,50–6,80	5,50–6,50	5,50–6,50	→
Einfache Lage	4,50–5,50	4,90–5,50	4,90–5,50	→

Kaufpreiskriterien:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	14,0–18,0	16,0–22,0	16,0–24,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	12,0–18,0	15,0–20,0	15,0–20,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: 25.000

Flächenbestand in m²: 1.300.000

Flächenleerstand in m²: 130.000

Leerstandsquote in %: 10,0

Ø Miete in Euro/m²: 6,50

Spitzenmiete in Euro/m²: 12,00

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Galerie Roter Turm	45,00–80,00
Zentrum	15,00–60,00

Kontakt:



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

DRESDEN



Stadt der Künste und Wissenschaft

Allgemeine Marktsituation

Dresden ist eine bedeutende Kulturstadt. Mit der Fertigstellung des Ensembles am Neumarkt sowie der künftigen Weiterführung des Königsufers in der Neustadt wird weiterer Raum für Architektur und Kultur geschaffen. Dresden ist weltweit ein renommierter Standort für Hochtechnologie und Wissenschaft. Ein Drittel der europäischen Halbleiterindustrie sowie diverse Hochschulen, davon eine Exzellenz-Universität, viele Fraunhofer- und Max-Planck-Institute haben hier ihren Sitz. Die größte Einzelinvestition der Unternehmensgeschichte von Bosch in eine Gigafactory unterstreicht einmal mehr die Bedeutung des Standorts als Technikzentrum.

Wohnimmobilien

Dresden ist durch seinen aktuellen Bevölkerungszuwachs interessant für Kapitalanleger und Selbstnutzer. Hier werden nach wie vor die klassischen Wohnstandorte wie Blasewitz, Striesen, Laubegast und Plauen nachgefragt. In der Vergangenheit weniger attraktive Standorte, wie Löbtau, Pieschen und Cotta rücken in den Fokus der Suchenden, da hier ein besseres Preis-Leistungsverhältnis im Vergleich zu exklusiven Standorten erzielbar ist. Durch Großprojekte wie das MiKa- und Lyra-Quartier oder die geplante Lingnerstadt werden Baulücken geschlossen. Die Kaltmieten im Neubau-Erstbezug in guten und sehr guten Lagen liegen zwischen 12 und 16 Euro pro Quadratmeter.

Gewerbeimmobilien

Die sächsische Landeshauptstadt verzeichnet jährlich einen kontinuierlichen Büroflächenumsatz von circa 100.000 Quadratmetern. Insbesondere Selbstnutzer decken ihren Flächenbedarf zunehmend durch Neubau, da der Mietmarkt die benötigten Flächen nicht ausreichend zur Verfügung stellt. Leerstände in der Innenstadt werden unmittelbar vom Markt absorbiert. So baut der lokale Energieversorger Sachsen-Energie seine neue Zentrale mit 20.000 Quadratmeter Fläche selbst. Weitere Projekte wie die „Annhöfe“ mit circa 22.000 Quadratmetern befinden sich im Bau.

Der Dresdner Norden entwickelt sich kontinuierlich zu einem Quartier der Halbleiterindustrie. Weitere Ansiedlungen durch internationale Firmen sind in der Baubeziehungsweise Planungsphase. Am Hauptbahnhof entsteht mit dem Fernbusterminal eines der größten Gewerbeobjekte mit einem Investitionsvolumen von rund 80 Mio. Euro. Baubeginn soll im Frühjahr 2022 sein.

Ausblick

Eine der lebenswertesten Städte der Bundesrepublik wird ihren Aufwärtstrend ungebremst fortsetzen. Hervorragender Nahverkehr, ein reichhaltiges Kulturangebot und eine Stadtgesellschaft, die zum großen Teil in der zukunftssträchtigen Wissensarbeit tätig ist, werden weiterhin stabiles Wachstum ermöglichen.

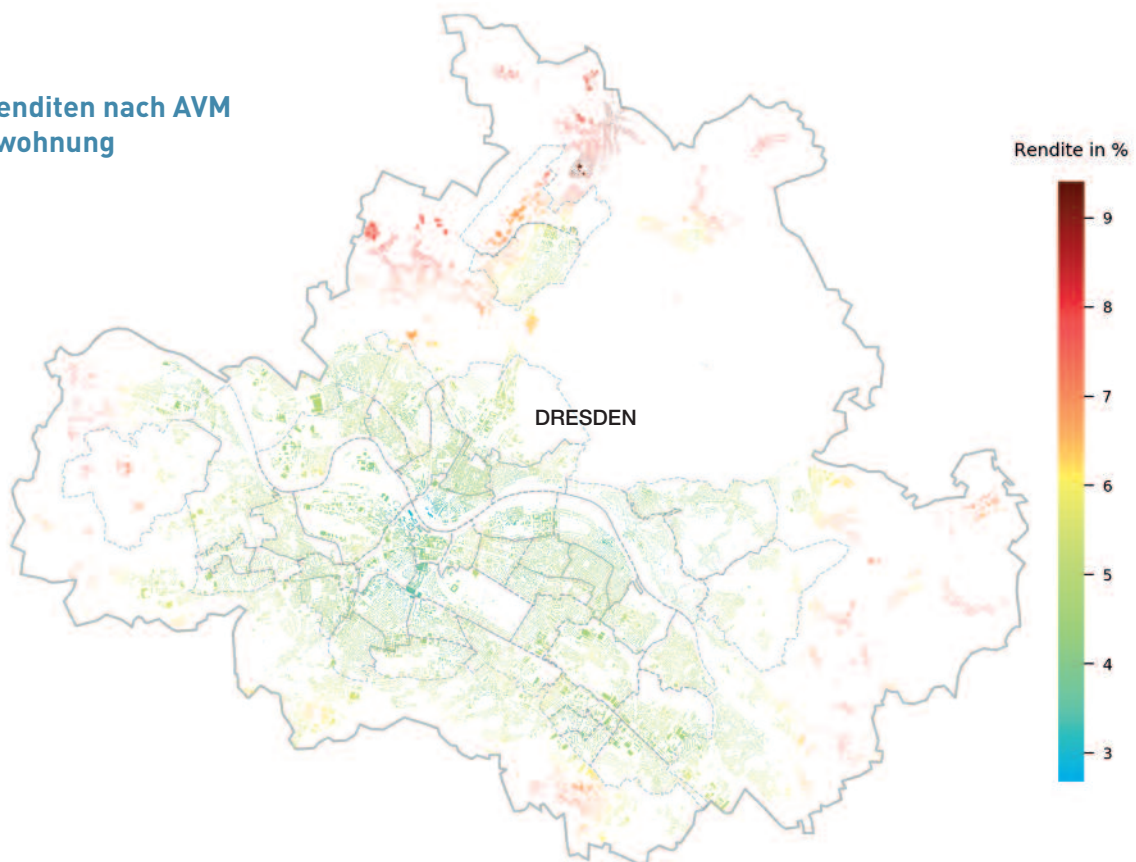
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	8,50 – 12,00	10,00 – 13,00	10,00 – 13,00	→
Mittlere Lage	6,50 – 8,50	9,00 – 10,00	9,00 – 10,00	→
Einfache Lage	5,00 – 6,50	8,50 – 9,00	8,50 – 9,00	→

Kaufpreiskfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	21,0 – 28,0	22,0 – 32,0	22,0 – 34,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	18,0 – 24,0	18,0 – 25,0	20,0 – 28,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m ² : 100.000	Flächenbestand in m ² : 2.850.000	Flächenleerstand in m ² : 85.000
Leerstandsquote in %: 3,0	Ø Miete in Euro/m ² : 10,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 22,00

Kontakt:

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Prager Straße	50,00 – 95,00
Neumarkt	30,00 – 60,00



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



Spitzenpreise und Angebotsknappheit

Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist als A-Standort an der Rheinschiene ein kaufkraftstarker Markt mit Zuzug. Nach sehr hohen Umsätzen am Immobilienmarkt 2018 und 2019 hat der Gutachterausschuss für 2020 erstmalig rückläufige Umsätze gemeldet. Die Zahl der Kauffälle ging von 4.770 auf 4.396 zurück. Der Umsatz sank von 6,55 Milliarden Euro auf 4,55 Milliarden Euro. Gleichzeitig stiegen die Preise für Wohn- und Investmentimmobilien teils deutlich. Die rückläufigen Transaktionszahlen erklären sich zum einen aus den überdurchschnittlich hohen Umsätzen in den vorangegangenen Jahren, zum anderen im knappen Angebot.

Wohnimmobilien

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen in den zurückliegenden Jahren in der Landeshauptstadt. Die Durchschnittspreise liegen bei rund 4.400 Euro pro Quadratmeter. Dies entspricht einem Plus gegenüber 2019 von rund 6 Prozent. In bevorzugten Lagen werden Bestandswohnungen teilweise für deutlich über 5.000 Euro pro Quadratmeter gehandelt. Ähnlich dynamisch entwickeln sich die Einfamilienhauspreise. Das Mietniveau für Wohnungen erhöhte sich leicht, befindet sich allerdings bereits auf hohem Niveau. Mit Durchschnittsmieten von rund 11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind sie um rund 3,5 Prozent gegenüber 2019 gestiegen. Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser waren deutlich stärker nachgefragt als Angebot vorhanden war. Entspre-

chend kam es 2020 zu einem Umsatzrückgang sowohl bei den Kauffällen als auch im Kaufpreisvolumen. Wurden 2019 noch 442 Invest-Immobilien veräußert sowie 43 Paketverkäufe mit zwei Immobilien und mehr, waren es 2020 noch 342 Kauffälle und 36 Paketverkäufe.

Gewerbeimmobilien

Die Büromieten verharren auf hohem Niveau mit Spitzenmieten von 28,50 Euro sowie Durchschnittsmieten zwischen 13,50 und 25 Euro in den Bürozentren sowie am Cityrand. Der Büroleerstand liegt bei rund 6 Prozent, wobei schwerpunktmäßig einfach ausgestattete, unsanierte Flächen leer stehen. Die Assetklasse ist weiter gefragt. Die Renditen sind stabil auf Vorjahresniveau. Das Angebot ist bei der notorischen Flächenknappheit in den Düsseldorfer Gewerbegebieten knapp, die Preise sind entsprechend hoch. Die Grundstückskosten bewegen sich zwischen 200 und 360 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Während sich die Assetklasse Wohnen durch Corona nicht hat beeindrucken lassen, hat der Bürosektor Einbußen erlitten. Dies hat sich im Gesamtumsatz ausgedrückt sowie im leicht gestiegenen Leerstand. Aber schon im ersten Halbjahr 2021 zeigte sich, dass sich der Markt schnell erholt. Auch die Immobilienmärkte in den Umlandstädten, wie beispielsweise in Neuss, Krefeld, Ratingen und Mettmann sowie im Duisburger Süden profitieren von der Nachfrage der Landeshauptstadt.

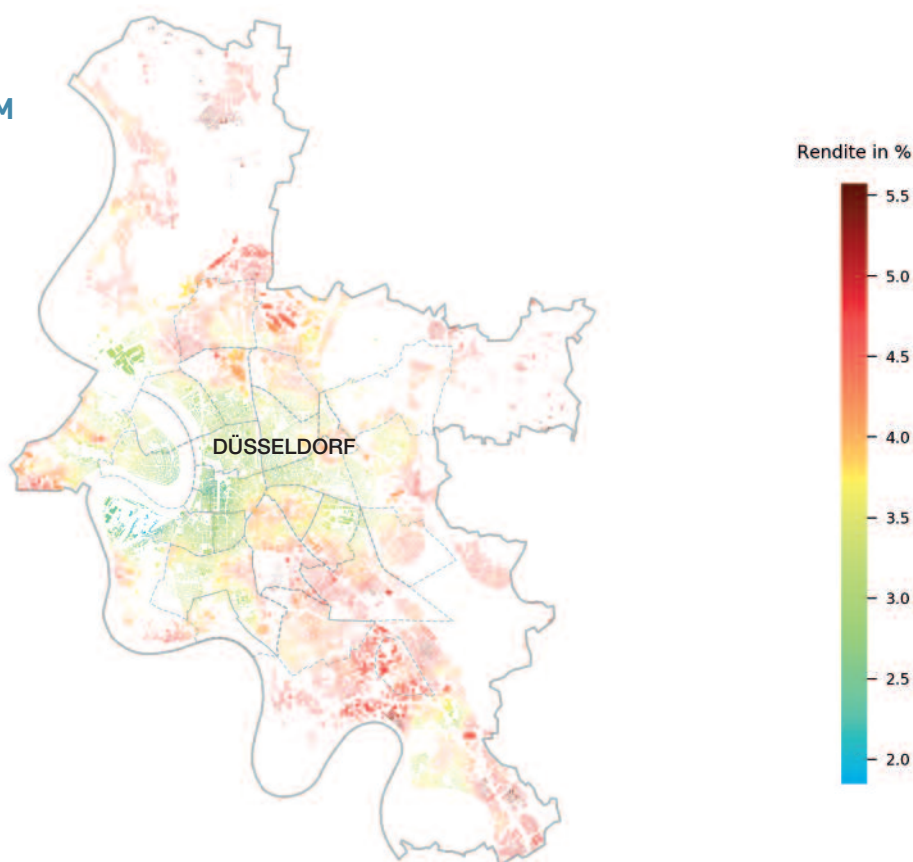
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 15,00	12,50 – 15,00	12,50 – 15,50	↗
Mittlere Lage	10,00 – 12,00	10,00 – 12,00	10,50 – 12,50	↗
Einfache Lage	8,50 – 9,50	8,50 – 10,00	8,50 – 10,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	20,0 – 28,0	22,0 – 32,0	23,0 – 34,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	19,0 – 25,0	20,0 – 25,0	20,0 – 29,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m ² : 275.000	Flächenbestand in m ² : 7.900.000	Flächenleerstand in m ² : 490.000
Leerstandsquote in %: 6,2	Ø Miete in Euro/m ² : 16,25	Spitzenmiete in Euro/m ² : 28,50

Kontakt:

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Königsallee, Schadowstraße	180,00 – 170,00
Nordstraße	18,00 – 55,00

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

DUISBURG



Foto: krischerfotografie, Duisburg

Volle Fahrt voraus in der Hafenstadt

Allgemeine Marktsituation

In der westlichsten Stadt des Ruhrgebiets hält die Investorennachfrage nach Wohnimmobilien an. 2020 lag das Immobilientransaktionsvolumen bei 1,4 Mrd. Euro. Damit wurde der Rekord von 2019 mit 1,6 Mrd. Euro fast wieder erreicht. Im Corona-Jahr 2020 hat sich auch der Duisburger Büromarkt als Fels in der Brandung erwiesen: Während in fast allen Ruhrgebietsstädten und entlang der Rheinschiene die Bürovermietungsleistung zurückgegangen ist, konnte Duisburg mit 80.000 Quadratmetern gegenüber 2019 sogar zulegen.

Wohnimmobilien

Herausstechende Transaktionen, wie große Paketverkäufe, fehlten 2020. Die dennoch hohen Umsatzzahlen kommen vor allem durch kleinteilige Verkäufe zustande. Die Nachfrage zieht sich durch alle Lagen, unvermittelbare Standorte gibt es 2021 nicht; das war vor rund zehn Jahren noch anders. Die hohen Umsatzzahlen sind fast ausnahmslos auf Verkäufe von Bestandsimmobilien zurückzuführen. Investorensseitig spielt der Markt von Neubau-Mehrfamilienhäusern fast keine Rolle. Insbesondere die Preise für Mehrfamilienhäuser in einfachen und mittelguten Lagen sind angezogen. Für einen Vervielfältiger von unter dem 13-fachen der Jahresnettomiete sind kaum Häuser zu finden. Ebenso gefragt sind gemischt genutzte Immobilien mit Büroflächen- und Wohnanteilen. Einzelhandelsanteile werden von Anlegern akzeptiert, sofern sie den Gesamtmix nicht dominieren.

Gewerbeimmobilien

Der Duisburger Büromarkt verzeichnet bei der Vermietung 2020 ein Rekordjahr und zeigt sich als krisensicherer Bürostandort. Mit 80.000 Quadratmeter Flächenumsatz wurde der Rekord von 2015 übertroffen. Im ersten Halbjahr 2021 verzeichnete Duisburg mit rund 30.000 Quadratmetern ebenfalls ein recht positives Ergebnis. Auch bei der Spitzenmiete von 16 Euro pro Quadratmeter liegt Duisburg vor den Büromärkten in den übrigen Ruhrgebietsstädten. Die Nachfrage nach Produktions- und Logistikflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten ist weiterhin größer als das Angebot. Gesucht werden Miet- und Kaufflächen. Bei Letzteren überwiegen Eigenutzer. Weniger rosig sieht es im Einzelhandel aus. Aufgrund geringer Vermietungsumsätze ist es schwierig, Prognosen anzustellen. Fakt ist, dass zurzeit deutlich weniger Mietverträge abgeschlossen werden. Neuverträge werden rund 10 bis 20 Prozent unterhalb des Mietniveaus von 2019 vereinbart, in der Regel mit kürzeren Laufzeiten und Sonderkündigungsmöglichkeiten.

Ausblick

Der Immobilienmarkt in Duisburg sowie im gesamten Ruhrgebiet zeigt sich stabil, insbesondere die Assetklasse Wohnen ist stark nachgefragt, die Preise ziehen weiter an. Mit den Projekten Duisburger Dünen und 6-Seen-Wedau hat die Stadt zwei spektakuläre Projekte, um in den nächsten zehn Jahren weiter aufzutumpfen.

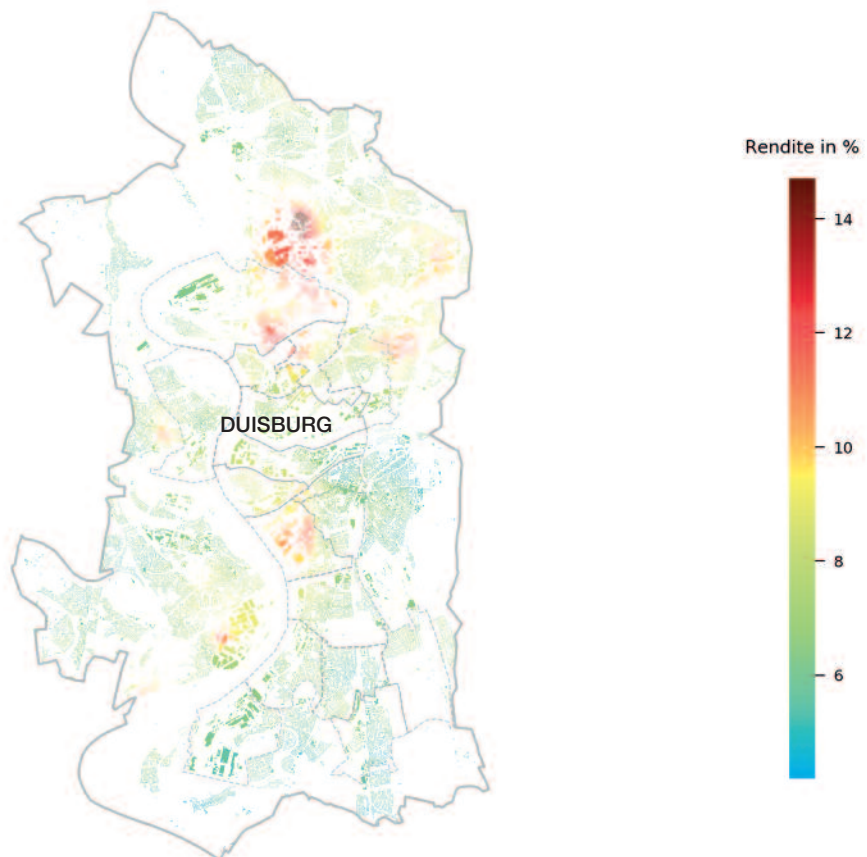
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	7,80	8,50	9,10	↗
Mittlere Lage	5,90	6,30	6,50	→
Einfache Lage	4,60	4,90	5,00	→

Kaufpreiskfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	11,0–17,0	10,5–18,0	13,0–18,5	↗
Büro- und Geschäftshäuser	10,5–18,0	10,5–19,0	11,0–19,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: 80.000

Leerstandsquote in %: 2,9

Flächenbestand in m²: 2.265.000

Ø Miete in Euro/m²: 10,50

Flächenleerstand in m²: 64.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 16,00

Kontakt:

Armin Quester
Immobilien GmbH

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

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Königstraße	20,00–75,00
Altstadt	5,00–13,00

GÖTTINGEN



Entwicklungen in allen Teilmärkten

Allgemeine Marktsituation

Über 30.000 Studierende prägen die lebendige Wissenschaftsstadt Göttingen. Mit rund 117.000 Einwohnern zählt sie zu den sechs größten Städten Niedersachsens. Die größten Arbeitgeber sind die Georg-August-Universität sowie die Sartorius AG. Die durch Fachwerkhäuser und traditionsreiche Universitätsgebäude geprägte Stadt verfügt über ein vielfältiges Kulturangebot sowie eine hervorragende Infrastruktur.

Wohnimmobilien

Göttingens größte aktuelle Quartiersentwicklung ist das „Sartorius Quartier“. Hier entstehen 170 Miet- und 53 Eigentumswohnungen. Die Realisierung ist unter anderem eine Antwort auf die hohe Wohnungsnachfrage, die wiederum seit zehn Jahren durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum hervorgerufen wird. Die hohe Nachfrage bewirkt steigende Mieten und Kaufpreise. 2020 liegt die Miete für Bestandswohnungen in der Spitze (sehr gute Lage, gehobene Ausstattung) bei 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Durchschnitt müssen in Göttingen circa 9 Euro kalkuliert werden. Für Neubauwohnungen in guten Lagen und mit guter Ausstattung müssen circa 4.000 Euro pro Quadratmeter kalkuliert werden. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser aus dem Bestand liegt beim Faktor 26.

Gewerbeimmobilien

Büroflächen. Der Flächenbestand in Göttingen erhöhte

sich 2021 um circa 14.000 Quadratmeter. Die Spitzenmiete beläuft sich in der City auf 15 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die Durchschnittsmiete für zeitgemäße Büroräume beläuft sich auf rund 8 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreisvervielfältiger für Büro- und Geschäftshäuser liegt in der Hochschulstadt beim 23-fachen des Jahresmietetrohertrags.

Einzelhandelsflächen. Mit den Lockerungen der Corona-Maßnahmen im Frühjahr 2021 stellte der Pro City e.V. sein Positionspapier zur Zukunft der Innenstadt vor. Ziel ist eine Förderung des Einzelhandelsangebots und eine Steigerung des Publikumsverkehrs. Wegen des hohen Anteils an Studierenden liegt die durchschnittliche Einzelhandelskaufkraft unterhalb des Bundesschnitts (96,8 im Vergleich zu 100 im Bundesschnitt). Die wichtigste Einkaufslage ist die Weender Straße. Hier beläuft sich die Spitzenmiete zur Jahreshälfte 2021 auf 90 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche.

Ausblick

Das kommende Jahr wird durch differenzierte Entwicklungen in allen Teilmärkten geprägt sein. Es ist abzusehen, dass es weiterhin an attraktivem Wohnraum fehlt. Durch Projekte wie beispielsweise die Quartiersentwicklung „Sartorius Quartier“ und den dort entstehenden Gewerbeflächen wird Göttingen weiter an Attraktivität für Unternehmen und Arbeitnehmer gewinnen. Die Göttinger Innenstadt, Restaurants und Einzelhandel werden davon profitieren.

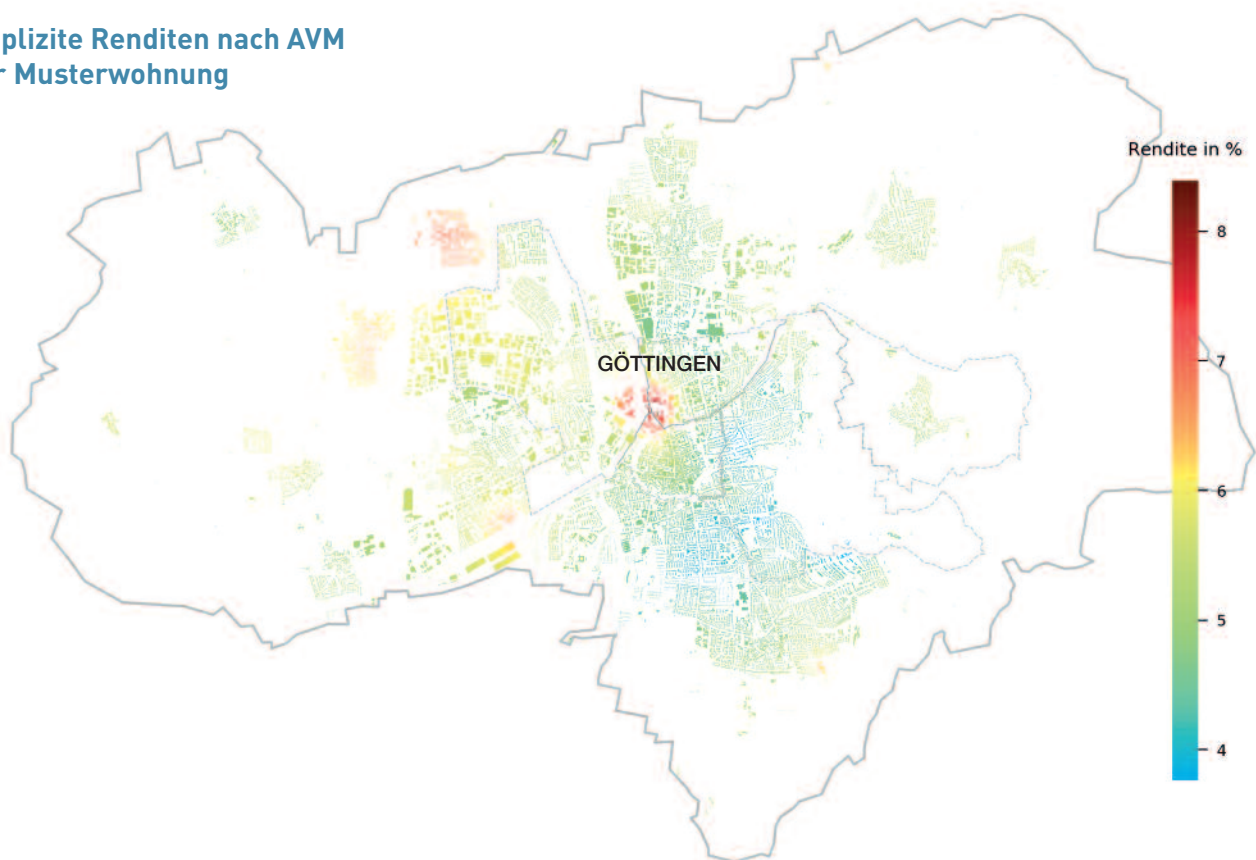
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	12,00	10,00–12,00	↗
Mittlere Lage	k. A.	9,00	8,00–10,00	↗
Einfache Lage	k. A.	6,50	6,00–8,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	21,0	26,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	18,0	23,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BURO 2020

Flächenumsatz in m²: k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.

Flächenbestand in m²: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 8,00

Flächenleerstand in m²: k. A.
Spitzenmiete in Euro/m²: 15,00

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Weender Straße	40,00–49,00

Kontakt:

DELTA DOMIZIL

Delta Domizil GmbH
Team Göttingen
Robert-Gernhardt-Platz 3
37073 Göttingen • Telefon: 0551 / 50 30 50-33
E-Mail: kontakt@deltadomizil.de
www.deltadomizil.de

HAMBURG



Wohnimmobilienpreise weiter im Aufwind

Allgemeine Marktsituation

Hamburg ist mit dem drittgrößten Hafen Europas ein weltweit wichtiger Handels- und Wirtschaftsstandort. Die norddeutsche Metropole gilt als „Tor zur Welt“ mit internationalem Flair. Als bedeutender Wirtschafts-, Medien- und Kulturstandort verzeichnet Hamburg kontinuierlich steigende Einwohnerzahlen. Die Nachfrage nach Immobilien in Deutschlands zweitgrößter Stadt ist ungebrochen hoch und trifft weiterhin auf ein zu geringes Angebot, was die Preise weiter anziehen lässt.

Wohnimmobilien

Stark gefragt sind nach wie vor Toplagen rund um die Außenalster, in der Hafencity, den Elbvororten sowie im Alstertal. Angesichts des niedrigeren Preisniveaus rücken Stadtteile wie Wilhelmsburg und Rothenburgsort zunehmend in den Fokus von privaten und institutionellen Kapitalanlegern. In sehr guten Lagen erreichen Bestandsimmobilien in der Spitze Mieten von 24 Euro pro Quadratmeter; in den mittleren Lagen bis zu 17 Euro. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bewegen sich in Top-Lagen zwischen 6.900 Euro und 14.000 Euro pro Quadratmeter. Im Bereich der Neubauten liegen die Mietpreise in sehr guten Lagen bei 27,50 Euro pro Quadratmeter. Eigentumswohnungen zum Kauf erzielen Spitzenquadratmeterpreise von bis zu 15.000 Euro. Im Segment für Zinshäuser wechseln Top-Objekte in den innerstädtischen Bestlagen zum 39-fachen der Jahresnettokaltmiete den Besitzer.

Büroimmobilien

Der Hamburger Büroflächenmarkt ist ungebrochen dynamisch: Die durchschnittliche Büromiete lag 2020 bei 17 Euro pro Quadratmeter; die Spitzenmiete bei 31 Euro. Insgesamt kam Hamburg auf einen Flächenumsatz von rund 340.000 Quadratmeter. Dabei bildet die City den mit Abstand gefragtesten Teilmarkt, gefolgt von der Hafencity. Zentrale Lage und eine gute Anbindung gewinnen für Unternehmen an Bedeutung. Ferner setzen sie vermehrt auf moderne Arbeitsformen und flexible Nutzungskonzepte.

Einzelhandel

Auch 2020 sind namhafte Retailer und innovative Konzepte in den etablierten Einkaufslagen von Hamburg eingezogen. Dies ist ein Zeichen für die hohe Attraktivität der Hansestadt als eine der bedeutendsten Einkaufsmetropolen Nordeuropas. So lagen die Mietpreise in der Spitze in Stadtteillagen wie Eppendorfer Baum bei 75 Euro und in der Osterstraße bei 62 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Robert C. Spies geht für 2021/2022 von einer weiterwachsenden Nachfrage insbesondere auf dem limitierten Wohnungsmarkt aus. Durch positive Impulse wie eine rege Bautätigkeit, neu entstehende Stadtteile wie Oberbillwerder und hohe Investitionen im City-Bereich wird die Hansestadt weiter an Anziehungskraft für Kaufinteressenten und Investoren gewinnen.

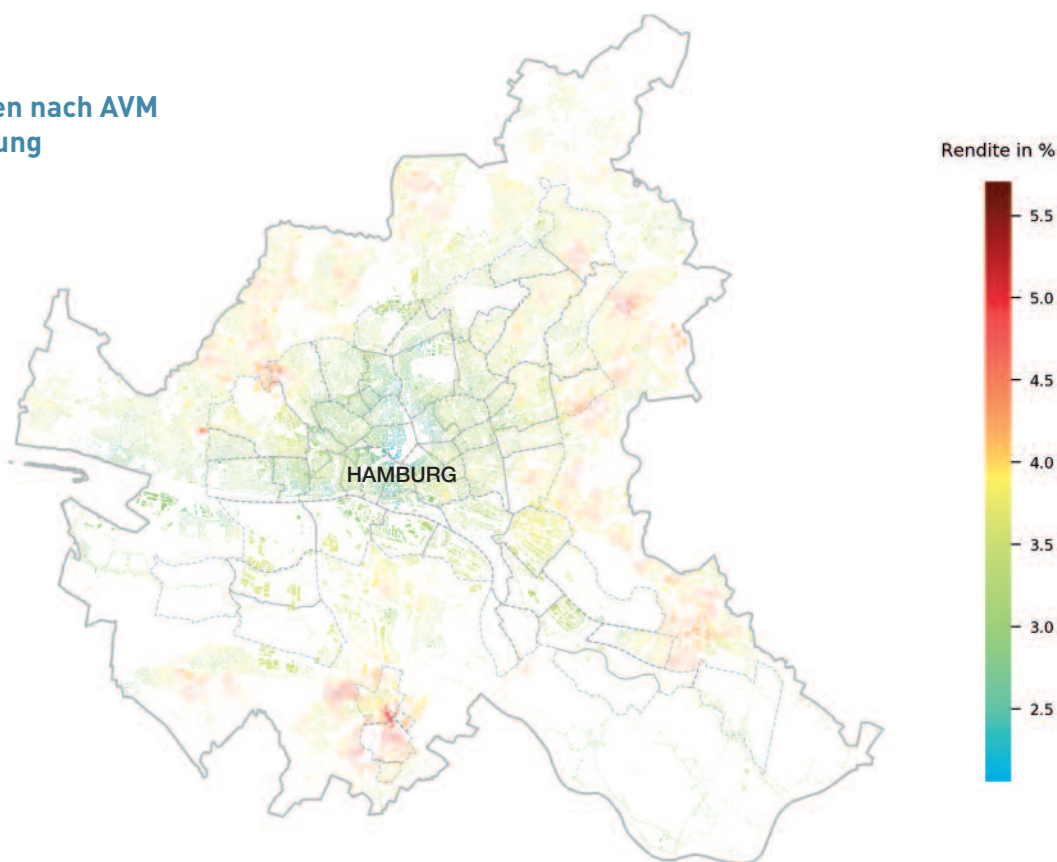
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	14,60–21,00	15,00–21,50	15,50–24,00	↗
Mittlere Lage	11,50–16,00	11,80–16,00	12,50–17,00	↗
Einfache Lage	8,50–12,50	8,50–12,50	8,50–13,50	↗

Kaufpreiskategorien:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	21,0–37,0	23,0–37,0	24,0–39,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	20,0–35,0	20,0–35,0	22,0–36,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m ² : 340.000	Flächenbestand in m ² : 13.900.000	Flächenleerstand in m ² : 460.000
Leerstandsquote in %: 3,3	Ø Miete in Euro/m ² : 17,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 31,00

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Eppendorfer Baum, Eppendorfer Landstraße	20,00–75,00
Oberneuland	18,00–62,00

Kontakt:
ROBERT C.

SPIES

Robert C. Spies
Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG
Jens Lütjen
Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg • Telefon: 040 / 32 50 919 90
E-Mail: j.luetjen@robertcspies.de
www.robertcspies.de

HANNOVER



Stabiler Immobilienmarkt

Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt Hannover ist mit rund 534.000 Einwohnern die größte Stadt Niedersachsens und einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Norddeutschlands.

Wohnimmobilien

Hannover und die umliegende Region zeichnet sich seit Jahrzehnten durch geringe Schwankungen am Immobilienmarkt aus. Selbst die Corona-Krise führte zu keinem Rückgang der Nachfrage und der Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt. Der Bedarf ist ungebrochen hoch. Die Spitzen- und Durchschnittskaufpreise im Neubau liegen bei 7.000 beziehungsweise 4.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die durchschnittlichen Wohnungskaltmieten im Neubau-Erstbezug belaufen sich auf 13,20 Euro. Die Neubau-Spitzenmieten in sehr guten Lagen liegen bei 16 Euro. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser (Zinshäuser) liegt im Bestand beim Faktor 27; im Neubau beim Faktor 30.

Gewerbeimmobilien

Büroimmobilien. Im Jahr 2020 lag der Büroflächenumsatz bei circa 145.000 Quadratmetern. Die Jahresbilanz weist damit einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr auf. Das Marktsegment zeichnet sich jedoch seit Jahren durch einen geringen Leerstand von rund 3,3 Prozent aus. Die Spitzenmiete in der Innenstadt liegt mit 17 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche auf Vorjahresniveau. Die Spitzenmiete am Cityrand ist mit 15,30 Euro leicht gestie-

gen. Der Vervielfältiger für neu errichtete Bürogebäude liegt in der City beim Faktor 29, am Cityrand bei 25. **Einzelhandelsimmobilien.** Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten deutschen Handelsstandorte. Im Jahr 2020 lag die Prognose für den Einzelhandel, vor der Pandemie, für die Region bei rund 7,6 Mrd. Euro Jahresumsatz. In Hannovers 1a-Lagen liegt die Spitzenmiete zur Jahreshälfte 2021 bei 185 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche, die Durchschnittsmiete bei 145 Euro. **Logistikimmobilien.** Der Logistiksektor zählt circa 82.000 Beschäftigte. Die Region ist eine bedeutende Waren-Drehscheibe und wichtiger Hafenhinterland-Standort für die benachbarten Seehäfen. Die durch die Corona-Krise ausgelösten Schließungen des Einzelhandels erhöhten sprunghaft die Nachfrage, weil viele Waren längere Zeit zwischengelagert werden mussten, die nicht an den Handel ausgeliefert werden konnten.

Die daraus resultierende Spitzenmiete hat sich 2020 bei 5,20 Euro pro Quadratmeter für Neubauflächen stabilisiert. Die Durchschnittsmieten kletterten leicht auf 4,25 Euro; die erzielbare Nettoanfangsrendite liegt bei 4,4 Prozent.

Ausblick

Die Transaktionen mit Wohnimmobilien befinden sich auf Vor-Corona-Niveau. Es ist mit anhaltend hoher Nachfrage in dieser Anlageklasse zu rechnen. Auch im Bereich der Büroimmobilien ist mit einer konstanten Nachfrage zu rechnen.

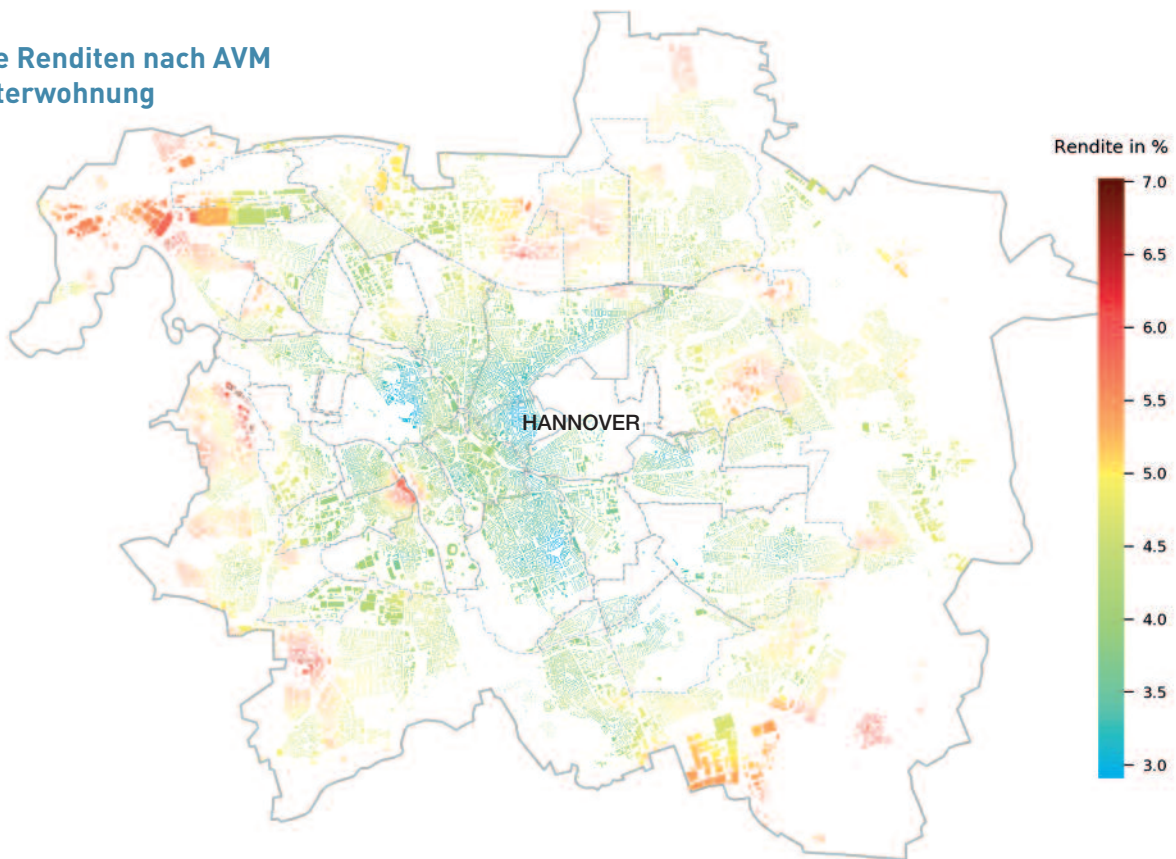
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,00	13,30	13,50	↗
Mittlere Lage	10,00	8,50	9,00	↗
Einfache Lage	8,00	6,80	7,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,5–25,0	25,0	27,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	19,0–25,0	29,0	29,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: 145.000

Flächenbestand in m²: 5.060.000

Flächenleerstand in m²: 150.000

Leerstandsquote in %: 3,3

Ø Miete in Euro/m²: 12,00

Spitzenmiete in Euro/m²: 17,00

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Lister Meile	25,00–45,00
Limmer Straße	25,00–45,00

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

HEIDELBERG



Ungebrochen gefragter Investmentstandort

Allgemeine Marktsituation

Aufgrund der reizvollen Lage, dem Schloss, der historischen Altstadt und den attraktiven Einkaufsstraßen gilt Heidelberg als eines der beliebtesten Touristenzentren. Weiterhin ist die Stadt für ihre Ruprecht-Karl-Universität sowie weitere Hochschulen und Forschungsinstitute bekannt. Gemeinsam mit Mannheim und Ludwigshafen bildet Heidelberg die Metropolregion Rhein-Neckar mit ca. 2 Mio. Einwohnern. Heidelberg verfügt über rund 161.800 Einwohner. Laut verschiedener Prognosen soll die Bevölkerung bis 2030 um etwa 2,45 Prozent ansteigen. Der Bedarf an Wohnraum steigt weiter, während in der Vergangenheit kaum neue Flächen auf den Markt gekommen sind.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Potenzial für mehr Wohnungsbau bieten Konversionsflächen wie die Bahnstadt, die Südstadt oder das Patrick-Henry-Village. Hier werden künftig mehrere Tausend Wohneinheiten im mittleren und oberen Preissegment errichtet. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen für mehr Stabilität bei den Miet- und Kaufpreisen sorgen. Mit Preisrückgängen ist jedoch nicht zu rechnen.

Das Mietniveau sowie die Angebotspreise für Wohnimmobilien bleiben in Heidelberg weiterhin höher als in anderen Städten der Region. Durch Studierende, die kleine Wohnungen nachfragen, gewinnen Mikroappartements und vergleichbare Wohnformen an Bedeutung.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Im Vergleich zum Vorjahr hat 2020 der Flächenumsatz bei Büroobjekten, auch in Folge der Pandemie, leicht nachgelassen und belief sich nur noch auf circa 48.000 Quadratmeter. In Verbindung mit dem Bau neuer Büroflächen stieg die Leerstandsquote auf circa 5,5 Prozent. Die Spitzenmieten sind kaum gestiegen; aktuell liegen sie bei etwa 17 Euro pro Quadratmeter.

Heidelberg zählt zu den attraktivsten Einkaufsstädten Deutschlands. 2020 hat die Assetklasse erwartungsgemäß mit einem schwachen Ergebnis abgeschlossen – vordergründig ist hierfür die coronabedingte Ausnahme-situation verantwortlich. Die für den lokalen Handel wichtigen Touristen blieben weitgehend fern. Eine weitere Rolle spielt hierbei, wie in allen Städten, die Verschiebung vom stationären Handel zum Onlinehandel. Die Stadt reagiert darauf mit der Entwicklung beziehungsweise Überarbeitung ihres Einzelhandelskonzepts. Die Spitzenmieten für Ladenlokale gaben nur leicht nach.

Ausblick

Dank des nachhaltigen Bedarfs und der guten Wohn- und Lebensqualität bleiben die Immobilienwerte auf hohem Niveau. Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ist Heidelberg ein zukunftsorientierter Investmentstandort – sofern eine Chance auf ein adäquates Investment besteht.

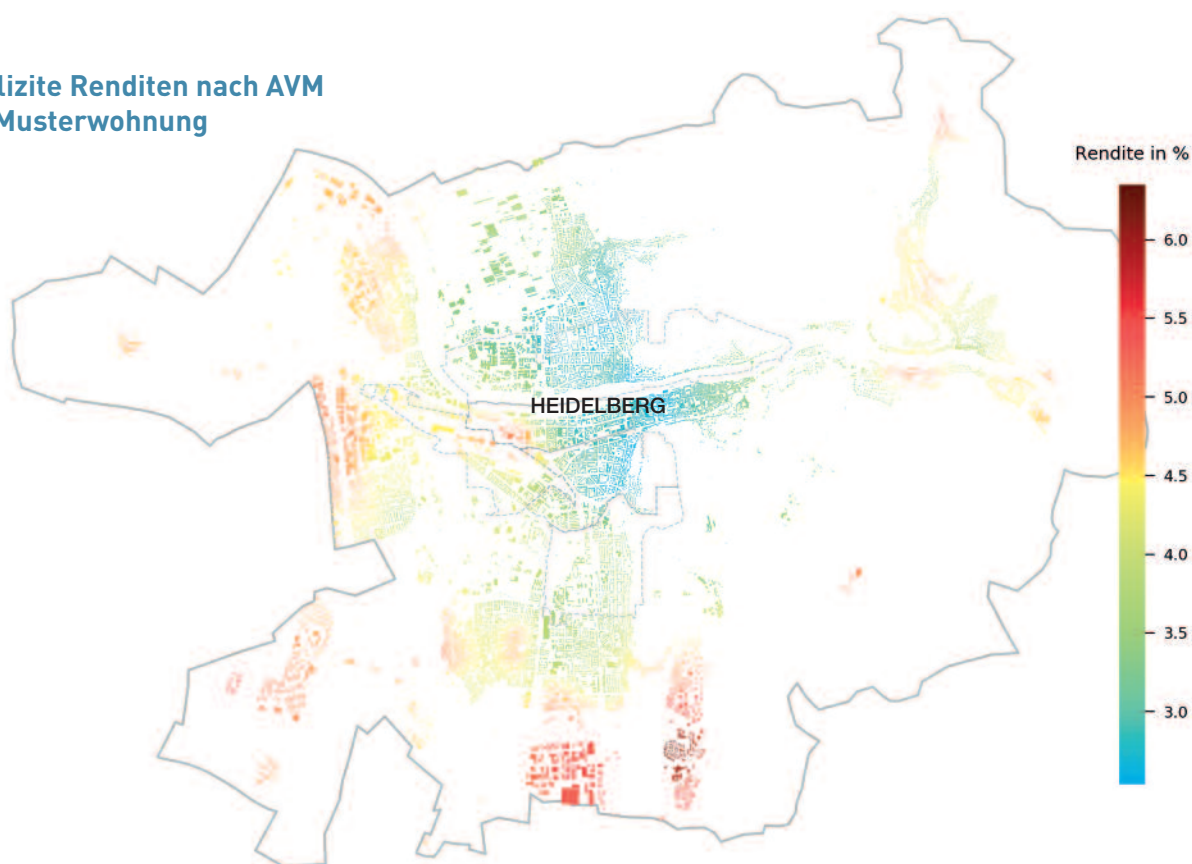
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,50 – 18,00	14,00 – 19,00	14,50 – 19,50	↗
Mittlere Lage	11,00 – 14,50	11,50 – 14,50	12,00 – 15,00	↗
Einfache Lage	9,00 – 11,00	9,00 – 12,00	9,00 – 12,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	21,0 – 28,0	23,0 – 30,0	23,0 – 34,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	20,0 – 26,0	20,0 – 28,0	21,0 – 30,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: 48.000

Flächenbestand in m²: 1.050.000

Flächenleerstand in m²: 58.000

Leerstandsquote in %: 5,5

Ø Miete in Euro/m²: 15,00

Spitzenmiete in Euro/m²: 17,00

Kontakt:

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
City	120,00
Peripherie	34,00

SCHÜRRER & FLEISCHER
IMMOBILIEN

Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
 Gerhard Alles • Friedrich-Ebert-Anlage 1
 69117 Heidelberg • Telefon: 06221 / 43 41 00
 g.alles@schuerrerr-fleischer.de
 www.schuerrerr-fleischer.de

KARLSRUHE



Starker Standort und Jobmagnet

Allgemeine Marktsituation

Mit rund 309.000 Einwohnern zählt Karlsruhe zu den drei größten Städten Baden-Württembergs und ist Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein mit rund 1 Mio. Einwohnern. Die als Fächerstadt bekannte Beamten- und Universitätsstadt entwickelt sich mit hoher Dynamik zu einem modernen Forschungs-, Entwicklungs- und Ingenieurszentrum. Die Arbeitslosenquote ist niedrig, die Kaufkraft überdurchschnittlich hoch.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Attraktivität des Standortes, das geringe Angebot und die niedrige Leerstandsquote sind Indizien für weitere Preissteigerungen. Die Zahl der neu errichteten Wohnungen ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Als Folge konnten beachtliche Preissteigerungen für Immobilien registriert werden. Insbesondere in guten und sehr guten Lagen setzt sich diese Tendenz fort; ein Ende der Preiserhöhungen ist nicht in Sicht. Die Wohnungskaltmieten steigen sowohl im Neubau als auch für Bestandswohnungen kontinuierlich.

Büro- und Geschäftshäuser

Karlsruhe hat einen vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von ca. 2,6 Mio. Quadratmetern und weist mit circa 13 Prozent ein hohes Zehnjahresplus auf. Bedingt durch das starke Wachstum an Bürobeschäftigten ging die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren sukzessive zurück. Lediglich 2020 erhöhte sie sich pandemie-

bedingt leicht von circa 3,5 auf rund 4 Prozent. Der Flächenumsatz lag bei einem guten Wert von circa 55.000 Quadratmetern. Die Spitzenmieten stagnierten 2020. Von einem coronabedingten Einbruch ist nicht auszugehen.

Einzelhandel

Karlsruhe zählt zu den guten B-Standorten im Einzelhandel. Dies geht im Wesentlichen auf die guten wirtschaftlichen Rahmendaten des Einzugsgebietes zurück. Aber auch in Karlsruhe ist der Druck durch den E-Commerce und die Corona-Folgen zu spüren. Aufgrund der massiven Beeinträchtigungen durch die Großbaustelle in der Innenstadt hat die Anziehungskraft des Zentrums abgenommen. Zusätzlich werden außerhalb der City Einkaufsmöglichkeiten geschaffen. Die Spitzenmieten werden vermutlich weiter sinken.

Ausblick

Die Kaufpreiskriterien von Wohn- und Geschäftshäusern liegen häufig bei Werten um das Dreißigfache der Jahresnettomiete. Die Attraktivität des Standortes, das geringe Angebot und eine niedrige Leerstandsquote sind Hinweise auf künftige Preissteigerungen. Investitionen in Wohnimmobilien aufgrund des Zuzugs oder in Gewerbeimmobilien aufgrund des geringen Leerstands bieten stabile Perspektiven. Das Angebot hat sich weiter verknappert. Investitionen in Bestandsobjekte mit dem Ziel einer Umnutzung oder Ertüchtigung sind eine wichtige Alternative, die wir zur Prüfung empfehlen.

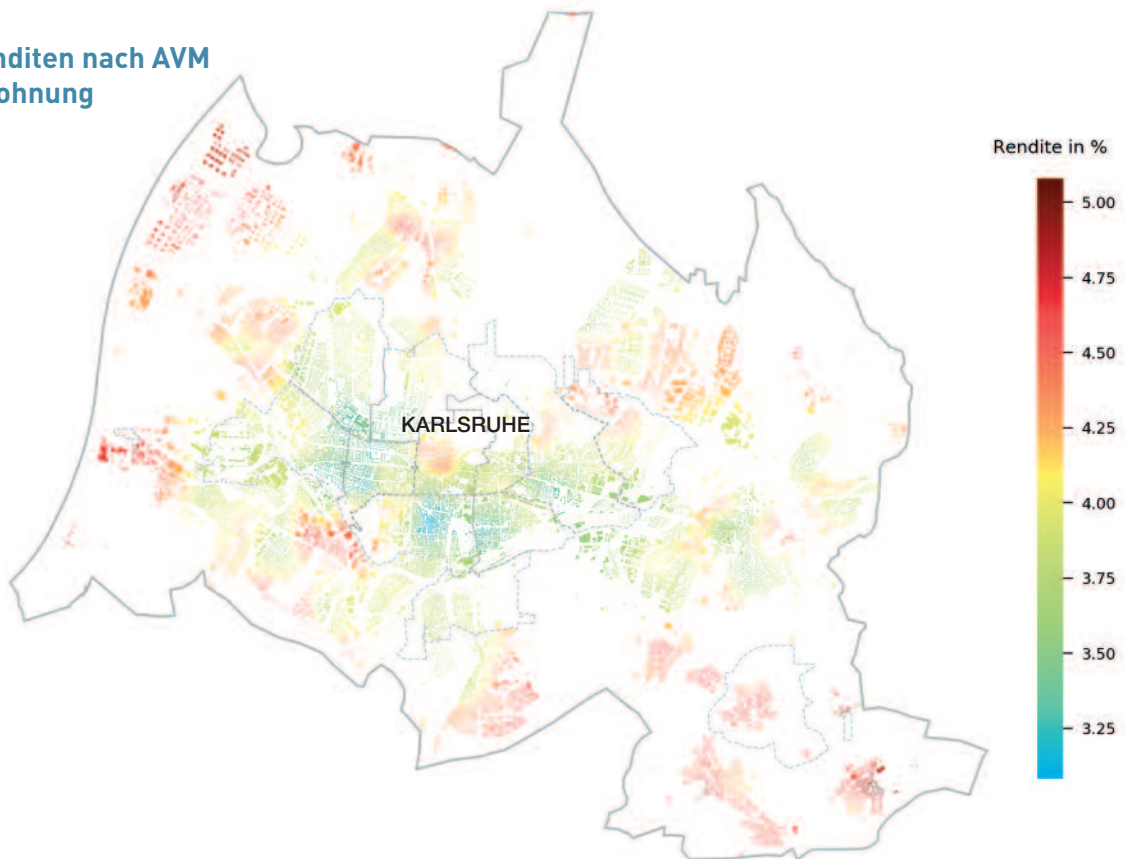
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	11,00–15,00	11,50–15,50	12,00–16,00	↗
Mittlere Lage	9,25–13,50	9,50–13,00	10,00–14,50	→
Einfache Lage	7,50–9,30	8,00–9,75	8,00–13,00	→

Kaufpreiskriterien:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	27,0–32,0	27,0–33,0	27,0–35,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	18,0–30,0	18,0–30,0	18,0–30,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: 55.000

Flächenbestand in m²: 2.600.000

Flächenleerstand in m²: 90.000

Leerstandsquote in %: 3,5

Ø Miete in Euro/m²: 10,50

Spitzenmiete in Euro/m²: 15,00

Kontakt:

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Innenstadt	40,00–90,00
Mühlburg	13,00–30,00

SCHÜRRER & FLEISCHER
IMMOBILIEN

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



Stabiler Immobilienmarkt an der Ostseeküste

Allgemeine Marktsituation

Trotz der coronabedingten Einschränkungen profitiert der Kieler Immobilienmarkt von der studentischen Nachfrage und der hohen Lebensqualität an der Ostsee. 35.000 Studierende prägen die junge Bevölkerungsstruktur der Landeshauptstadt an der Kieler Förde. Der Fähr- und Handelshafen und die Kreuzfahrtterminals schaffen Verbindungen zu den Ostsee-Anrainerstaaten.

Wohnimmobilien

Das Angebot zum Verkauf stehender, gepflegter Mehrfamilienhäuser ist knapp und in den vergangenen Monaten nochmals gesunken. Aufgrund der günstigen Zinssituation hat sich die Nachfrage von lokalen und überregionalen Interessenten deutlich erhöht. Beliebt sind kleine und mittelgroße Mehrfamilienhäuser in zentralen Wohnlagen in Universitätsnähe. Die Kaufpreiserlöse für Mehrfamilienhäuser auf dem Kieler Ostufer liegen zwischen der 16- und 20-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf dem Westufer bewegen sie sich zwischen der 20- und 25-fachen Jahresnettokaltmiete. In sehr guten Lagen werden Preise von bis zum 30-fachen erzielt. Auf dem Kieler Ostufer hat sich die Nachfrage nach Mietwohnungen belebt, nicht zuletzt durch den Zuzug von Zuwanderern. Die Kaltmieten liegen dort im Mittel bei 6,50 Euro pro Quadratmeter. Auf dem Westufer ist die Nachfrage spürbar lebhafter, das Angebot unvermindert knapp. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt dort, je nach Ausstattung, zwischen 10 und 11 Euro pro Quadratmeter. Besonders gesucht werden in allen Stadtteilen 1-Zimmer-Wohnungen. 2- bis 3-Zim-

mer-Wohnungen sind in ausreichender Zahl vorhanden. Gut ausgestattete Wohneinheiten in der Nähe der Hochschule erzielen Mieten um 10 Euro. In Prestigelagen sind im Neubauerstbezug zwischen 12 und 17 Euro pro Quadratmeter realisierbar.

Gewerbeimmobilien

Kiels Büromarkt weist einen Leerstand von unter 5 Prozent auf, mit weiterhin abnehmender Tendenz. Rückläufig ist die Nachfrage nach Büroräumen in einfachen beziehungsweise mittelguten Lagen. Schlicht ausgestattete Objekte finden für 6 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter nur selten Nutzer. Der Mietwert für normal ausgestattete Büroflächen liegt auch im Innenstadtbereich bei etwa 8 bis 9 Euro pro Quadratmeter. Gute Flächen finden zu Quadratmetermieten von ca. 10 Euro neue Nutzer. In sehr guten Lagen direkt an der Kieler Förde sind Preise um 13 Euro realisierbar; in Premiumlagen bis 14 Euro. Die Spitzenmieten liegen zwischen 12 und 17 Euro.

Ausblick

Investmentempfehlungen können für die Stadtquartiere Kiel-Nord, Universitätsnähe, Ravensberg, Blücherplatz, Kiel-City, Schrevenpark sowie an der Hörn gegenüber dem Hauptbahnhof gegeben werden. Neubaumaßnahmen mit allen Nutzungsarten werden zwischen Hauptbahnhof und Altstadt realisiert. Insgesamt beläuft sich das genehmigte Bauvolumen auf über 600 Mio. Euro.

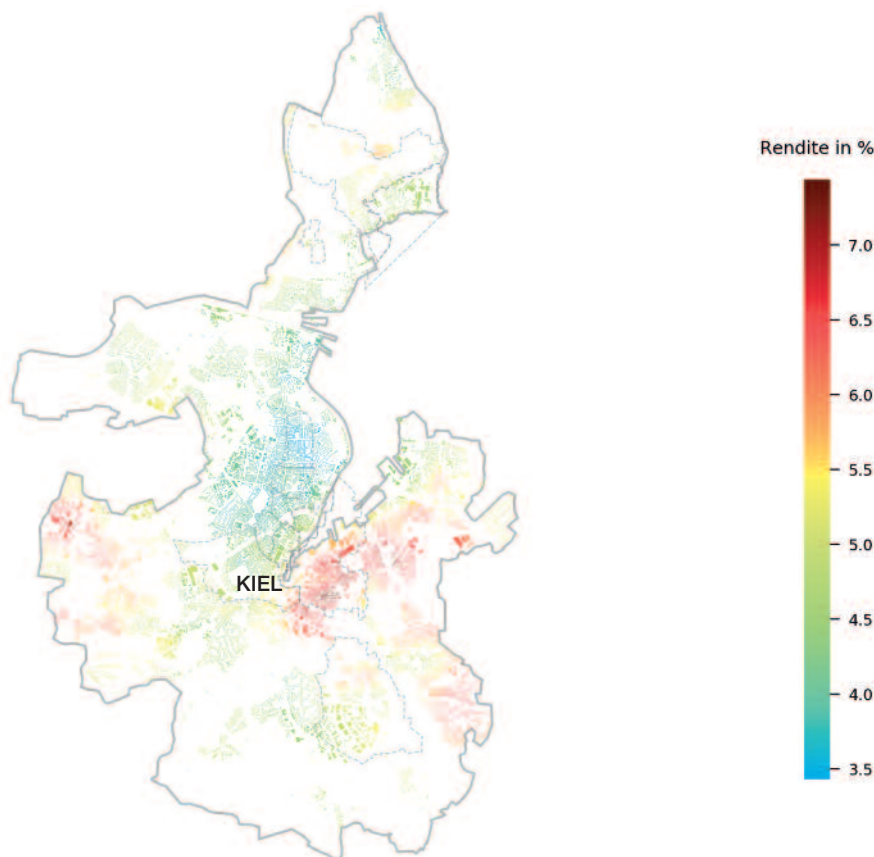
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	8,50–14,00	8,50–14,00	8,80–14,00	↗
Mittlere Lage	7,50–8,50	7,50–8,80	8,00–8,90	↗
Einfache Lage	6,00–6,30	6,00–6,50	6,00–7,00	↗

Kaufpreiskennzahlen:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	14,0–26,0	16,0–28,0	18,0–30,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	14,0–17,0	15,0–22,0	15,0–24,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: 25.000

Leerstandsquote in %: 4,0

Flächenbestand in m²: 1.500.000

Ø Miete in Euro/m²: 10,00

Flächenleerstand in m²: 60.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 14,50

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

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Holstenstraße	25,00–100,00
Holtener Straße	18,00–20,00

KÖLN



Die Erfolgsstory geht weiter

Allgemeine Marktsituation

Die Immobilienpreise in Köln sind hoch – nicht erst seit gestern. Trotzdem ziehen die Preise weiter an. Wegen der hohen Kosten und dem knappen Angebot rückt in letzter Zeit das Umland stärker in den Fokus der Immobiliensuchenden. Das gilt nicht nur für den ersten und zweiten Speckgürtel, sondern auch für weiter entfernte Regionen. Wer denkt, diese Tendenz wächst zu einer regelrechten Stadtflucht heran, der irrt. Auch in der Domstadt ist das Interesse an Immobilien steigend.

Wohnimmobilien

Bei den Wohnimmobilien sind vor allem Investmentobjekte bis 5 Millionen Euro stark gefragt – und das gilt nicht nur für Objekte dieser Größenordnung in der Rheinmetropole selbst, sondern auch für Kapitalanlagen im Umland. Hohe Verkaufspreisfaktoren schrecken die Investoren nicht ab, da viele nicht auf die Rendite fokussiert sind. Bei gut vermieteten Neubauobjekten beispielsweise liegt der Spitzenfaktor beim 33-fachen der Jahresnettokaltmiete. Egal, ob Mieten oder Kaufen: Die Kölner Wohnkosten steigen kontinuierlich. Die Mieten für Bestandswohnungen in guten und sehr guten Lagen liegen mittlerweile bei bis zu 15 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Neubaubereich wird es mit Preisen von bis zu 17,50 Euro noch teurer. Ähnlich ist das Bild bei Kaufimmobilien: Während Bestandsobjekte bis zu 6.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kosten, müssen für Neubauten zusätzlich bis zu 2.000 Euro obendrauf gepackt wer-

den. Es kann vermutet werden, dass diese Entwicklung auch in Zukunft anhält.

Gewerbeimmobilien

In der Assetklasse Office ist die Vermietungsleistung im Coronajahr 2020 deutlich zurückgegangen, für die kommenden Jahre ist allerdings wieder mit einer Erholung zu rechnen. Obwohl sich viele Kölner Büromieter aktuell umorientieren und ihre tradierten Büro- und Raumkonzepte hinterfragen, bleibt die Nachfrage nach modernen Büroflächen hoch. Es ist zu erwarten, dass der zuletzt steigende Leerstand perspektivisch bei deutlich unter 4 Prozent bleibt und die Mieten stabil bleiben beziehungsweise leicht steigen. Anders sieht es beim Einzelhandel aus: Die Spitzenlagen in Schildergasse und Hohe Straße sind im Umbruch. Vermietungen abseits der Erdgeschosse werden schwierig, die Spitzenmieten der Vergangenheit sind kaum mehr durchsetzbar. In freigeordnete Ladenlokale erhält immer häufiger Gastronomie Einzug, wie unlängst direkt am Kölner Neumarkt geschehen. Hier löste eine Burger-Kette ein etabliertes Modegeschäft ab.

Ausblick

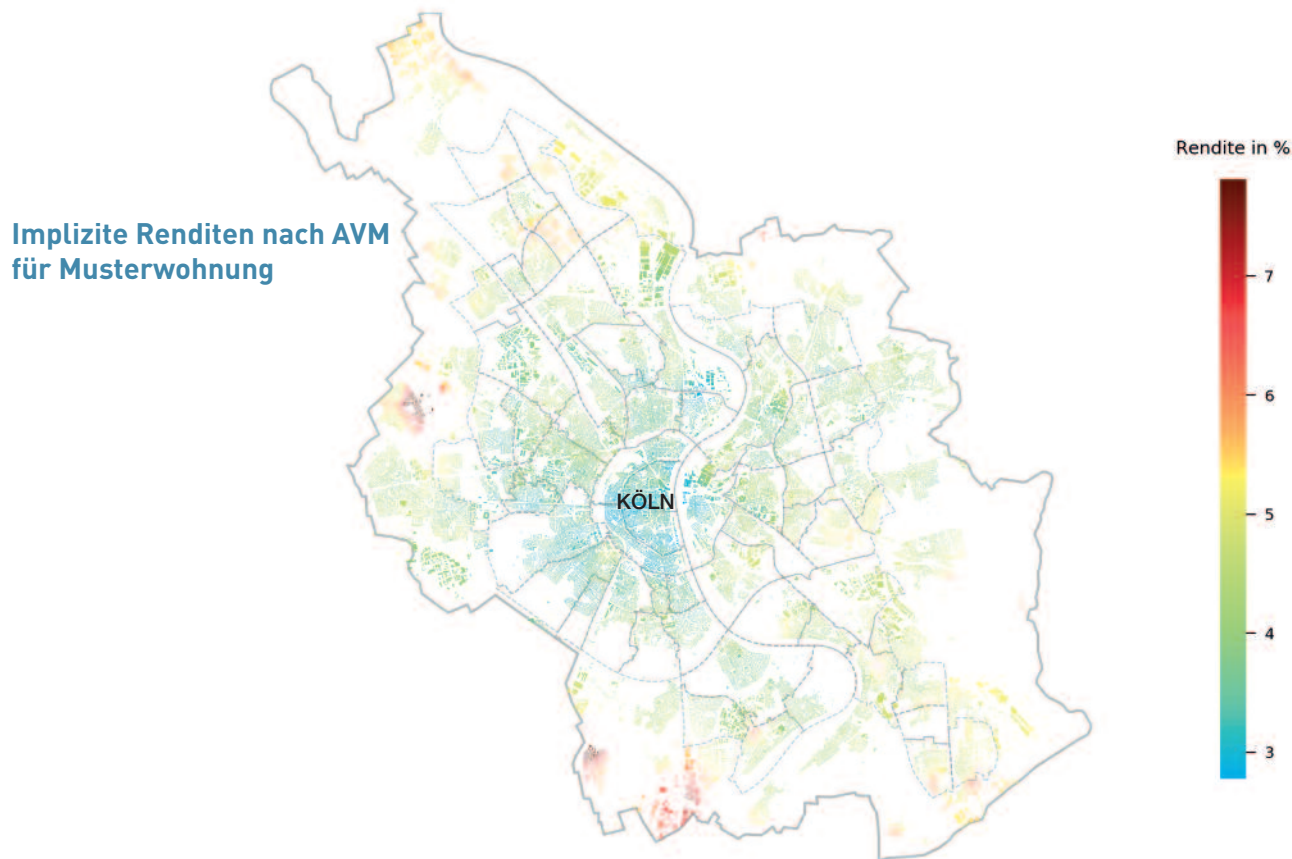
Köln ist beliebt wie eh und je. Das wird auch in Zukunft so bleiben und entsprechend Auswirkungen auf die Immobilienpreise haben. Investoren und Verkäufer dürfen also perspektivisch mit steigenden Preisen rechnen, sowohl in der Stadt selbst, als auch im Umland.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,75	12,50–14,00	13,00–15,00	↗
Mittlere Lage	11,50	10,50–12,50	11,00–13,00	↗
Einfache Lage	9,30	8,50–10,50	9,00–11,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	18,0–30,0	19,0–32,0	22,0–33,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	16,0–24,0	17,0–25,0	18,0–25,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m ² : 220.000	Flächenbestand in m ² : 8.000.000	Flächenleerstand in m ² : 265.000
Leerstandsquote in %: 3,3	Ø Miete in Euro/m ² : 15,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 28,00

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Schildergasse	100,00–220,00
Hohe Straße	80,00–170,00
Ehrenstraße/Mittelstraße Breite Straße	50,00–90,00

Kontakt Kooperationspartner:
 **KSK-Immobilien**
 Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln

KSK-Immobilien GmbH
 Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln
 Roland Havenith • Richmodstraße 2
 50667 Köln • Telefon: 0221 / 1 79 49-357
 E-Mail: roland.havenith@ksk-immobilien.de
www.ksk-immobilien.de

LEIPZIG



Ostdeutschlands Logistik-Champion

Allgemeine Marktsituation

Leipzig, die Messe-, Handels- und Universitätsstadt ist mit über 605.000 Einwohnern die größte Stadt Sachsens und zählt zu den dynamischsten sowie wachstumsstärksten Städten Europas. Durch die steigende Einwohnerzahl und die beständige Bautätigkeit entwickelt sich der Immobilienmarkt anhaltend positiv.

Wohnimmobilien

Dank der wachsenden Bevölkerung ist auch die Wohnraumnachfrage hoch. Dennoch sind die Mietpreise im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten noch moderat. An mittelguten Standorten liegt die Kaltmiete für Bestandsgebäude zwischen 7 und 8,50 Euro pro Quadratmeter; in guten und sehr guten Lagen zwischen 8,50 und 13 Euro. Neben der Reaktivierung von leerstehenden Gebäuden durch Sanierung wird zudem mit einer weiteren anhaltenden Neubautätigkeit dringend benötigter Wohnraum geschaffen. So entstehen neue Quartiere, wie beispielsweise auf dem ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhof. Hier sind unter anderem bis zu 2.400 Wohnungen geplant. Ähnliches ist auf der Saalfelder Straße und der Käthe-Kollwitz-Straße geplant. Bei der Entwicklung der Kaufpreise ist nach wie vor ein leicht steigender Trend zu beobachten. In guten und sehr guten Lagen liegen die Kaufpreise aktuell für Gebrauchtwohnungen zwischen 2.500 und 4.200 Euro pro Quadratmeter. Für Neubauten an vergleichbaren Standorten gehen die Quadratmeterpreise hoch bis auf 7.200 Euro.

Gewerbeimmobilien

Mit seiner geografischen Lage in Zentraleuropa und der hervorragenden Vernetzung hat sich Leipzig in den vergangenen Jahren zum Hotspot für Logistikunternehmen entwickelt. Die durchschnittlichen Mieten im Logistikbereich liegen bei circa 3,80 Euro pro Quadratmeter. Das bedeutet ein Anstieg zum Vorjahr von 3 Prozent. Hervorzuheben sind die Ansiedlungen von DHL, Schenker sowie Amazon. Mittlerweile werden Logistikflächen spekulativ gebaut. Durch die gute Autobahnanbindung und das Luftfrachtdrehkreuz Leipzig-Halle wird die Stärke der Region als Logistikstandort weiter gefestigt.

Die Durchschnittsmiete für Büroflächen liegt stabil bei circa 10,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die Spitzenmiete für frisch sanierte beziehungsweise Neubauflächen beläuft sich auf circa 18 Euro pro Quadratmeter. Die Leerstandsquote ist in den zurückliegenden Monaten leicht gesunken – von circa 5 Prozent auf etwa 4,5 Prozent.

Ausblick

Leipzig wird seinem Ruf als Schwarmstadt gerecht. Durch den anhaltenden Zuzug speziell jüngerer Leute ist davon auszugehen, dass auch künftig ein hoher Wohnraumbedarf besteht. Investitionen in diesem Bereich sollten demnach als sichere Kapitalanlage gelten. Aktuell werden Bauprojekte im gewerblichen und öffentlichen Bereich für circa 5,2 Mrd. Euro realisiert.

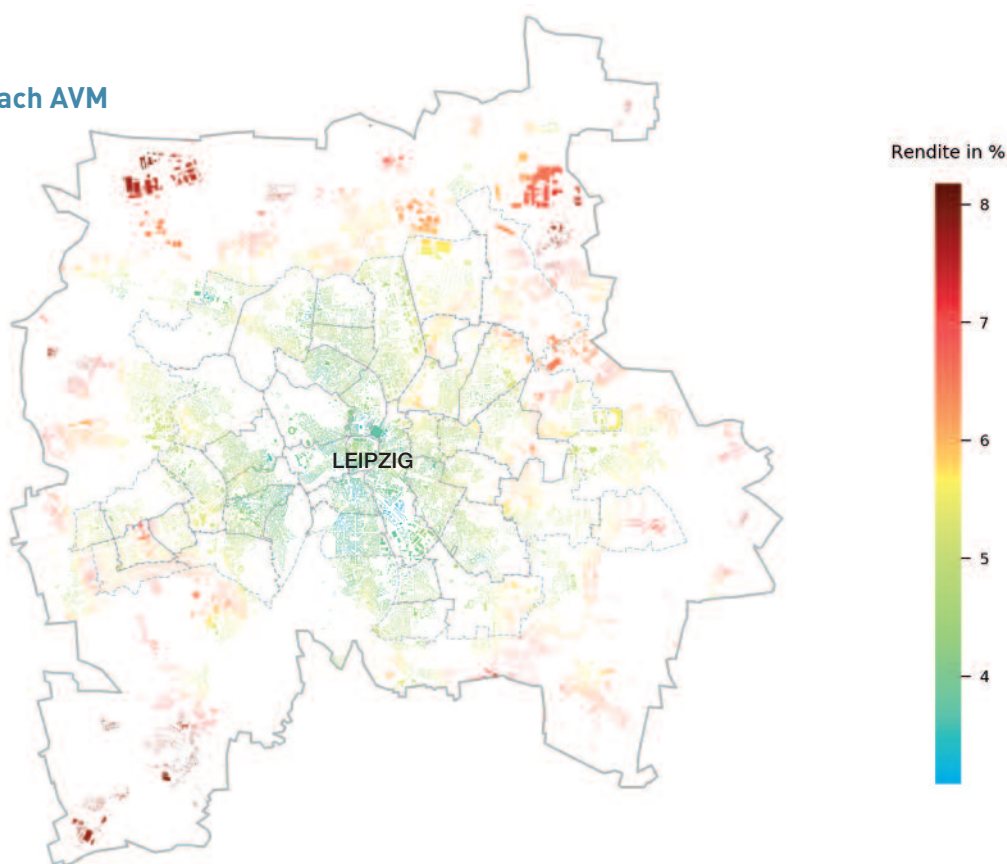
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,50–14,00	8,50–10,50	8,50–13,00	→
Mittlere Lage	6,50–8,50	6,50–8,00	7,00–8,50	→
Einfache Lage	5,25–6,50	5,50–6,50	6,00–7,00	→

Kaufpreisk Faktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	21,0–30,0	22,0–35,0	22,0–35,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	17,0–22,0	20,0–26,0	20,0–28,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m ² : 140.000	Flächenbestand in m ² : 4.000.000	Flächenleerstand in m ² : 180.000
Leerstandsquote in %: 4,5	Ø Miete in Euro/m ² : 10,50	Spitzenmiete in Euro/m ² : 18,00

Kontakt:

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Grimmaische Straße	90,00–120,00
Peterstraße	85,00–120,00



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

MANNHEIM



Dienstleistungszentrum mit Nachfrageüberhang

Allgemeine Marktsituation

Mannheim ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und mit circa 320.000 Einwohnern die größte Stadt dieser Agglomeration. In der Stadt beziehungsweise Region befinden sich diverse Forschungsinstitute und Hochschulen sowie Unternehmenszentralen beziehungsweise Niederlassungen großer Unternehmen wie ABB, BASF, Heidelberg Cement, John Deere, Roche Diagnostics und SAP. Zudem belegt Mannheim einen bundesweiten Spitzenplatz bezüglich der Gründungsaktivität pro Einwohner und ist bekannt für die Unterstützung von Startups.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt ist hoch. Der Wohnungsbau ist jedoch seit Jahren rückläufig. Somit übersteigt auch hier die hohe Nachfrage das Angebot. Die Folge: Es wird teurer. Dies gilt gleichermaßen für die Wohnungsmieten wie für die Kaufpreise.

Büro- und Geschäftshäuser

Der Mannheimer Büromarkt ist mit circa 2,13 Mio. Quadratmeter Flächenbestand der größte der Region Rhein-Neckar. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Flächenumsatz, trotz Pandemie, nicht nachgelassen und beläuft sich, wie bereits im Vorjahr, auf ein Vermietungsvolumen von 71.000 Quadratmeter. Aufgrund eines vergleichbar hohen Fertigstellungsvolumens von circa 70.000 Quadratmetern zusätzlicher Büroflächen erhöhte sich das Leerstandsniveau moderat von etwa 4 auf circa 4,6 Prozent. Die Durch-

schnittsmieten für Büros in Citylagen sind weiter gestiegen und erreichen einen neuen Höchststand von bis zu 19 Euro pro Quadratmeter.

Einzelhandel

Mannheim profitiert mit einer Zentralitätskennziffer von 1,52 überdurchschnittlich stark von den Bewohnern des Umlands, die zum Einkaufen in das Oberzentrum fahren. Die durchschnittlichen Mieten sowie die Spitzenmieten sind relativ stabil. 2020 hat die Assetklasse mit einem schwachen Vermittlungsergebnis abgeschlossen. Grund war die Pandemie. Dennoch ist festzustellen, dass trotz monatelanger Geschäftsschließungen die Spitzenmieten im Retailbereich nur leicht nachgaben.

Ausblick

In allen Anlageklassen ist das Angebot knapp, die Nachfrage hoch. Die Stadt Mannheim versucht, dem durch neue Projekte Herr zu werden. Dies gilt vor allem für den Wohnungssektor. Durch ambitionierte Maßnahmen sollen auf Konversionsflächen in den nächsten Jahren ganze Quartiere neu entstehen und in allen Preisklassen ein adäquates Angebot schaffen. Neben Wohnraum werden Einzelhandels-, Gewerbeflächen, Schulen und Kitas geschaffen, gemischt genutzte Quartiere sollen durch urbanes Flair eine zeitgemäße Attraktivität bieten. Da die Flächen peu à peu auf den Markt kommen, werden sie rasch absorbiert und vermutlich keine größeren Leerstände bei Bestandsimmobilien nach sich ziehen.

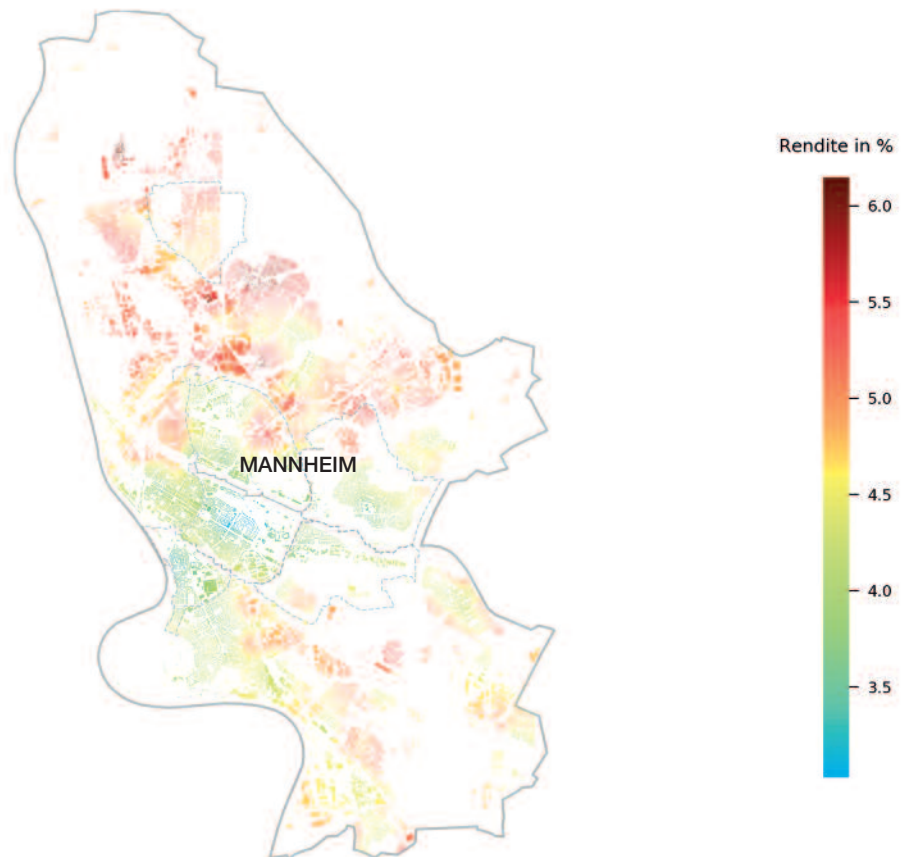
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	11,50–14,00	12,00–14,50	12,00–16,50	↗
Mittlere Lage	9,50–12,00	9,75–12,50	10,00–14,50	→
Einfache Lage	7,25–8,50	7,50–8,75	8,00–11,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	20,0–30,0	22,0–32,0	23,0–32,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	20,0–30,0	20,0–30,0	20,0–30,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: 71.000

Leerstandsquote in %: 4,9

Flächenbestand in m²: 2.130.000

Ø Miete in Euro/m²: 15,00

Flächenleerstand in m²: 104.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 18,90

Kontakt:

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Planken	100,00–175,00
Kunststraße/Fressgasse	45,00–100,00

**SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN**

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

MÜNCHEN



Stabilität und Resilienz

Allgemeine Marktsituation

Der Münchner Immobilienmarkt gilt seit jeher als der „Blue Chip“ bundesweit. Zwar waren die Renditen nie übermäßig, jedoch ist das Preis-Leistungsverhältnis des Münchner Immobilienmarktes überragend, vor allem hinsichtlich der Wertsteigerungspotenziale. Abgesehen von den gewerblichen Märkten, die besonders von der Pandemie betroffen waren (Einzelhandel sowie Hotellerie und Gastronomie), scheint der restliche Markt die Beeinträchtigungen gut zu verkraften. In weiten Bereichen des Investment- und Vermietungsgeschäftes führte dieser Dämpfer zu Preiskonsolidierungen, jedoch zeigen sich erste Nachholeffekte, so dass die Kontinuität des Marktes weitestgehend unbeeinträchtigt aus der Krise hervorgehen könnte. Es bleibt abzuwarten, ob im Bürosektor Unternehmen künftig Flächen reduzieren, weil sie mehr Home-Office ermöglichen. Dies könnte zu einem ansteigenden Flächenleerstand führen. Derzeit allerdings erholt sich die Büroflächennachfrage spürbar. Aufgrund großer Grundstücksknappheit ist mit einer Entspannung am Wohnungsmarkt kaum zu rechnen. Zunehmender kommunaler und staatlicher Dirigismus könnte jedoch das Marktgleichgewicht beeinträchtigen.

Wohnimmobilien

Wie bereits in den zurückliegenden Jahren gibt es in München nur einen Trend und der geht nach oben. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen hoch. Die Neubauwohnungen stiegen um 4 bis 7 Prozent und die Kaufpreise für Wohninvestments liegen zwischen

dem 32-fachen und dem 60-fachen der Jahresnettomiete, abhängig von Miet- und Baureserven. Die Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen bewegen sich im Mittel zwischen 6.800 und 8.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; bei Neubauten im Mittel bei über 9.000 Euro. 2020 wurden Spitzenwerte bei den Quadratmeterpreisen von 14.500 beziehungsweise 17.200 Euro beurkundet. Die meisten Mietshäuser wurden zu einem Preis zwischen 5 Mio. Euro und 20 Mio. Euro veräußert. Forward-Deals: Bei Neubauprojekten sind insbesondere geförderte Wohnbauprojekte stark nachgefragt.

Büroimmobilien

Niedrige Leerstandsquoten und überwiegend bereits vermietete Projektentwicklungen hielten den Markt trotz Covid-19 stabil. Anstehende Prolongationen könnten 2021/2022 für Bewegung bei den Preisen sorgen. In der Stadt befinden sich noch ausreichende Entwicklungsräume für moderne, ansprechende Büroflächen, wie zum Beispiel auf der östlichen Achse entlang der A95 sowie auf dem Areal der Großmarkthalle.

Ausblick

Neben dem Veränderungsdruck auf den Einzelhandel befinden wir uns in einem stabilen Umfeld. Wohnimmobilien-Investments sind gefragt und es bleibt abzuwarten, inwieweit regulierende Elemente investitionsbremsend wirken. Allerdings betrifft dieses Problem alle Wirtschaftszentren in gleichem Maße, so dass die relative Stärke Münchens in dem Kontext sicher fortbesteht.

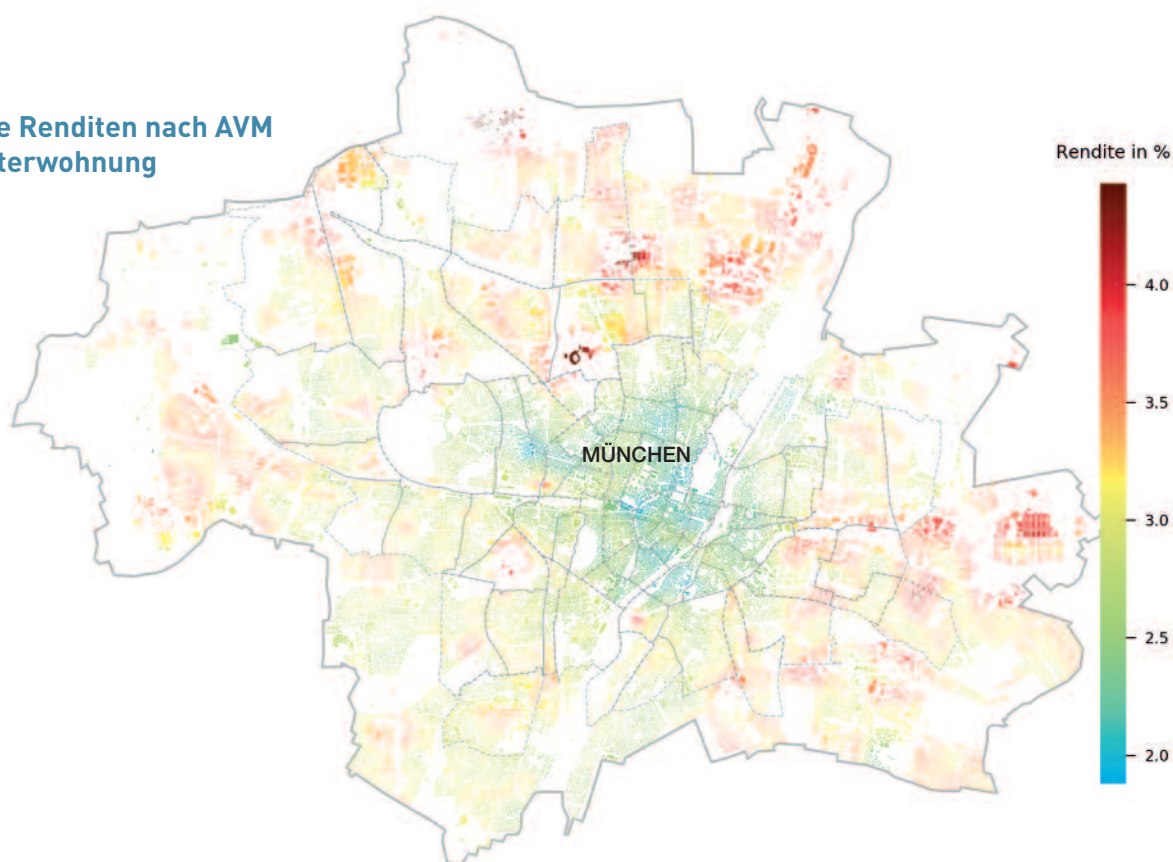
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	20,00–32,00	17,00–25,00	17,00–27,00	↗
Mittlere Lage	16,00–20,00	14,00–17,00	14,00–17,00	→
Einfache Lage	14,00–17,00	12,00–14,00	12,00–14,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	29,0–58,0	30,0–55,0	32,0–60,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	26,0–44,0	25,0–40,0	30,0–42,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m ² : 570.000	Flächenbestand in m ² : 21.000.000	Flächenleerstand in m ² : 790.000
Leerstandsquote in %: 3,8	Ø Miete in Euro/m ² : 19,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 42,00

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
City 1A	200,00–300,00
City 1B	75,00–110,00

Kontakt:



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

MÜNSTER



Wohnimmobilienmarkt weiterhin im Aufwind

Allgemeine Marktsituation

Steigende Grundstücks- und Immobilienpreise, jährlich angepasste Bodenrichtwerte und ein belebter Mietwohnungsmarkt – die Immobilienwirtschaft in Münster ist weiterhin stark. Ende des Jahres 2020 lebten in Münster rund 316.400 Menschen, so viele wie noch nie. Die Gründe für den Zuwachs sind vielfältig, aber die Tatsache, dass Münster zu den zehn größten Universitätsstädten Deutschlands gehört, zählt sicherlich ebenso dazu wie die hohe Lebensqualität, die Nähe zur Natur und das kulturelle Angebot.

Wohnimmobilien

Die Top-Wohnlagen Münsters liegen in der Nachbarschaft des Aasees, beim Universitätsklinikum sowie beim Stadtzentrum. Die Spitzenmieten in diesen gefragten Lagen, wie zum Beispiel der Sentruper Höhe, dem Kreuzviertel oder Mauritz, liegen bei rund 15 Euro pro Quadratmeter. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen durchschnittlich bei circa 4.500 Euro pro Quadratmeter, in der Spitze bei ca. 7.000 Euro. Im Premiumsegment kann der Kaufpreis bei bis zu 10.000 Euro liegen.

Die Kaufpreise für Neubau-Wohnungen sind im Schnitt bei 6.000 Euro angesiedelt und können je nach Exklusivität bis auf 7.500 bis 10.000 Euro steigen. Die Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser liegen bei etwa 650.000 Euro. Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind gefragter denn je. Sie werden

durchschnittlich zum 30- bis 42-fachen des Jahresertrages gehandelt. In Einzelfällen liegt der Betrag höher.

Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenleerstand weist mit 1,2 Prozent den niedrigsten Wert seit Beginn der Büromarktberichterstattung auf. Dies entspricht einem Rückgang um 0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Als Spitzenmiete werden in den Büromarktzonen Hafen und City 15,50 Euro pro Quadratmeter erzielt. Damit wurde die Schwelle von 15 Euro erstmals überschritten. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich um 30 Cent auf 11,20 Euro. Ein Büroflächenumsatz von 78.000 Quadratmetern im Jahr 2020 zeigt, dass die Pandemie am Büromarkt nicht spurlos vorbeiging. Der Umsatz liegt 10 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnittswert von 86.400 Quadratmetern.

Ausblick

Die anhaltende Corona-Krise erschwert den Ausblick: Im Juni 2021 ist die deutsche Wirtschaft und Gesellschaft noch immer von der Pandemie betroffen. Vor diesem Hintergrund ist eine seriöse Prognose nur begrenzt möglich. Bei den Wohnimmobilien können derzeit keine erheblichen Preisveränderungen festgestellt werden. Sie könnten später folgen. Auf dem Münsteraner Büromarkt hingegen wird die Ausnahmesituation ihre Spuren hinterlassen. Der Umsatz der ersten Monate des Jahres 2021 deuten darauf hin, dass auf das Gesamtjahr gesehen, abermals mit Rückgängen zu rechnen ist.

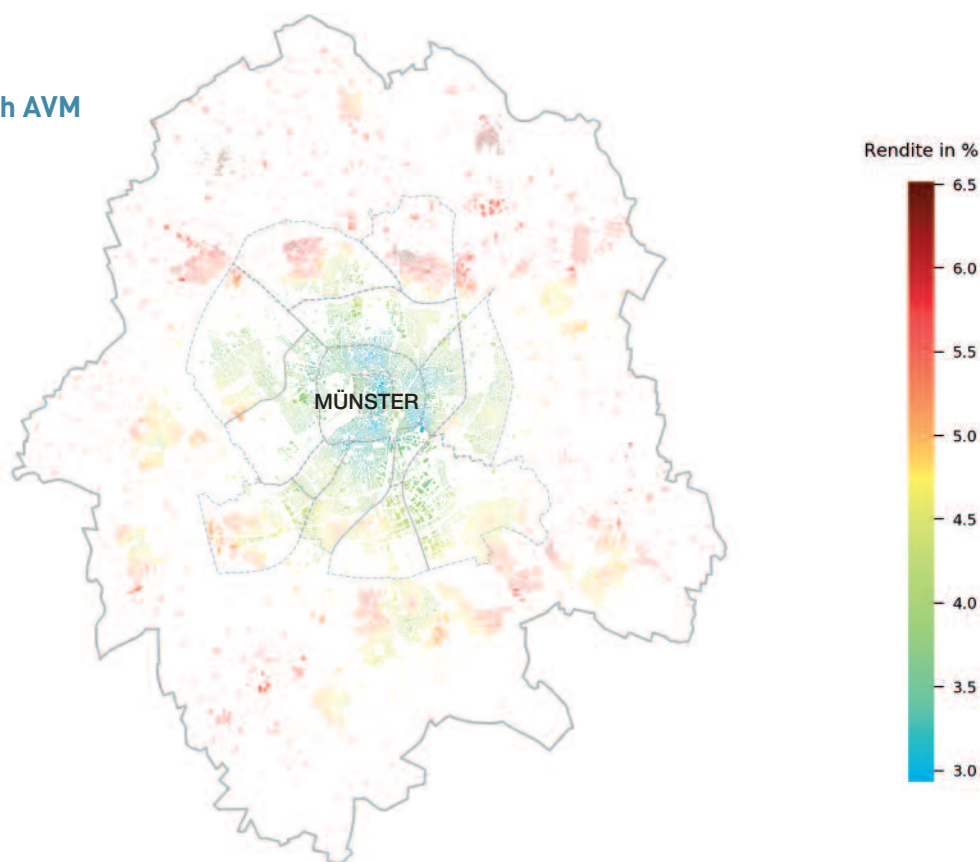
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	10,00–14,00	11,00–14,50	11,00–15,00	↗
Mittlere Lage	8,50–10,00	9,00–12,00	9,00–11,00	↗
Einfache Lage	7,00–9,00	7,50–9,00	7,00–9,00	→

Kaufpreiskfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	26,0–32,0	27,0–40,0	30,0–42,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	14,0–16,0	14,0–17,0	16,0–20,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: 78.000

Flächenbestand in m²: 2.270.000

Flächenleerstand in m²: 28.200

Leerstandsquote in %: 1,2

Ø Miete in Euro/m²: 11,20

Spitzenmiete in Euro/m²: 15,50

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

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Königstraße	110,00–165,00
Windthorststraße	50,00–70,00

OLDENBURG



Dynamisches Oberzentrum im Nordwesten

Allgemeine Marktsituation

Oldenburg ist wirtschaftlicher, wissenschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der Weser-Ems-Region und kontinuierlich auf Wachstumskurs. Auch die Bedeutung als Einkaufsstadt ist aufgrund der beliebten Innenstadt ungebrochen. Mit der renommierten Universität hat sich die Stadt als Forschungs- und Technologiestandort in den Bereichen Erneuerbare Energien, Life Science, Public Health und Informationstechnik überregional etabliert.

Wohnimmobilien

Die Attraktivität der Stadt spiegelt sich in der konstant hohen Nachfrage sowie in den kontinuierlich steigenden Kauf- und Mietpreisen in nahezu allen Lagen wider. Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen zum Kauf erreicht im Bestand in den begehrten Toplagen wie dem Dobben- und Gerichtsviertel bis zu 4.500 Euro. In den mittleren Lagen liegt er zwischen 2.200 und 3.300 Euro. Für Neubauwohnungen werden in sehr guten Lagen aktuell bis zu 6.400 Euro pro Quadratmeter erzielt. Im Segment für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser werden Kaufpreisfaktoren bis zum 28-fachen der Jahresnettokaltmiete aufgerufen.

Auch die Mieten befinden sich in einem Aufwärtstrend. Aktuell liegt die Mietpreisspanne an den sehr guten Standorten für Bestandsobjekte bei 9,50 bis 13 Euro pro Quadratmeter, im Neubaubereich zwischen 10,50 und 14 Euro.

Büroimmobilien

Auf dem Oldenburger Büroflächenmarkt ist die Durchschnittsmiete leicht gestiegen und liegt bei durchschnittlich 9 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete rangiert bei 13,50 Euro und damit leicht über dem Niveau anderer Städte vergleichbarer Größe. Oldenburg als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort wird diese Entwicklung weiter vorantreiben. Die Aussichten für einen modernen und lebendigen Oldenburger Büromarkt sind positiv.

Logistik- und Industrieflächen

Die vielerorts vorherrschende Flächenknappheit und vergleichsweise hohe Renditen bieten Entwicklern auch in Oldenburg sowie dem Umland interessante Perspektiven. Grundsätzlich zeigen Investoren verstärktes Interesse an der Assetklasse Logistik.

Ausblick

Aufgrund des stetigen Zuzugs von Studenten und Fachkräften, verbunden mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum, geht Robert C. Spies für 2021/2022 von einer anhaltend dynamischen Nachfrage nach Immobilien sowie von moderat anziehenden Preisen aus – vor allem auf dem limitierten Wohnungsmarkt. Spannende Quartiersentwicklungen am Hafen und an der Hunte versuchen mit einem zusätzlichen Angebot der hohen Nachfrage zu begegnen. Durch die positiven Aussichten gewinnt Oldenburg weiter an Attraktivität für Immobilieninvestoren.

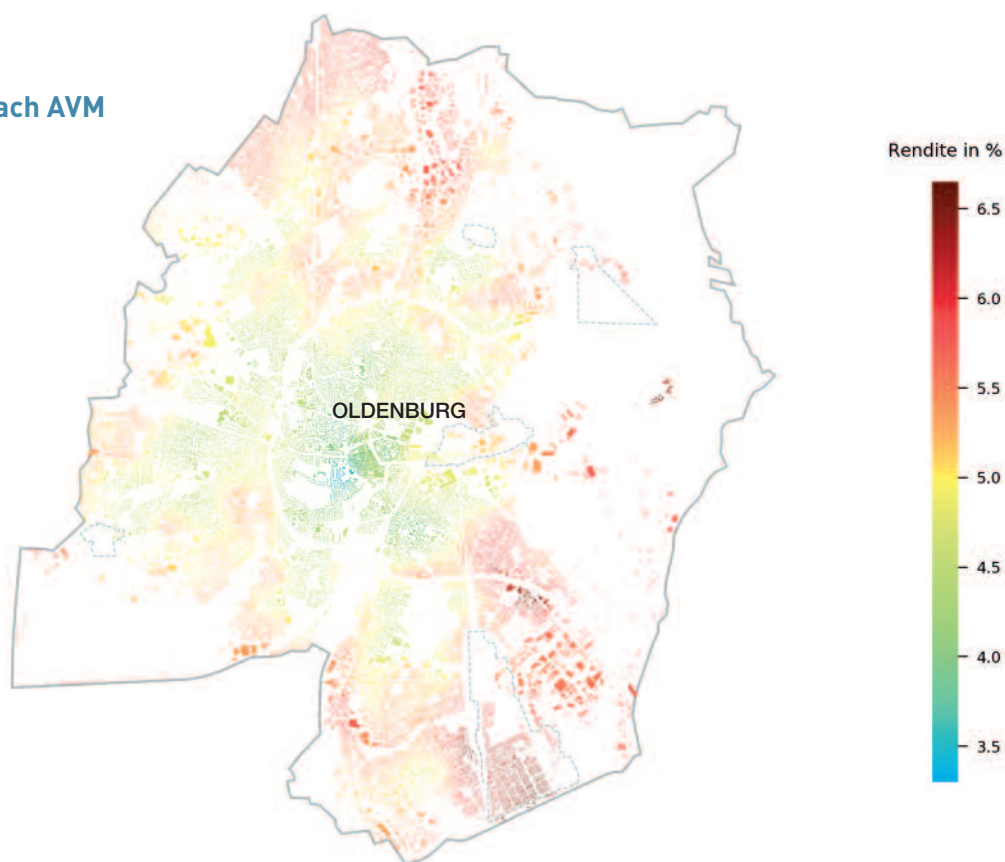
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	9,00 – 11,00	9,50 – 13,00	↗
Mittlere Lage	k. A.	7,00 – 9,00	7,50 – 10,50	↗
Einfache Lage	k. A.	5,00 – 7,00	5,50 – 8,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	15,0 – 24,5	16,0 – 28,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.

Flächenbestand in m²: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 9,00

Flächenleerstand in m²: k. A.
Spitzenmiete in Euro/m²: 13,50

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Achternstraße/Langestraße Schüttingstraße	45,00 – 90,00

Kontakt:
ROBERT C.

SPIES

Robert C. Spies
Immobilien GmbH & Co. KG Oldenburg
Jan Schneider • Haarenstraße 16
26122 Oldenburg • Telefon: 0441 / 97 23 95 0
E-Mail: j.schneider@robertcspies.de
www.robertcspies.de

STUTTGART



Stabiler, zukunftsorientierter Investmentstandort

Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg bildet zusammen mit der Region den drittgrößten Ballungsraum Deutschlands und ist einer der gefragtesten Unternehmens- und Investmentstandorte. Viele Firmen, die in ihren Bereichen zur Weltspitze gehören, haben hier ihren Sitz oder einen wichtigen Standort. Stuttgart zählt mit Berlin und München zu den bedeutendsten Wachstumsstädten Deutschlands.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Situation bleibt unverändert: Wohnraum ist knapp, Bauflächen sind rar und die Bevölkerung steigt. Den Mangel zu beheben ist schwierig. Die Leerstandsquote von nur noch ca. 0,5 Prozent spiegelt die angespannte Marktlage wider. Die Innenstadt erfährt durch Abriss und Umnutzung vorhandener Bestände eine „Reurbanisierung“. Durch die Entwicklung neuer Flächen soll in den nächsten Jahren eine zusätzliche Entlastung entstehen. Vermutlich werden auch diese Kapazitäten, trotz hoher Preise, absorbiert. Weiterhin weichen Wohnungssuchende in das Umland aus – weswegen es nicht verwunderlich ist, dass auch die Preise im Speckgürtel merklich steigen.

Büro- und Geschäftshäuser

In der Region besteht nahezu Vollbeschäftigung. Stuttgart ist mit circa 8 Mio. Quadratmetern der zweitgrößte Bürostandort in Süddeutschland, aber auch der kleinste unter den A-Standorten. Das knappe Flächenangebot

bremst das Vermietungsvolumen. Entsprechend dieser Marktsituation stiegen die Mietpreise in der Vergangenheit auf einen historischen Höchststand. Die Pandemie hat daran nichts geändert. Der starke Anstieg der vergangenen Jahre in der Spitzenmiete wird sich zukünftig jedoch eher nicht fortsetzen. Vergleichsweise gering war, als Folge der Pandemie, der Flächenumsatz 2020. Dieser lag mit circa 141.000 Quadratmetern etwa 55 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Damit war er so gering wie seit 15 Jahren nicht mehr. Die Leerstandsquote ist zudem erstmals seit vielen Jahren gestiegen.

Einzelhandel

Stuttgarts Einzelhandel ist mit einer hohen Kaufkraft, einem großen Einzugsbereich sowie der höchsten Zentralität unter den Top-7-Standorten gesegnet. In kaum einer anderen Großstadt gab es zuletzt vergleichbare Verkaufsflächenerweiterungen. Trotz Pandemie gaben die Spitzenmieten nur leicht nach.

Ausblick

Stuttgarts Immobilienwerte bleiben stabil. Damit ist die Stadt für Eigennutzer sowie Kapitalanleger ein zukunftsorientierter Investmentstandort. Für Investoren, die zu Umnutzungen und Ertüchtigungen von Bestandsimmobilien bereit sind, können sich Chancen bieten. Wer Neubau-Projekte bevorzugt, sollte zusätzlich im Umland suchen. Die Preistendenz über alle Objektarten ist steigend.

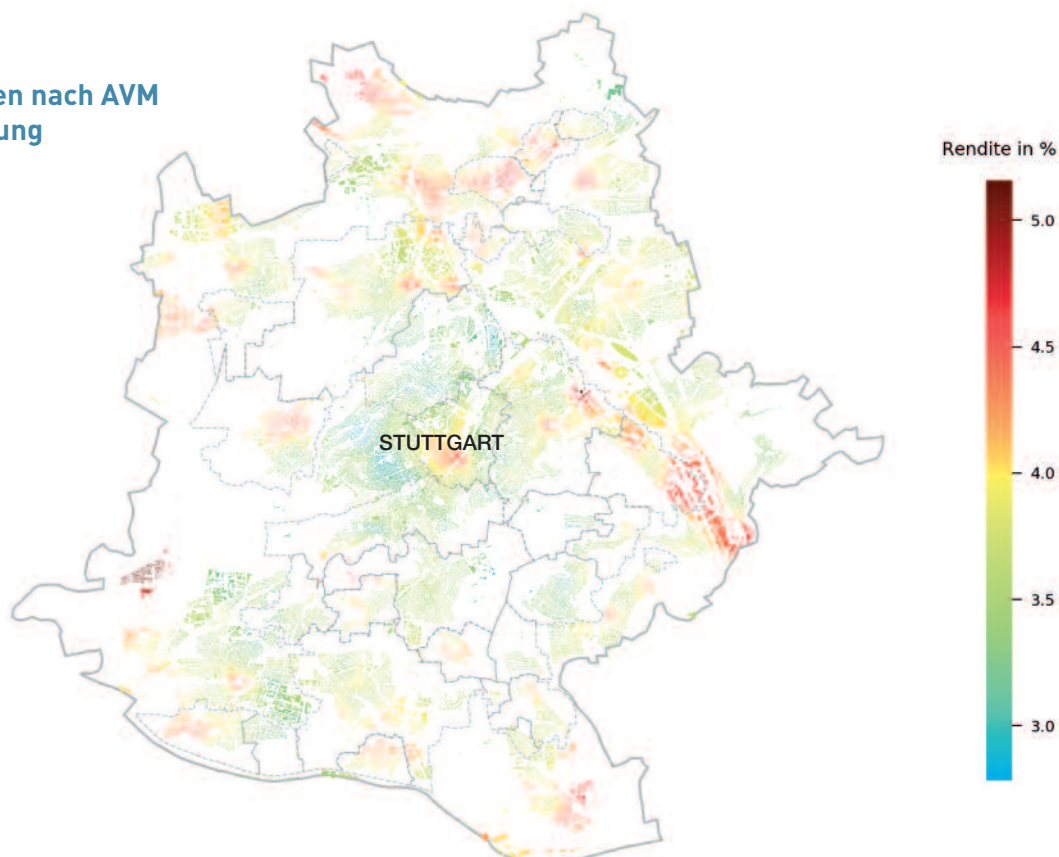
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2019	2020	2021	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,00 – 18,00	14,00 – 19,00	15,00 – 23,00	↗
Mittlere Lage	9,50 – 15,00	10,00 – 16,50	11,00 – 19,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 12,00	9,50 – 14,00	10,00 – 16,00	↗

Kaufpreiskriterien:	2019	2020	2021	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	25,0 – 31,00	26,0 – 33,00	26,0 – 36,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	26,0 – 32,00	26,0 – 33,00	26,0 – 33,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2020

Flächenumsatz in m²: 141.000 Flächenbestand in m²: 8.170.000 Flächenleerstand in m²: 250.000
 Leerstandsquote in %: 3,05 Ø Miete in Euro/m²: 16,50 Spitzenmiete in Euro/m²: 25,50

Kontakt:

Einzelhandel 2020 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Degerloch	15,00 – 60,00
Bad Cannstadt	12,00 – 35,00



Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
 Peter Schürer • Büchsenstraße 10
 70173 Stuttgart • Telefon: 0711 / 50 87 03-605
 E-Mail: p.schuerrerr@schuerrerr-fleischer.de
 www.schuerrerr-fleischer.de

ARCADIS.

IMPROVING QUALITY OF LIFE

Arcadis ist das führende globale Planungs- und Beratungsunternehmen für Immobilien, Umwelt, Infrastruktur und Wasser. Wir kombinieren fundierte Marktkenntnisse mit Design-, Beratungs-, Ingenieur-, Projekt- und Managementleistungen, um in Partnerschaft mit unseren Kunden herausragende und nachhaltige Ergebnisse während des gesamten Lebenszyklus ihrer natürlichen Güter und gebauten Vermögenswerte zu erzielen. Mit unseren 28.000 Mitarbeitern in mehr als 70 Ländern erwirtschaften wir einen Umsatz von 3,5 Milliarden Euro. Wir unterstützen UN-Habitat, das Zentrum der Vereinten Nationen für menschliche Siedlungen, mit Wissen und Know-how, um die Lebensqualität in schnell wachsenden Städten auf der ganzen Welt zu verbessern. In Deutschland arbeiten rund 1.100 Mitarbeiter von ARCADIS an 18 Standorten. Sie finden uns im Internet unter www.arcadis.com

Mit Immobilien und Liegenschaften Werte schaffen, bewegen und erhalten

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

Transformationsprozesse

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

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

Bau- und umweltechnische Due Diligence im An- und Verkauf

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

Maßgeschneidert, präzise, schnell und persönlich

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

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

Projektbeispiel: Technische Due Diligence für drei Wohn-Portfolios

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

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

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

Die Herausforderung

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

Unser Ansatz / unsere Vorgehensweise

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

Das Ergebnis

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



Außenansicht einer Wohn- und Gewerbeimmobilie in Erfurt

Foto: Arcadis

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



WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

MIETEN BESTAND / RENTAL PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	9,00–10,20	10,00–11,70	13,50–18,50	↗
Bonn	7,20–8,50	9,50–11,50	10,90–14,80	↗
Bremen	5,50–8,00	7,50–10,00	9,50–12,50	→
Bremerhaven	5,00–5,50	5,50–8,00	7,70–9,50	↗
Chemnitz	4,90–5,50	5,50–6,50	6,50–9,00	→
Dresden	8,50–9,00	9,00–10,00	10,00–13,00	→
Düsseldorf	8,50–10,50	10,50–12,50	12,50–15,50	↗
Duisburg	5,00	6,50	9,10	↗
Göttingen	6,00–8,00	8,00–10,00	10,00–12,00	↗
Hamburg	8,50–13,50	12,50–17,00	15,50–24,00	↗
Hannover	7,00	9,00	13,50	↗
Heidelberg	9,00–12,50	12,00–15,00	14,50–19,50	↗
Karlsruhe	8,00–13,00	10,00–14,50	12,00–16,00	→
Kiel	6,00–7,00	8,00–8,80	10,00–14,00	↗
Köln	9,00–11,00	11,00–13,00	13,00–15,00	↗
Leipzig	6,00–7,00	7,00–8,50	8,50–13,00	→
Mannheim	8,00–11,00	10,00–14,50	12,00–16,50	→
München	12,00–14,00	14,00–17,00	17,00–27,00	↗
Münster	7,00–9,00	9,00–11,00	11,00–15,00	↗
Oldenburg	5,50–8,00	7,50–10,50	9,50–13,00	↗
Stuttgart	10,00–16,00	11,00–19,00	15,00–23,00	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

MIETEN NEUBAU / RENTAL PRICE NEW BUILDING (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	14,50–18,00	16,00–18,00	18,00–25,00	↗
Bonn	8,90–10,00	10,50–12,70	11,80–16,80	↗
Bremen	9,00–10,50	10,00–12,00	11,50–14,80	↗
Bremerhaven	keine Angebote	8,50–10,50	10,50–12,50	↗
Chemnitz	k. A.	8,50–10,50	10,50–12,50	→
Dresden	9,00–10,50	10,50–12,00	12,00–16,00	→
Düsseldorf	12,00–13,00	13,50–15,50	15,50–18,00	↗
Duisburg	keine Angebote	9,20	11,00	→
Göttingen	8,00–10,00	9,00–11,00	11,00–13,00	↗
Hamburg	11,50–16,00	15,50–21,00	19,50–27,50	↗
Hannover	11,50	13,20	16,00	↗
Heidelberg	10,00–13,50	14,00–18,00	17,00–22,00	↗
Karlsruhe	10,00–13,00	10,50–15,00	12,00–18,00	→
Kiel	k. A.	10,00–11,00	12,00–17,00	↗
Köln	11,00–12,50	12,50–14,50	14,50–17,50	↗
Leipzig	9,00–10,50	10,50–12,00	12,00–18,00	→
Mannheim	10,00–13,50	13,00–16,00	14,50–19,00	↗
München	14,00–18,00	17,00–20,00	25,00–30,00	→
Münster	10,00–12,50	12,50–14,50	14,50–17,00	↗
Oldenburg	9,00–11,00	9,50–12,00	10,50–14,00	→
Stuttgart	12,50–16,00	15,00–20,00	18,00–25,00	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

KAUFPREISE BESTAND / PURCHASE PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	2.400–3.600	3.200–4.600	4.300–8.100	→
Bonn	2.000–2.400	2.400–3.500	3.500–4.500	↗
Bremen	1.550–2.200	2.100–3.300	2.600–4.500	↗
Bremerhaven	800–1.000	1.100–1.850	1.850–3.300	↗
Chemnitz	990–1.250	1.250–1.800	1.800–2.800	→
Dresden	2.000–2.500	2.500–3.600	3.600–4.200	→
Düsseldorf	2.300–2.700	2.700–4.100	4.100–6.000	↗
Duisburg	1.050	1.600	2.400	↗
Göttingen	1.800–2.500	2.000–3.000	3.000–4.000	↗
Hamburg	2.700–5.100	4.900–7.900	6.900–14.000	↗
Hannover	2.500	3.400	4.300	↗
Heidelberg	3.000–4.500	4.500–5.500	6.000–8.000	↗
Karlsruhe	2.600–4.400	3.300–4.900	4.200–6.500	↗
Kiel	2.000–2.500	2.800–3.200	3.800–4.800	↗
Köln	2.750–3.500	3.500–4.500	4.500–6.000	↗
Leipzig	1.500–2.200	1.900–2.500	2.500–4.200	↗
Mannheim	2.000–3.500	3.700–5.300	4.500–7.000	↗
München	6.000–7.000	7.000–7.700	10.000–13.000	→
Münster	1.350–3.250	3.250–5.000	5.000–9.000	↗
Oldenburg	1.600–2.700	2.200–3.300	2.700–4.500	↗
Stuttgart	3.300–5.000	3.700–7.000	6.000–9.500	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

KAUFPREISE NEUBAU / PURCHASE PRICE NEW BUILDING (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	4.000–4.800	5.000–6.500	6.700–9.000	↗
Bonn	2.800–3.000	3.500–4.200	4.000–6.500	↗
Bremen	3.000–3.500	3.400–4.600	4.300–6.500	↗
Bremerhaven	2.200–2.800	2.800–3.350	3.350–4.300	↗
Chemnitz	k. A.	2.400–3.000	3.000–4.200	→
Dresden	4.000–4.400	4.500–5.000	5.000–7.000	↗
Düsseldorf	4.200–5.000	5.000–6.800	6.800–9.900	↗
Duisburg	keine Angebote	3.100	4.500	↗
Göttingen	2.000–3.000	2.500–3.500	3.500–4.500	↗
Hamburg	4.600–5.800	5.400–8.600	8.000–15.000	↗
Hannover	4.200	5.000	7.000	↗
Heidelberg	4.000–5.000	5.000–6.000	6.000–9.000	↗
Karlsruhe	3.800–4.800	4.000–5.200	4.600–7.600	↗
Kiel	k. A.	4.000–4.800	4.800–7.000	↗
Köln	4.500–5.500	5.500–6.500	6.500–8.000	↗
Leipzig	3.200–3.500	3.500–4.500	4.500–7.200	↗
Mannheim	3.900–5.000	4.800–6.500	5.000–7.500	↗
München	7.500–9.000	8.500–10.000	10.000–15.000	→
Münster	4.000–5.000	5.000–7.500	7.500–10.000	↗
Oldenburg	2.600–3.700	3.100–4.500	4.200–6.400	↗
Stuttgart	5.000–8.000	7.500–10.500	8.000–15.000	↗

KAUFPREISFAKTOREN MULTIPLIER

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

Stadt	Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	Trend	Büro- und Geschäftshäuser	Trend
City	Residential tenant buildings with small shares of commercial use	Trend	Office- and Commercial Building	Trend
Berlin	28,0–44,0	↗	22,0–30,0	↗
Bonn	17,0–24,5	↗	15,0–22,0	↗
Bremen	17,0–26,5	→	15,0–25,0	→
Bremerhaven	10,0–18,0	↗	k. A.	k. A.
Chemnitz	16,0–24,0	↗	15,0–20,0	↗
Dresden	22,0–34,0	↗	20,0–28,0	↗
Düsseldorf	23,0–34,0	↗	20,0–29,0	↗
Duisburg	13,0–18,5	↗	11,0–19,0	↗
Göttingen	26,0	↗	23,0	↗
Hamburg	24,0–39,0	↗	22,0–36,0	↗
Hannover	27,0	↗	29,0	→
Heidelberg	23,0–34,0	↗	21,0–30,0	↗
Karlsruhe	27,0–35,0	↗	18,0–30,0	→
Kiel	18,0–30,0	↗	15,0–24,0	↗
Köln	22,0–33,0	↗	18,0–25,0	→
Leipzig	22,0–35,0	→	20,0–28,0	→
Mannheim	23,0–32,0	↗	20,0–30,0	→
München	32,0–60,0	→	30,0–42,0	→
Münster	30,0–42,0	↗	16,0–20,0	↗
Oldenburg	16,0–28,0	↗	k. A.	k. A.
Stuttgart	26,0–36,0	↗	26,0–33,0	→

BÜROMARKT OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2020 in m ²	Flächenbestand in m ²	Flächenleer- stand in m ²	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m ²	Spitzenmiete in EURO/m ²
City	Take-Up 2020 in m ²	Office Stock in m ²	Vacancy in m ²	Vacancy Rate in %	Ø Average Rents in EURO/sqm	Prime Rents in EURO/sqm
Berlin	723.000	21.000.000	334.000	1,7	28,30	40,00
Bonn	133.873	3.953.972	82.739	2,1	14,85	20,00
Bremen	120.000	3.900.000	128.500	3,3	9,70	15,20
Bremerhaven	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	5,50	11,00
Chemnitz	25.000	1.300.000	130.000	10,0	6,50	12,00
Dresden	100.000	2.850.000	85.000	3,0	10,00	22,00
Düsseldorf	275.000	7.900.000	490.000	6,2	16,25	28,50
Duisburg	80.000	2.265.000	64.000	2,9	10,50	16,00
Göttingen	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	8,00	15,00
Hamburg	340.000	13.900.000	460.000	3,3	17,00	31,00
Hannover	145.000	5.060.000	150.000	3,3	12,00	17,00
Heidelberg	48.000	1.050.000	58.000	5,5	15,00	17,00
Karlsruhe	55.000	2.600.000	90.000	3,5	10,50	15,00
Kiel	25.000	1.500.000	60.000	4,0	10,00	14,50
Köln	220.000	8.000.000	265.000	3,3	15,00	28,00
Leipzig	140.000	4.000.000	180.000	4,5	10,50	18,00
Mannheim	71.000	2.130.000	104.000	4,9	15,00	18,90
München	570.000	21.000.000	790.000	3,8	19,00	42,00
Münster	78.000	2.270.000	28.200	1,2	11,20	15,50
Oldenburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	9,00	13,50
Stuttgart	141.000	8.170.000	250.000	3,05	16,50	25,50

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Erläuterungen zu den Karten der „implizierten Renditen nach AVM für Musterwohnung“

Bei den in den Karten dargestellten Renditen handelt es sich nicht um Bruttorenditen, die sich aus gezahlten Kaufpreisen und Mieten aus tatsächlichen Mietverhältnissen ergeben. Stattdessen ist die hier berechnete Größe ein Indikator des von Objektspezifika unabhängigen mikrolagespezifischen Renditepotenzials. Der Indikator zeigt also an mit welcher Bruttorendite bei einer typischen Anlageimmobilie in der jeweiligen Mikrolage zu rechnen ist.

Diese so genannten „implizite Renditen“ ergibt sich aus dem Verhältnis aus Jahresmarktmiete und Marktwert einer Musterwohnung. Die Marktmieten und Marktwerte

wurden mittels des Automated Valuation Models (AVM) von PriceHubble für alle Gebäude der jeweiligen Städte ermittelt. Dabei wird unter Verwendung aller verfügbaren Daten (Immobilienmarktdaten, Geodaten, Sozioökonomika, etc.) der statistisch wahrscheinlichste Preis (Kauf und Miete) für die Musterwohnung an dem jeweiligen Standort ermittelt.

Bei der Musterwohnung handelt sich um eine Vierzimmerwohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche, Baujahr in den siebziger Jahren mit Balkon, Aufzug und ansonsten durchschnittlicher Ausstattung sowie einer Renovierung innerhalb der vergangenen fünf Jahre.



Impressum

Herausgeber:

Deutscher Anlage-Immobilien Verbund GbR – DAVE
vertreten durch: Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Büchsenstraße 10
70173 Stuttgart
Tel. 0711 / 508 703 605
schuerrer@dave-net.de
www.dave-immobilienverbund.de

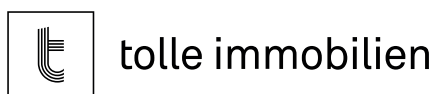
Konzeption/Redaktion:

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

Grafische Gestaltung:

EPD Enterprise Design UG
www.epd-verlag.de

Fotos: Grafik: General-Anzeiger Bonn
Fotos: Benjamin Westhoff © Robert C. Spies © krischerfotografie, Duisburg
© JFL Photography- © rudi 1976-
© prosiaczeq- © Dirk Vonten- © Vladimir Mucibabic- © Manuel Schoenfeld-
© industrieblick- © eyetronic-
© Michael Fleischmann- © Wolfgang Cebura- © Wolfgang Jargstorff-Fotolia
© Andrew Mayovskyy-123rf
© rclassenlayouts-iStock
© fottoo-, © Sina Ettmer-AdobeStock
Karten: © OpenStreetMap contributors,
© PriceHubble



Assoziierter Partner:



Technische Due Diligence



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

WWW.DAVE-IMMOBILIENVERBUND.DE