



# DAVE

ERFOLG VERBINDET.  
BUNDESWEIT.

## MARKTREPORT 2020/2021

20 STÄDTE – 1 NETZWERK

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR  
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

# WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK

## EIN VERBUND IN 25 STÄDTEN



## EINZELNE IMMOBILIENSEGMENTE UNTERSCHIEDLICH BETROFFEN

Der Immobilienmarkt ist ebenso wie nahezu alle gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bereiche von der Corona-Pandemie geprägt. Wenngleich die einzelnen Segmente des Immobilienmarktes unterschiedlich stark betroffen sind. Warum die Pandemie neue Chancen birgt und was es als Investor zu beachten gilt.

Die Corona-Krise wirkt sich in unterschiedlicher Weise auf die einzelnen Immobilienbereiche aus. Soweit sich dies aktuell (Sommer 2020) beurteilen lässt, ist der Wohnimmobilienbereich kaum betroffen. Dies gilt gleichermaßen für die deutschen Top7-Städte wie für B-Standorte. Im März und April 2020 ging zu Beginn des Lockdowns die Nachfrage geringfügig zurück, danach stieg sie wieder rasch auf Vor-Corona-Niveau: Wohnungsmieten und Preise für Eigentumswohnungen blieben unberührt; gleiches gilt für Einfamilienhäuser und Grundstücke.

Auch der Büroimmobilienmarkt zeigt sich äußerst robust. Zwar zögern einige Unternehmen die Anmietung neuer Flächen hinaus, auf der anderen Seite gibt es in nahezu allen Städten, in denen die DAVE-Netzwerkmakler aktiv sind, eine so starke Nachfrage nach Büroräumen, dass dies kaum ins Gewicht fällt. Hinzu kommt, dass der Leerstand fast überall sehr niedrig ist und viele Nutzer sich bei Büroneubauten bereits zu einem frühen Zeitpunkt mit Vormietverträgen Flächen sichern. Abzuwarten bleibt, ob sich die Akzeptanz von Home-Office langfristig auf die Flächennutzung auswirkt. Zwei Szenarien sind denkbar: dass einerseits weniger Flächen pro Mitarbeiter benötigt werden, weil eine gewisse Anzahl an Angestellten fortwährend mobil arbeitet. Oder dass andererseits wegen des Abstandsgebots mehr Quadratmeter pro Mitarbeiter nachgefragt werden. Hier hat der Gesetzgeber noch keine Linie vorgegeben, sondern die Entscheidung den einzelnen Unternehmen überlassen.

Schwer abzuschätzen sind die Corona-Folgen für Einzelhändler und damit verbunden die Vermietbarkeit von Ladenflächen. Investoren sollten genau prüfen, welcher Branche der Ladennutzer angehört. Hier führte die Pandemie zu einer Neujustierung: Waren früher Modefilialisten begehrte Mieter, wurde ihnen von Nahversorgern, Supermärkten und Drogeriemärkten der Rang abgelassen. Für Investoren können sich neue Chancen bieten, etwa wenn Ladenflächen in B-Lagen in Büros oder Wohnraum umgenutzt werden. Auch ist abzuwarten, ob die wirtschaftliche Entwicklung dazu führt, dass mehr Unternehmen ihre Immobilien veräußern, um mehr Liquidität für ihre Geschäftsentwicklung zu haben. Im zweiten Schritt mieten sie die Flächen vom neuen Eigentümer zurück (Sale & Lease Back). Kurz: Die Corona-Auswirkungen können für Immobilieninvestoren eine Chance sein, kreative Wege zu gehen.

Diese grobe Markteinschätzung zeigt, wie wichtig es gerade in unruhigen Zeiten ist, einen professionellen Immobilienberater an seiner Seite zu wissen. Die DAVE-Experten beraten und begleiten Sie gerne bei Ihren Investment-Entscheidungen.

Ihr  
Peter Schürer  
DAVE-Geschäftsführer



# INHALT

03	VORWORT	30	KARLSRUHE
05	KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL	32	KIEL
06	KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG	34	KÖLN
07	STÄDTE / REGIONEN PARTNER	36	LEIPZIG
08	BERLIN	38	MANNHEIM
10	BONN	40	MÜNCHEN
12	BREMEN	42	MÜNSTER
14	BREMERHAVEN	44	OLDENBURG
16	CHEMNITZ	46	STUTTGART
18	DRESDEN	48	ARCADIS. IMPROVING QUALITY OF LIFE
20	DÜSSELDORF	50	WOHNUNGSMARKT / RESIDENTIAL MARKET
22	DUISBURG	54	KAUFPREISFAKTOREN / MULTIPLIER
24	GÖTTINGEN	55	BÜROMARKT / OFFICE MARKET
26	HAMBURG	56	DAVE IN DER PRESSE
28	HANNOVER	58	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 den damit verbundenen Preissteigerungen an wichtigen Immobilienstandorten immer schwerer wird, lukrative Vermögensanlagen zu finden, lohnt sich zusehends der Blick auf B- und C-Standorte. Diese weisen oft eine unbeachtete Performance auf. Gleichzeitig drängen neue Assetklassen auf den Markt, so etwa Fachmarktzentren, Spezialimmobilien für studentisches Wohnen, Mikroapartments und Logistikkimmobilien.

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

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

DAVE-Partner kennen ihren lokalen Markt, analysieren ihn kontinuierlich, bewerten Objekte, führen Due-Diligence-Prüfungen durch und optimieren die Portfolien ihrer Kunden. Dabei greifen sie bei Bedarf auf ein Geflecht externer Berater 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 jedes Bestandshalters, den Lebenszyklus seiner Liegenschaften maximal auszuschöpfen. Nur so findet sein Objekt langfristig Wohnungs- und Gewerbenmieter. Das DAVE-Netzwerk unterstützt Eigentümer mittels detaillierter Instandhaltungsplanung. Es befasst sich mit kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen und berücksichtigt die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Eigentümers sowie das wirtschaftliche Umfeld (Amortisationszeitpunkt der Instandhaltungsinvestitionen). Beim Themenfeld Lebenszyklusplanung kooperiert

DAVE mit der Firma Arcadis. Das Unternehmen ist ein führender Anbieter von Beratungs-, Projektmanagement- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Infrastruktur, Umwelt und Immobilien (siehe Seite 46-47).

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

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

# STÄDTE / REGIONEN

## PARTNER

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

Assoziierter Partner:



Technische Due Diligence

# BERLIN



## Trotz Corona ein zukunftssträchtiger Markt

### Allgemeine Marktsituation

Berlin hat sich zum wichtigsten Immobilienmarkt Deutschlands entwickelt. In keiner anderen Stadt sind Immobilienpreise sowie Mieten für Gewerbe- und Wohnflächen so stark gestiegen wie hier. Beispiel: Zwischen den Jahren 2015 und 2019 kletterte die Büro-Spitzenmiete von 24,20 auf 39,60 Euro (64 Prozent). Die Durchschnittsmieten für Wohnungen erhöhten sich in diesem Zeitraum um knapp 60 Prozent: von 9,35 auf 14,80 Euro.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Nicht zuletzt die hohen Anstiege der Wohnungsmieten führten zu verschiedenen politischen Maßnahmen, um diese Entwicklung zu begrenzen. Beispielhaft sei die Einführung des sogenannten Mietendeckels im Februar 2020, der Mietobergrenzen für Wohnungen festlegt. Trotz erhöhtem Neubauvolumen hinkt die Zahl der Wohnungen dem Bedarf hinterher: Zwischen den Jahren 2013 und 2019 stieg die Zahl der Einwohner um acht Prozent, die der fertiggestellten Wohnungen um lediglich vier Prozent auf einen Gesamtbestand von knapp über 1,949 Millionen Wohneinheiten. Für Bestandswohnungen in mittelguten Lagen liegen die Kaltmieten bei 10 bis 12,50 Euro pro Quadratmeter. Im Neubau-Erstbezug müssen in diesem Segment 15 bis 18 Euro pro Quadratmeter eingerechnet werden.

Auch die Kaufpreiskriterien für Wohnhäuser haben sich erhöht. In Premiumlagen liegen sie beim 34- bis 40-fachen des Jahresnettomietetrags.

Steigerungen gab es zudem bei Büro- und Geschäftshäusern. Der Kaufpreisfaktor liegt zwischen 23 und 30. Hier sollten Investoren künftig genauer hinschauen, welche Branchen die Handelsflächen im Erdgeschoss nutzen: Die Corona-Krise verteilt Risiken neu. Supermarkt-Betreiber sind nunmehr attraktiver als andere Einzelhandelsmieter.

### Gewerbeimmobilien

Das Transaktionsvolumen im Gewerbesektor lag im Jahr 2019 mit rund 12,2 Mrd. Euro historisch hoch. Die Spitzenmiete für Büroflächen kletterte auf 39,60 Euro pro Quadratmeter; die Durchschnittsmiete auf 26 Euro. Ob sich die Corona-Krise und der damit verbundene Trend zum Home-Office langfristig auf die Nachfrage auswirken, ist noch nicht vorherzusagen. Aktuell ist sie unverändert hoch; der Büroleerstand mit 1,2 Prozent niedrig. Neubauten und modernisierte Flächen mit guter S-Bahn-Anbindung werden auch künftig gut vermietbar sein.

### Ausblick

Die Corona-Krise könnte den Anstieg der Mieten und Immobilienpreise dämpfen. Die Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt werden von der gerichtlichen Entscheidung zur Rechtmäßigkeit des „Mietendeckels“ abhängen. Letztlich sind die Preise im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten vergleichsweise niedrig und haben Potenzial nach oben. Für langfristig orientierte Investoren ist Berlin auch künftig ein interessanter Standort.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

Mietpreise Bestand:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 18,00	12,50 – 18,00	13,00 – 18,00	→
Mittlere Lage	10,50 – 12,00	10,00 – 12,00	10,00 – 12,00	→
Einfache Lage	8,00 – 10,00	8,00 – 10,00	9,00 – 10,50	→

Mietpreise Neubau:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	18,00 – 25,00	18,00 – 25,00	18,00 – 25,00	↗
Mittlere Lage	15,00 – 18,00	15,00 – 18,00	15,00 – 18,00	↗
Einfache Lage	15,00 – 18,00	15,00 – 18,00	14,00 – 17,50	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.800 – 6.800	4.000 – 7.000	4.200 – 7.500	→
Mittlere Lage	2.800 – 3.800	3.000 – 4.000	3.000 – 4.400	↗
Einfache Lage	2.000 – 2.800	2.000 – 3.000	2.200 – 3.400	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	5.200 – 7.100	5.800 – 7.500	6.000 – 8.000	↗
Mittlere Lage	4.000 – 5.200	4.500 – 5.800	4.600 – 6.000	↗
Einfache Lage	3.500 – 4.000	3.500 – 4.500	3.800 – 4.600	↗

Kaufpreiskennfaktoren:	2018	2019	2020	
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	24,0 – 37,0	28,0 – 34,0	28,0 – 40,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	20,0 – 25,0	22,0 – 26,0	23,0 – 30,0	→

## BÜRO 2019\*

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 989.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 20.500.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 246.000
Leerstandsquote in %: 1,2	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 26,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 39,60

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen\*

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Alexanderplatz/Mitte	185,00 – 230,00
Schloßstraße/Steglitz	75,00 – 95,00

\*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](mailto:tolle@tolle-immobilien.de)  
[www.tolle-immobilien.de](http://www.tolle-immobilien.de)

# BONN



Grafik: General-Anzeiger Bonn; Foto: Benjamin Westhoff

## Büromarkt trotz der Corona-Krise

### Allgemeine Marktsituation

Nach dem Sensationsumsatz 2018 von 1,7 Mrd. Euro konnte auch 2019 mit rd. 1,5 Mrd. Euro ein gutes Ergebnis beim Bonner Immobilien-Transaktionsvolumen erzielt werden. Ein starkes Bevölkerungswachstum sowie langwierige Bauprozesse führen weiterhin zu einer Anspannung des Immobilienmarktes.

### Wohnimmobilien

Der Nachfrageüberhang beflügelt die Kaufpreise auf dem Wohnimmobilienmarkt, was sich 2019 in einer Preissteigerung bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken um rd. 7 Prozent ausdrückte. Die Erhöhungen für Eigentumswohnungen lagen bei durchschnittlich rd. 9 Prozent. Fehlende Anlagealternativen beflügeln auch die Grundstückskosten für Mehrfamilienhäuser, die sich um rd. 14 Prozent verteuerten. Dem gegenüber steht eine Mietpreisentwicklung von jährlich ca. 2 Prozent, die sich wegen politischer Reglementierungen von der Kaufpreisentwicklung abgekoppelt hat. Entsprechend liegt der Fokus bei vielen Investoren eher im Bereich der Eigentumswohnungen und hochwertigen Studenten- oder Serviceapartements als im klassischen Mietwohnungsbau.

### Büroimmobilien

Nach dem Rekordergebnis im Jahre 2018 konnte auch 2019 wieder ein guter Flächenumsatz mit 108.595 Quadratmetern erzielt werden, der im vierten Jahr in Folge mit über 100.000 Quadratmetern über dem Mittelwert der

zurückliegenden Jahre liegt. Die Corona-Krise wirkte sich bedingt auf den Büroimmobilienmarkt aus. Das Ergebnis: Lange Verhandlungszeiten, verzögerte Entscheidungen und verschobene Bezugstermine. Dank einer Großvermietung von rund 20.000 Quadratmetern konnte im ersten Halbjahr 2019 dennoch ein Ergebnis mit knapp über 42.500 Quadratmetern erzielt werden. Die Neubaufertigstellungen lagen 2019 bei rund 52.700 Quadratmetern. Die Prognose für 2020 sieht ca. 57.400 Quadratmeter Neubaufäche vor, sodass 2021 voraussichtlich der Bestand die Grenze von 4 Mio. Quadratmetern überschreiten wird. Die aktuelle Leerstandsquote ist leicht auf ca. 2,5 Prozent gestiegen. Um den künftigen Büroflächenbedarf zu bedienen, hat die Stadt Bonn einen Rahmenplan für Neubauten im Bundesviertel erstellt, der bis zu zwölf Hochhäuser ermöglicht.

### Ausblick

Tiefgreifende Veränderungen auf dem Bonner Immobilienmarkt sind derzeit nicht feststellbar. Die Angebotsknappheit wird bei Wohnimmobilien weiter anhalten, sodass hier mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen ist. Der Büroimmobilienmarkt wird auf hohem Niveau stabil bleiben. Lediglich im Bereich des Einzelhandels ist mit Veränderungen zu rechnen, da sich durch die Corona-Pandemie Einzelhändler vom Markt zurückziehen beziehungsweise Standorte reduzieren. Gleichzeitig bietet dies eine Chance für eine Neuordnung der Bonner Fußgängerzone, die sich beispielsweise in der Friedrichsstraße zu einer Gastronomiemeile entwickelt.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	10,50 – 14,00	10,50 – 14,00	10,70 – 14,20	↗
Mittlere Lage	9,00 – 11,00	9,00 – 11,00	9,20 – 11,20	↗
Einfache Lage	7,00 – 8,00	7,00 – 8,00	7,20 – 8,20	↗

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	10,50 – 14,50	11,00 – 16,00	11,50 – 16,50	↗
Mittlere Lage	9,80 – 11,80	10,00 – 12,00	10,50 – 12,50	↗
Einfache Lage	8,50 – 9,50	8,70 – 9,80	8,90 – 10,00	↗

### Kaufpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	2.800 – 3.950	2.900 – 4.100	3.000 – 4.300	↗
Mittlere Lage	2.100 – 2.900	2.200 – 3.000	2.200 – 3.200	↗
Einfache Lage	1.600 – 2.000	1.700 – 2.100	1.800 – 2.200	↗

### Kaufpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	3.750 – 5.700	3.800 – 5.800	3.900 – 5.900	↗
Mittlere Lage	3.050 – 3.950	3.200 – 3.950	3.300 – 4.000	↗
Einfache Lage	2.550 – 2.950	2.800 – 3.000	2.800 – 3.000	↗

### Kaufpreiskennzahlen: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	15,0 – 23,0	16,0 – 23,5	17,0 – 24,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	15,0 – 19,0	15,0 – 21,0	15,0 – 21,5	→

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 108.595	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 3.925.999	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 96.562
Leerstandsquote in %: 2,5	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 13,21	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 25,22

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

### Name Mietspanne in EUR/m<sup>2</sup>

Sternstraße/Remigiusstraße	65,00 – 150,00
Friedrichstraße	35,00 – 60,00

Kontakt:



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

# BREMEN



UNESCO Weltkulturerbe: Das Bremer Rathaus mit Marktplatz

## Aussichtsreich und wertstabil

### Allgemeine Marktsituation

Bremen ist eine bedeutende Wirtschaftsmetropole und der bundesweit fünftgrößte Industriestandort. Ferner ist Bremen einer der bedeutendsten Logistikstandorte Deutschlands. Der Immobilienmarkt ist in vielen Bereichen von einer starken Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot geprägt.

### Wohnimmobilien

Für eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum sorgen mangelnde Anlagealternativen sowie das Niedrigzinsniveau. Dank einer regen Neubautätigkeit schafft es die Stadt gut, der starken Nachfrage zu begegnen. Ein hohes Preisniveau in zentrumsnahen Bestlagen führt dazu, dass Kaufinteressenten und Investoren vermehrt in Potenziallagen wie Hastedt, Neustadt oder den Stadtteil Walle ausweichen. Auch gut angebundene Randlagen wie Lilienthal rücken zunehmend in den Fokus, besonders bei Familien. Das Preisniveau für Wohnimmobilien zeigte sich von der Corona-Krise unbeeindruckt. Auch auf längere Sicht sollten Preise und Kaltmieten konstant bleiben. Ähnlich sieht es auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser aus: Der Faktor hat sich nochmals erhöht auf das 15- bis 25,5-fache der Jahresnettokaltmiete.

### Büroimmobilien

Am Büroflächenmarkt wurden 2019 rund 105.000 Quadratmeter vermittelt. Moderne Flächen oder freie Bauplätze werden vor allem in gut angebotenen Lagen ge-

sucht. So hat der Technologiepark weiter an Attraktivität gewonnen. Die City, die direkt angrenzende Überseestadt sowie der Cityrand sind ungebrochen die am stärksten nachgefragten Bürolagen.

### Logistik- und Industrieflächen

Der Markt für Logistik- und Industrieimmobilien im Ballungsraum Bremen schloss das Jahr 2019 mit einem Spitzenergebnis von 407.000 Quadratmetern ab. Ausschlaggebend waren zum einen der hohe Anteil an Neubauplächen sowie ein Großabschluss über 120.000 Quadratmeter (Versandzentrum von Amazon in Achim). Dabei entfielen insgesamt 34 Prozent des Flächenumsatzes auf das erste und 66 Prozent auf das zweite Halbjahr. Im ersten Halbjahr 2020 war die Corona-Krise spürbar, hatte jedoch nur geringfügigen Einfluss auf die stabilen Industrieflächenumsätze. Die Nachfrage ist ungebrochen höher als das Angebot.

### Ausblick

Für 2020/ 2021 prognostiziert das 90-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies einen stabilen Immobilienmarkt. Die Auswirkungen der Corona-Krise auf Wohnungsinvestments und wohnungswirtschaftliche Projektentwicklungen sowie insgesamt den Bremer Immobilienmarkt sind gering. Hohe Investitionen im City-Bereich, aber auch Entwicklungen in der Überseestadt, sowie viele vorbereitende Quartiersentwicklungen sorgen für positive Impulse.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	9,50–11,50	9,50–12,00	9,50–12,00	→
Mittlere Lage	6,50–9,00	7,00–9,50	7,00–9,50	→
Einfache Lage	5,00–7,00	5,00–7,50	5,00–7,50	→

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	11,50–14,00	11,50–14,50	11,50–14,50	→
Mittlere Lage	10,00–11,00	10,00–11,50	10,00–11,50	→
Einfache Lage	8,50–9,50	8,50–10,00	8,50–10,00	→

### Kaufpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	2.100–4.200	2.500–4.300	2.500–4.400	↗
Mittlere Lage	1.700–2.100	2.000–3.000	2.000–3.100	↗
Einfache Lage	1.000–1.700	1.500–2.000	1.500–2.100	↗

### Kaufpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	3.500–6.000	4.000–6.000	4.200–6.000	→
Mittlere Lage	2.650–3.300	3.000–4.000	3.200–4.200	↗
Einfache Lage	2.500–2.650	2.500–3.000	2.900–3.200	↗

### Kaufpreiskennfaktoren: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache  
der Jahresnettomiete

Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbeanteil beliebig)	12,0–23,9	12,5–25,0	15,0–25,5	↗
Büro- und Geschäftshäuser	14,0–21,0	14,5–22,0	15,0–24,5	→

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 105.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 3.860.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 120.000
Leerstandsquote in %: 3,1	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 9,70	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 14,50

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
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



## Immobilienpotenziale an der Nordsee

### Allgemeine Marktsituation

Bremerhaven hat durch die dynamische Weiterentwicklung des Hafens wirtschaftlich stetig an Stabilität gewonnen. Der Hafen gilt als wichtiges Exportzentrum und ist gegenwärtig der größte Neuwagen-Umschlagplatz in Europa. Die Stadt wächst. Zahlreiche Industriebetriebe ziehen qualifizierte Fachkräfte an. Ferner baut die Hochschule ihre Studiengänge aus.

### Wohnimmobilien

Der Immobilienmarkt ist geprägt durch eine anziehende Wohnraumnachfrage mit zunehmender Angebotsknappheit in immer mehr Mikrolagen. Ein limitiertes Angebot herrscht insbesondere im mittleren Preissegment. Gefragt sind zentrale Wohnlagen wie Mitte, der Bürgerpark oder Geestemünde. Ferner zählen auch Speckenbüttel und Wulsdorf zu den begehrten Stadtteilen. Hier suchen private Käufer vorwiegend Einfamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser. Kapitalanleger bevorzugen stadtnahe Wohnungen im unteren Preissegment, die gut an Studenten vermietbar sind. Lagen wie Mitte-Nord, Lehe und Geestemünde, die hohes Potenzial aufweisen, stehen bei Anlegern im Fokus.

Für Bestandsimmobilien erreichen die Kaltmieten in begehrten Lagen in der Spitze 9 Euro pro Quadratmeter, in den mittleren Lagen bis zu 7 Euro. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen zeigen eine steigende Tendenz und bewegen sich in guten Lagen zwischen 1.750 und 3.100 Euro pro Quadratmeter. Im Neubaubereich werden in

Bestlagen wie am Neuen Hafen Kaufpreise zwischen 3.200 und 4.100 Euro pro Quadratmeter erzielt.

### Büroimmobilien

Der Büromarkt verzeichnet eine stabile Mietpreisentwicklung: Aktuell liegt die Spitzenmiete bei 11 Euro, die Durchschnittsmiete bei etwa 5 Euro pro Quadratmeter. In den Bürolagen der Innenstadt und am Neuen Hafen hat die Nachfrage 2019 spürbar angezogen. Der Bremerhavener Büromarkt wird wie in anderen Städten vermutlich einen strukturellen Wandel erfahren – hervorgerufen durch die Digitalisierung, sowie die aufgrund der Pandemie gestiegene Akzeptanz von Home-Office.

### Logistik- und Industrieflächen

Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit und der im Logistikkimmobilienbereich vergleichsweise hohen Renditen bieten sich für Entwickler interessante Perspektiven. Die Kaufpreise im Bestand sind in den vergangenen Jahren signifikant gestiegen. Ferner zeigen Privatinvestoren und Family Offices, aber auch institutionelle Anleger, eine stärkere Investitionsfreudigkeit.

### Ausblick

Für 2020/2021 prognostiziert das 90-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies einen dynamischen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt. Die Corona-Krise zeigt kaum Auswirkungen auf Wohnungsinvestments und wohnungswirtschaftliche Projektentwicklungen.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

Mietpreise Bestand:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	5,60–6,60	7,50–9,00	7,50–9,00	→
Mittlere Lage	5,00–5,80	5,00–7,00	5,00–7,00	→
Einfache Lage	3,50–5,00	4,50–5,00	4,50–5,00	→

Mietpreise Neubau:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	9,00–12,00	10,00–12,00	10,00–12,50	→
Mittlere Lage	7,00–9,20	8,00–9,50	8,00–10,00	→
Einfache Lage	5,50–7,20	k. A.	k. A.	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	1.450–2.700	1.550–2.800	1.750–3.100	↗
Mittlere Lage	875–1.400	900–1.500	1.000–1.750	↗
Einfache Lage	500–900	700–950	700–1.000	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.000–3.750	3.100–3.900	3.200–4.100	↗
Mittlere Lage	2.600–3.100	2.700–3.200	2.700–3.200	→
Einfache Lage	2.100–2.500	2.100–2.500	2.100–2.600	→

Kaufpreiskoeffizienten:	2018	2019	2020	
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	7,0–12,0	8,0–13,0	8,0–15,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

## BÜRO 2019

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

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
k. A.	k. A.
k. A.	k. A.

Kontakt:

ROBERT C.

# SPIES

Robert C. Spies

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

# CHEMNITZ



## Stabil mit viel Potenzial

### Allgemeine Marktsituation

Chemnitz verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung. Die Wirtschaftskraft ist steigend, der Mittelstand (speziell im Anlagen- und Maschinenbau, aber auch als Standort für Photovoltaik) konnte sich bundesweit platzieren. Die Stadt hat sinkende Arbeitslosenzahlen mit zunehmender Einwohnerzahl, die sich bei einer Viertelmillion bewegt. Eine große Gruppe der Wohnerschaft stellen Studierende dar, die aufgrund der Investitionstätigkeit der Öffentlichen Hand, unter anderem der Bibliothek der Technischen Universität, in die Innenstadt ziehen. Die Kaufkraft der Einwohner ist im Verhältnis zu anderen sächsischen Städten überdurchschnittlich hoch und belegt mit ca. 90,5 den Spitzensatz in Sachsen.

### Wohnimmobilien

Aktuell steht die Sanierung von Altbestand zur Reaktivierung zeitgemäßen Wohnraums in der Stadt im Vordergrund. Hier gibt es noch einen ausreichend großen Immobilienbestand, der einer Sanierung beziehungsweise Renovierung entgegenseht. Der Neubau kann sich kaum entfalten, da die Kaltmieten für Wohnraum nur punktuell eine positive Kalkulation versprechen. An guten und sehr guten Standorten liegen die Kaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 6,50 und 9,50 Euro. In mittelguten Lagen bei etwa 5,50 bis 6,50 Euro. Für Eigentumswohnungen müssen an gefragten, zentralen Standorten ca. 1.800 bis 2.800 Euro pro Quadratmeter

einkalkuliert werden, für Wohnraum im Neubau-Erstbezug 3.000 bis 4.000 Euro. Der Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage bewegt sich zwischen dem 16- bis 22-fachen des Jahresnettomietetrags. Spürbar ist die Investitionstätigkeit von Familien in Wohneigentum zur Selbstnutzung. Hier speziell im städtischen Umland, wo sich Familien ihren Wunsch nach einem Eigenheim mehr und mehr erfüllen.

### 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. Durch die Errichtung des Neuen Technischen Rathauses konnten Behörden zusammengeführt werden, wobei anzumerken ist, dass diese freigezogenen Flächen großteils bereits an Büronutzer neu vermietet werden konnten. Der Kaufpreis für vermietete Büro- und Geschäftshäuser bewegt sich, je nach Lage, Art und Anteil der Gewerbeflächen, zwischen dem 15- und 20-fachen des Jahresnettomietetrags.

### Ausblick

Die Entwicklung von Chemnitz kann als positiv bezeichnet werden, da Mietpreise im wohnwirtschaftlichen sowie gewerblichen Bereich einen stabilen beziehungsweise in einzelnen Segmenten einen leicht steigenden Trend aufweisen.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

Mietpreise Bestand:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	8,00–9,50	8,50–9,50	6,50–9,50	→
Mittlere Lage	5,50–6,60	5,50–6,80	5,50–6,50	→
Einfache Lage	4,30–5,50	4,50–5,50	4,90–5,50	→

Mietpreise Neubau:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	9,50–11,50	10,00–12,50	10,50–12,50	→
Mittlere Lage	9,00–10,00	9,50–10,00	8,50–10,50	→
Einfache Lage	8,00–9,00	8,50–9,00	keine Angebote	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	1.800–2.600	2.200–2.800	1.800–2.800	→
Mittlere Lage	900–1.800	1.200–1.800	1.250–1.800	→
Einfache Lage	750–900	850–1.200	990–1.250	→

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.000–3.500	3.000–4.000	3.000–4.000	→
Mittlere Lage	2.400–2.900	2.500–3.200	2.400–3.000	→
Einfache Lage	2.000–2.400	2.100–2.500	keine Angebote	→

Kaufpreisk Faktoren:	2018	2019	2020	
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	12,0–18,0	14,0–18,0	16,0–22,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	12,0–15,0	12,0–18,0	15,0–20,0	↗

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 45.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 1.500.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 150.000
Leerstandsquote in %: 10,0	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 6,50	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 11,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
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



## Selbstnutzer lösen teils Anleger ab

### Allgemeine Marktsituation

Die im vergangenen Jahr avisierten Zuwanderungen in die Landeshauptstadt halten nach wie vor an, so dass Dresden inzwischen mehr als 560.000 Einwohner zählt. Positiv dabei ist, dass inzwischen mehr jüngere Altersgruppen in die sächsische Landeshauptstadt ziehen. Dank des aktuell attraktiven Angebots stehen ausreichend Wohnungen mit einer guten bis sehr guten Ausstattung zur Verfügung.

### Wohnimmobilien

Durch eine anhaltend hohe Bautätigkeit in der Innenstadt sowie durch die Verdichtung in attraktiven Wohnlagen wie in Blasewitz, Striesen und Loschwitz, aber auch Plauen und der Südvorstadt, entsteht ein vielfältiges Angebot für verschiedene Interessentengruppen. Single-Haushalte finden gleichermaßen eine Wohnung zur Miete beziehungsweise zum Kauf wie mehrköpfige Familien. Das Angebot vergrößert sich aktuell durch den Generationswechsel der Kapitalanleger aus der Nachwendezeit: Hier ist vermehrt der Wechsel vom Investor zum Selbstnutzer erkennbar. Für Wohnungen in guten und sehr guten Lagen müssen im Bestand etwa 3.500 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter einkalkuliert werden. Wohnungen im Neubau-Erstbezug kosten circa 4.200 bis 5.800 Euro pro Quadratmeter.

Auch die Peripherie der Innenstadt wird durch diverse Erschließungen von Wohnstandorten für Bauwillige, aber auch für Interessensgemeinschaften belebt. Erste Bau-

maßnahmen der städtischen Wohnungsgenossenschaft wurden abgeschlossen, so dass durch einen bunten Mix an Eigentümern, Mietern sowie Anlegern und Selbstnutzern eine gesunde Mischung entstanden ist.

### Gewerbeimmobilien

Aufgrund der sinkenden Leerstandsquote im Büromarkt (aktuell ca. 3 Prozent), der zu leichten Mietsteigerungen für Büroflächen führte, tritt der gewerbliche Investmentmarkt mehr und mehr in den Vordergrund der Investoren. Die Abwicklungen von geschlossenen und offenen Immobilienfonds, die nach der Wende gebildet worden sind, führen zu einer Belebung des Marktes. Zum anderen investieren namhafte Bauträgergesellschaften in der Innenstadt in Gewerbe- und Büroimmobilien. Hier ist zum einen der Qualitätsgedanke für die Nutzer ein Kriterium und zum anderen eine gute Lage mit Nahversorgern sowie einer guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Angestellten der Büromieter.

### Ausblick

Man kann davon ausgehen, dass Investitionen in den Dresdner Immobilienmarkt langfristig gesichert sind. Die Anzeichen wie eine wachsende Bevölkerung, stabile bis leicht steigende Mieten und Kaufpreise, sowohl im Wohn- wie auch im Gewerbebereich, sind dafür wichtige Indikatoren. Die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilien ist nach wie vor hoch. Je nach Immobiliensegment ist das Angebot teilweise sehr gering.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

Mietpreise Bestand:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	8,00 – 11,00	8,50 – 12,00	10,00 – 13,00	↗
Mittlere Lage	6,50 – 7,50	6,50 – 8,50	9,00 – 10,00	↗
Einfache Lage	5,50 – 6,50	5,00 – 6,50	8,50 – 13,00	↗

Mietpreise Neubau:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 16,00	12,00 – 18,00	13,00 – 18,00	→
Mittlere Lage	10,00 – 11,00	10,50 – 12,00	11,50 – 13,00	→
Einfache Lage	8,60 – 9,50	9,00 – 10,00	keine Angebote	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.600 – 3.500	2.900 – 4.000	3.500 – 4.000	→
Mittlere Lage	1.750 – 3.000	2.200 – 3.200	3.100 – 3.500	→
Einfache Lage	1.400 – 1.600	1.350 – 2.000	2.900 – 3.100	→

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.600 – 5.500	3.600 – 5.500	4.200 – 5.800	→
Mittlere Lage	2.900 – 3.500	3.200 – 3.800	3.600 – 4.200	→
Einfache Lage	2.500 – 2.800	2.600 – 3.000	keine Angebote	→

Kaufpreiskoeffizienten: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2018	2019	2020	
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	15,0 – 22,0	21,0 – 28,0	22,0 – 32,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 18,0	18,0 – 24,0	18,0 – 25,0	→

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 100.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 2.500.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 75.000
Leerstandsquote in %: 3	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 9,50	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 15,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
1A-Lage	100,00 – 120,00
1B-Lage	40,00 – 70,00

Kontakt:



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

# DÜSSELDORF



## Immobilieninvestments mit geringen Risiken

### Allgemeine Marktsituation

Düsseldorf zählt 642.300 Einwohner und wächst weiter. Alleine zwischen 2004 und 2018 erhöhte sich die Zahl neuer Jobs um rund 80.000. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit knapp 119 weit über dem Deutschlandschnitt von 100. Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen beläuft sich auf 24.128 Euro. Dies sind allesamt herausragende Werte, die für ein Immobilieninvestment in der Rheinmetropole sprechen.

### Wohnimmobilien

Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich in den zurückliegenden Jahren erhöht. In einfachen Lagen erhöhten sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise zwischen 2017 und 2020 von 1.500 Euro auf 2.350 Euro. An guten und sehr guten Standorten kletterten sie in diesem Zeitraum von 2.650 Euro auf 4.950 Euro. In der Spitze muss man für den Wohnquadratmeter im Bestand über 5.000 Euro einkalkulieren. Für Wohnungen im Neubau-Erstbezug im Premiumsegment, darunter auch Penthäuser, liegen die Kaufpreise zwischen 6.500 und rund 10.000 Euro. Zu diesen Premiumlagen zählen beispielsweise die Stadtteile Oberkassel und Carlstadt. Die Kaltmieten in Bestandsgebäuden in guten Lagen bewegen sich zwischen 10 und 12 Euro und haben sich damit im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Ähnliches gilt für Wohnungen in einfachen sowie sehr guten Lagen. Man muss allerdings hinzufügen, dass in den Jahren davor die Steigerungen recht hoch waren und Marktexperten diese

Beruhigung erwartet haben. Lediglich die Mieten im Neubau-Erstbezug stiegen auch zwischen 2019 und 2020 weiter: in sehr guten Lagen beispielsweise im Mittel von 13,75 auf 16,25 Euro, teilweise sogar auf über 17 Euro. Dies ist nicht zuletzt den gestiegenen Grundstücks- und Materialkosten geschuldet.

### Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenumsatz war 2019 mit 520.000 Quadratmetern außergewöhnlich hoch. Während sich die Durchschnittsmiete in den zurückliegenden drei Jahren von 15,50 auf 17 Euro erhöhte, blieb die Spitzenmiete in dieser Phase mit circa 28 Euro nahezu stabil. Die Leerstandsquote reduzierte sich auf aktuell 5,1 Prozent. Damit sank sie gegenüber 2019 um 14 Prozent. Der Kaufpreisvervielfältiger für Büro- und Geschäftshäuser liegt zwischen dem 20- und 25-fachen und hat sich im Vergleich zu 2019 kaum verändert.

### Ausblick

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt sind noch nicht in allen Bereichen abzusehen. Immerhin lässt sich sagen, dass der Markt für Wohnimmobilien vermutlich am wenigsten leidet: Kaltmieten und Immobilienpreise werden vermutlich stabil bleiben; die Nachfrage ist weiterhin hoch. Für Neubauten könnten die Wohnkosten weiter steigen. Der Büroflächenumsatz wird 2020 vermutlich auf circa 350.000 Quadratmeter zurückgehen bei überwiegend stabilen Mieten.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	12,00 – 13,50	12,50 – 15,00	12,50 – 15,00	→
Mittlere Lage	9,50 – 11,50	10,00 – 12,00	10,00 – 12,00	→
Einfache Lage	8,00 – 9,00	8,50 – 9,50	8,50 – 10,00	→

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	14,00 – 15,00	14,00 – 16,00	15,00 – 17,50	↗
Mittlere Lage	12,00 – 12,50	12,50 – 13,50	13,50 – 15,00	↗
Einfache Lage	10,50 – 11,50	11,00 – 12,00	12,00 – 13,00	↗

### Kaufpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	3.200 – 3.400	3.500 – 5.000	4.000 – 5.900	→
Mittlere Lage	2.200 – 2.400	2.500 – 3.200	2.500 – 3.950	↗
Einfache Lage	1.700 – 1.800	1.800 – 2.200	2.200 – 2.500	↗

### Kaufpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	4.500 – 5.500	6.500 – 9.500	6.500 – 9.600	→
Mittlere Lage	3.900 – 4.200	4.800 – 6.500	4.900 – 6.500	→
Einfache Lage	3.000 – 3.400	4.200 – 4.800	4.200 – 4.900	↗

### Kaufpreiskennzahlen: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache  
der Jahresnettomiete

Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	16,5 – 24,0	20,0 – 28,0	22,0 – 32,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	18,0 – 24,0	19,0 – 25,0	20,0 – 25,0	→

## BÜRO 2019

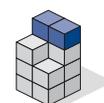
Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 520.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 9.230.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 470.000
Leerstandsquote in %: 5,1	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 17,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 28,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

### Name Mietspanne in EUR/m<sup>2</sup>

1A-Lage z. B. Königsallee, Schadowstraße	190,00 – 290,00
1B-Lage z. B. Nordstraße	20,00 – 60,00

Kontakt:



**Schnorrenberger**  
Immobilien Gruppe

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

# DUISBURG



Foto: krischerfotografie, Duisburg

## Alles anders? Oder doch nicht?

### Allgemeine Marktsituation

Erstaunlich krisenfest zeigt sich der Immobilienmarkt in Duisburg und im gesamten Ruhrgebiet. Während viele Wirtschaftszweige von der Corona-Pandemie erschüttert werden, ist die Nachfrage, insbesondere nach Wohnimmobilien als Anlage, ungebrochen. Nach zwei zurückhaltenden Monaten (März und April) scheint die Nachfrage trotz Krise oder gerade wegen der Ausnahmesituation weiter anzuziehen. Im Fokus stehen Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Anlageimmobilien.

### Wohnimmobilien

Das Ruhrgebiet als Geheimtipp für renditestarke Immobilieninvestments hat längst zu anderen B-Standorten aufgeschlossen. Der deutliche Nachfrageüberhang führt dazu, dass es wirkliche Nischen nicht mehr gibt. Größere Unternehmen haben inzwischen ihr Mindestvolumen abgesenkt und kaufen kleinteilig. In einem engen Markt spezialisieren sich Anleger auf nicht einfache Stadtteilagen, Sanierungsimmobilien sowie Immobilien mit bau-rechtlichem Handlungsbedarf. Für Mehrfamilienhäuser in guten Lagen, die ohne Startinvestitionen ins Portfolio übernommen werden können, werden bis zum 18,5-fachen der Jahresnettomiete bezahlt. Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser in einfacheren Lagen beginnen bei rund dem 10,5-fachen der Jahresnettomiete.

### Gewerbeimmobilien

Der Duisburger Büromarkt hat über die vergangenen

18 Monate einen Umsatzspurt hingelegt: Im Jahr 2019 waren die Umsätze mit über 70.000 Quadratmetern deutlich über den Vorjahren und auch im ersten Halbjahr 2020 lagen die Vermietungsumsätze mit über 30.000 Quadratmetern, trotz einer dreimonatigen Marktentschleunigung durch Corona über den Erwartungen vieler Experten. Zu dieser Umsatzentwicklung trugen maßgeblich die Neubauten rund um den Hauptbahnhof bei, die bei gleichzeitig geringem Leerstand im Bestand für verfügbare Fläche sorgen. Mit dem Mercatorviertel und der Duisburger Freiheit ist die Stadt in der glücklichen Situation, mittel- und langfristig weitere Grundstücke auch für Büroentwicklungen auf den Markt bringen zu können. Einzelhandelsimmobilien sind die einzige Assetklasse, die unter der Pandemie merklich leidet. Dabei ist dies keine Neuentwicklung. Im Wesentlichen wurden die bestehenden Trends im stationären Einzelhandel durch die Krise beschleunigt und verstärkt. Der Umsatz bei der Vermietung von Einzelhandelsflächen und auch der beim Verkauf einzelhandelsgeprägter Gebäude sind deutlich rückläufig. Hier wird sich der Markt neu sortieren müssen, was preisliche Anpassungsprozesse nach sich zieht.

### Ausblick

Der Immobilieninvestmentmarkt zeigt sich im Ruhrgebiet und am Standort Duisburg krisenfest. Mit Ausnahme von Einzelhandels- und Gastronomieimmobilien sind alle Assetklassen nachgefragt, mit leicht steigenden Preistendenzen.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	7,60	7,80	8,50	↗
Mittlere Lage	5,90	5,90	6,30	↗
Einfache Lage	4,40	4,60	4,90	↗

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	11,00	11,00	11,00	→
Mittlere Lage	8,20	8,50	9,00	→
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	→

### Kaufpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	2.100	2.200	2.250	↗
Mittlere Lage	1.300	1.400	1.500	↗
Einfache Lage	950	970	1.000	↗

### Kaufpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	4.100	4.100	4.300	↗
Mittlere Lage	2.800	2.900	3.100	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	↗

### Kaufpreiskoeffizienten: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	9,0 – 18,0	11,0 – 17,0	10,5 – 18,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	9,0 – 15,5	10,5 – 18,0	10,5 – 19,0	→

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 70.200	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 2.251.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 48.500
Leerstandsquote in %: 2,1	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 9,20	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 16,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Königsstraße	35,00 – 80,00
Altstadt	7,00 – 18,00

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

# GÖTTINGEN



## Differenzierte Preisentwicklung

### Allgemeine Marktsituation

Die Universitätsstadt Göttingen gehört mit ca. 30.000 Studierenden und knapp 119.000 Einwohnern zu den sechs größten Städten Niedersachsens. Seit 2013 wuchs die Bevölkerung um 2,5 Prozent. Das Oberzentrum in Südniedersachsen ist ein bedeutender Bildungs- und Wirtschaftsstandort. Die größten Arbeitgeber sind die Georg-August-Universität sowie die Sartorius AG. Die Stadt, die Wissen schafft, verfügt über ein vielfältiges Kulturangebot sowie eine hervorragende Infrastruktur. Dazu zählen unter anderem eine Anbindung an die A7 sowie der ICE-Bahnhof.

### Wohnimmobilien

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre führte zu einer steigenden Wohnungsnachfrage. Diese schlug sich in steigenden Mieten und Kaufpreisen nieder. 2020 liegt die Miete für Bestandswohnungen in der Spitze (sehr gute Lage, gehobene Ausstattung) bei 12 Euro/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt müssen in Göttingen circa 9 Euro/m<sup>2</sup> einkalkuliert werden. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen in guten Lagen und mit einer guten Ausstattung liegen bei ca. 4.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Mehrfamilien- und Zinshäuser aus dem Bestand liegt bei Faktor 21.

### Gewerbeimmobilien

**Büroflächen.** Die Spitzenmiete für Büroflächen beläuft sich in der City auf 15 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Durch-

schnittsmiete für zeitgemäße Büroräume liegt bei rund 9 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreisvervielfältiger für Büro- und Geschäftshäuser liegt in der Hochschulstadt beim 18-fachen des Jahresmietetrohertrags. **Einzelhandelsflächen.** Göttingen gilt als Oberzentrum zwischen Weserbergland und Harz. Wegen des hohen Anteils an Studierenden liegt die durchschnittliche Einzelhandelskaufkraft der Bewohner unterhalb des Bundesschnitts (95,9 im Vergleich zu 100 im Bundesschnitt). Aufgrund der Zwangsschließungen im Einzelhandel wurden 2020 viele Neuvermietungsverhandlungen verschoben. Dies liegt unter anderem auch daran, dass nach den gesetzlich angeordneten Geschäftsschließungen der Publikumsverkehr in den Einkaufsstraßen nur langsam stieg. In der Weender Straße wurde beispielsweise im Mai 2020 durch die Delta Domizil GmbH ein Frequenzrückgang von ca. 50 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert gemessen. In Göttingens wichtigster Einkaufslage (Weender Straße) liegt die Spitzenmiete zur Jahreshälfte 2020 bei 100 Euro/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. **Hotel.** Im Jahr 2019 wurden 600.000 Übernachtungen und somit 13 Prozent mehr als im Jahr 2018 gezählt. Einer der Gründe für die steigende Besucherzahl ist die wachsende Hotelkapazität in Göttingen. In den vergangenen zwei Jahren ist die Anzahl der Hotelzimmer von 1.634 auf 2.093 gestiegen.

### Ausblick

Im kommenden Jahr wird in den unterschiedlichen Segmenten eine differenzierte Preisentwicklung erwartet.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	12,00	↗
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	9,00	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	6,50	↗

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	13,50	↗
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	12,00	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	11,00	↗

### Kaufpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	4.000	↗
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	2.200	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	2.000	↗

### Kaufpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	4.400	↗
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	4.000	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	3.400	↗

### Kaufpreiskfaktoren: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	21,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	18,0	↗

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : k. A.	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : k. A.	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 8,75	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 15,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

### Name Mietspanne in EUR/m<sup>2</sup>

Weender Straße	80,00 – 100,00
Kornmarkt	80,00 – 95,00
Groner Straße	35,00 – 75,00

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 die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Zahlreiche Unternehmen aus der Luft- und Raumfahrttechnik, den Biowissenschaften sowie der Informations- und Konsumgüterbranchen sind in der Hansestadt angesiedelt und ziehen Fachkräfte aus dem In- und Ausland an. Durch ihre bundesweit herausragende Stellung als Wirtschafts-, Medien- und Kulturstandort verzeichnet Hamburg steigende Einwohnerzahlen, die zu einer weiterhin hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt führen.

### Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt ist durch eine gleichermaßen starke Nachfrage von Privatkäufern und Kapitalanlegern geprägt. Besonders zentrale und wertstabile Lagen rund um die Außenalster, in der Hafencity, den Elbvororten sowie im Alstertal sind bei Interessenten begehrt.

Die Mieten und Kaufpreise sind 2020 im Vergleich zum Vorjahr in fast allen Lagen gestiegen. So erreichen die Kaltmieten in Bestandsobjekten in sehr guten Lagen in der Spitze 21,50 Euro, in Neubauten bis zu 24 Euro. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bewegen sich im Bestand in guten beziehungsweise sehr guten Lagen zwischen 6.800 und 13.500 Euro pro Quadratmeter. Im Segment der Mehrfamilienhäuser hat sich die Faktoruntergrenze leicht erhöht, sodass die Spanne zwischen dem 23- und 37-fachen der Jahresnettokaltmiete liegt.

### Büroimmobilien

Der Markt für Büroflächen blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2019 mit einem Flächenumsatz von rund 535.000 Quadratmetern zurück. Insgesamt standen ca. 430.000 Quadratmeter Bürofläche leer. Die durchschnittliche Büromiete lag bei etwa 16,50 Euro pro Quadratmeter, die Spitzenmiete bei bis zu 30 Euro pro Quadratmeter.

### Investmentmarkt

Mit rund 4,2 Mrd. Euro hat der Investmentmarkt das Jahr 2019 mit einem niedrigeren Volumen abgeschlossen als im Vorjahr (6 Mrd. Euro). Das Angebot war deutlich ausgedünnt, da im Vorjahr ein Großteil der am Markt angebotenen Objekte verkauft wurden. Großvolumige Deals im Jahr 2019 waren unter anderem Euler Hermes Campus mit 166 Mio. Euro, Bleichenhof und EDGE Hafencity mit jeweils 160 Mio. Euro. Trotz einiger Neubauprojektentwicklungen 2020 bleibt der Angebotsmangel bestehen. Das Jahresergebnis 2020 wird vermutlich auf dem Niveau des Vorjahres liegen.

### Ausblick

Für 2020/2021 geht das 90-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies von einer wachsenden Nachfrage insbesondere für Wohnimmobilien aus, die auch künftig für anziehende Miet- und Kaufpreise sorgen wird. Der Markt wird in den bevorzugten Lagen weiterhin von Knappheit geprägt sein. Die Stadt verzeichnet eine rege Neubauproduktion insbesondere durch Quartiersentwicklungen.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	14,40 – 18,00	14,60 – 21,00	15,00 – 21,50	↗
Mittlere Lage	11,00 – 14,40	11,50 – 16,00	11,80 – 16,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 11,10	8,50 – 12,50	8,50 – 12,50	→

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	17,20 – 22,10	17,40 – 23,00	18,00 – 24,00	↗
Mittlere Lage	14,80 – 17,20	15,00 – 17,50	15,00 – 19,00	↗
Einfache Lage	10,10 – 14,80	10,50 – 15,00	11,50 – 15,50	↗

### Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	6.400 – 10.600	6.800 – 12.500	6.800 – 13.500	↗
Mittlere Lage	4.300 – 6.400	4.600 – 7.500	4.800 – 7.500	↗
Einfache Lage	2.400 – 4.300	2.450 – 4.700	2.600 – 4.900	↗

### Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	7.200 – 12.600	7.800 – 13.500	7.800 – 14.000	↗
Mittlere Lage	4.300 – 7.200	4.500 – 7.800	5.000 – 8.000	↗
Einfache Lage	3.600 – 4.300	3.900 – 4.500	4.200 – 5.000	↗

### Kaufpreiskennfaktoren: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	21,0 – 34,0	21,0 – 37,0	23,0 – 37,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	19,0 – 33,0	20,0 – 35,0	20,0 – 35,0	→

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 535.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 13.900.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 430.000
Leerstandsquote in %: 3,1	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 16,50	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 30,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

### Name Mietspanne in EUR/m<sup>2</sup>

Eppendorfer Baum, Eppendorfer Landstraße Osterstraße	20,00 – 80,00 18,00 – 65,00
--	--------------------------------

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



## Preisstabilisierung auf hohem Niveau

### Allgemeine Marktsituation

Mit rund 537.000 Einwohnern ist die Landeshauptstadt die größte Stadt und zugleich der wichtigste Wirtschaftsstandort Niedersachsens.

### Wohnimmobilien

In den letzten zehn Jahren wuchs die Bevölkerung um 32.500 Einwohner (+ 6,4%). Bis 2030 wird mit einem weiteren Anstieg von 15.500 Einwohnern gerechnet (+2,8%). Bereits vor der Corona-Krise war mit Blick auf die hochpreisigen Angebote eine Stabilisierung der Kauf- und Mietpreise erkennbar. Die Auswirkungen der Pandemie festigen diesen bestehenden Trend. Die Spitzen- und Durchschnittskaufpreise im Neubau liegen bei 6.500 beziehungsweise 4.600 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittlichen Wohnungskaltmieten liegen bei 13 €/m<sup>2</sup> im Neubau. Die Neubau-Spitzenmieten in sehr guten Lagen liegen bei 16 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser liegt im Bestand bei Faktor 25 und im Neubau bei Faktor 30.

### Gewerbeimmobilien

**Büroimmobilien.** Im Jahr 2019 lag der Büroflächenumsatz bei fast 200.000 Quadratmetern. Die aktuelle Halbjahresbilanz weist keine Rückgänge aus: Der Markt zeichnet sich durch einen geringen Leerstand von rund 3% aus. Die Spitzenmiete in der City mit 17 €/m<sup>2</sup> liegt auf einem hohem Niveau im Vergleich zu den letzten Jahren. Die Spitzenmiete am Cityrand ist mit 15 €/m<sup>2</sup> konstant

geblieben. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Neubau Bürogebäude liegt in der City bei Faktor 29 und am Cityrand bei Faktor 25. **Einzelhandelsimmobilien.** Hannovers Innenstadt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 290.000 m<sup>2</sup>. Neue Anmietungen wurden im Zuge der Pandemie vermehrt verschoben. In Hannovers 1a-Lagen liegt die Spitzenmiete zur Jahreshälfte bei 185 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die Durchschnittsmiete bei 145 €/m<sup>2</sup>. **Logistikimmobilien.** Neben Hamburg, Bremen sowie dem Rhein-Main-Gebiet zählt Hannover zu den Top-Logistikregionen. Die Krise hat die vor- und nachgelagerte Logistik für den wachsenden Onlinehandel gestärkt. Die Industrielogistik hingegen wurde stärker durch die Pandemie getroffen. Die hohe Nachfrage insbesondere im Bereich des Onlinehandels führte zu einem leichten Anstieg der Spitzenmiete von 5,10 Euro auf 5,20 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmieten bleiben konstant bei 4,20 €/m<sup>2</sup>. Die erzielbare Nettoanfangsrendite liegt bei 4,4%.

### Ausblick

Die Transaktionen mit Wohnimmobilien werden durch die Pandemie nur geringfügig beeinflusst. Es ist mit einer Preisstabilisierung auf hohem Niveau zu rechnen. Im Bereich der Büroimmobilien ist mit einem Investmentzuwachs in der zweiten Jahreshälfte zu rechnen. Die Preise in den A-Lagen werden vermutlich konstant bleiben.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	12,00	13,00	13,30	↗
Mittlere Lage	9,00	10,00	8,50	↗
Einfache Lage	6,00	8,00	6,80	↗

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	15,50	16,00	11,50	↗
Mittlere Lage	12,00	13,50	13,00	↗
Einfache Lage	10,50	11,50	16,00	↗

### Kaufpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	3.700	4.200	2.300	↗
Mittlere Lage	2.700	3.000	3.200	↗
Einfache Lage	1.800	2.300	4.100	↗

### Kaufpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	5.600	5.800	3.900	↗
Mittlere Lage	4.000	4.100	4.600	↗
Einfache Lage	3.500	3.700	6.500	↗

### Kaufpreiskoeffizienten: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	14,0–22,0	16,5–25,0	25,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	18,0–22,0	19,0–25,0	29,0	↗

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 198.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 5.060.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 145.000
Leerstandsquote in %: 3,2	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 11,50	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 17,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

### Name Mietspanne in EUR/m<sup>2</sup>

Lister Meile	25,00–45,00
Limmer Straße	25,00–45,00
Engelbosteler Damm	15,00–25,00

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

# KARLSRUHE



## Innovation, Tradition und eine starke Wirtschaft

### Allgemeine Marktsituation

Nach Stuttgart ist Karlsruhe mit rund 313.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein mit rund 1 Mio. Einwohnern. Die Universitätsstadt zieht viele Forschungs- und Entwicklungszentren an. Nur in zwei deutschen Großstädten wuchs der Anteil Hochqualifizierter im letzten Jahrzehnt stärker als in Karlsruhe. Die Kaufpreiskriterien von Wohn- und Geschäftshäusern liegen nicht selten über dem Dreißigfachen der Jahresnettomiete. Die Attraktivität des Standortes, das geringe Angebot und die niedrige Leerstandsquote sind Indizien für weitere Preissteigerungen.

### Wohnimmobilien

Durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen im Bestand belaufen sich auf circa 9,50 bis ca. 13 Euro pro Quadratmeter. In sehr guten Lagen liegen sie bei etwa 15,50 Euro. Neubauwohnungen bewegen sich im Wesentlichen zwischen 10,50 und 15 Euro beziehungsweise an sehr begehrten Standorten bei bis zu 17 Euro. In den letzten Jahren konnten beachtliche Preissteigerungen für Immobilien registriert werden. Gute Lagen in Karlsruhe sind zum Beispiel: West- und Südweststadt, Musikerviertel, die Hanglagen von Durlach, die Ost- sowie Waldstadt. Die ausgewiesenen neueren Baugebiete Südstadt/City-Park, Neureut und Knielingen konnten die Nachfrage bislang nur zum Teil auffangen.

### Gewerbeimmobilien

Karlsruhe hat einen vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von ca. 2,5 Mio. Quadratmetern. Die Leerstandsquote liegt bei etwa 3,0 Prozent. Die Büromieten liegen in der Spitze bei circa 14,50 Euro pro Quadratmeter, in Nebenlagen bei etwa 9,25 Euro. In der Innenstadt laufen derzeit große Projektentwicklungen und Neuansiedlungen. Bis 2022 will ein Entwickler am Kongresszentrum einen Komplex mit Hotel, sowie Wohn-, Büro-, Gastro- und Einzelhandelsflächen realisieren. Karlsruhe zählt zu den Top-B-Standorten im Einzelhandel. Dies geht auf die starken wirtschaftlichen Rahmendaten des Einzugsgebietes zurück. Aber auch in der Stadt ist der Druck des E-Commerces sowie die Corona-Folgen spürbar. Eine weitere Beeinträchtigung stellt die Großbaustelle in der Innenstadt dar. Daher ist damit zu rechnen, dass die Spitzenmieten in den kommenden Monaten sinken. Nach Abschluss der Arbeiten (ca. 2021) kann die Innenstadt von einer Attraktivitätssteigerung profitieren.

### Ausblick

Investitionen in Wohnimmobilien aufgrund des stetigen Zuzugs oder in Gewerbeimmobilien aufgrund des geringen Leerstands bieten gute Perspektiven. Das Angebot hat sich weiter verknüpft. Investitionen in Bestandsobjekte mit dem Ziel der Umnutzung oder Ertüchtigung können eine Alternative sein.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	10,50 – 14,50	11,00 – 15,00	11,50 – 15,50	↗
Mittlere Lage	9,00 – 13,00	9,25 – 13,50	9,50 – 13,00	↗
Einfache Lage	7,30 – 9,00	7,50 – 9,30	8,00 – 9,75	↗

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	10,30 – 15,70	11,00 – 16,00	11,50 – 17,00	↗
Mittlere Lage	9,90 – 12,70	10,25 – 13,00	10,50 – 15,00	↗
Einfache Lage	9,50 – 10,40	9,75 – 11,00	10,00 – 11,50	↗

### Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	3.700 – 5.500	3.950 – 5.800	4.000 – 6.000	→
Mittlere Lage	2.800 – 3.500	3.000 – 3.750	3.300 – 4.000	↗
Einfache Lage	2.000 – 2.900	2.150 – 3.100	2.150 – 3.500	↗

### Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	4.000 – 7.000	4.200 – 7.000	4.500 – 7.000	→
Mittlere Lage	3.700 – 4.400	3.900 – 4.500	4.000 – 4.700	↗
Einfache Lage	3.500 – 3.900	3.500 – 4.000	3.800 – 4.200	↗

### Kaufpreiskfaktoren: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	25,0 – 31,0	27,0 – 32,0	27,0 – 33,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	17,0 – 28,0	18,0 – 30,0	18,0 – 30,0	→

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 93.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 2.550.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 75.000
Leerstandsquote in %: 3,0	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 9,25	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 14,50

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Innenstadt West	30,00 – 80,00
Mühlburg	13,00 – 30,00

Kontakt:



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

# KIEL



## Universitätsstadt und Tor zum Baltikum

### Allgemeine Marktsituation

Trotz der Corona bedingten 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 schafft Verbindungen zu den Ostsee-Anrainerstaaten.

### Wohnimmobilien

Das Angebot zum Verkauf stehender gepflegter Mehrfamilienhäuser ist knapp und in den vergangenen Monaten nochmals gesunken. Auf Grund 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 18-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf dem Westufer bewegen sie sich zwischen der 19- und 23-fachen Jahresnettokaltmiete. In sehr guten Lagen werden Preise von bis zum 28-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 8 und 8,80 Euro pro Quadratmeter. Besonders gesucht werden in allen Stadtteilen 1-Zimmer-Wohnungen. 2- bis

3-Zimmer-Wohnungen sind in ausreichender Zahl vorhanden. Gut ausgestattete Wohneinheiten in der Nähe der Hochschule erzielen Mieten von bis zu 9,50 Euro. In Prestigelagen sind im Neubauerstbezug zwischen 12 und 17 Euro 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 7 bis 8 Euro pro Quadratmeter. Gute Flächen finden zu Quadratmetermieten von circa 9 Euro neue Nutzer. An sehr guten Standorten direkt an der Kieler Förde sind Preise zwischen 10 und 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

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

Mietpreise Bestand:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	8,00 – 14,00	8,50 – 14,00	8,50 – 14,00	↗
Mittlere Lage	7,20 – 8,00	7,50 – 8,50	7,50 – 8,80	↗
Einfache Lage	6,00 – 6,30	6,00 – 6,30	6,00 – 6,50	↗

Mietpreise Neubau:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	11,00 – 14,00	11,00 – 14,00	12,00 – 17,00	↗
Mittlere Lage	10,00 – 11,00	10,00 – 11,00	10,00 – 11,00	↗
Einfache Lage	9,50 – 10,00	k. A.	k. A.	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.500 – 2.800	3.000 – 4.400	3.000 – 4.500	↗
Mittlere Lage	1.800 – 2.100	2.400 – 2.750	2.400 – 2.800	↗
Einfache Lage	1.200 – 1.500	1.800 – 2.000	2.000 – 2.100	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.800 – 4.800	4.000 – 7.000	4.500 – 7.000	↗
Mittlere Lage	3.400 – 3.600	3.900 – 4.200	3.900 – 4.300	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	

Kaufpreiskoeffizienten: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2018	2019	2020	
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	12,0 – 23,0	14,0 – 26,0	16,0 – 28,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	12,0 – 16,0	14,0 – 17,0	15,0 – 22,0	↗

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 20.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 1.500.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 20.000
Leerstandsquote in %: 1,4	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 9,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 17,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Holtenauer Straße	15,00 – 20,00
Holstenstraße	25,00 – 60,00

Kontakt:



**Hans Schütt** ®

**Wir machen Ihre Hausaufgaben**

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



## Et hätt noch immer joot jejange

### Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Köln steht auf einem stabilen Fundament und ist auch in der Corona-Krise äußerst resilient. Zwar wächst die Stadt am Rhein mit knapp 1,1 Mio. Einwohnern nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren, was vor allem dem Wohnraummangel geschuldet ist. Sie ist aber weiterhin ein beliebter Wohn- und Arbeitsort.

### Wohnimmobilien

Der Wohnungsmarkt wird von zwei soziodemografischen Entwicklungen geprägt. Zum einen zieht Köln im hohen Maße junge Menschen aus der ganzen Bundesrepublik an, die vor allem in der City sowie in den Stadtteilen Ehrenfeld und Lindenthal wohnen möchten. Für Investoren bieten daher kleine Apartments eine gute Vermietbarkeit und hohe Quadratmetermieten von bis zu 25 Euro, weshalb in diesem Segment hohe Verkaufspreise erzielbar sind. Ein Beispiel dafür ist das Projekt „myE“ in Ehrenfeld, wo ein Apartment mit 21,5 Quadratmetern etwa 7.800 Euro pro Quadratmeter kostet. Für konventionelle Neubauwohnungen in vergleichbaren Lagen sind sonst eher 6.000 bis 6.500 Euro pro Quadratmeter üblich. Der zweite große Trend in Köln ist die Abwanderung ins Umland. Der Fortzug von Familien hat sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt, ihr Radius erweitert. Auch immer mehr Investoren entdecken das Umland, was beim Angebotsmangel in Köln und einem Kaufpreisfaktor von 32 in der Spitze nicht verwunderlich ist.

### Gewerbeimmobilien

Mit etwa 300.000 Quadratmetern Flächenumsatz verlief das vergangene Jahr für den Kölner Büromarkt durchschnittlich gut. Es hätte mehr Vermietungsabschlüsse geben können, jedoch verhinderte der Mangel an modernen, verfügbaren Büroflächen ein besseres Ergebnis. Zudem werden vermehrt große Projektentwicklungen abseits der zentralen Lagen realisiert. Deutlich verunsichert wird der Kölner Büromarkt von der Corona-Krise. Die Vermietungsleistung ist im ersten Halbjahr 2020 stark zurückgegangen. Begehrte City- und Rheinlagen sowie moderne Flächen an allen Standorten sind jedoch weiter gefragt.

In den Kölner Highstreet-Lagen Schildergasse und Hohe Straße werden die Auswirkungen des Onlinehandels stärker spürbar. Die Fluktuation steigt. Die weiterhin hohen Frequenzzahlen in der Innenstadt werden auch zukünftig für eine hohe Nachfrage sorgen, Vermieter müssen sich auf rückläufige Mieterlöse einstellen.

### Ausblick

Vieles spricht dafür, dass der Kölner Immobilienmarkt trotz Corona mittel- bis langfristig ein attraktiver Investmentstandort bleibt. Bei Wohnimmobilien ist eine weitere Wertsteigerung zu erwarten, bei Büroobjekten ist mit einer stabilen Entwicklung zu rechnen. Bei Highstreet-Einzelhandelsimmobilien werden die zuletzt sehr hohen Kaufpreisfaktoren zukünftig nicht mehr zu erzielen sein.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	12,45	12,75	12,50 – 14,00	↗
Mittlere Lage	10,00	11,50	10,50 – 12,50	↗
Einfache Lage	9,00	9,30	8,50 – 10,50	↗

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	14,00	14,50	14,00 – 16,50	↗
Mittlere Lage	11,25	12,50	12,00 – 14,00	↗
Einfache Lage	10,90	11,00	10,50 – 12,00	↗

### Kaufpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	3.950	4.000	4.000 – 5.500	↗
Mittlere Lage	2.750	3.400	3.000 – 4.000	↗
Einfache Lage	2.300	2.425	2.500 – 3.000	↗

### Kaufpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	5.600	5.800	6.000 – 7.500	↗
Mittlere Lage	3.800	4.300	5.000 – 6.000	↗
Einfache Lage	3.450	3.500	4.000 – 5.000	↗

### Kaufpreiskennzahlen: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	18,0 – 28,0	18,0 – 30,0	19,0 – 32,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	16,0 – 24,0	16,0 – 24,0	17,0 – 25,0	→

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 300.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 7.950.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 200.000
Leerstandsquote in %: 2,5	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 15,20	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 26,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

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

Kontakt:



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

# LEIPZIG



## Dynamisch und hip

### Allgemeine Marktsituation

Dorothee Dubrau, Bürgermeisterin und Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau hat es auf den Punkt gebracht: „Leipzig zählt zu den dynamischsten Großstädten Europas. Dabei lebt die Stadt von ihrer herausragenden Lebensqualität ebenso wie von ihrer hohen Anziehungskraft als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Auch zukünftig wird es Anliegen und Aufgabe der Stadt Leipzig sein, lebendige Stadtquartiere mit pulsierenden Kernen weiter zu entwickeln. In einer wachsenden Stadt mit zunehmendem Flächendruck ist dies Herausforderung und Chance zugleich.“

### Wohnimmobilien

In Leipzig wird an allen Ecken gebaut. Allein am Bayerischen Bahnhof entstehen ca. 1.600 Wohneinheiten, am Lindenauer Hafen ca. 470, im Stadtteil Eutritzsch ca. 2.100 Einheiten. Dies zeugt von einem festen Glauben der Bauträger und Investoren an die Weiterentwicklung der Stadt, die inzwischen in Sachen Einwohnerzahl Dresden und Chemnitz weit abgehängt hat. Leipzig zählt aktuell rund 601.700 Einwohner, Dresden knapp über 563.000 und Chemnitz rund 246.700 Bewohner. Für Mietwohnungen im Neubau-Erstbezug müssen in guten und sehr guten Lagen etwa 12 bis 16 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche einkalkuliert werden. Für Mietwohnungen im Bestand müssen Mieter an vergleichbaren Standorten 8 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter einrechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Mieten in den

nächsten Monaten weiter leicht steigen und daher vermutlich ein sicheres Investment sind.

### Gewerbeimmobilien

Im gewerblichen Bereich sind Logistikimmobilien nach wie vor im Trend, so dass inzwischen hier ein Mietzinszuwachs von bis zu 30 Prozent spürbar ist. Neben der Verdichtung von Bürohäusern ist auch der Trend zur Hotelimmobilie erkennbar, so dass die Stadt nunmehr knapp 20.000 Betten aufweisen kann. Die Durchschnittsmiete für Büroflächen liegt bei ca. 10 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche; die Spitzenmiete für frisch sanierte beziehungsweise Neubauf Flächen bei 16 Euro pro Quadratmeter. Die Leerstandsquote ist mit ca. 5 Prozent akzeptabel: Unternehmen, die auf der Suche sind, werden fündig. Abzuwarten bleibt, ob durch den Trend zum Home-Office während der Corona-Krise mittelfristig weniger Büroflächen benötigt werden oder ob umgekehrt durch neue Abstandsgebote in Büros weniger Mitarbeiter in den bisherigen Flächen arbeiten können und dadurch der Flächenbedarf möglicherweise steigt.

### Ausblick

Leipzig wird seinem Ruf als Trendstadt gerecht. Durch den anhaltenden Zuzug speziell von jüngeren Leuten, ist davon auszugehen, dass ein weiterer langfristiger Bedarf an Wohnungen entsteht, so dass Investitionen in diesem Bereich als sichere Kapitalanlage gelten sollten.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	8,00–12,00	9,50–14,00	8,50–10,50	↗
Mittlere Lage	6,00–7,75	6,50–8,50	6,50–8,00	↗
Einfache Lage	5,00–6,50	5,25–6,50	5,50–6,50	↗

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	12,00–15,00	12,00–18,00	12,00–16,00	↗
Mittlere Lage	10,00–12,00	10,00–13,00	10,50–12,00	↗
Einfache Lage	8,50–10,00	9,00–11,00	keine Angebote	↗

### Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	2.000–3.500	2.600–3.800	2.800–4.000	↗
Mittlere Lage	1.400–1.800	1.800–2.800	2.200–2.800	↗
Einfache Lage	1.000–1.300	1.500–1.800	1.800–2.200	↗

### Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	3.500–5.000	3.600–5.500	3.500–6.000	↗
Mittlere Lage	2.900–3.400	3.200–3.800	2.600–3.500	↗
Einfache Lage	2.500–2.800	2.600–2.900	keine Angebote	↗

### Kaufpreiskfaktoren: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	15,0–24,0	21,0–30,0	22,0–35,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	14,0–21,5	17,0–22,0	20,0–26,0	↗

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 145.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 3.800.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 190.000
Leerstandsquote in %: 5,0	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 10,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 16,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

### Name Mietspanne in EUR/m<sup>2</sup>

Markt/Grimmaische Straße/ Peterstraße	50,00–170,00
Zentrum	30,00–120,00

Kontakt:



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

# MANNHEIM



## Wohnungspreise stark, Mieten moderat gestiegen

### Allgemeine Marktsituation

Mannheim zählt ca. 309.000 Einwohner. Ebenso wie die meisten anderen deutschen Großstädte wird sich die Zahl weiter erhöhen: Laut einer Prognose der Stadt soll sie bis 2036 um 8 Prozent steigen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist mit 192.000 (Stadt Mannheim) gemessen an der Einwohnerzahl vergleichsweise hoch, die Arbeitslosenquote mit 5,8 Prozent für eine Industriestadt gering.

### Wohnimmobilien

Die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt ist hoch. Die Kosten für Wohnungen im Bestand kletterten zwischen 2014 und 2019 um circa 60 Prozent. Aktuell liegen sie für gebrauchte Eigentumswohnungen in guten Lagen bei 3.600 bis 4.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in sehr guten Lagen bei bis zu 6.200 Euro. Für Neubau-Wohnungen müssen in guten Lagen bis zu 5.000 Euro, an sehr guten Standorten bis zu 6.500 Euro kalkuliert werden. Die Kaltmieten haben sich moderat erhöht. In sehr guten Lagen müssen in Bestandswohnungen 12 bis 14,50 Euro einkalkuliert werden, im Neubau 13,50 bis 16,50 Euro. Wegen dem steigenden Wohnungsangebot, von 2016 bis 2020 soll ein Zuwachs von ungefähr 2.300 Wohneinheiten erfolgen, ist von langsamer steigenden Neubaumieten auszugehen.

### Gewerbeimmobilien

Am Mannheimer Büromarkt wurden 2019 ca. 70.000 Qua-

dratmeter vermittelt. In den letzten Jahren bauten überdurchschnittlich viele Eigennutzer neu, 2019 fiel der Zuwachs mit ca. 18.000 Quadratmetern eher gering aus. Die Leerstandrate liegt bei ca. 4 Prozent (ca. 80.000 Quadratmeter). Gebaut wird vor allem in der Bürostadt „Eastsite“ und im „Kepler-Quartier“. Experten rechnen 2020 mit einem Rekordzuwachs von rund 70.000 Quadratmetern. Dadurch könnte sich das Leerstandniveau etwas ausweiten. Die Durchschnittsmieten liegen bei ca. 14 Euro; die Spitzenmieten bei unverändert ca. 18,50 Euro. Mannheim profitiert mit einer Zentralitätskennziffer von 1,52 überdurchschnittlich stark vom Umland. Die durchschnittlichen Ladenmieten sowie die Spitzenmieten sind relativ stabil. Seit April 2019 sind die Sanierungsarbeiten auf der 1a Einkaufsmeile „Planken“ abgeschlossen. Hier werden Spitzenmieten von bis zu ca. 175 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Die Kaufpreisfaktoren für gepflegte Geschäftshäuser liegen zwischen dem 20- bis 32-fachen der Jahresnettokaltmiete.

### 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. Im Bürobereich sollten sich Eigentümer von Büroimmobilien nicht zuletzt aufgrund der Corona-Erfahrungen mit anderen Arbeitsformen wie Home-Office befassen und gegebenenfalls betagte Flächen umwidmen oder sanieren. Zahlreiche Neubauten geben neue Standards vor.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

Mietpreise Bestand:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	11,00 – 13,50	11,50 – 14,00	12,00 – 14,50	→
Mittlere Lage	9,00 – 11,00	9,50 – 12,00	9,75 – 12,50	↗
Einfache Lage	6,50 – 8,50	7,25 – 8,50	7,50 – 8,75	↗

Mietpreise Neubau:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 15,00	13,00 – 16,00	13,50 – 16,50	→
Mittlere Lage	10,00 – 12,00	11,00 – 13,50	11,50 – 14,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 9,50	9,00 – 10,00	10,00 – 11,50	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	4.200 – 5.800	4.300 – 6.000	4.500 – 6.200	→
Mittlere Lage	3.300 – 4.000	3.500 – 4.400	3.600 – 4.500	↗
Einfache Lage	1.500 – 3.000	1.800 – 3.300	2.000 – 3.500	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	4.300 – 6.200	4.500 – 6.200	4.700 – 6.500	→
Mittlere Lage	3.900 – 4.200	4.200 – 4.500	4.500 – 5.000	↗
Einfache Lage	3.300 – 3.800	3.500 – 4.000	3.800 – 4.300	↗

Kaufpreiskriterien:	2018	2019	2020	Trend
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	20,0 – 30,0	20,0 – 30,0	22,0 – 32,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	20,0 – 30,0	20,0 – 30,0	20,0 – 30,0	→

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 70.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 2.500.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 80.000
Leerstandsquote in %: 4,0	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 14,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 18,50

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Planken	100,00 – 175,00
Kunsttrasse / Fressgasse	45,00 – 100,00

Kontakt:



Schürerrer & 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



## 10 Jahre Boom: die Nachfrage ist immun!

### Allgemeine Marktsituation

Schon Jahre erwarten Branchenexperten einen Preisrückgang oder gar ein Platzen der angeblichen „Münchener Blase“. Nun überrollt uns alle auch noch ein Virus. München zeigt sich jedoch weitestgehend resistent und stabil. Nach einer gewissen Pandemie-Delle besteht weiterhin eine hohe Nachfrage, vor allem nach Wohnimmobilien.

### Wohnimmobilien

Der Jahresbericht des Gutachterausschusses für 2019 sagt klar: Die Preise stiegen weiter. Aber hierin fand die Pandemie noch keinen Einfluss. Die Renditen bei Wohninvestments schwankten zwischen dem ca. 35-fachen bis zum etwa 60-fachen des Jahresrohertrags, abhängig von Miet- und Baureserven. Die Quadratmeterpreise begannen bei ca. 5.000,- Euro und reichten bis über 10.000,- Euro. Durch den hohen Nachfragedruck erfuhren nicht nur viele Stadtviertel, sondern auch das Umland Aufwertungen. Ein wichtiger Grund dafür ist ebenfalls das Thema „städtische Erhaltungssatzung“. Nicht nur, dass die Anzahl der ausgewiesenen Gebiete stetig steigt, vor allem wurden 2018 und 2019 die Bedingungen stark verschärft. Das Vorkaufsrecht der Stadt kann zwar abgewendet werden, aber für die meisten Käufer zu inakzeptablen Bedingungen. Ob sich die Stadt den Vorkauf weiterhin leisten will und kann, ist offen und bleibt noch zu beobachten.

### Büroimmobilien

Die Beschäftigtenzahl stieg in den letzten Jahren extrem, der Neubau hingegen hinkt hinterher. Die Leerstandsquote von nur etwa 2 Prozent und der steigende Bedarf führten dazu, dass Büroflächen gerade bei Projektentwicklern und Anlegern sehr beliebt wurden. Es gibt unterschiedliche Meinungen darüber, inwieweit der Trend zum Home-Office dies künftig beeinflussen wird.

### Ausblick

Allgemeiner Tenor ist, dass vor allem der wohnwirtschaftliche Immobiliensektor in der Metropolregion München stabil aus der Pandemie hervorgehen wird. Wie schon nach der Finanzmarktkrise könnte das Sicherheitsbedürfnis der Investoren sogar wieder zu Preissteigerungen führen. Wahrscheinlich erscheint ein gebremstes Wachstum mit punktueller Konsolidierung der Preise. Allerdings gibt es deutschlandweit Bestrebungen, einen weiteren Preisanstieg zu verhindern. Ein momentan diskutiertes Umwandlungsverbot, immer mehr Erhaltungssatzungsgebiete mit inakzeptablen Abwendungserklärungen, die Erweiterung der SoBoN (sozialgerechte Bodennutzung), die Mietpreisbremse und die verschärfte Zweckentfremdung tragen wohl eher zu einer Beruhigung am Investment-Markt bei. Trotzdem lassen die vielen Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Attraktivität unserer schönen Stadt uns, die Firmengruppe Rohrer, weiterhin optimistisch in die Zukunft blicken.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

Mietpreise Bestand:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	19,00–30,00	20,00–32,00	17,00–25,00	→
Mittlere Lage	15,00–19,00	16,00–20,00	14,00–17,00	→
Einfache Lage	13,00–16,00	14,00–17,00	12,00–14,00	→

Mietpreise Neubau:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	22,00–35,00	24,00–38,00	19,00–30,00	→
Mittlere Lage	16,00–20,00	17,00–20,00	17,00–19,00	→
Einfache Lage	15,00–17,00	15,00–18,00	16,00–17,00	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	10.000–20.000	10.000–20.000	8.000–12.000	↗
Mittlere Lage	5.500–9.000	6.000–9.000	6.200–7.500	↗
Einfache Lage	5.000–7.000	6.000–7.000	5.000–6.500	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	10.000–22.000	12.000–25.000	11.000–27.000	→
Mittlere Lage	8.000–9.500	8.500–10.000	8.500–10.000	→
Einfache Lage	7.000–8.000	8.000–10.000	7.500–8.500	→

Kaufpreiskoeffizienten: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2018	2019	2020	
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	31,0–52,0	29,0–58,0	30,0–55,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	22,0–40,0	26,0–44,0	25,0–40,0	→

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 800.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 21.000.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 460.000
Leerstandsquote in %: 2,2	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 22,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 40,00

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Altstadt/Zentrum	150,00–380,00
Leopoldstraße	70,00–150,00

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



## Hohe Lebensqualität, steigende Preise

### Allgemeine Marktsituation

Münster wächst weiter. 2019 legte die Einwohnerzahl um 1.559 Personen zu und weist nun einen neuen Höchststand von 312.169 Bewohnern aus. Die Gründe für diesen Zuwachs sind vielfältig, aber die Tatsache, dass Münster zu den zehn größten Universitätsstädten Deutschlands gehört, zählt sicherlich ebenso dazu wie die hohe Lebensqualität. Münster wurde zur lebenswertesten Stadt der Welt ausgezeichnet (LivCom-Award, Städte 200.000 bis 750.000 Einwohner).

### Wohnimmobilien

Die Top-Wohnlagen Münsters liegen in der Nachbarschaft des Aasees, dem Universitätsklinikum oder in der Nähe zum Stadtzentrum. Die Spitzenmieten in diesen gefragten Lagen, wie zum Beispiel der Sentruper Höhe, dem Kreuzviertel oder Mauritz liegen bei mindestens 14 Euro pro Quadratmeter. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen durchschnittlich bei ca. 3.500 Euro; in der Spitze deutlich über 5.000 Euro pro Quadratmeter. Bei Bestandsimmobilien fällt die Preissteigerung im Vergleich zum Vorjahr moderat aus. 2019 befanden sich die Preise bereits auf einem hohen Niveau. Kaufpreise für Neubau-Wohnungen liegen im Durchschnitt bei 4.500 Euro pro Quadratmeter und können für Premiumobjekte bei bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Die Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser liegen bei ca. 650.000 Euro. Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind gefragter denn je. Ähnlich wie im Vorjahr werden derzeit Mehr-

familien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser durchschnittlich zum 27- bis 40-fachen des Jahresrohertrages gehandelt, in Einzelfällen liegen die Preise weit darüber.

### Gewerbeimmobilien

Im Gegensatz zu den vorherigen neun Jahren konnte der Büroflächenleerstand in Münster zum Jahreswechsel 2019/2020 nicht weiter reduziert werden. Der Leerstand stieg, verglichen mit dem Jahr zuvor, um ca. 9 Prozent auf 36.200 Quadratmeter an. Entsprechend erhöhte sich die Leerstandsquote moderat von 1,5 auf 1,6 Prozent. Als stabile Spitzenmiete werden in den Büromarktzonen Hafen und City 14,50 Euro pro Quadratmeter erzielt. In wenigen Neubauprojekten wurde diese erstmals auch am Cityrand erreicht. Am Markt deutete sich Anfang 2020 an, dass dieser Trend möglicherweise weitergeht und Ende 2020 eine Spitzenmiete von 15 Euro pro Quadratmeter erzielbar sein könnte.

### Ausblick

Die Corona-Krise erschwert den Ausblick deutlich. Eine präzise Prognose ist kaum möglich. Bei den Wohnimmobilien sind kaum Preisveränderungen feststellbar; diese könnten zeitverzögert allerdings noch eintreten. Insgesamt herrscht in allen Assetklassen nach wie vor ein Nachfrageüberhang, sodass mit keinen erheblichen Preiseinbrüchen zu rechnen ist. Auf dem Münsteraner Büromarkt hingegen wird die Corona-Krise ihre Spuren hinterlassen. So könnte die Nachfrage, bedingt durch verschlechterte Wirtschaftszahlen, sinken.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

Mietpreise Bestand:	2018	2019	2019	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,00–12,00	10,00–14,00	11,00–14,50	→
Mittlere Lage	8,00–10,00	8,50–10,00	9,00–12,00	→
Einfache Lage	7,00–9,00	7,00–9,00	7,50–9,00	→

Mietpreise Neubau:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	13,00–15,00	14,00–16,50	14,00–18,00	↗
Mittlere Lage	11,00–13,00	12,00–14,00	12,00–14,00	→
Einfache Lage	10,00–12,00	10,00–12,00	k. A.	→

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	4.000–5.000	4.500–9.000	5.000–9.000	↗
Mittlere Lage	3.000–4.000	3.000–4.500	3.000–5.000	→
Einfache Lage	1.300–2.000	1.300–3.000	1.500–3.000	→

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	6.000–7.000	6.000–10.000	6.500–10.000	↗
Mittlere Lage	4.500–6.000	4.500–6.000	4.500–6.500	↗
Einfache Lage	3.000–4.500	3.950–4.500	3.950–4.500	↗

Kaufpreisk Faktoren:	2018	2019	2020	
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	22,0–30,0	26,0–32,0	27,0–40,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	14,0–16,0	14,0–16,0	14,0–17,0	→

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 102.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 2.260.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 36.200
Leerstandsquote in %: 1,6	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 10,90	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 14,50

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Königstraße	30,00–50,00
Windthorststraße	120,00–30,00

Kontakt:

**HOMANN**  
IMMOBILIEN

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

# OLDENBURG



## Immobilienmarkt im Aufwärtstrend

### Allgemeine Marktsituation

Die Universitätsstadt Oldenburg (i. O.) als wirtschaftlicher und wissenschaftlicher Mittelpunkt der Weser-Ems-Region befindet sich auf Wachstumskurs und ist mit 169.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Niedersachsens. Die Wirtschaft und damit verbunden die Beschäftigtenzahlen haben sich in den vergangenen fünf Jahren gut entwickelt. Ferner zeigt sich die Bedeutung als Einkaufsstadt in einer überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von 144 Indexpunkten.

### Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt ist von einer ungebrochen hohen Nachfrage und steigenden Kaufpreisen und Mieten in allen Lagen geprägt. Besonders in den innenstadtnahen Lagen wie dem Dobben- und Gerichtsviertel übersteigt die Nachfrage deutlich das Angebot. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand erreichen in Toplagen bis zu 4.200 Euro pro Quadratmeter. In mittleren Lagen liegt die Kaufpreisspanne zwischen 2.000 und 3.000 Euro. Für Neubauwohnungen werden in sehr guten Lagen bis maximal 6.000 Euro pro Quadratmeter erzielt. Im Segment der Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser werden Kaufpreisfaktoren bis zum 24,5-fachen der Jahresnettokaltmiete aufgerufen. Auch die Kaltmiete befindet sich in einem Aufwärtstrend. Aktuell liegt sie an sehr gefragten Standorten für Bestandsobjekte bei 9 bis 11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; im Neubaubereich zwischen 10,50 und 13,50 Euro.

### Büroimmobilien, Logistik- und Industrieflächen

Auf dem Oldenburger Büroflächenmarkt ist die Durchschnittsmiete leicht gestiegen und bewegt sich zwischen 8,50 und 9 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete liegt bei 13 bis 13,50 Euro pro Quadratmeter und rangiert oberhalb des Niveaus von Städten vergleichbarer Größe. Der Büromarkt wird sich in einem moderaten Aufwärtstrend weiterentwickeln, sicherlich geprägt von dem Wandel, der von der Digitalisierung und den durch die Corona-Pandemie gestiegenen Akzeptanz von Home-Office verursacht wurde. Die Aussichten am Oldenburger Büromarkt sind gut: Flexibilität bei Mietverträgen wird zunehmend wichtiger. Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit und der im Logistikimmobilienbereich vergleichsweise hohen Renditen bieten sich für Entwickler interessante Perspektiven. Grundsätzlich zeigen Investoren eine stärkere Investitionsfreudigkeit in diese Assetklasse als noch vor einigen Jahren.

### Ausblick

Für 2020/2021 geht das 90-köpfige Spezialistenteam von Robert C. Spies von einer anhaltend dynamischen Nachfrage aus, die auch zukünftig für moderat anziehende Preise – vor allem auf dem Wohnungsmarkt – sorgt. In den mittleren und bevorzugten Wohnlagen bleibt das Angebot limitiert. Die Stadt reagiert auf den steigenden Bedarf mit Flächenausweisungen, unter anderem mit dem Projekt „Am Bahndamm“ sowie dem neuen Stadtteil Fliegerhorst, wo einmal über 3.000 Menschen leben sollen.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

### Mietpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	9,00–11,00	↗
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	7,00–9,00	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	5,00–7,00	↗

### Mietpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	10,50–13,50	↗
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	9,50–11,00	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	9,00–10,50	↗

### Kaufpreise Bestand: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	2.500–4.200	↗
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	2.000–3.000	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	1.500–2.500	↗

### Kaufpreise Neubau: 2018 2019 2020 Trend

Eigentumswohnungen

Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	4.000–6.000	↗
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	3.000–4.200	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	2.500–3.500	↗

### Kaufpreiskoeffizienten: 2018 2019 2020

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	15,0–24,5	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : k. A.	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : k. A.	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 8,50–9,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 13,00–13,50

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

### Name Mietspanne in EUR/m<sup>2</sup>

k. A.	k. A.
k. A.	k. A.

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



## Potenziale in der City und im Umland

### Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg zählt circa 637.199 Einwohner und bildet zusammen mit der Region den drittgrößten Ballungsraum Deutschlands. Viele Unternehmen, die in ihren Bereichen zur Weltspitze gehören, haben hier ihren Sitz oder einen wichtigen Standort. Die Bevölkerung wächst seit Jahren und die Prognose weist weiterhin nach oben.

### Wohnimmobilien

Wohnraum ist knapp und bleibt es auf absehbare Zeit, denn Bauflächen sind rar. Den Mangel zu beheben ist schwierig. Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Die Leerstandsquote von lediglich circa 0,5 Prozent spiegelt die angespannte Marktlage wider. Die Innenstadt erfährt eine Reurbanisierung: Durch Abriss und Umnutzung vorhandener Bestände, aber auch durch die Entwicklung neuer Flächen, etwa am Hauptbahnhof, soll in den nächsten Jahren eine Entlastung entstehen. Nach heutiger Einschätzung dürften diese Kapazitäten absorbiert werden. Weiterhin weichen Wohnungssuchende in das Umland aus. Sie suchen nach Lagen mit guter U-Bahn-Anbindung.

### Gewerbeimmobilien

In der Region besteht nahezu Vollbeschäftigung. Infolge fortschreitender Rationalisierung sowie Automatisierung gewinnt auch in der Autostadt der Dienstleistungssektor an Bedeutung. Dieser Prozess belebt die Stadt und verändert den Büromarkt. Stuttgart ist mit knapp 8 Mio.

Quadratmetern der zweitgrößte Bürostandort in Süddeutschland. Das knappe Flächenangebot bremst das Vermietungsvolumen. Die Leerstandsquote liegt bei lediglich 2 Prozent. Vor allem in der Innenstadt sind kaum vakante Flächen vorhanden. Diese Knappheit lässt die Büromieten steigen. Stuttgarts Einzelhandelslandschaft ist mit einer hohen Kaufkraft, einem großen Einzugsbereich sowie der höchsten Zentralität unter den Top-7-Standorten gut aufgestellt. Dennoch hat sie sich in der Vergangenheit stark verändert. Die Konzentration auf die Innenstadt sowie große Center in der Region hat zugenommen. Allein in den vergangenen Jahren wurden mit der Errichtung großer Einkaufszentren, wie dem Milaneo oder dem Gerber, 20 Prozent zusätzliche Handelsflächen in der City geschaffen. In kaum einer anderen Großstadt gab es vergleichbare Erweiterungen.

### Ausblick

Der Stuttgarter Immobilienmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr coronabedingt verhaltener als in den Vorjahren. Insbesondere im Value-Add Bereich ist die Nachfrage, bedingt durch die veränderte Situation am Finanzierungsmarkt, zurückhaltend. Eine grundlegende Trendumkehr ist nicht absehbar. Das Angebot ist knapp. Stuttgarts Immobilienwerte bleiben weiter auf stabilem Kurs. Für Investoren, die zu Umnutzungen und Ertüchtigungen von Bestandsimmobilien bereit sind, können sich Chancen bieten. Für neue Projekte lohnt der Blick in die Umgebung.

# Marktdaten

## WOHNEN (alle Preise in Euro/m<sup>2</sup>)

Mietpreise Bestand:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	12,50–18,00	13,00–18,00	14,00–19,00	↗
Mittlere Lage	9,00–14,00	9,50–15,00	10,00–16,50	↗
Einfache Lage	7,50–11,50	8,50–12,00	9,50–14,00	↗

Mietpreise Neubau:	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	15,50–21,00	16,00–22,00	18,00–23,00	→
Mittlere Lage	12,00–17,00	13,50–18,00	14,50–20,00	↗
Einfache Lage	10,00–13,50	11,00–14,50	12,50–15,50	↗

Kaufpreise Bestand: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	4.000–8.500	4.200–8.500	4.300–8.700	↗
Mittlere Lage	2.500–4.800	3.200–5.300	3.500–5.700	↗
Einfache Lage	2.000–3.000	2.900–4.200	3.000–4.300	↗

Kaufpreise Neubau: Eigentumswohnungen	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	5.500–15.000	6.000–11.000	7.000–16.000	↗
Mittlere Lage	5.300–7.000	5.500–7.000	6.200–8.500	↗
Einfache Lage	4.500–5.000	4.800–6.300	5.000–6.300	↗

Kaufpreiskoeffizienten: Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete	2018	2019	2020	
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	23,0–30,00	25,0–31,00	26,0–33,00	↗
Büro- und Geschäftshäuser	25,0–31,00	26,0–32,00	26,0–33,00	↗

## BÜRO 2019

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 160.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 8.000.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 155.000
Leerstandsquote in %: 2,0	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 15,50	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 25,50

## Einzelhandel 2019 – Mieten in Stadtteillagen

Name	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Degerloch	15,00–60,00
Cannstatt	12,00–35,00

Kontakt:



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

# ARCADIS.

## IMPROVING QUALITY OF LIFE

Arcadis ist das führende globale Planungs- und Beratungsunternehmen für Immobilien, Umwelt, Infrastruktur und Wasser. 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](http://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 m<sup>2</sup> 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](http://www.arcadis.com)



# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### MIETEN BESTAND / RENTAL PRICE STOCK

Alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / all prices in Euro per sqm

Stadt	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Trend
City	Basic Location	Average Location	Good and prime Location	Trend
Berlin	9,00–10,50	10,00–12,00	13,00–18,00	→
Bonn	7,20–8,20	9,20–11,20	10,70–14,20	↗
Bremen	5,00–7,50	7,00–9,50	9,50–12,00	→
Bremerhaven	4,50–5,00	5,00–7,00	7,50–9,00	→
Chemnitz	4,90–5,50	5,50–6,50	6,50–9,50	→
Dresden	8,50–13,00	9,00–10,00	10,00–13,00	↗
Düsseldorf	8,50–10,00	10,00–12,00	12,50–15,00	→
Duisburg	4,90	6,30	8,50	↗
Göttingen	6,50	9,00	12,00	↗
Hamburg	8,50–12,50	11,80–16,00	15,00–21,50	↗
Hannover	k. A.	8,50	k. A.	↗
Karlsruhe	8,00–9,75	9,50–13,00	11,50–15,50	↗
Kiel	6,00–6,50	7,50–8,80	8,50–14,00	↗
Köln	8,50–10,50	10,50–12,50	12,50–14,00	↗
Leipzig	5,50–6,50	6,50–8,00	8,50–10,50	↗
Mannheim	7,50–8,75	9,75–12,50	12,00–14,50	↗
München	12,00–14,00	14,00–17,00	17,00–25,00	→
Münster	7,50–9,00	9,00–12,00	11,00–14,50	→
Oldenburg	5,00–7,00	7,00–9,00	9,00–11,00	↗
Stuttgart	9,50–14,00	10,00–16,50	14,00–19,00	↗

# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### MIETEN NEUBAU / RENTAL PRICE NEW BUILDING

Alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / all prices in Euro per sqm

Stadt	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Trend
City	Basic Location	Average Location	Good and prime Location	Trend
Berlin	14,00–17,50	15,00–18,00	18,00–25,00	↗
Bonn	8,90–10,00	10,50–12,50	11,50–16,50	↗
Bremen	8,50–10,00	10,00–11,50	11,50–14,50	→
Bremerhaven	k. A.	8,00–10,00	10,00–12,50	→
Chemnitz	keine Angebote	8,50–10,50	10,50–12,50	→
Dresden	keine Angebote	11,50–13,00	13,00–18,00	→
Düsseldorf	12,00–13,00	13,50–15,00	15,00–17,50	↗
Duisburg	k. A.	9,00	11,00	→
Göttingen	k. A.	12,00	k. A.	↗
Hamburg	11,50–15,50	15,00–19,00	18,00–24,00	↗
Hannover	11,50	13,00	16,00	↗
Karlsruhe	10,00–11,50	10,50–15,00	11,50–17,00	↗
Kiel	k. A.	10,00–11,00	12,00–17,00	↗
Köln	10,50–12,00	12,00–14,00	14,00–16,50	↗
Leipzig	keine Angebote	10,50–12,00	12,00–16,00	↗
Mannheim	10,00–11,50	11,50–14,00	13,50–16,50	↗
München	16,00–17,00	17,00–19,00	19,00–30,00	→
Münster	k. A.	12,00–14,00	14,00–18,00	→
Oldenburg	9,00–10,50	9,50–11,00	10,50–13,50	↗
Stuttgart	12,50–15,50	14,50–20,00	18,00–23,00	↗

# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### KAUFPREISE BESTAND / PURCHASE PRICE STOCK

Alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / all prices in Euro per sqm

Stadt	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Trend
City	Basic Location	Average Location	Good and prime Location	Trend
Berlin	2.200–3.400	3.000–4.400	4.200–7.500	→
Bonn	1.800–2.000	2.200–3.200	3.000–4.300	↗
Bremen	1.500–2.100	2.000–3.100	2.500–4.400	↗
Bremerhaven	700–1.000	1.000–1.750	1.750–3.100	↗
Chemnitz	990–1.250	1.250–1.800	1.800–2.800	→
Dresden	2.900–3.100	3.100–3.500	3.500–4.000	→
Düsseldorf	2.200–2.500	2.500–3.950	4.000–5.900	↗
Duisburg	1.000	1.500	2.250	↗
Göttingen	2.000	2.200	4.000	↗
Hamburg	2.600–4.900	4.800–7.500	6.800–13.500	↗
Hannover	2.300	3.200	4.100	↗
Karlsruhe	2.150–3.500	3.300–4.000	4.000–6.000	↗
Kiel	2.000–2.100	2.400–2.800	3.000–4.500	↗
Köln	2.500–3.000	3.000–4.000	4.000–5.500	↗
Leipzig	1.800–2.200	2.200–2.800	2.800–4.000	↗
Mannheim	2.000–3.500	3.600–4.500	4.500–6.200	↗
München	5.000–6.500	6.200–7.500	8.000–12.000	↗
Münster	1.500–3.000	3.000–5.000	5.000–9.000	→
Oldenburg	1.500–2.500	2.000–3.000	2.500–4.200	↗
Stuttgart	3.000–4.300	3.500–5.700	4.300–8.700	↗

# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### KAUFPREISE NEUBAU / PURCHASE PRICE NEW BUILDING

Alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / all prices in Euro per sqm

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	3.800–4.600	4.600–6.000	6.000–8.000	↗
Bonn	2.800–3.000	3.300–4.000	3.900–5.900	↗
Bremen	2.900–3.200	3.200–4.200	4.200–6.000	↗
Bremerhaven	2.100–2.600	2.700–3.200	3.200–4.100	→
Chemnitz	keine Angebote	2.400–3.000	3.000–4.000	→
Dresden	keine Angebote	3.600–4.200	4.200–5.800	→
Düsseldorf	4.200–4.900	4.900–6.500	6.500–9.600	→
Duisburg	k. A.	3.100	4.300	↗
Göttingen	3.400	4.000	4.400	↗
Hamburg	4.200–5.000	5.000–8.000	7.800–14.000	↗
Hannover	3.900	4.600	6.500	↗
Karlsruhe	3.800–4.200	4.000–4.700	4.500–7.000	↗
Kiel	k. A.	3.900–4.300	4.500–7.000	↗
Köln	4.000–5.000	5.000–6.000	6.000–7.500	↗
Leipzig	keine Angebote	2.600–3.500	3.500–6.000	↗
Mannheim	3.800–4.300	4.500–5.000	4.700–6.500	↗
München	7.500–8.500	8.500–10.000	11.000–27.000	→
Münster	3.950–4.500	4.500–6.500	6.500–10.000	↗
Oldenburg	2.500–3.500	3.000–4.200	4.000–6.000	↗
Stuttgart	5.000–6.300	6.200–8.500	7.000–16.000	↗

# 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	28,0–40,0	→	23,0–30,0	→
Bonn	17,0–24,0	↗	15,0–21,5	→
Bremen	15,0–25,5	↗	15,0–24,5	→
Bremerhaven	8,0–15,0	↗	k. A.	k. A.
Chemnitz	16,0–22,0	↗	15,0–20,0	↗
Dresden	22,0–32,0	→	18,0–25,0	→
Düsseldorf	22,0–32,0	↗	20,0–25,0	→
Duisburg	10,5–18,0	↗	10,5–19,0	→
Göttingen	21,0	↗	18,0	↗
Hamburg	23,0–37,0	↗	20,0–35,0	→
Hannover	25,0	↗	29,0	↗
Karlsruhe	27,0–33,0	↗	18,0–30,0	→
Kiel	16,0–28,0	↗	15,0–22,0	↗
Köln	19,0–32,0	↗	17,0–25,0	→
Leipzig	22,0–35,0	→	20,0–26,0	↗
Mannheim	22,0–32,0	↗	20,0–30,0	→
München	30,0–55,0	→	25,0–40,0	→
Münster	27,0–40,0	↗	14,0–17,0	→
Oldenburg	15,0–24,5	↗	k. A.	k. A.
Stuttgart	26,0–33,0	↗	26,0–33,0	↗

# BÜROMARKT

## OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2019 in m <sup>2</sup>	Flächenbestand in m <sup>2</sup>	Flächenleer- stand in m <sup>2</sup>	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m <sup>2</sup>	Spitzenmiete in EURO/m <sup>2</sup>
City	Take-Up 2019 in m <sup>2</sup>	Office Stock in m <sup>2</sup>	Vacancy in m <sup>2</sup>	Vacancy Rate in %	Ø Average Rents in EURO/sqm	Prime Rents in EURO/sqm
Berlin	989.000	20.500.000	246.000	1,2	26,00	39,60
Bonn	108.595	3.925.999	96.562	2,5	13,21	25,22
Bremen	105.000	3.860.000	120.000	3,1	9,70	14,50
Bremerhaven	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	5,00	11,00
Chemnitz	45.000	1.500.000	150.000	10,0	6,50	11,00
Dresden	100.000	2.500.000	75.000	3,0	9,50	15,00
Düsseldorf	520.000	9.230.000	470.000	5,1	17,00	28,00
Duisburg	70.200	2.251.000	48.500	2,1	9,20	16,00
Göttingen	k. A.	k. A.	k. A.	7,9	8,75	15,00
Hamburg	535.000	13.900.000	430.000	3,1	16,50	30,00
Hannover	198.000	5.060.000	145.000	3,2	11,50	17,00
Karlsruhe	93.000	2.550.000	75.000	3,0	9,25	14,50
Kiel	20.000	1.500.000	20.000	1,4	9,00	17,00
Köln	300.000	7.950.000	200.000	2,5	15,20	26,00
Leipzig	145.000	3.800.000	190.000	5,0	10,00	16,00
Mannheim	70.000	2.500.000	80.000	4,0	14,00	18,50
München	800.000	21.000.000	460.000	2,2	22,00	40,00
Münster	102.000	2.260.000	36.200	1,6	10,90	14,50
Oldenburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	8,50–9,00	13,00–13,50
Stuttgart	160.000	8.000.000	155.000	2,0	15,50	25,50

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

Von Jutta Ochs

## Jetzt Wohnpakete kaufen

**Paketverkäufe von Neubauwohnungen sind gerade in der Corona-Krise ein ideales Produkt für Bauträger und Investoren, sagt der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund (Dave), ein Zusammenschluss von zwölf Immobilienberatungsunternehmen.**

Für Bauträger und Projektentwickler ist der Paketverkauf wegen der aktuellen Verunsicherung in der Pandemie einfacher als der Einzelverkauf, hat Dave analysiert. Auch die Abwicklung gestaltet sich unkomplizierter, da eine durchgehende Baubeschreibung ohne jeweilige Sonderwünsche realisiert werden könne. Zudem seien Zahlungsmodalitäten nur einmal auszuhandeln und auch die Bau- und Anschlussfinanzierung leichter darstellbar.

Günstig für Investoren ist bei derartigen Paketkäufen, dass die Mietpreisbremse bei Neubau nicht gelte, also der aktuelle Mietwert voll darstellbar sei, argumentiert Dave. Die Abstimmungserfordernisse einer WEG sind hinfällig. Unter Umständen seien aber steuerlich begünstigte Wohnungen auch einzeln zu verkaufen.

Wegen der Krise sind nach Informationen des Maklernetzwerks "interessante Angebote verfügbar", sodass sich vielerlei neue Chancen ergeben könnten. Bei Paketverkäufen spielt grundsätzlich die vertragliche Ausgestaltung eine entscheidende Rolle, betont der Verbund. Als mögliche Stellschrauben nennt er den Erwerb als Asset- oder als Unternehmenskauf sowie Fälligkeitsbedingungen, Mietgarantieformen und Anzahlungsregelungen.

IMMOBILIEN ZEITUNG, April 2020

DAVE

### Corona-Krise bewirkt Kulturwandel

Nach Angaben der DAVE-Experten wird die Corona-Krise nicht nur zu Änderungen in der Gesellschaft führen, sondern auch das Bewusstsein in der Arbeitswelt und damit auch das Miteinander in vielen Dingen positiv neugestalten.

Für Corvin Tolle, Tolle Immobilien ist: „Die Schreibtisch-Kultur, bei der jeder Mitarbeiter 'nur' produktiv ist, der im Büro sitzt, ist out. Wir sehen, dass das Homeoffice funktioniert und damit auch die Vertrauenskultur zählt, dass Mitarbeiter, egal von wo sie arbeiten, leistungsfähig sind. Damit wird sich unsere Arbeitswelt neugestalten und das Büro mehr zum Treffpunkt und Meeting-Point aller.“

Allerdings ist das Homeoffice nicht per se optimal für jeden, Sven Keussen, Rohrer Immobilien: „Wir stellen fest, dass die Einstellung unserer Mitarbeiter zu dieser Arbeitsform unterschiedlich ist. Manche bevorzugen den persönlichen Austausch, da erfolgreiche Arbeit im Vermittlungsgeschäft und in der Beratung oft vom vertrauensvollen direkten Erfahrungsaustausch und spontaner

Begegnungskommunikation lebt. Isolation begünstigt diesen Austausch nicht sehr. Inspiration über neue Geschäftschancen sowie Erfahrungsaustausch zu Interessenten und Angeboten entstehen oft ad hoc durch den direkten Kontakt und die 'Flur'-Kommunikation.“

Generell bedarf es neuer Rituale für das Homeoffice je nach Gruppenaufgabe und Zielsetzung über regelmäßige virtuelle Treffen wie z.B. ein „Good morning Coffee“, Mittags „summery“ oder ein „Evening close up“.

Zudem erwartet DAVE weitere positive

Effekte durch die Corona-Krise im Hinblick auf Reisen und individuelle Flexibilität. Peter Schürrer, DAVE-Geschäftsführer, Schürrer & Fleischer Immobilien: „Wir beobachten ein neues intensiveres und nahbareres Miteinander nicht nur bei uns im Unternehmen, sondern auch mit unseren Kunden. Diese gemeinsame Vertrauensbasis, die dadurch entsteht, ermöglicht sogar eine noch stärkere Fokussierung auf die eigentlichen Arbeitsinhalte, da das Verständnis für das jeweilige Tun größer ist.“

Laut DAVE führt der Schub der Digitalisierung durch die Corona-Krise auch zu einer größeren Zeitersparnis, da weniger Reisen unternommen werden und mehr Meetings digital stattfinden. Schürrer: „Wir sind davon überzeugt, dass sich das auch nach Corona fortsetzen wird, da Klimaschutzgründe zudem den Trend befeuern werden.“ „Dennoch bleibt der Kontakt-Marktplatz Messe langfristig bedeutend, da menschliches Miteinander des vertrauensvollen Austausches bedarf und neue Kontakte auch so nur entstehen können“, so Tolle abschließend.



Foto: Karolina Grabowska / PhotoUp

FACILITY MANAGEMENT 3/2020

www.facility-management.de

FACILITY MANAGEMENT, Mai 2020

Von Peter Dietz

## Corona treibt den Markt für Unternehmensimmobilien

**Die Corona-Krise beflügelt offenbar den Markt für Unternehmensimmobilien. Weil bei vielen Firmen die Kasse leer ist, steigt deren Bereitschaft, die eigenen Fabriken und Lagerhallen zu verkaufen und zurückzumieten. Laut dem Makler-Netzwerk Dave kommen vermehrt Anfragen von Kunden, die Liquiditätsreserven ermitteln und Marktchancen ausloten wollen.**

"Aufgrund von Liquiditätsengpässen steht für viele Firmen derzeit die Frage im Raum, ob man als Unternehmer auch Eigentümer sein muss und ob man sich den Standort auch durch beispielsweise Sale-and-Lease-Back-Transaktionen sichern kann", sagt Gerhard Alles, Dave-Partner Schürer & Fleischer Immobilien. Den Wert des Immobilienvermögens deutscher Betriebe schätzt er auf 3,5 Billionen Euro, von denen sich fast zwei Drittel im Eigentum der Unternehmen befinden. Immobilienbezogene Kosten umfassen je nach Branche, 5% bis 20% der Gesamtkosten eines Unternehmens. Sie sind meist der zweitgrößte Kostenblock.

"Bei Verkäufen von Unternehmensimmobilien kann derzeit dringend benötigtes Kapital frei gesetzt werden, um Liquidität zu erlangen und den Fortbestand der eigenen Firma zu sichern", erklärt Alles. Matthias Wirtz, Dave-Partner KSK Immobilien, ergänzt: "Unternehmensimmobilien sind für Investoren hoch interessant, da der Cashflow gesichert und ein Wertsteigerungspotenzial auch aufgrund von möglichen Projektentwicklungen gegeben ist. Hier sind besonders stadtnahe Lagen attraktiv."

*IMMOBILIEN ZEITUNG, Juli 2020*

Von Robin Göckes

## Temporäres Wohnen als Rettungsanker für Gewerbeimmobilien

**Temporäre Wohnformen könnten die Rettung für angeschlagene Gewerbeimmobilien sein – meint zumindest der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund. Es gibt nur ein Problem: Restriktionen, etwa aufgrund der Lage in bestimmten Nutzungsgebieten, könnten kreative Lösungswege nachhaltig versperren.**

Der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund (Dave) rät dazu, Kreativität bei der Nutzung von coronabedingt angeschlagenen Gewerbeimmobilien an den Tag zu legen und mahnt davor, dass langwierige Genehmigungsprozesse gute Ideen im Keim ersticken könnten. "Dabei geht es besonders um citynahe Hotel-, Retail- oder Büroflächen, die in Schiefelage geraten sind, aber Potenzial für eine andere Verwendung bieten", erklärt Gerhard Alles von Schürer & Fleischer Immobilien. Solche "urbanen Brachen" böten Revitalisierungsoptionen für temporäres Wohnen. "Diese Nutzungsform hat noch zu wenig Angebot, sei es für Studierende, Geschäfts- oder Privat-Reisende wie Touristen." Die Erfahrungen mit solchen Angeboten während der pandemiebedingten Einschränkungen hätten eine erstaunliche Auslastung und damit Krisenresistenz gezeigt.

### Möglichkeiten im Bestand

Inhabergeführte Hotels hätten schon vor der Krise nach Möglichkeiten gesucht, dem wachsenden Konkurrenzkampf mit professionellen Hotelketten zu entkommen, meint Alexander Schlömer von KSK Immobilien. "Der Mix aus zentralen Lagen und hoher Flächeneffizienz der Gebäude bietet oft auch im Bestand Möglichkeiten, beispielsweise für studentisches Wohnen oder auch Seniorenapartments."

Langwierige Genehmigungsprozesse oder behördliche Beschränkungen seien jedoch ein Hindernis auf dem Weg, angeschlagene Gewerbeimmobilien durch solche neuen Nutzungsarten zu retten, gibt Sven Keussen, Rohrer Firmengruppe, zu bedenken. "Momentan stehen zum Beispiel Beschränkungen aufgrund von Nutzungsgebieten im Weg, um beispielsweise Senioren-, Studentenwohnungen oder Hotels flexibel nutzen zu können."

*IMMOBILIEN ZEITUNG, August 2020*



#### Impressum

Herausgeber:

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

Konzeption/Redaktion:

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

Grafische Gestaltung:  
EPD Enterprise Design UG  
www.epd-verlag.de

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



ROBERT C.  
**SPIES**



**DELTA DOMIZIL**



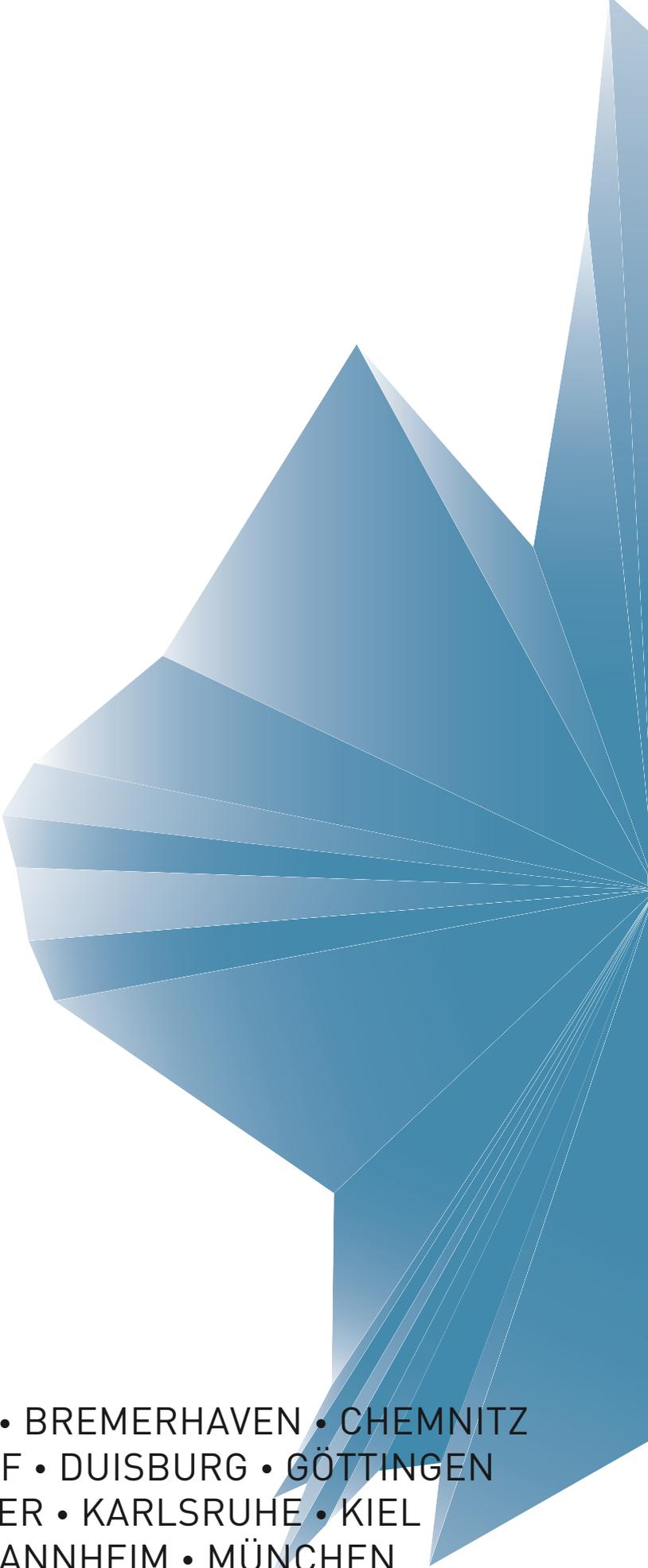
**HOMANN**  
IMMOBILIEN



Assoziierter Partner:



Technische Due Diligence



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

[WWW.DAVE-IMMOBILIEN.DE](http://WWW.DAVE-IMMOBILIEN.DE)