

# DAVE

ERFOLG VERBINDET.  
BUNDESWEIT.



## MARKTREPORT 2022/2023

21 STÄDTE – 1 NETZWERK

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR  
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

# WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK

## EIN VERBUND IN 25 STÄDTEN



## UNSICHERHEITSAKTOREN, ABER AUCH CHANCEN

Viele Anleger wollen nach den pandemiebedingten Einschränkungen in Immobilien investieren. Seit dem zweiten Halbjahr 2021 stiegen fast überall Nachfrage und Preise. Es kam zu Nachholeffekten. In manchen Städten gab es 2021 ein Allzeithoch beim Transaktionsvolumen, so in Berlin.

Dieses hohe Volumen, vorrangig im Wohnimmobiliensektor, ging mit einer geringeren Objektzahl einher. Das heißt, die Preise insbesondere für Core-Objekte erhöhten sich weiter. Mitte des Jahres 2022 trüben allerdings fünf Unsicherheitsfaktoren das Marktgeschehen. Wie lange diese Risiken vorherrschen, lässt sich kaum absehen. Auf der anderen Seite ergeben sich neue Chancen, so etwa für risikofreudige Anleger mit hoher Liquidität, die mittelfristig auf ein breiteres Immobilienangebot treffen.

Bei den Risiken ist erstens zu nennen, dass sich das Bauen im Laufe der Jahre 2021 und 2022 verteuerte. Zunächst gab es wegen der pandemiebedingten Störungen der Lieferketten Probleme bei der Materialbeschaffung; der Ukraine-Krieg verschärfte die Situation. Der Mangel führte zu stark steigenden Preisen. Zweitens sind die Zinsen innerhalb der ersten sechs Monate 2022 stark gestiegen. Für ein Standarddarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung mussten Immobilienerwerber Anfang des Jahres etwa 0,9 Prozent Zinsen einkalkulieren. Anfang Juli 2022 lag das Niveau bei 3,1 Prozent. Im Klartext bedeutet dies, dass ihre monatliche Rate spürbar steigt und eine Liquiditätslücke entstehen kann. Drittens sind die Klimaanforderungen ans Bauen gestiegen. Entwickler müssen für ihre Finanzierungen neue ESG-Kriterien erfüllen. Zudem werden Fördermittel, die viele Käufer beim Eigentumserwerb einplanen, gerade reformiert. Vermutlich gibt es künftig weniger Unterstützung. Viertens gibt es viele politische Restriktionen wie die CO<sub>2</sub>-Abgabe sowie vielerorts eine Mietpreisbremse und Umwandlungsverbote, die sich auf das Investitionsklima negativ auswirken.

Last but not least ist damit zu rechnen, dass die Kaufkraft wegen der hohen Lebenshaltungskosten sinkt. Sie wird nur bedingt von Gehaltssteigerungen abgedeckt. Das könnte dazu führen, dass Mieten und Kaufpreise insbe-

sondere an B- und C-Standorten sowie bei nicht marktfähigen Immobilien zurückgehen.

Projiziert man diese Veränderungen auf die künftige Marktentwicklung, so ist damit zu rechnen, dass im Bestand die Mieten eher stabil bleiben und nur noch vereinzelt steigen. Etwas anderes gilt bei Neubauten: Dort werden sich Kaufpreise sowie Mieten aufgrund der hohen Baukosten weiter erhöhen. Der Büromarkt hat sich weiter erholt. Spitzen- und Durchschnittsmieten sind fast überall gestiegen. Vielerorts hat sich zwar der Leerstand leicht erhöht, aber nirgendwo dramatisch. Stabile und gegebenenfalls sinkende Preise bieten für institutionelle sowie private Investoren auch Chancen. Insbesondere Immobilien mit leichten Lage- beziehungsweise Gebäudenachteilen können günstiger erworben werden als vor einigen Monaten und mit neuen Nutzungsideen höhere Renditen erzielen.

Diese Entwicklungen verdeutlichen, wie wichtig es gerade in außergewöhnlichen Zeiten ist, Immobilienberaterinnen und -berater an seiner Seite zu haben, die ihren lokalen Markt kennen. Das ist bei allen Partnern unseres DAVE-Netzwerkes der Fall.

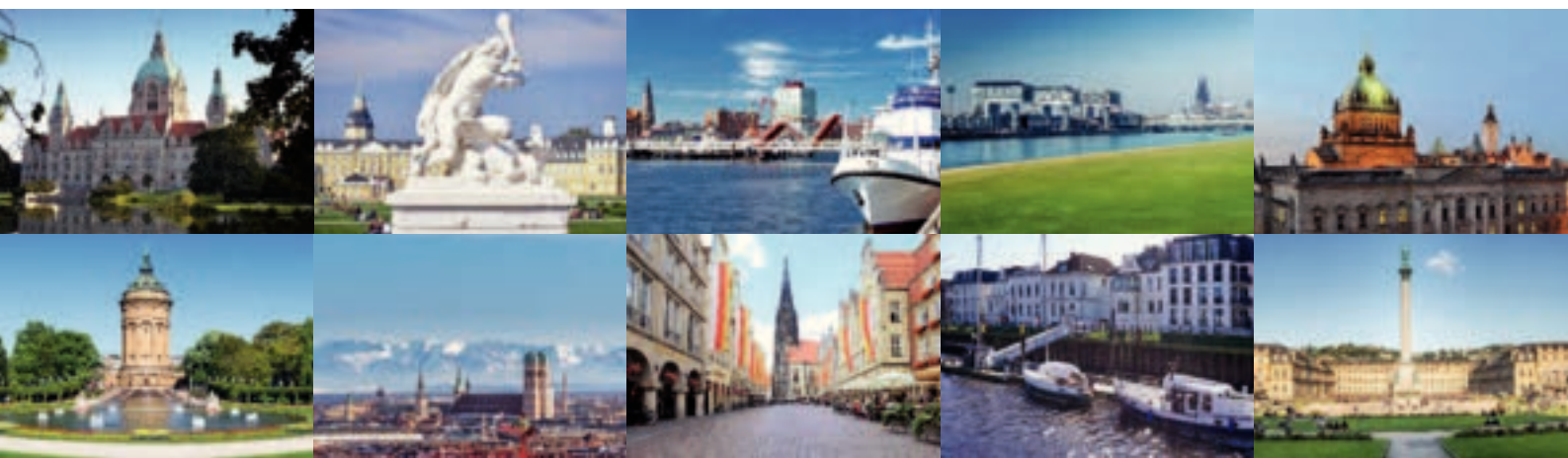
Zögern Sie also nicht, die DAVE-Profis bei bevorstehenden Investmententscheidungen anzusprechen.

Ihr  
Peter Schürer  
DAVE-Geschäftsführer



# INHALT

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



# KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL

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

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

In diesem komplexen Markt dient das Immobilienberater-Netzwerk DAVE als Navigator. Es ist ein Zusammenschluss von zehn erfolgreichen, inhabergeführten Unternehmen und zwei Kooperationspartnern (KSK-I und

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

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

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



# KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG

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

**Lebenszyklusbetrachtung und Instandhaltungsplanung.** Es liegt im Interesse jeden Bestandshalters, den Lebenszyklus seiner Liegenschaften maximal auszuschöpfen. Nur so findet sein Objekt langfristig Wohnungs- und 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 50-51).

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

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

# STÄDTE / REGIONEN

## PARTNER UND KOOPERATIONSPARTNER

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

Assoziierter Partner:



# BERLIN



## Berlin bleibt weiter attraktiv

### Allgemeine Marktsituation

Berlin nimmt weiterhin bei Investoren eine entscheidende Rolle ein. Das liegt unter anderem an ihrer hohen Einwohnerzahl, der steigenden wirtschaftlichen Bedeutung und der höheren Relevanz des Umlands.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Wohnungsnachfrage ging während der Hochphase der Pandemie 2020/21 leicht zurück. Sie hat sich seit Jahresanfang 2022 wieder erholt. Die Wohnungsmieten stiegen im Laufe des Jahres 2021 um durchschnittlich 4,5 Prozent auf 10,55 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Teilweise sind dies Nachholeffekte, nachdem der Berliner Mietendeckel im März 2021 für nichtig erklärt wurde. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand erhöhten sich um durchschnittlich 8,5 Prozent. Im Schnitt werden 5.550 Euro gezahlt, in der Spitze 8.740 Euro. Größer waren die Steigerungen im Neubaubereich: Hier stiegen die Kaufpreise um 13 Prozent gegenüber 2021. Die Zunahme geht allerdings nicht nur auf die höhere Nachfrage bei knappem Angebot, sondern vorrangig auf die gekletterten Baupreise zurück.

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist weiterhin hoch. Baukosten und Aufteilungsverbote führen dazu, dass ein gewünschter Mehrerlös für Dachausbauflächen in Mehrfamilienhäusern nur erzielt werden kann, wenn diese Flächen bereits nach dem Wohnungseigentumsge-  
setz geteilt sind. Der Berliner Markt für Wohninvest-

ments verbuchte 2021 ein Rekordergebnis mit einem Transaktionsvolumen von 26,2 Mrd. Euro.

### Gewerbeimmobilien

Im Bürosegment stieg der Flächenumsatz 2021 wieder auf über 800.000 Quadratmeter an. Dies liegt noch unter dem Vor-Corona-Umsatz (1 Mio. Quadratmeter), aber bereits höher als 2020 (723.000 Quadratmeter). Der Leerstand stieg auf 3,4 Prozent. Leicht erhöhte sich die Spitzenmiete: von 40 auf 41,40 Euro pro Quadratmeter (plus 3,5 Prozent). Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete, die von 28,30 Euro auf 28,50 Euro stieg (plus 1 Prozent). Im Laufe des Jahres 2022 sollen etwa 715.000 Quadratmeter Bürofläche fertig gestellt werden; für den Großteil existieren schon jetzt Vormietverträge.

### Ausblick

In der deutschen Hauptstadt ist die Büronachfrage mit dem Beherrschen der Pandemie zurückgekehrt. Lediglich periphere Lagen und nicht zeitgemäße Flächen haben es schwerer.

Der Wohnimmobilienmarkt bleibt stabil, trotz zu erwartenden sinkenden Kaufpreiskriterien steigen die Mieten. Für liquide Anleger ergeben sich mit den geänderten Eigenkapitalanforderungen der Banken neue Chancen. Wer bereit ist, eine höhere Eigenmittelquote zu erfüllen, kommt auf dem Investmentmarkt schneller zum Zug.



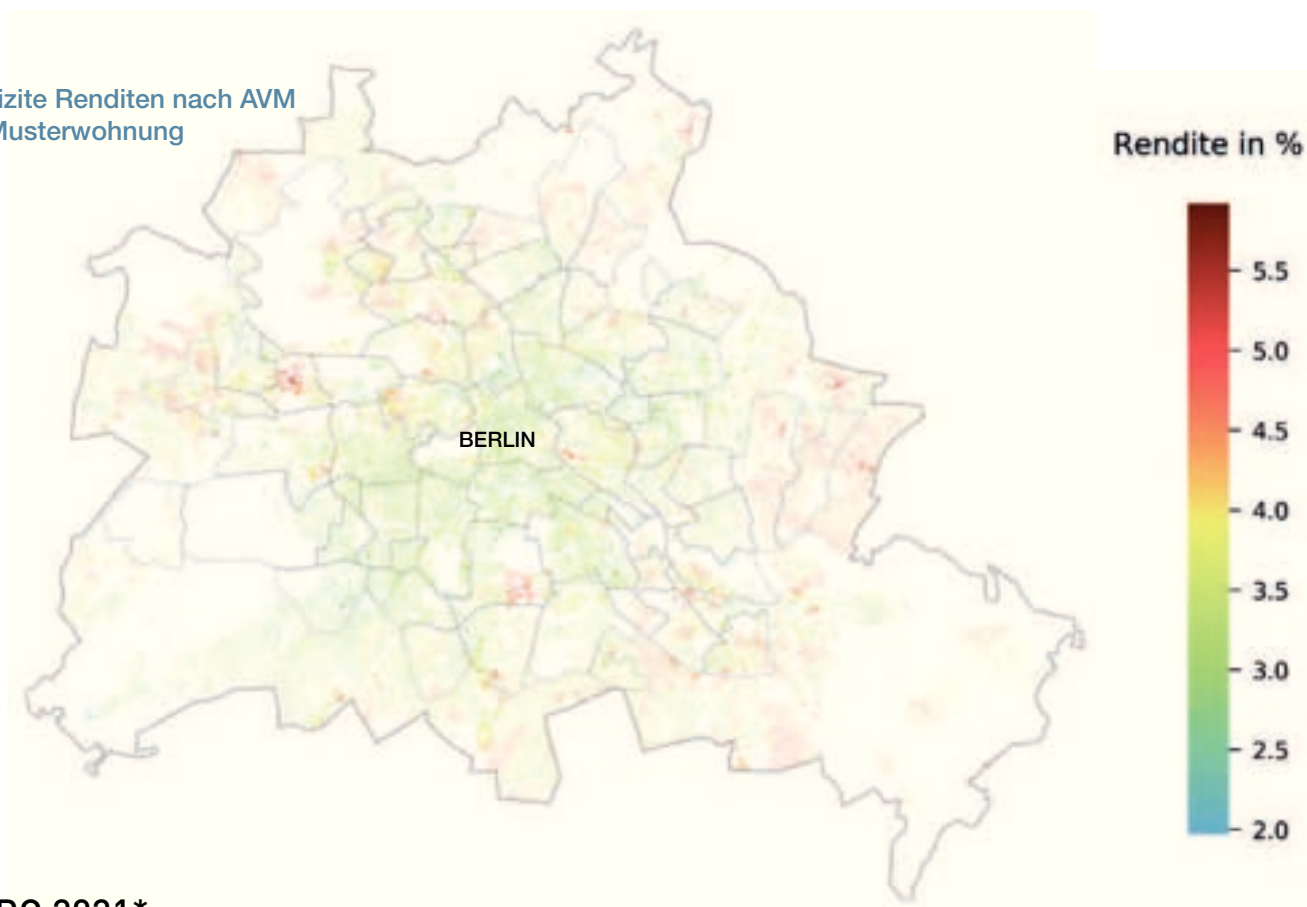
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	13,00 – 18,00	13,50 – 18,50	14,00 – 19,50	→
Mittlere Lage	10,00 – 12,00	10,00 – 11,70	10,50 – 12,50	→
Einfache Lage	9,00 – 10,50	9,00 – 10,20	9,50 – 11,20	↗

Kaufpreisk Faktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	28,0 – 40,0	28,0 – 44,0	28,0 – 38,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	23,0 – 30,0	22,0 – 30,0	24,0 – 30,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021\*

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 801.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 21.600.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 701.500

Leerstandsquote in %: 3,4

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 28,50

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 41,40

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen\*

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Alexanderplatz/Mitte	165,00 – 200,00
Schloßstraße/Steglitz	60,00 – 90,00

\*Quelle diverse Marktberichte, keine eigene Erhebung!

Kontakt:



Tolle Immobilien GmbH  
Corvin Tolle

Kurfürstendamm 42 • 10719 Berlin  
Telefon: 030 / 89 66 99-0  
E-Mail: [tolle@tolle-immobilien.de](mailto:tolle@tolle-immobilien.de)  
[www.tolle-immobilien.de](http://www.tolle-immobilien.de)

# BONN



Grafik: General-Anzeiger Bonn; Foto: Benjamin Westhoff

## Umsätze und Preise auf Allzeithoch

### Allgemeine Marktsituation

Bonn ist immer für eine Überraschung gut. Das zeigen die Umsätze und Preissteigerungen des Jahres 2021. Aufgrund der Pandemie und der damit einhergehenden Unsicherheiten wurde mit einem Rückgang der Umsätze und mit lediglich einer geringen Preissteigerung gerechnet. Tatsächlich gab es bei den Kauffällen eine moderate Steigerung von 4,4 Prozent. Die Kauffälle waren jedoch mit einem um 57 Prozent gestiegenem Geldumsatz verbunden. Dieser belief sich auf rund 1,9 Mrd. Euro.

### Investmentform Wohnimmobilien

Der weiterhin ungebrochene Nachfrageüberhang, der unter anderem durch das anhaltende Bevölkerungswachstum innerhalb des Bonner Stadtgebietes verstärkt wird, hat im vergangenen Jahr zu einer flächendeckenden Preissteigerung in allen Bereichen geführt. Entsprechend sind die Preise für Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke um knapp 25 Prozent gestiegen. Die Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen mit durchschnittlich circa 15 Prozent sind im Vergleich etwas moderater ausgefallen, führen jedoch dazu, dass sich die Spitzenwerte im Neubaubereich in Bestlagen bei bis zu rund 12.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bewegen.

### Investmentform Büroimmobilien

Auch wenn wir für das Jahr 2021 bereits ein gutes Ergebnis prognostiziert hatten, überrascht die Vermietungsleistung bei Büroflächen mit über 158.500 Quadrat-

metern. Dies ist allerdings als Ausreißer zu sehen, der unter anderem einer Großanmietung der Universität Bonn mit rund 22.000 Quadratmetern geschuldet ist. Die Spitzenmiete ist auf 21,50 Euro pro Quadratmeter gestiegen, die Durchschnittsmiete auf 16,73 Euro. Zum Jahresende 2021 lag die Leerstandsquote bei 2,1 Prozent und damit auf niedrigem Niveau. Zwischenzeitlich ist sie auf unter 2 Prozent zurückgegangen. Im ersten Halbjahr 2022 wurde eine Vermietungsleistung von insgesamt rund 35.000 Quadratmetern verzeichnet. Das entspricht rund 50 Prozent des Vorjahresniveaus. Wir rechnen mit einem Gesamtjahresergebnis, das unter 90.000 Quadratmetern liegt. Das wäre eine Flächenabsorption, die unterhalb des 10-jährigen Durchschnitts liegt.

### Ausblick

Die Herausforderungen, die der Krieg in der Ukraine, die Energiekrise und die Entwicklungen im Finanzsektor mit sich bringen, sind schwer abschätzbar. Erste Auswirkungen sind spürbar. Sie drücken sich in einer Zurückhaltung bei der Kauf- und Anmietentscheidung aus. Insbesondere der Mangel an Baumaterial und Handwerkern wird die Neubaupreise weiter anheizen.

Bei Bestandsimmobilien sehen wir im einfachen Segment und bei stark sanierungsbedürftigen Objekten eine Stagnation; es ist mit Preiskorrekturen zu rechnen. Die Zurückhaltung bei Anlageobjekten wird sich voraussichtlich im vierten Quartal 2022 legen.

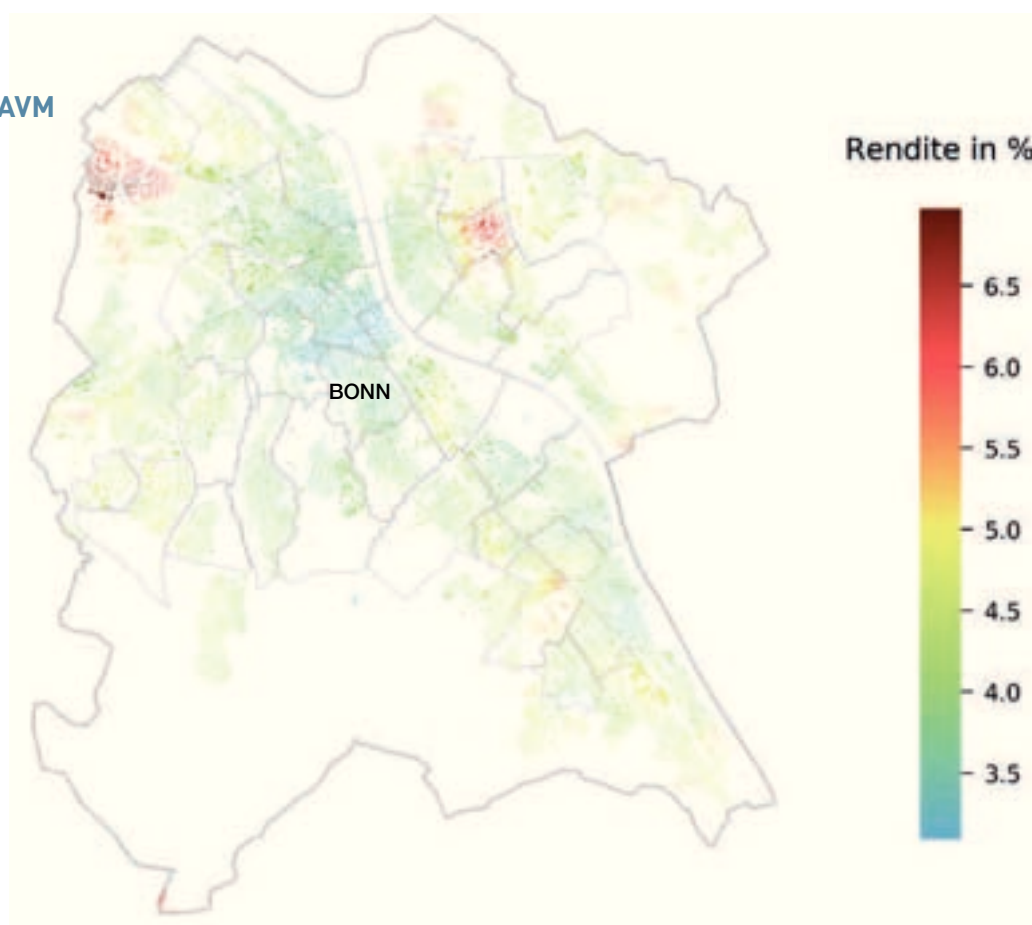
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	10,70–14,20	10,90–14,80	10,90–14,90	↗
Mittlere Lage	9,20–11,20	9,50–11,50	9,50–12,00	↗
Einfache Lage	7,20–8,20	7,20–8,50	7,50–8,90	↗

Kaufpreisk Faktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	17,0–24,0	17,0–24,5	19,0–26,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–21,5	15,0–22,0	17,0–22,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 158.504

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 4.017.590

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 84.235

Leerstandsquote in %: 2,1

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 16,73

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 21,50

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Sternstraße/Remigiusstraße	44,00–150,00
Friedrichstraße	25,00–65,00

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

## Stabilität an der Weser

### Allgemeine Marktsituation

Auch vor dem Bremer Immobilienmarkt machen geopolitische Entwicklungen nicht Halt. An der Weser ist man jedoch krisenerprobt, sodass die Stadt weiterhin als bedeutender Wirtschafts- und Industriestandort überzeugt. Unternehmen der Luft- und Raumfahrt, des Automobilsektors und der IT sind hier angesiedelt und sorgen für Zuzug. Universität und renommierte Hochschulen leisten ebenfalls einen wichtigen Beitrag.

### Wohnimmobilien

Bremens Wohnlagen bleiben begehrt. In zahlreichen Quartieren herrscht eine hohe Neubautätigkeit. Für die Hansestadt charakteristische Bestandsimmobilien erfreuen sich konstant hoher Beliebtheit. All das ist jedoch im Spiegel aktueller Zins- und Kapitalmarktentwicklungen zu betrachten. Mit bis zu 12,70 Euro im Bestand zeigt sich die Kaltmiete pro Quadratmeter in Bestlagen davon unbeeindruckt und stieg in den zurückliegenden Monaten leicht an. In mittleren Lagen bleibt die Miethöhe konstant bei 7,60 bis 10,20 Euro.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen in Toplagen bei bis zu 4.500 Euro pro Quadratmeter, ein ebenfalls konstanter Wert. Anders im Neubau: Der Quadratmeterpreis stieg auf bis zu 6.500 Euro; im Mietbereich auf bis zu 15 Euro. Das hohe Preisniveau rückt Potenziallagen wie Hastedt und Hemelingen in den Fokus, wo beispielsweise die Entwicklung des ehemaligen Könecke-Areals spannende Impulse setzen wird. Eine leicht rückläufige Preis-

entwicklung ist bei Zinshäusern zu beobachten: Die Faktoren liegen aktuell zwischen dem 17- und 25-fachen der Jahresnettokaltmiete.

### Büroflächen

2021 war für den Büroflächenmarkt mit einem Umsatz von 148.000 Quadratmetern ein Rekordjahr. Besonders im Fokus der Suchenden sind Technologiepark, City sowie Überseestadt. Hier liegen die Spitzenmieten bei 15,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

### Logistik- und Industrieflächen

Ein Spitzenergebnis für Industrie- und Logistikflächen: 2021 hat Bremen mit 405.000 Quadratmetern vermittelter Fläche abgeschlossen – ein Plus von 34 Prozent. Großabschlüsse über 10.000 Quadratmeter prägen den Markt: Neun davon summieren sich auf rund 266.000 Quadratmeter. Die Nachfrage in der Metropolregion ist konstant hoch bei knappem Angebot, was durch fehlende Neubauvolumina verstärkt wird.

### Ausblick

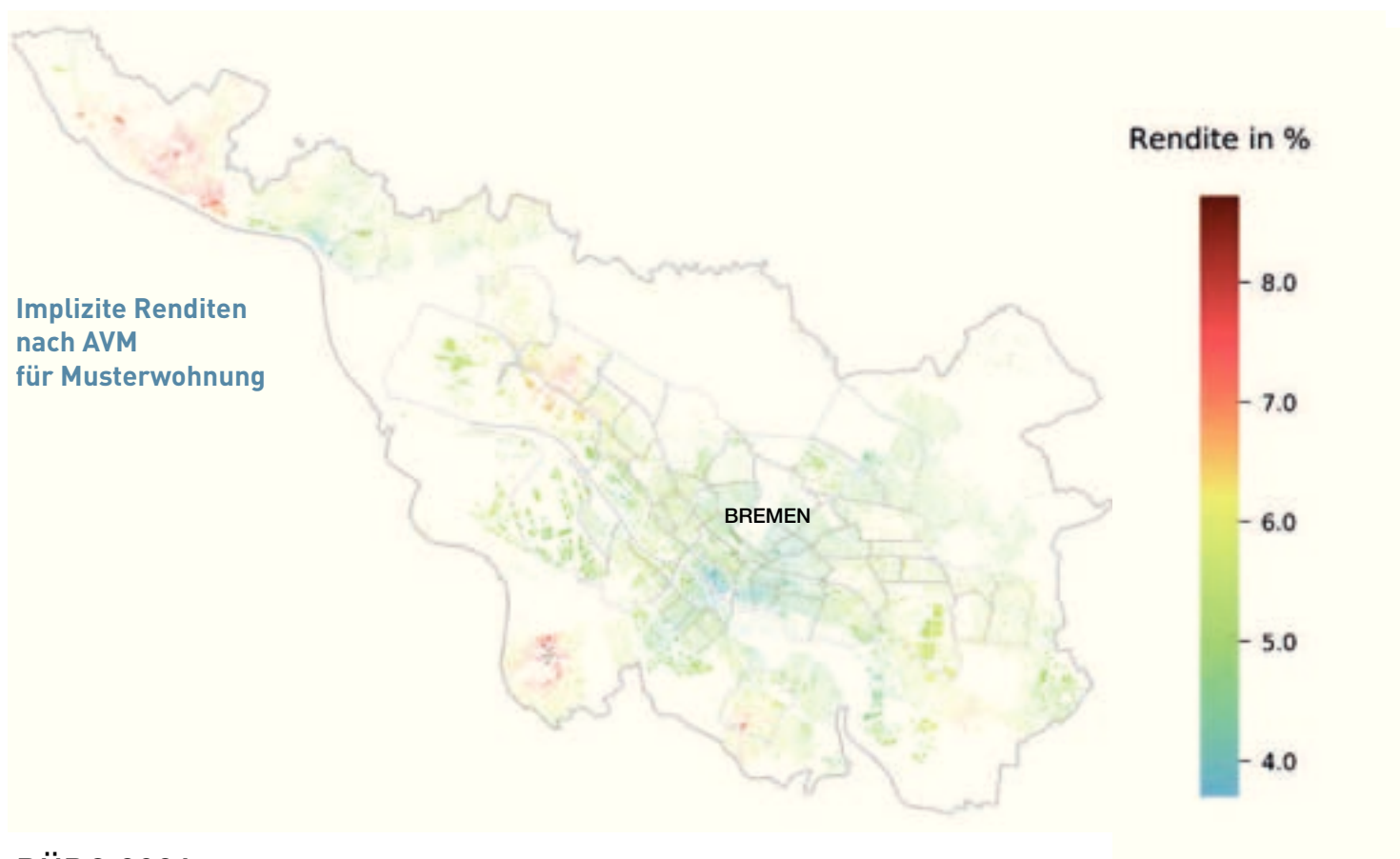
Für 2022/2023 rechnet Robert C. Spies bei Wohnimmobilien mit einer Seitwärtsbewegung der Kaufpreise. Obgleich diese in den guten bis sehr guten Lagen ihr Niveau halten werden, ist ein Preisanstieg wie in den Vorjahren eher unwahrscheinlich. Aufgrund der veränderten Finanzierungsbedingungen und Marktunsicherheiten geraten die Preise besonders im Investmentmarkt unter Druck.

# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	9,50–12,00	9,50–12,50	9,60–12,70	↗
Mittlere Lage	7,00–9,50	7,50–10,00	7,60–10,20	→
Einfache Lage	5,00–7,50	5,50–8,00	5,60–8,20	→

Kaufpreiskategorien:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	15,0–25,5	17,0–26,5	17,0–25,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–24,5	15,0–25,0	15,0–22,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 148.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 3.850.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 131.000

Leerstandsquote in %: 3,4

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 10,40

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 15,50

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

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

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



# BREMERHAVEN



## Auf moderatem Wachstumskurs

### Allgemeine Marktsituation

Bremerhaven setzt als Wirtschaftsstandort innovative Impulse. Neben der maritimen Wirtschaft ist die Stadt inzwischen auch als Energie- und Wissenschaftszentrum bekannt. Diverse Wohnprojekt-Entwicklungen, insbesondere das Wertquartier, stärken den Charakter als attraktiver Wohnstandort zu erschwinglichen Konditionen.

### Wohnimmobilien

Wie in anderen Großstädten steigen auch in Bremerhaven die Preise auf dem Immobilienmarkt, jedoch auf moderatem Niveau. Und es gibt Ausnahmen: Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser wechseln in den innerstädtischen Toplagen zum 17-fachen der Jahresnettokaltmiete den Besitzer – ein leichter Rückgang gegenüber 2021.

Die Spitzenmieten für Bestandsobjekte in bevorzugten Lagen erreichten 2022 11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In mittleren Lagen gab es moderate Steigerungen der Kaltmiete auf 8,20 Euro. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich leicht und liegen in guten Lagen zwischen 1.950 und 3.500 Euro pro Quadratmeter. Etwas höher sind die Kosten bei Neubauten: Sie werden in Bestlagen aktuell zwischen 3.700 und 4.700 Euro pro Quadratmeter gehandelt.

### Büroflächen

Exponierte Lagen, lebhaftes Umfeld, moderne Konzepte –

der Büromarkt in Bremerhaven entwickelt sich stetig, was eine stabile Mietpreisentwicklung zur Folge hat: Die Spitzenmiete stieg leicht auf 11,50 Euro, die Durchschnittsmiete auf 5,80 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Zukünftige Quartiers- und Standortentwicklungen, insbesondere im Innenstadtbereich, werden die Attraktivität Bremerhavens weiter erhöhen.

### Logistik- und Industrieflächen

Entwickler und Investoren finden sich in Bremerhaven traditionell in einem Logistik- und Industrieumfeld wieder, das von vergleichsweise hohen Renditen, aber auch Flächenknappheit geprägt ist. Neue Erschließungen eröffnen Investoren und Anlegern im Logistikimmobilienbereich richtungsweisende Perspektiven, um dem hohen Bedarf zu begegnen. Die Kaufpreise im Bestand sind in den vergangenen Jahren gestiegen.

### Ausblick

Für 2022/2023 prognostiziert Robert C. Spies einen stabilen Bremerhavener Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt. Industriebetriebe schätzen die gute Infrastruktur des Standorts und ziehen qualifizierte Fachkräfte an. Die Hochschule überzeugt mit zukunftsorientierten Studiengängen. Umstrukturierungen im City-Bereich sowie Wohninvestments und Projektentwicklungen kreieren moderne Stadt- und Arbeitswelten. Zusammengefasst: Bremerhaven bietet interessante Anlageperspektiven mit guten Renditeprognosen in allen Assetklassen.

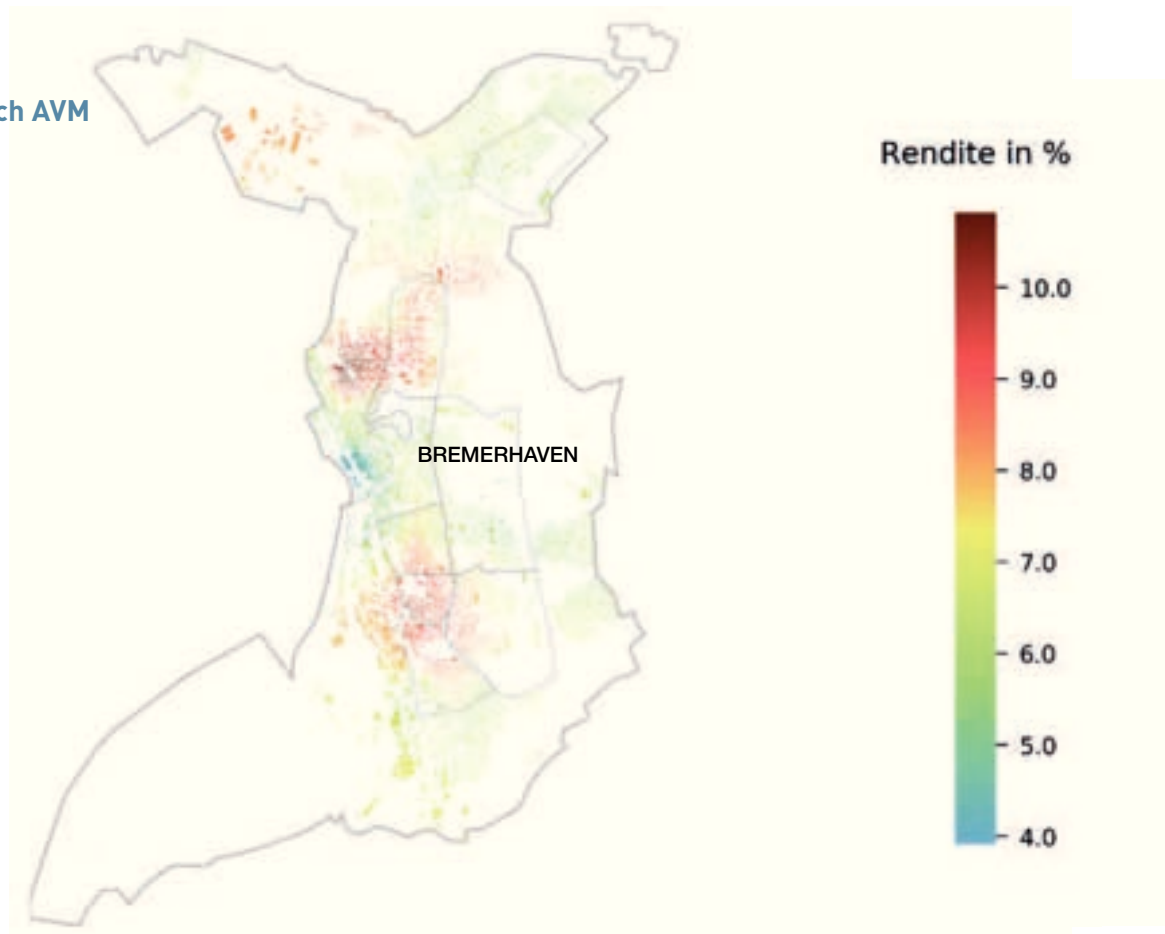
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	7,50–9,00	7,70–9,50	8,00–11,00	→
Mittlere Lage	5,00–7,00	5,50–8,00	5,70–8,20	→
Einfache Lage	4,50–5,00	5,00–5,50	5,00–5,80	→

Kaufpreisfaktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	8,0–15,0	10,0–18,0	10,0–17,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: k. A.  
Leerstandsquote in %: k. A.

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: k. A.  
Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 5,80

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: k. A.  
Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 11,50

Kontakt:

ROBERT C.

# SPIES

Robert C. Spies

Immobilien im Bremer Norden GmbH  
Jan Schneider • Reeder-Bischoff-Straße 60  
28757 Bremen • Telefon: 0421 / 636 97 80  
E-Mail: j.schneider@robertcspies.de  
www.robertcspies.de

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße

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

k. A.

k. A.

# CHEMNITZ



## Kulturhauptstadt Europas 2025

### Allgemeine Marktsituation

Chemnitz ist eine moderne Großstadt und besitzt eine lange Tradition als Industriestandort. Keine Stadt in Mitteleuropa ist stärker industrialisiert. Vor allem die Branchen Maschinenbau und Automobilindustrie sind stark vertreten. Bedeutende Unternehmen wie Volkswagen, Siemens und deren Zulieferer sind stabile Anker für die stetige wirtschaftliche Entwicklung. Derzeit leben rund 247.000 Menschen in Chemnitz.

### Wohnimmobilien

In Chemnitz ist eine hohe Bautätigkeit feststellbar. Die im Vergleich zu anderen Städten dieser Größe noch günstigen Grundstückspreise und preiswerten Bestandsgebäude locken sächsische, aber auch überregionale Investoren an. Chemnitz hat 39 Stadtteile. Die besten Wohnlagen befinden sich in Adelsberg, Schlosschemnitz, Kappellenberg, Kaßberg, Altendorf, Rabenstein und Reichenbrand. Besonders in diesen Stadtteilen entstehen aufgrund hoher Nachfrage hochwertige Wohnungen, welche eine Kaltmiete von bis zu 10 Euro pro Quadratmeter erreichen. Die durchschnittlichen Bestandsmieten in guten bis sehr guten Lagen liegen zwischen 6,50 bis 9 Euro pro Quadratmeter. Es werden zunehmend in den Innenstadtlagen Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau realisiert, in denen besonders auf zeitgemäße Grundrisse, Ausstattung und Barrierefreiheit geachtet wird. So werden bisher fehlende Qualitäten ergänzt. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand bewegen sich zwi-

schen 1.200 und 2.000 pro Quadratmeter. Im Neubau-Erstbezug liegen sie zwischen 3.000 und 4.200 Euro.

### Gewerbeimmobilien

Die Stadt Chemnitz profitiert von einer sehr guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A4 und A72 nach Dresden und Leipzig. Der Büroflächenmarkt entwickelt sich kontinuierlich nach oben. Die Spitzenmieten für Büros in guten bis sehr guten Lagen liegen zwischen 11 und 12 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die Durchschnittsmiete beläuft sich auf etwa 6 Euro. Aufgrund des geringen Angebotes in der Innenstadt ist in den nächsten Jahren eine merkliche Erhöhung der Mietpreise zu erwarten. Der Kaufpreis für vermietete Büro- und Geschäftshäuser bewegt sich, je nach Lage und Anteil der Gewerbeflächen, zwischen dem 15- bis 20-fachen des Jahresnettomietetrages.

### Ausblick

Durch den Titel Kulturhauptstadt Europas 2025 wird Chemnitz weiter in den Fokus rücken und als Immobilienstandort attraktiver werden. Die Wohn- und Kaufpreise werden weiterhin auf einem moderaten Niveau steigen, sofern sich das Objekt in guter oder Top-Lage befindet. Weiterhin wird auch die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum klettern. Chemnitz hat großes Potenzial und blickt zuversichtlich in die Zukunft.

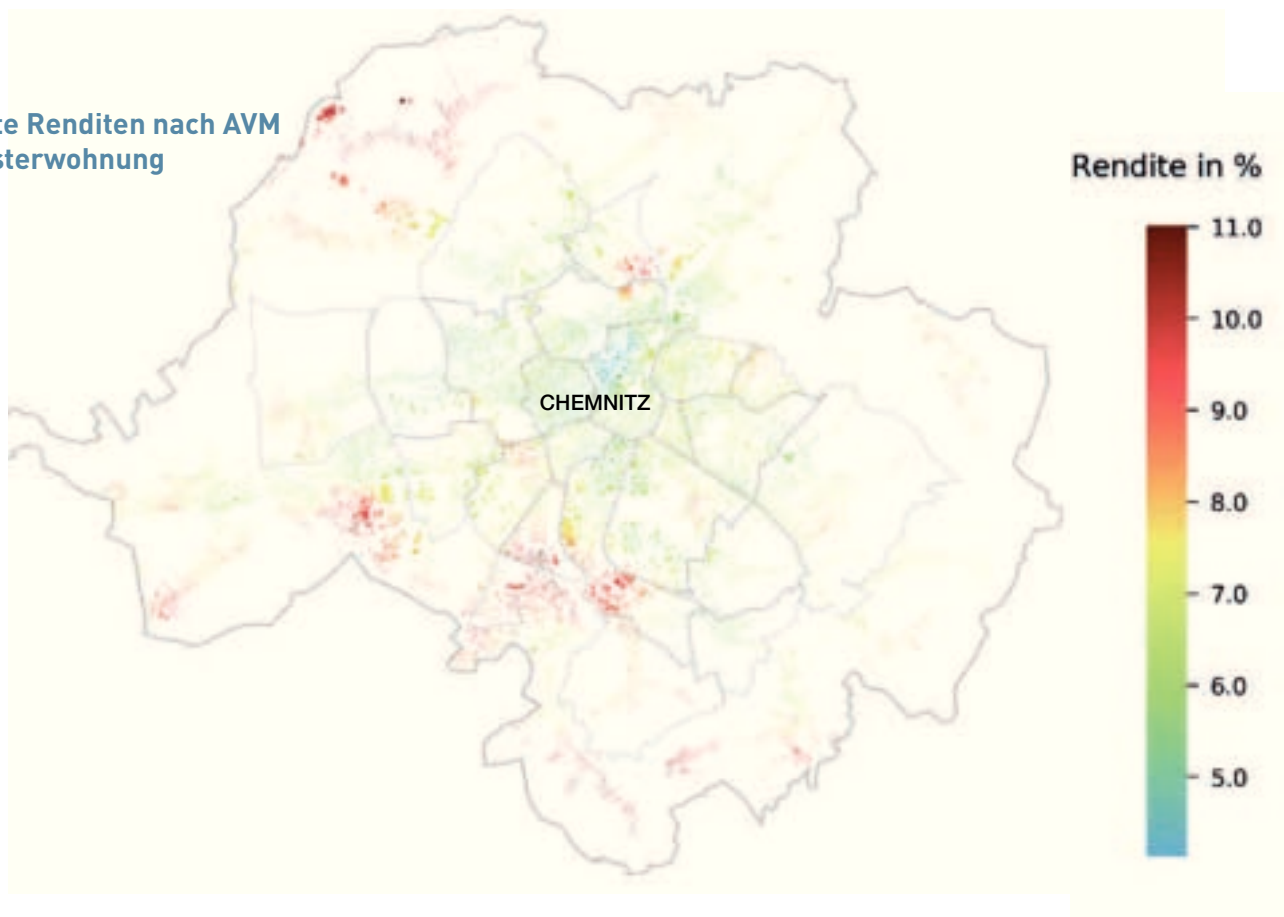
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	6,50–9,50	6,50–9,00	6,50–9,00	↗
Mittlere Lage	5,50–6,50	5,50–6,50	5,50–6,50	→
Einfache Lage	4,90–5,50	4,90–5,50	< –5,50	→

Kaufpreisfaktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	16,0–22,0	16,0–24,0	16,0–24,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–20,0	15,0–20,0	15,0–21,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 20.000

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>: 12,00

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Zentrum	20,00–60,00

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



## Kunstmetropole und prosperierender Standort

### Allgemeine Marktsituation

Dresden hat sich in den letzten fünfzehn Jahren zu einem nachgefragten Wirtschaftsstandort mit kontinuierlichem Wachstum gewandelt. Zahlreiche internationale Firmen haben sich angesiedelt. Vor allem in der High-Tech- und Softwarebranche macht Dresden als „Silicon Saxony“ von sich reden. Aufgrund günstiger Prognosen bietet die Stadt auch für die Immobilienwirtschaft viel Potenzial, wengleich die Entwicklung in den letzten Jahren aufgrund gestiegener Preise leicht gebremst wurde.

### Wohnimmobilien

Die Kaltmieten sind im Gegensatz zu 2021 bei Objekten mit einfachem Wohnwert im Durchschnitt von 6,50 auf 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Dieser Trend zeichnet sich auch bei mittleren Wohnwerten ab: Hier werden im Schnitt 8,50 Euro erzielt. Der gute bis sehr gute Wohnwert stagniert zwischen 10 bis 13 Euro für Bestandsimmobilien, die nach Modernisierungsmaßnahmen erstvermietet werden. Die Mieten für Wohnungen im Neubau-Erstbezug starten bei 9,70 Euro. Bei guten bis sehr guten Wohnwerten liegt die Kaltmiete zwischen 11 und 12,50 Euro pro Quadratmeter.

Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit einfachem Wohnwert können mit 2.000 Euro pro Quadratmeter kalkuliert werden. Der mittlere bis gute Wohnwert bewegt sich zwischen 2.500 bis 3.100 Euro. Sehr guter Wohnwert ist zwischen 4.000 und 4.500 Euro zu finden. Aktuell hat

durch die Zinsanhebung sowie die Verunsicherung in den Märkten die Nachfrage nach Grundstücken für Ein-, Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser leicht nachgelassen.

### Gewerbeimmobilien

Die Mieten für Einzelhandelsflächen gaben um bis zu 20 Prozent im Vergleich zu 2021 nach. In A-Lagen können je nach Größe des Ladenlokals zwischen 35 und 65 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche verlangt werden. In B-Lagen liegt die Spanne zwischen 15 und 25 Euro.

Bei den Büromieten ist entgegen den Erwartungen die Mietsituation äußerst stabil. Nach kurzzeitigen Preisrückgängen aufgrund der Pandemie haben sich die Mieten wieder auf Vor-Corona-Niveau eingependelt, vielfach mit leichten Steigerungen. Einfach ausgestattete Büroflächen werden ab einer Miete von 7,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche angeboten. Für Büroflächen in mittleren bis guten Lagen werden knapp 10 bis 13 Euro verlangt. Die Spitzenmiete liegt bei etwa 22 Euro.

### Ausblick

Im bundesweiten Vergleich gehört Dresden zu den Großstädten mit sehr guten Wachstumsperspektiven und wird damit seinem Ruf als Trendstadt gerecht. Hervorragender Nahverkehr, ein reichhaltiges Kulturangebot sowie eine rege Stadtgesellschaft werden weiterhin für Wachstum in der Stadt sorgen und dafür, dass Investitionen am Immobilienmarkt langfristig gesichert sind.



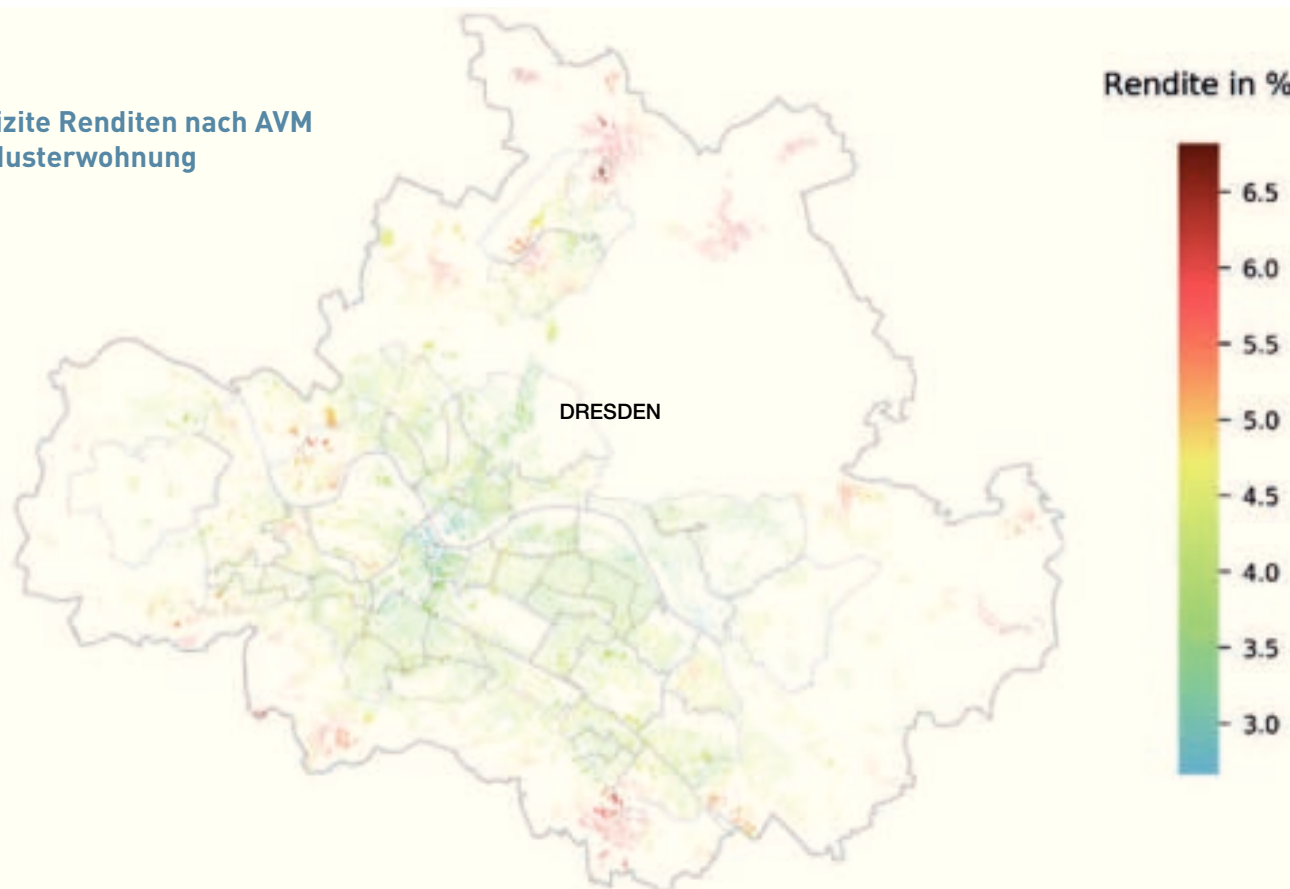
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	10,00–13,00	10,00–13,00	10,00–14,00	→
Mittlere Lage	9,00–10,00	9,00–10,00	9,00–10,00	→
Einfache Lage	8,50–9,00	8,50–9,00	7,50–9,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	22,0–32,0	22,0–34,0	22,0–26,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	18,0–25,0	20,0–28,0	18,0–24,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 120.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 2.500.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 80.000
Leerstansquote in %: 3,2	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 10,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 16,00

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Prager Straße	80,00–100,00

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



## Anlagemarkt zeigt keine Schwächen

### Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist für Investoren ein begehrter Anlagestandort. Düsseldorf ist eine Stadt mit hoher Kaufkraft. 2021 hat der Gutachterausschuss gegenüber 2020 steigende Gesamtumsätze gemeldet. Mit knapp 6 Mrd. Euro Umsatz sind die Werte der beiden Rekordjahre 2018 und 2019 noch nicht ganz erreicht. Die Hälfte des Geldumsatzes entfiel auf Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser, Industrie- und Gewerbeliegenschaften sowie Paketverkäufe.

### Wohnimmobilien

2021 sind die Preise für Eigentumswohnungen weiter angezogen. Einzig bei Wohnungen im Bestand in sehr guten Lagen scheinen sich die Kaufpreise mit bis zu 6.500 Euro pro Quadratmeter und bis zu 10.000 Euro im Neubau auf höchstem Niveau einzupendeln. Die Mietpreise bei Wohnimmobilien sind moderat steigend und folgen den Kaufpreisen nicht mehr in gleicher Geschwindigkeit. Auch bei Einfamilienhäusern konnte 2021 beobachtet werden, dass einfache, mittlere und gute Lagen weiter anziehende Preise verzeichnen. Im Hochpreissegment scheinen sich auch hier die Preise auf hohem Niveau zu stabilisieren. Die Vielfältiger von Wohnimmobilien sind mit dem 23-fachen bis 34-fachen der Jahresnettokaltmiete weit gespannt. Gegenüber den Vorjahren sind sie nicht weiter gestiegen. Mit 351 verkauften Mehrfamilienhäusern und 42 größeren Paketverkäufen haben sich laut Gutachterausschuss die Stückzahlen gegenüber 2020 leicht erhöht.

### Gewerbeimmobilien

Der Düsseldorfer Büromarkt hat sich 2021 mit einem Flächenumsatz von 275.000 Quadratmetern auf Vorjahresniveau bewegt. Die Durchschnittsmiete ist geringfügig gestiegen. Insgesamt war der Büromarkt im Coronajahr 2021 trotz Lockdown und Home-Office vermietungsstark und preislich stabil. Als Assetklasse ist der Büroimmobilienmarkt weiter gefragt. Die Vielfältiger bewegen sich zwischen dem 20-fachen und 29-fachen. Im Einzelhandel sind Mieten bundesweit rückläufig gewesen, hiervon ist auch die Landeshauptstadt Düsseldorf nicht verschont geblieben. Mit Preisrückgängen gegenüber dem Vorjahr von rund 10 Prozent bei größeren Ladenflächen in 1a-Lagen und rund 20 Prozent bei kleineren Ladenflächen zeigt sich bei niedrigem Flächenumsatz eine Tendenz nach unten.

### Ausblick

Wir erwarten für 2022, dass Investitionsimmobilien mit entsprechenden Qualitäten trotz anziehender Finanzierungskosten das Preisniveau halten. Vermarktungszeiten werden im Durchschnitt länger, der Markt ist kritisch und vorsichtig. Dagegen werden in allen Assetklassen einfachere Qualitäten, Anlageimmobilien mit besonderen Herausforderungen, Sanierungsimmobilien und Objekte in einfachen Lagen in Anbetracht der sich ändernden Rahmenbedingungen neu bewertet und mit zurückgehenden Preisen veräußert.

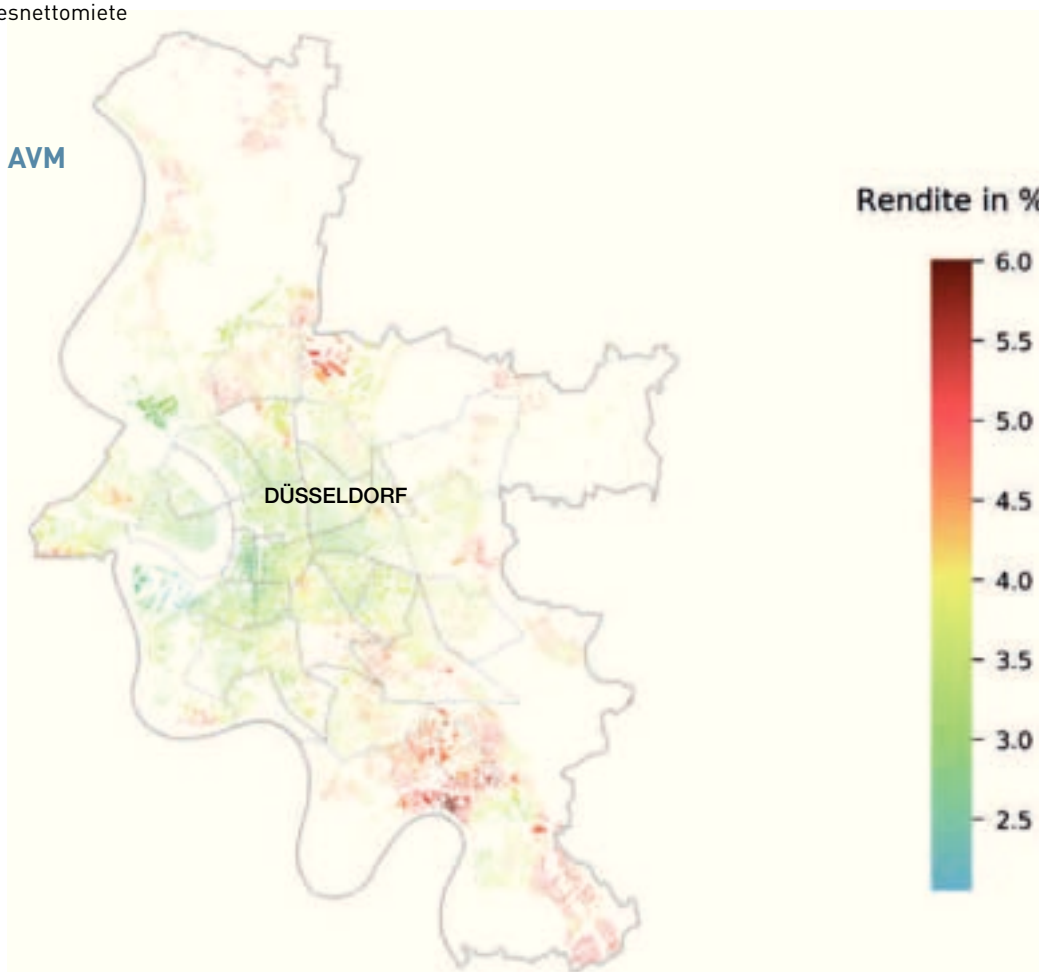
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 15,00	12,50 – 15,50	12,50 – 15,00	↗
Mittlere Lage	10,00 – 12,00	10,50 – 12,50	11,00 – 12,50	↗
Einfache Lage	8,50 – 10,00	8,50 – 10,50	9,50 – 11,00	↗

Kaufpreiskriterien:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	22,0 – 32,0	23,0 – 34,0	23,0 – 34,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	20,0 – 25,0	20,0 – 29,0	20,0 – 29,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 275.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 7.900.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 570.000
Leerstandsquote in %: 7,2	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 16,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 28,50

Kontakt:

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Königsallee, Schadowstraße	150,00 – 250,00
Flinger Straße	75,00 – 180,00
Nordstraße	18,00 – 55,00

**Armin Guester**  
Immobilien GmbH

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



# DUISBURG



Foto: krischerfotografie, Duisburg

## Stabil auf hohem Niveau

### Allgemeine Marktsituation

In der westlichsten Stadt des Ruhrgebietes legte der Investitionsmarkt 2021 noch einmal zu. Das Transaktionsvolumen lag bei 1,567 Mrd. Euro und damit etwas höher als im Vorjahr. Bei der Bürovermietung lag der Flächenumsatz mit 73.000 Quadratmetern etwas niedriger als 2020, aber deutlich über dem Zehn-Jahresdurchschnitt. Die Vervielfältiger haben insbesondere bei Wohnimmobilien leicht zugelegt und bewegen sich bei erstklassigen Renditeobjekten beim 20-fachen.

### Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien als renditestarke Investition war auch 2021 ungebrochen hoch. Bei noch einmal anziehenden Preisen blieb das knappe Angebot der begrenzende Faktor.

In den ersten sechs Monaten 2022 war der Preisanstieg gestoppt. Mit steigenden Finanzierungszinsen und unsicheren politischen Aussichten auf der einen Seite sowie einer anziehenden Inflation und damit verbundenem Investitionsdruck halten sich hemmende und Anreize schaffende Faktoren die Waage. Die Preise sind weitgehend stabil, die Vermarktungszeiten haben sich verlängert. Unter Preisdruck geraten sind aufgrund der angezogenen Baukosten Sanierungsimmobilien, ebenso Wohnanlagen und Mehrfamilienhäuser in einfachen Lagen mit unterdurchschnittlichen Nutzungswerten.

### Gewerbeimmobilien

Die Nachfrage nach Hallen und Produktionsflächen ist stabil. Der Nachfrageüberhang der letzten Jahre führte zu ansteigenden Preisen auch für ältere, einfache Hallen. Die Hallenmieten in Bestandsobjekten liegen zumeist bei über 5 Euro pro Quadratmeter. Der Schwerpunkt der Neuvermietung am Duisburger Büromarkt hat sich Richtung Hauptbahnhof verschoben. Die größte Einzelvermietung 2021 fand hier mit rund 10.000 Quadratmetern statt.

Ein anderes Bild bietet der Einzelhandel. Die Nachwirkungen von Corona mit Lockdowns und beschleunigter Verlagerung Richtung Online-Handel hat zu mehr Leerstand in innerstädtischen Einzelhandelslagen und Innenstadtzentren geführt. Die Mietpreise befinden sich in einer „Findungsphase“ bei insgesamt schwachen Flächenumsätzen. Als Investitionsimmobilien sind folgerichtig hybride Nutzungen ohne Einzelhandel gefragt.

### Ausblick

Steigende Zinsen und ungewisse politische Rahmenbedingungen haben den Markt nachhaltig geschwächt. Nach wie vor sind Anlageimmobilien in entsprechenden Qualitäten gefragt und die Preise in den letzten sechs Monaten auf stabilem Niveau. Dagegen gibt es Preisdruck und nachlassende Preise sowie Anlegerzurückhaltung bei Immobilien mit baulichen Aufgaben. Insgesamt wird der Markt uneinheitlicher und unübersichtlicher.

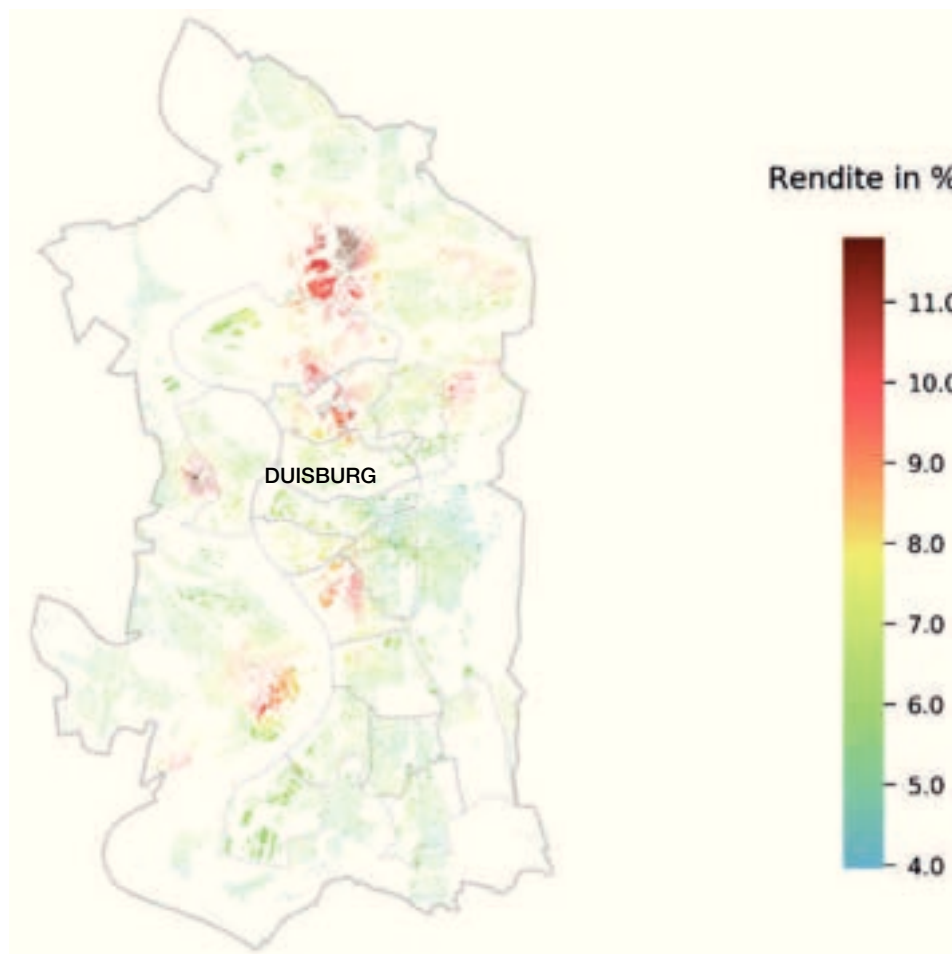
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	8,50	9,10	9,50	↗
Mittlere Lage	6,30	6,50	6,50	→
Einfache Lage	4,90	5,00	5,20	↗

Kaufpreiskennzahlen:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	10,5–18,0	13,0–18,5	13,5–20,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	10,5–19,0	11,0–19,0	11,0–19,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 73.000

Leerstandsquote in %: 3,1

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 2.280.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 10,90

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 71.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 16,50

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Königstraße	20,00–65,00
Altstadt	6,00–13,00

Kontakt:

**Armin Guester**  
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



## Ein neuer Kiez – das Sartorius-Quartier

### Allgemeine Marktsituation

Die größten Arbeitgeber in Göttingen sind die Georg-August-Universität sowie die Sartorius AG. Die durch traditionsreiche Universitätsgebäude geprägte Stadt verfügt über ein vielfältiges Kulturangebot sowie eine hervorragende Infrastruktur. Dazu zählen unter anderem eine Anbindung an die Autobahn A7 sowie der ICE-Bahnhof. Mit 30.000 Studierenden ist Göttingen eine lebendige Wissenschaftsstadt und zählt mit insgesamt 117.000 Einwohnern zu den sechs größten Städten in Niedersachsen.

### Wohnimmobilien / Quartierentwicklung

Göttingens derzeit größte Quartiersentwicklung entsteht auf dem circa 2,3 Hektar großen ehemaligen Werksgelände der Sartorius AG im Norden der Stadt. Es werden ca. 170 Miet- sowie 53 Eigentumswohnungen, eine Kita, rund 1.000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen sowie rund 14.000 Quadratmeter Büroflächen geschaffen, unter anderem für Wissenschafts- und Bildungseinrichtungen. Das Hotel Freigeist mit 114 Smart Apartments wurde im Sommer 2022 eröffnet. Mit der Realisierung soll etwas Druck aus der seit zehn Jahren anhaltenden hohen Wohnungsnachfrage genommen werden. Die hohe Nachfrage schlug sich in steigenden Mieten und Kaufpreisen nieder. 2021 liegt die Kaltmiete für Bestandswohnungen in der Spitze (sehr gute Lage, gehobene Ausstattung) bei 12,25 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Durchschnitt müssen in Göttingen circa 9 Euro kalkuliert werden. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen in guten Lagen und

mit einer guten Ausstattung liegen bei etwa 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser aus dem Bestand liegt beim Faktor 24.

### Gewerbeimmobilien

**Büroflächen.** Die Spitzenmiete für Büroflächen beläuft sich in der City auf 15 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die Durchschnittsmiete für zeitgemäße Büroräume liegt bei rund 11 Euro pro Quadratmeter. Der durchschnittliche Kaufpreisvervielfältiger für Büro- und Geschäftshäuser liegt in der Hochschulstadt beim 24-fachen des Jahresmietrohertrags. **Einzelhandelsflächen.** Mit den Lockerungen der Corona-Maßnahmen stellte der Pro City e.V. ein Positionspapier zur Zukunft der Göttinger Innenstadt vor. Das Ziel ist eine Förderung des Einzelhandelsangebots und des Publikumsverkehrs in der Göttinger Innenstadt. Wegen des hohen Anteils an Studierenden liegt die durchschnittliche Einzelhandelskaufkraft der Bewohner unterhalb des Bundesschnitts (92,8 im Vergleich zu 100 im Bundesschnitt).

### Ausblick

Göttingen verfügt über einen robusten Immobilienmarkt mit einer stabil hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnflächen. Das Sartorius-Quartier mit seinen neu geschaffenen Flächen wird vom Markt problemlos aufgenommen und bei Bestandsobjekten keine Preisabschläge zur Folge haben.

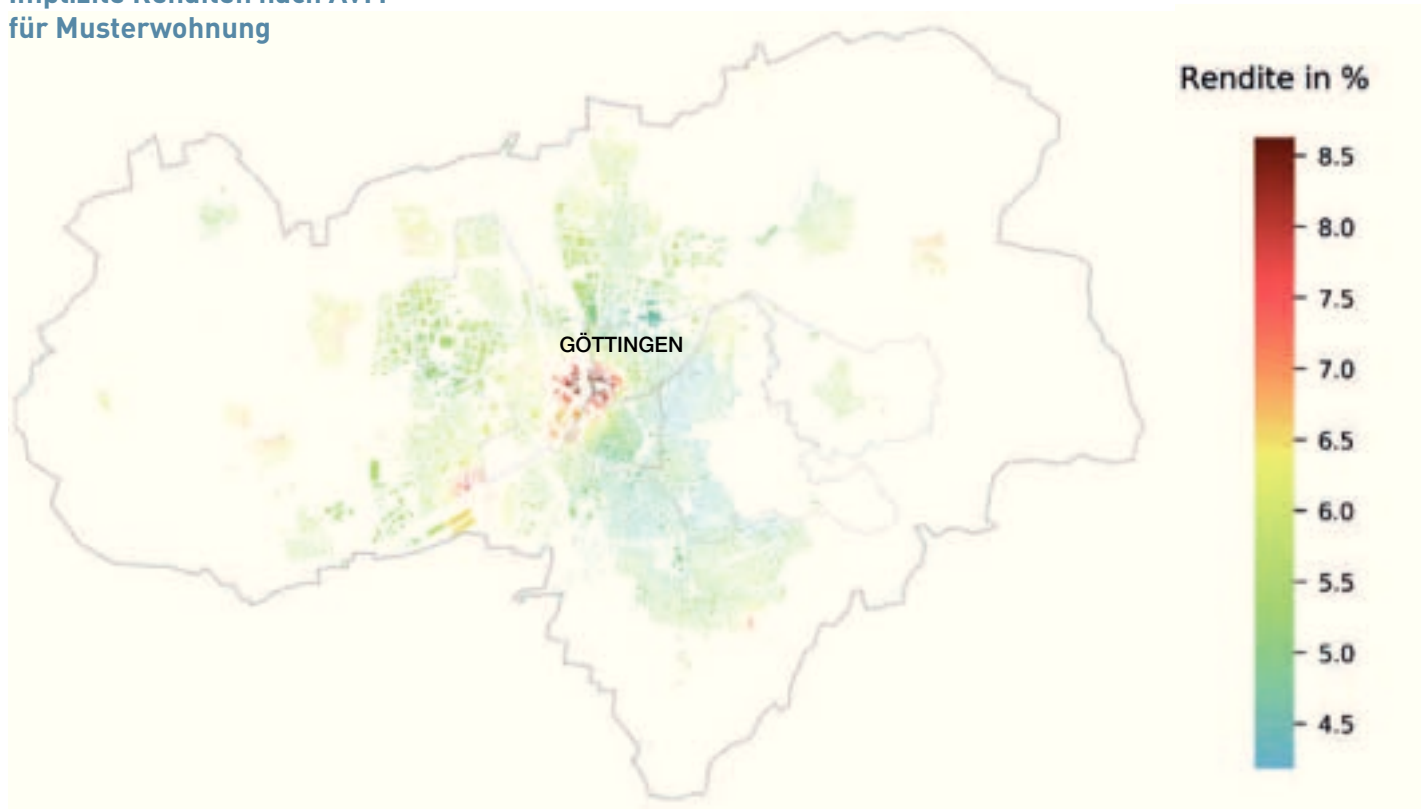
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	12,00	10,00–12,00	12,25	↗
Mittlere Lage	9,00	8,00–10,00	11,00	↗
Einfache Lage	6,50	6,00–8,00	8,50	↗

Kaufpreiskfaktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	21,0	26,0	24,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	18,0	23,0	24,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

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>: 11,00

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 15,00

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Weender Straße	35,00–55,00
Groner Straße	30,00–45,00

Kontakt:

**DELTA DOMIZIL**

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

# HAMBURG



## Perle des Nordens

### Allgemeine Marktsituation

Hamburg besitzt Europas drittgrößten Hafen und genießt als Wirtschafts- und Industriestandort internationales Renommee; Deutschlands zweitgrößte Stadt ist zudem für viele ein Sehenswürdigkeit, was sich in steigenden Einwohnerzahlen niederschlägt. Der hohe Nachfragedruck führt dazu, dass die Wohnimmobilienpreise weiterhin steigen und das, obwohl die Stadt vorbildlich in Sachen Flächenausweisung und Neubau ist.

### Wohnimmobilien

Außenalster, Hafencity, Elbvororte – Hamburgs Toplagen haben klaren Wasserbezug. Die Stadt lebt vom maritimen Charakter, der allgegenwärtig ist. Stadtteile mit niedrigerem Preisniveau rücken stärker in den Fokus von privaten und institutionellen Kapitalanlegern.

In sehr guten Lagen liegen die Wohnungsspitzenmieten bei bis zu 24,50 Euro pro Quadratmeter; in mittleren Lagen bei 17,50 Euro. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand bewegen sich in Toplagen zwischen 7.000 Euro und 14.000 Euro pro Quadratmeter. Im Bereich der Neubauten liegen die Mietpreise in sehr guten Lagen bei 28 Euro pro Quadratmeter – auch hier ein leichter Aufwärtstrend. Neubau-Eigentumswohnungen erzielen weiterhin Quadratmeterpreise von bis zu 16.000 Euro. Im Segment für Zinshäuser werden Objekte in Bestlagen bis zum 35-fachen der Jahresnettokaltmiete gehandelt – einer der wenigen Preisentspannungen.

### Büroflächen

Hamburg bleibt begehrt Wirtschaftsstandort: Die Durchschnittsbüromiete stieg im ersten Halbjahr 2022 auf 19,20 Euro pro Quadratmeter und pendelte sich in der Spitze bei 30 Euro ein. Der Flächenumsatz lag im ersten Halbjahr 2022 bei rund 288.000 Quadratmetern. Die Hamburger City bildet dabei den gefragtesten Teilmarkt, gefolgt von der Hafencity. Das Büro als Arbeitsmittelpunkt hat sich dank innovativer Nutzungskonzepte gegenüber dem Homeoffice behauptet und fungiert im Zusammenspiel mit infrastrukturellen Standortvorteilen als wichtiger Faktor zur Fachkräftegewinnung

### Einzelhandel

Internationale Strahlkraft zeichnet Hamburg als Einkaufsstadt aus. Die etablierten Einkaufslagen ziehen neue, namhafte Retailer an. Die Mietpreise in Stadtteilen wie Eppendorfer Baum liegen in der Spitze bei 65 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche, in der Osterstraße bei 55 Euro.

### Ausblick

Robert C. Spies geht für 2022/2023 von einer hohen Nachfrage auf dem limitierten Wohnungsmarkt aus. Auch der Büroflächenmarkt wird nicht an Dynamik einbüßen. In beiden Fällen wird eine rege, zeitlich verzögerte, Bautätigkeit Hamburgs Anziehungskraft stärken. Das macht die Hansestadt auf lange Sicht für Investoren interessant.



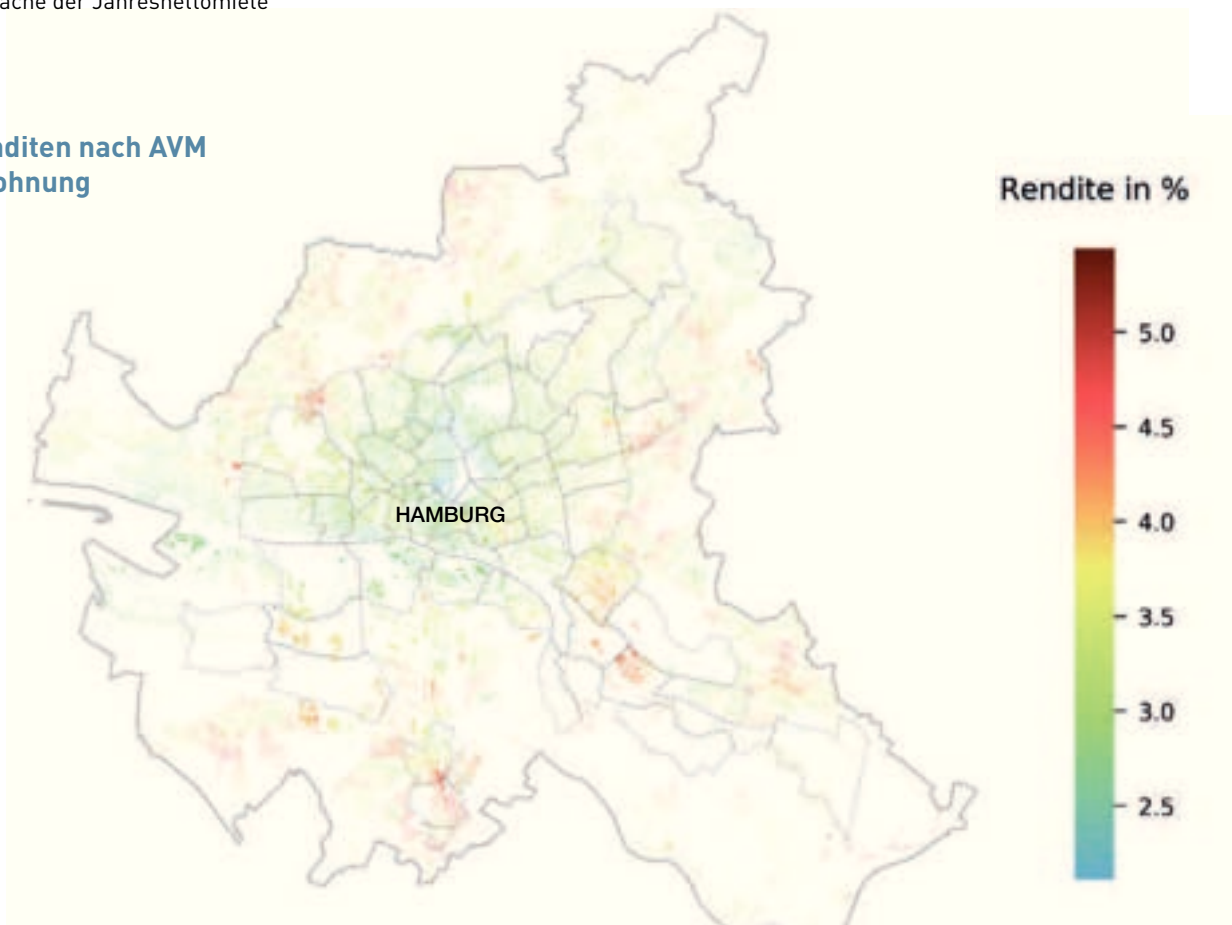
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	15,00–21,50	15,50–24,00	16,00–24,50	↗
Mittlere Lage	11,80–16,00	12,50–17,00	13,00–17,50	↗
Einfache Lage	8,50–12,50	8,50–13,50	9,00–14,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	23,0–37,0	24,0–39,0	21,0–35,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	20,0–35,0	22,0–36,0	20,0–32,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022 (1. Halbjahr)

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 288.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 13.300.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 452.000
Leerstandsquote in %: 3,4	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 19,20	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 30,00

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](mailto:j.luetjen@robertcspies.de)

[www.robertcspies.de](http://www.robertcspies.de)

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Eppendorfer Baum, Eppendorfer Landstraße	18,50–65,00
Osterstraße	16,00–55,00

# HANNOVER



## Hannover bleibt renditestark

### Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt steht Anfang 2022 immer noch unter dem Eindruck der Corona-Pandemie, von der die Immobilienteilmärkte unterschiedlich stark betroffen sind. Bereits seit Beginn der Krise zeichnete sich ab, dass Einzelhandel, Hotel und Gastronomie in Hannover am stärksten zu leiden haben.

### Wohnimmobilien

In Hannover liegen die Spitzen- beziehungsweise Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau bei 7.000 beziehungsweise 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die durchschnittlichen Wohnungskaltmieten liegen bei 13,75 Euro im Neubau. Die Neubau-Spitzenmieten in sehr guten Lagen liegen bei 16,30 Euro pro Quadratmeter. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser (Zinshäuser) bewegt sich im Bestand beim Faktor 27,0 – im Neubau beim Faktor 30.

### Gewerbeimmobilien

**Büroimmobilien.** Im Jahr 2021 lag der Büroflächenumsatz bei 135.000 Quadratmetern. Das Marktsegment zeichnet sich jedoch seit Jahren durch einen geringen Leerstand von rund 4,1 Prozent aus. Die Spitzenmiete liegt in der City bei circa 18 Euro, am Cityrand bei circa 16 Euro. In beiden Fällen ist sie leicht gestiegen. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Neubau-Bürogebäude liegt in der City beim Faktor 29,7, am Cityrand bei 25.

**Einzelhandelsimmobilien.** Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Im Jahr 2021 erwirtschaftete der Einzelhandel rund 7,2 Mrd. Euro Umsatz. In 1a-Lagen liegt die Spitzenmiete zum Jahresende 2021 bei 171 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche, die Durchschnittsmiete bei 135.

**Logistikimmobilien.** Vor allem Handels- und Industrieunternehmen prägen als Nachfrager die regionale Logistikwirtschaft. In den vergangenen Jahren haben sich viele Kontraktlogistiker niedergelassen, die Logistikaufgaben für andere Unternehmen ausführen. Die Hallenflächenumsätze lagen 2021 mit 425.000 Quadratmetern erneut auf einem Höchststand. Die Spitzenmiete hat sich 2021 auf 5,30 Euro pro Quadratmeter für Neubaufächen erhöht. Die Durchschnittsmiete stieg auf 4,40 Euro, die erzielbare Nettoanfangsrendite liegt bei 4,3 Prozent.

### Ausblick

Hannover und die umliegende Region zeichnen sich seit Jahrzehnten durch geringe Schwankungen am Immobilienmarkt aus. Selbst die Pandemie führte zu keinem Rückgang der Nachfrage und der Preise. Selbst der Markt für Einzelhandelsflächen musste kaum Rückgänge verbuchen. Der Bedarf an Wohnimmobilien ist ungebrochen hoch. Das Bevölkerungswachstum in der Region führte in den letzten Jahren zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Gleichzeitig wurde nicht ausreichend Wohnraum fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf besteht.



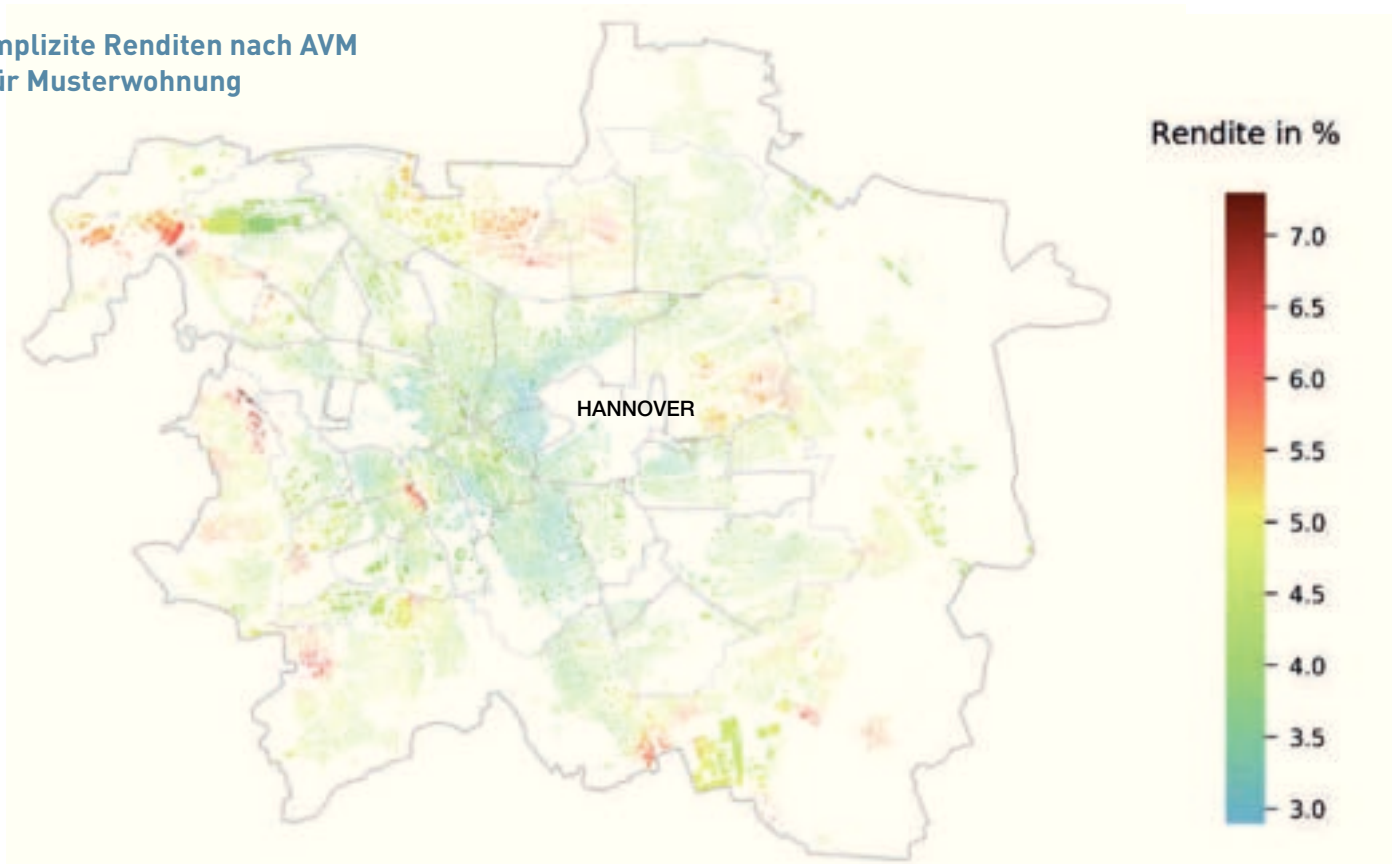
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	13,30	13,50	13,75	↗
Mittlere Lage	8,50	9,00	11,00	↗
Einfache Lage	6,80	7,00	7,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	25,0	27,0	27,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	29,0	29,0	29,7	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 135.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 5.200.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 220.000

Leerstandsquote in %: 4,1

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 12,90

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 18,00

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

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

Kontakt:

**DELTA DOMIZIL**

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

# HEIDELBERG



## Heidelberg bleibt gefragter Investmentstandort

### Allgemeine Marktsituation

Aufgrund der reizvollen Lage, dem Schloss, seiner historischen Altstadt und der beliebten Einkaufsstraßen gilt Heidelberg als eines der beliebtesten Touristenzentren Süddeutschlands. Weiterhin ist die traditionsreiche Stadt insbesondere für die Ruprecht-Karl-Universität, die älteste Universität Deutschlands, sowie diverse Hochschulen und zahlreiche Forschungsinstitute bekannt. Gemeinsam mit Mannheim und Ludwigshafen bildet Heidelberg die Metropolregion Rhein-Neckar mit rund zwei Mio. Einwohnern. Heidelberg selbst verfügt über ca. 161.800 Einwohner. Die Kombination aus Kultur- und Wissenschaftsstandort zieht viele Menschen an. Laut Prognosen soll die Bevölkerung bis 2030 um ungefähr 2,45 Prozent steigen. In Heidelberg ist der Markt folglich durch einen überdurchschnittlich hohen Nachfrageüberhang geprägt.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Potenzial bieten Konversionsflächen wie die Bahnstadt, die Südstadt oder auch das Patrick-Henry-Village. Hier werden in den kommenden Jahren mehrere Tausend Wohneinheiten im mittleren und oberen Preissegment auf den Markt kommen. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzlich zur Verfügung stehenden Flächen für moderate Steigerungen bei Mieten und Kaufpreisen sorgen. Mit Preisrückgängen ist nicht zu rechnen. Das Mietniveau sowie die Angebotspreise für Immobilien bleiben in Heidelberg in Zukunft weiterhin höher als in anderen Städten der Metropolregion Rhein-Neckar.

### Investmentform Gewerbeimmobilien

Im Vergleich zum Vorjahr hat der Flächenumsatz bei Büroobjekten 2021 in Heidelberg leicht zugenommen, die Leerstandsquote ging moderat auf 5,1 Prozent zurück. Ein Trend zum Wechsel von älteren in neuere und zeitgemäße Einheiten ist zu beobachten. Die Spitzenmieten für Büros sind stabil geblieben und liegen aktuell bei ca. 17 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

Heidelberg zählt zu den attraktivsten Einkaufsstädten Deutschlands. 2021 verlief coronabedingt schwach. Allerdings setzte 2022 der so wichtige Tourismus wieder ein und man kann von einer positiveren Entwicklung ausgehen. Auch das von der Stadt initiierte Einzelhandelskonzept zur Stärkung des Handels in der Altstadt sowie einige Neu-Ansiedlungen und zentrale Quartiersentwicklungen dürften ihre Kraft entfalten. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen gaben nur leicht nach.

### Ausblick

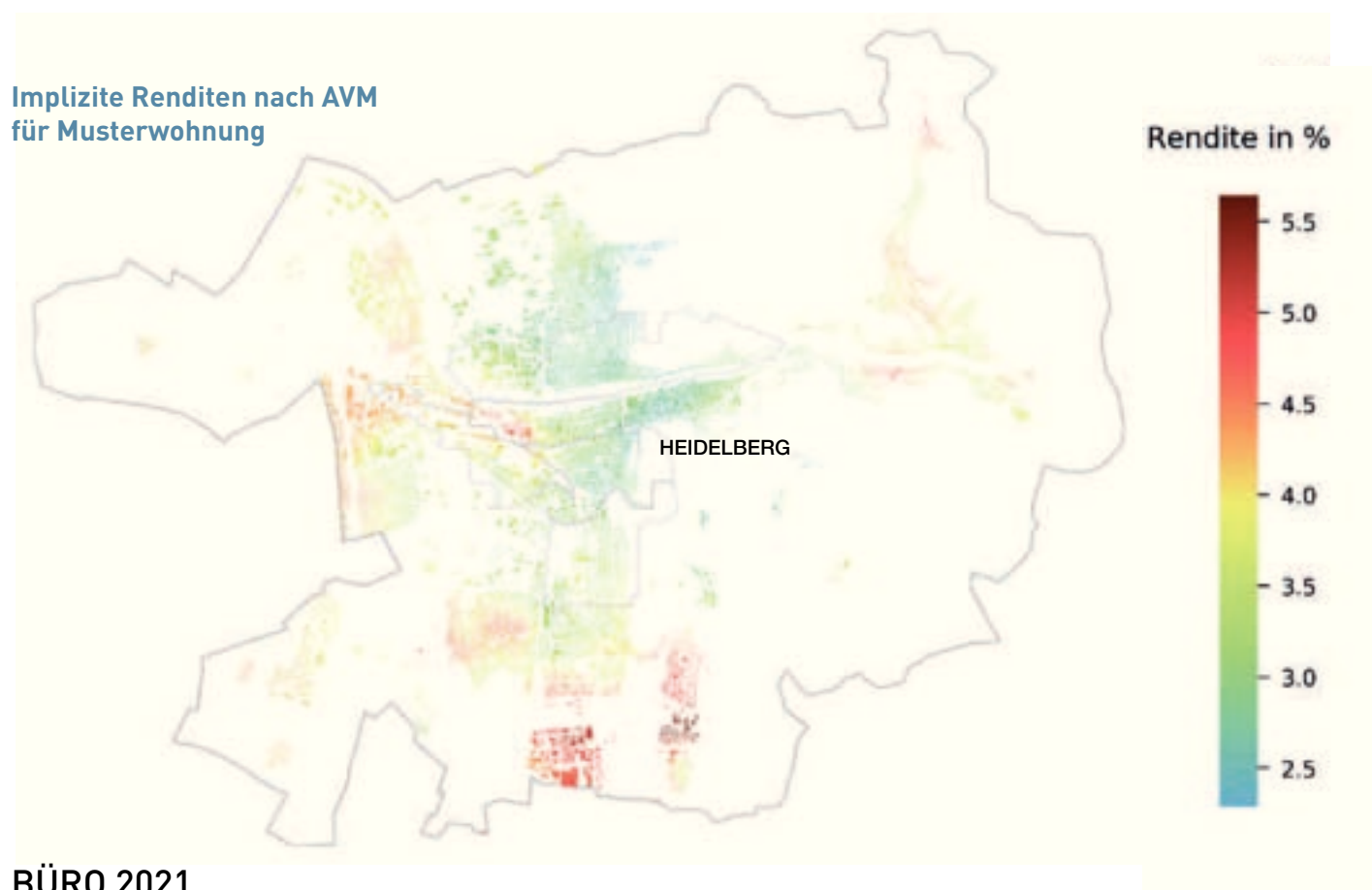
Dank des nachhaltigen Bedarfs und der gefragten Wohn- und Lebensqualität bietet Heidelberg eine hohe Wertbeständigkeit und bleibt mit seinen Immobilienwerten weiter auf stabilem Kurs. Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ist die Stadt ein zukunftsorientierter Investmentstandort – sofern denn eine Chance auf ein adäquates Investment besteht.

# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	14,00 – 19,00	14,50 – 19,50	13,00 – 18,00	↗
Mittlere Lage	11,50 – 14,50	12,00 – 15,00	12,00 – 14,00	↗
Einfache Lage	9,00 – 12,00	9,00 – 12,50	10,00 – 13,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	23,0 – 30,0	23,0 – 34,0	23,0 – 34,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	20,0 – 28,0	21,0 – 30,0	21,0 – 30,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 51.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 1.075.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 55.000

Leerstandsquote in %: 5,1

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 14,00

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 17,00

Kontakt:

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Hauptstraße	60,00 – 110,00
Peripherie Hauptstraße	20,00 – 40,00

**SCHÜRRER &  
FLEISCHER  
IMMOBILIEN**

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



# KARLSRUHE



## Starker Bürostandort, Magnet für Beschäftigte

### Allgemeine Marktsituation

Mit rund 309.000 Einwohnern ist Karlsruhe neben Mannheim sowie nach Stuttgart die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs und Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein mit rund 1 Mio. Einwohnern. Die als Fächerstadt bekannte Beamten- und Universitätsstadt, die sich mit hoher Dynamik zu einem modernen Forschungs-, Entwicklungs- und Ingenieurszentrum mit internationalem Ruf gewandelt hat, wirkt als Magnet für viele junge Menschen. Die verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die Autobahnen A5, A6, A65 sowie Flughafen, Bahnanschlüssen und Wasserwegen bieten für viele Wirtschaftsunternehmen gute Bedingungen. Die Kaufkraft ist überdurchschnittlich stark und das Angebot an kulturellen Einrichtungen hoch. All diese Aspekte führen dazu, dass die Stadt in vielen Disziplinen bundesweiter Rankings auf den vorderen Plätzen landet.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Attraktivität des Standortes, das geringe Angebot und die niedrige Leerstandsquote sind Indizien für weitere Preissteigerungen. Die Zahl der neu errichteten Wohnungen ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Als Folge konnten beachtliche Preissteigerungen für Immobilien registriert werden. Insbesondere in guten und sehr guten Lagen setzt sich dieser Trend fort. Die Preise zeigen weiterhin nach oben. Die Mieten steigen sowohl im Neubau als auch Bestandsbereich entsprechend ebenfalls kontinuierlich an.

### Büro- und Geschäftshäuser

Karlsruhe hat einen vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von ca. 2,6 Mio. Quadratmetern und weist mit circa 13 Prozent ein hohes Zehnjahresplus auf. Bedingt durch das starke Wachstum an Bürobeschäftigten konnte die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren sukzessive abgebaut werden. Aufgrund des nach wie vor hohen Zuwachses hat sich die Leerstandsquote trotz der Coronaentwicklungen wieder auf 3,7 Prozent abgesenkt. Das hängt mit begrenzten Neubauten und Neuansiedlungen zusammen. Der Flächenumsatz lag bei einem guten Wert von ca. 59.000 Quadratmetern. Die Spitzenmieten sind stabil.

### Handel

Karlsruhe zählt zu den Top B-Standorten im Einzelhandel. Dies geht im Wesentlichen auf die dauerhaft starken wirtschaftlichen Rahmendaten des Einzugsgebietes zurück. Leider kommt die negative innerstädtische Entwicklung der letzten Jahre nicht zum Stillstand. Städtische Maßnahmen zur Unterstützung des innerstädtischen Handels lassen auf sich warten. Wir gehen daher davon aus, dass sich der Trend der sinkenden Spitzenmieten fortsetzen wird.

### Ausblick

Die Situation im Markt für Investmentimmobilien in Karlsruhe bleibt weiter attraktiv, die Angebotslage überhitzt.



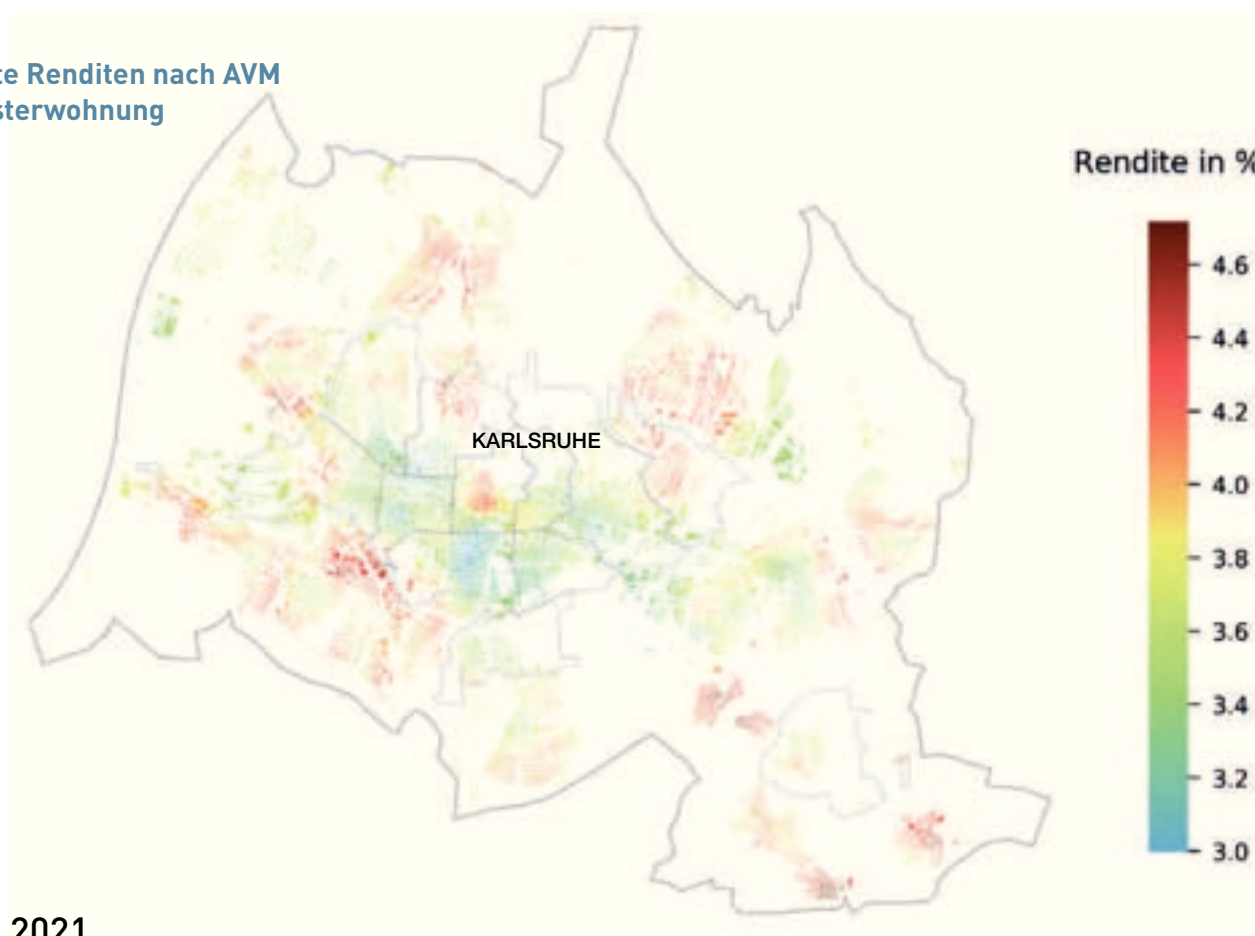
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	11,50 – 15,50	12,00 – 16,00	12,00 – 18,00	→
Mittlere Lage	9,50 – 13,00	10,00 – 14,50	11,00 – 15,00	↗
Einfache Lage	8,00 – 9,75	8,00 – 13,00	9,00 – 15,00	↗

Kaufpreisk Faktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	27,0 – 33,0	27,0 – 35,0	24,0 – 32,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	18,0 – 30,0	18,0 – 30,0	18,0 – 29,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 59.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 2.600.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 96.000

Leerstansquote in %: 3,7

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 10,50

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 16,00

Kontakt:

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Kaiserstraße	35,00 – 85,00
Peripherie Kaiserstraße	15,00 – 35,00

**SCHÜRRER &  
FLEISCHER  
IMMOBILIEN**

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



## Wirtschaftspotenziale an der Ostseeküste

### Allgemeine Marktsituation

Der Kieler Immobilienmarkt profitiert von der Nachfrage von 35.000 Studierenden und der hohen Lebensqualität an der Ostsee. Die maritimen Unternehmen, die sich aus rund 1.800 Firmen mit insgesamt 42.000 Beschäftigten und einem Gesamtumsatz von ca. 9,2 Mrd. Euro zusammensetzen, prägen die Wirtschaft der Landeshauptstadt an der Ostseeküste. 1,6 Millionen Fähr- und Kreuzfahrtpassagiere aus über 40 Nationen unterstreichen die touristische Bedeutung der Region.

### Wohnimmobilien

Nach wie vor ist das Angebot zum Verkauf stehender gepflegter Mehrfamilienhäuser knapp. Die Zinserhöhung an den Kapitalmärkten bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Nachfrage von lokalen und überregionalen Interessenten. Kleine und mittelgroße Mehrfamilienhäuser in zentralen Wohnlagen in Universitätsnähe sind beliebt. Die Kaufpreiserlöse für Mehrfamilienhäuser auf dem Kieler Ostufer liegen zwischen der 15- und 18-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf dem Westufer bewegen sie sich zwischen der 20- und 25-fachen Jahresnettokaltmiete. In sehr guten Lagen werden Preise bis zur 27-fachen erzielt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist lebhaft. Die Kaltmieten auf dem Kieler Ostufer liegen bei rund 6,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Auf dem Westufer stößt eine spürbar lebhaftere Nachfrage auf ein geringes Angebot. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt dort, je nach Ausstattung, zwischen 10 und 11 Euro. Besonders

nachgefragt sind Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Gut ausgestattete Wohnungen auf dem Kieler Westufer und in der Nähe der Hochschule werden zu Mieten zwischen 10 und 11 Euro vermietet. In Prestigelagen sind im Neubau-Erstbezug 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 8 bis 9 Euro. Gute Flächen finden zu Quadratmetermieten von etwa 10 Euro neue Nutzer. In sehr guten Lagen an der Kieler Förde sind Preise um 13 Euro realisierbar; in Premiumlagen bis 14 Euro. Die Spitzenmieten bewegen sich zwischen 14 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. Anlageimmobilien mit direktem Bezug zur Kieler Förde werden sich auch in Zukunft einer sehr guten Nachfrage erfreuen.

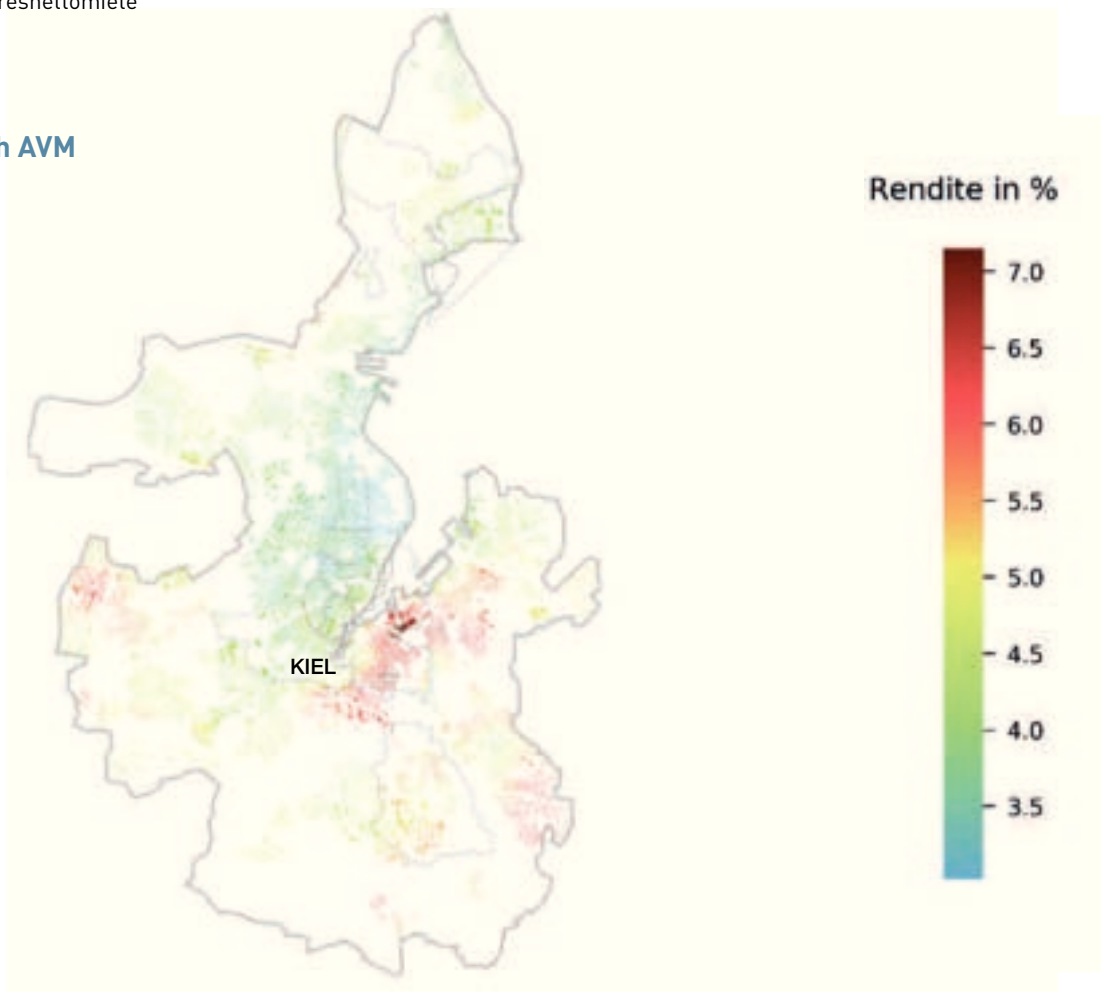
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	8,50–14,00	8,80–14,00	10,00–14,00	→
Mittlere Lage	7,50–8,80	8,00–8,90	8,50–10,00	→
Einfache Lage	6,00–6,50	6,00–7,00	7,80–8,50	→

Kaufpreiskriterien:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0–28,0	18,0–30,0	18,0–25,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–22,0	15,0–24,0	14,0–22,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 25.000

Leerstandsquote in %: 4,0

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 1.500.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 10,00

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 60.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 17,00

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Holstenstraße	25,00–100,00
Holtenuer Straße	18,00–20,00

Kontakt:



**Hans Schütt**®

**Wir machen Ihre Hausaufgaben**

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





## Zinsanstieg mit Wirkung

### Allgemeine Marktsituation

Der Kölner Immobilienmarkt zeigte sich während der Corona-Pandemie äußerst krisenfest. Der Zinsanstieg sowie steigende Lebenshaltungskosten haben nun jedoch die Phase stark steigender Preise beendet. Trotz alledem bleibt die größte Stadt Nordrhein-Westfalens ein attraktiver Investmentstandort.

### Wohnimmobilien

In Köln wurden 2021 rund 2.500 Wohnungen fertiggestellt und damit 500 mehr als im Vorjahr. Der jährliche Neubaubedarf liegt allerdings fast doppelt so hoch. Unter den Top-7-Städten ist Köln die Stadt mit dem größten Wohnungsmangel. So wundert es nicht, dass die Kaltmieten für Wohnungen in Bestandsobjekten weiter kontinuierlich um mehr als 4 Prozent pro Jahr ansteigen und viele Kaufinteressierte in die Umlandgemeinden ausweichen.

Bei Wohnungen zum Kauf sowie bei Investmentobjekten war in der Vergangenheit ein dynamischer Preisanstieg vorherrschend. Allerdings scheint die Phase stark steigender Kaufpreise gegenwärtig zu Ende zu gehen. Das gestiegene Zinsniveau, die Inflation und die Energiekrise haben das Investitionsklima deutlich abgekühlt, die Kaufpreise steigen seit Frühjahr 2022 nur noch leicht an. Durch diese Konsolidierung des Markts ist aufgrund einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auch künftig mit einer stabilen bis leicht steigenden Preisentwicklung zu rechnen.

### Gewerbeimmobilien

Mit einer Vermietungsleistung von rund 300.000 Quadratmetern hat sich der Kölner Büromarkt 2021 krisenrobust gezeigt. Das Jahr 2022 hat ebenfalls stark begonnen. Einen großen Anteil an der Neuvermietung hat die öffentliche Hand. Jedoch ist auch die Büroflächennachfrage durch Unternehmen der Privatwirtschaft, trotz gesteigerter Bedeutung von Home-Office, hoch. Vor allem moderne, flexibel nutzbare Flächen sind begehrt, was die Mieten insbesondere in diesem Segment ansteigen lässt.

Eine hohe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den Spitzenlagen Schildergasse und Hohe Straße ist weiterhin gegeben – allerdings nur für Flächen im Erdgeschoss. In den oberen Geschossen sollen neue Nutzungen wie die Zentralbibliothek oder eine Boulderhalle für Belegung und stabile Erlöse sorgen. Im mittleren Teil der Hohe Straße hat die Qualität des Handelsbesatzes in den letzten Jahren nachgelassen. Insgesamt sorgen die Herausforderungen im Handel für sinkende Mieten.

### Ausblick

Der Markt differenziert sich aktuell weiter aus. Anleger achten bei ihrer Suche stärker auf Lagequalitäten und Ausstattungsstandards. Top-Objekte mit bonitätsstarken Mietern sind weiterhin ungebrochen stark nachgefragt. Zudem ist das Interesse an energieeffizienten, nachhaltigen Gebäuden stark gestiegen.



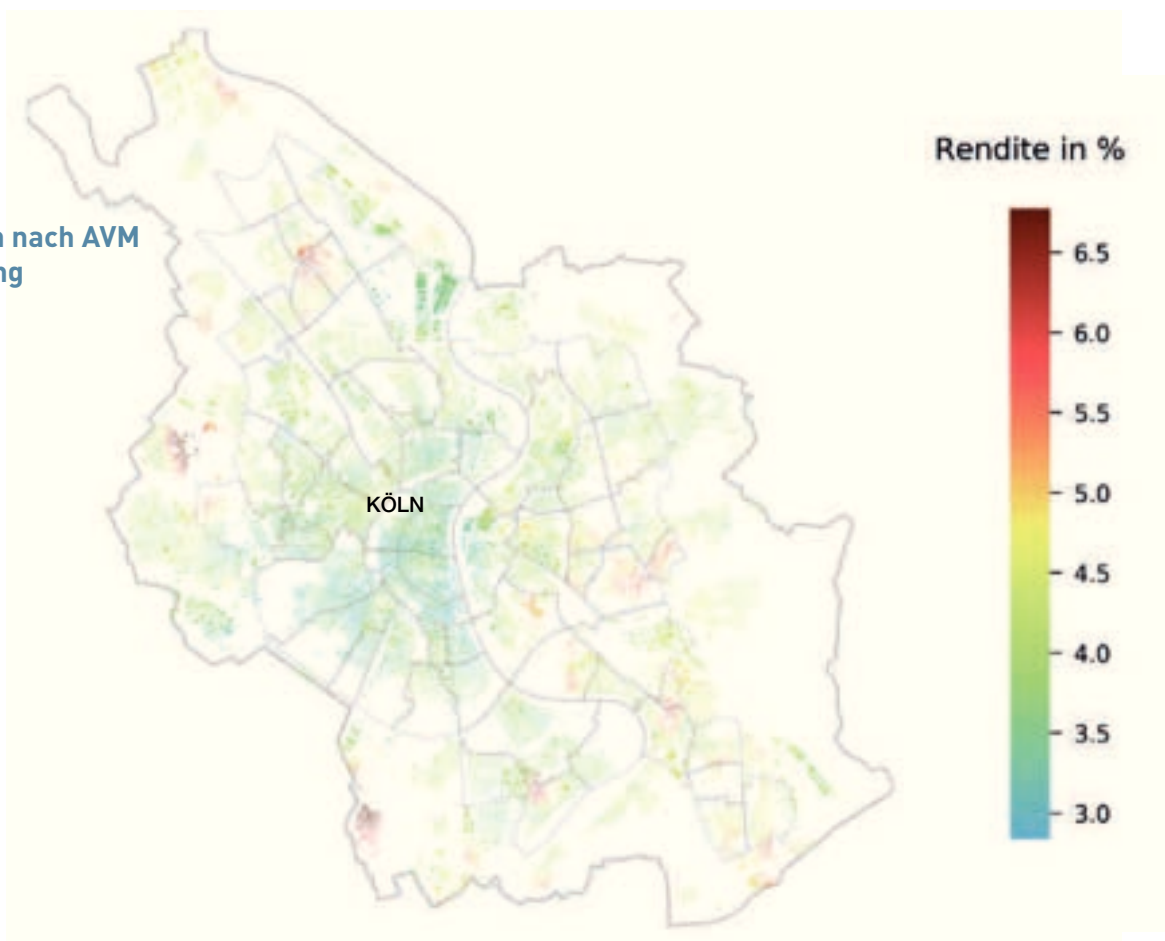
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 14,00	13,00 – 15,00	13,50 – 15,50	↗
Mittlere Lage	10,50 – 12,50	11,00 – 13,00	11,50 – 13,50	↗
Einfache Lage	8,50 – 10,50	9,00 – 11,00	9,50 – 11,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	19,0 – 32,0	22,0 – 33,0	20,0 – 31,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	17,0 – 25,0	18,0 – 25,0	16,0 – 23,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 300.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 8.150.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 270.000
Leerstandsquote in %: 3,3	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 16,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 27,00

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Schildergasse	80,00 – 190,00
Hohe Straße	65,00 – 140,00
Ehrenstraße/Mittelstraße Breite Straße	45,00 – 80,00



Kontakt Kooperationspartner:

**KSK-Immobilien**  
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln

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

# LEIPZIG



## Einwohnerwachstum, wenig Wohnangebot

### Allgemeine Marktsituation

Der Leipziger Mix aus prosperierender Wirtschaft und florierender kultureller Szene wirkt wie ein Magnet auf junge Menschen. Kein Wunder also, dass Leipzig zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands zählt. 605.000 Menschen lebten Ende 2020 in Leipzig und damit 83.000 mehr als zehn Jahre zuvor. In Sachen Einwohnerzahl hat die Stadt Dresden (563.000) und Chemnitz (246.000) weit abgehängt. Eine der größten Aufgaben wird es künftig sein, lebendige Stadtquartiere mit pulsierenden Kernen weiter zu entwickeln. In einer wachsenden Stadt mit zunehmendem Flächendruck ist dies Herausforderung und Chance zugleich.

### Wohnimmobilien

In der Konsequenz wird neuer Wohnraum dringend benötigt, was viele Entwickler erkannt haben. So steigt die Zahl der Baugenehmigungen seit Jahren kontinuierlich und lag zuletzt bei jährlich rund 3.800 Wohneinheiten. Durch mehrere innerstädtische Großprojekte wie den Eurtritzscher Freiladbahnnhof mit etwa 2.100 Wohneinheiten sowie die Entwicklung des Geländes am ehemaligen Bayerischen Bahnhof mit etwa 1.300 Wohneinheiten werden in den kommenden Jahren Tausende Neubauwohnungen auf den Markt kommen. 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 einrechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Mieten in den kommenden Monaten weiter auf diesem Niveau bewegen.

### Gewerbeimmobilien

Der Leipziger Büromarkt zeigte sich in der ersten Jahreshälfte 2022 äußerst dynamisch. Insgesamt wurden rund 61.000 Quadratmeter Bürofläche vermittelt, was einer markanten Steigerung um rund 36 Prozent gegenüber 2021 entspricht. Die Spitzenmiete stieg während des Pandemie-Zeitraums deutlich von rund 15,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche Ende 2019 auf 16,50 Euro Ende 2021. Dieser positive Trend setzte sich im ersten Halbjahr 2022 fort, so dass im zweiten Quartal 2022 eine Spitzenmiete von 17,50 Euro erzielt wird. Das kontinuierliche Ansteigen der Spitzenmiete ist Ausdruck der unverändert hohen Nachfrage nach modernen und nachhaltigen Büroflächen. Diese Nachfrage trifft auf eine begrenzte Zahl zeitgemäßer Flächen in guten Lagen.

### Ausblick

Im bundesweiten Vergleich gehört Leipzig zu den Großstädten mit den besten Wachstumsperspektiven auf dem Immobilienmarkt und wird damit seinem Ruf als Trendstadt gerecht. Laut Prognosen des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitutes (HWWI) dürften die Kaufpreise für Wohnungen bis 2030 jährlich um durchschnittlich 1,2 Prozent klettern.

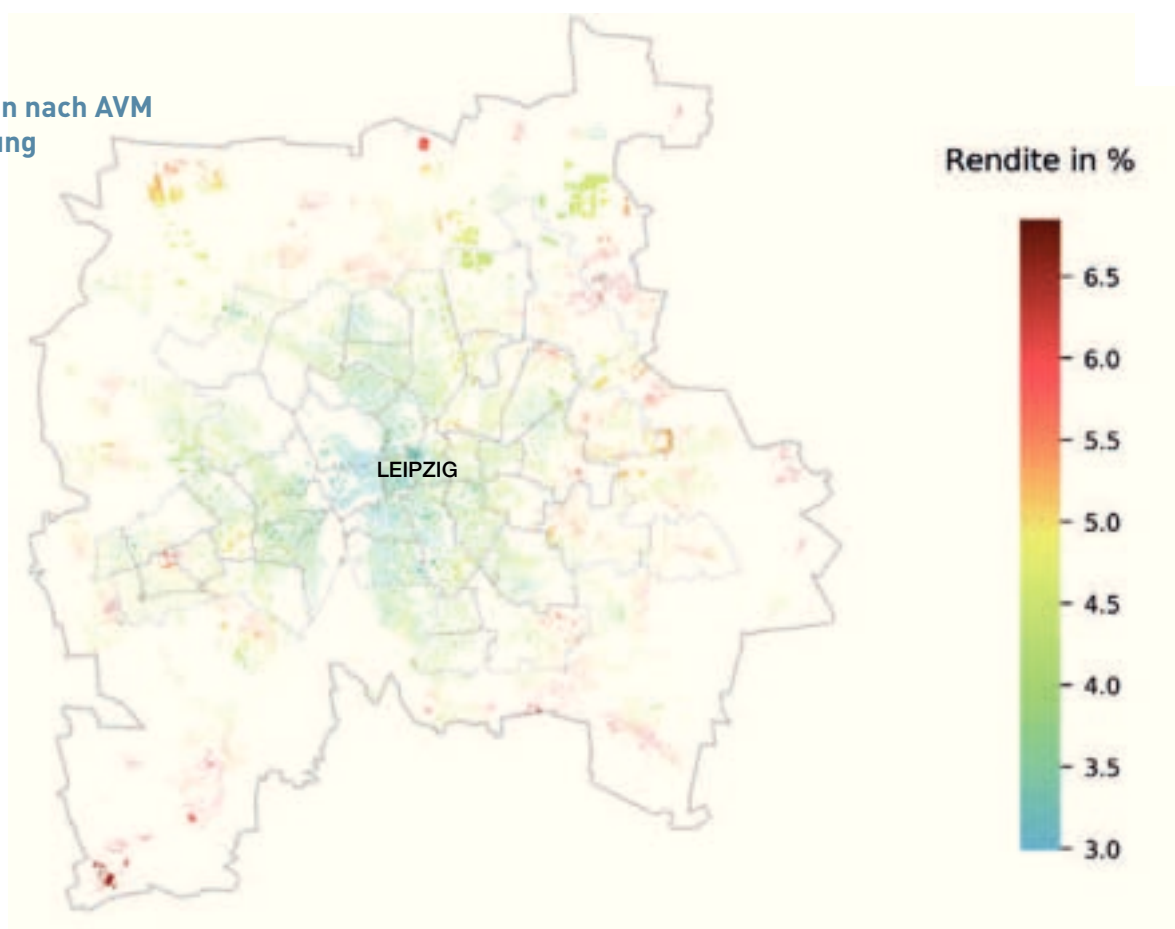
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	8,50–10,50	8,50–13,00	ab 9,50	↗
Mittlere Lage	6,50–8,00	7,00–8,50	8,50–9,00	↗
Einfache Lage	5,50–6,50	6,00–7,00	6,50–7,80	↗

Kaufpreisk Faktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	22,0–35,0	22,0–35,0	22,0–28,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	20,0–26,0	20,0–28,0	18,0–22,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 165.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 3.600.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 165.000
Leerstandsquote in %: 4,5	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 11,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 17,00

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

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

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



## Dienstleistungszentrum mit Nachfrageüberhang

### Allgemeine Marktsituation

Mannheim ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Mit circa 310.000 Einwohnern ist Mannheim, neben Karlsruhe, bzw. nach Stuttgart, die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. In der Stadt beziehungsweise Region befinden sich diverse Forschungsinstitute und Hochschulen sowie Unternehmenszentralen bzw. Niederlassungen vieler großer Unternehmen wie ABB, BASF, Heidelberg Cement, John Deere, Roche Diagnostics und SAP. Im Zuge des Strukturwandels hat sich Mannheim zu einem modernen Dienstleistungszentrum entwickelt. Zudem belegt Mannheim einen bundesweiten Spitzenplatz betreffend der Gründungsaktivität pro Einwohner und ist bekannt für die Unterstützung von Gründern und Startups.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin hoch. Die aktuell in der Umnutzung befindlichen Konversionsflächen werden den Bedarf nicht vollständig abdecken können. Somit übersteigt auch hier die hohe Nachfrage das Angebot. Die Folge: Es wird teurer. Der kontinuierliche Aufwärtstrend der Mieten im Bestandssegment bestätigt dies.

### Büro- und Geschäftshäuser

Der Mannheimer Büromarkt ist mit circa 2,15 Millionen Quadratmeter Flächenbestand der größte Büromarkt in der Region Rhein-Neckar. Im Vergleich zum Vorjahr hat

der Flächenumsatz mit 96.000 Quadratmeter wieder spürbar zugenommen. Die Durchschnittsmieten für Büros sind daher leicht gestiegen und erreichen sogar einen neuen Höchststand von bis zu 19 Euro pro Quadratmeter.

### Handel

Mannheim gehört weiterhin zu den umsatzstärksten Innenstadtstandorten bundesweit und profitiert wesentlich von den Bewohnern des Umlands, die zum Einkaufen in das Oberzentrum fahren. Der Handel in der City ist von tiefgreifender Transformation betroffen, etliche Gebäude werden umgenutzt. Handelsflächen werden kleiner zugunsten von Wohnen und Gewerbe. Die Mieten in den 1a-Lagen waren rückläufig.

### Ausblick

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



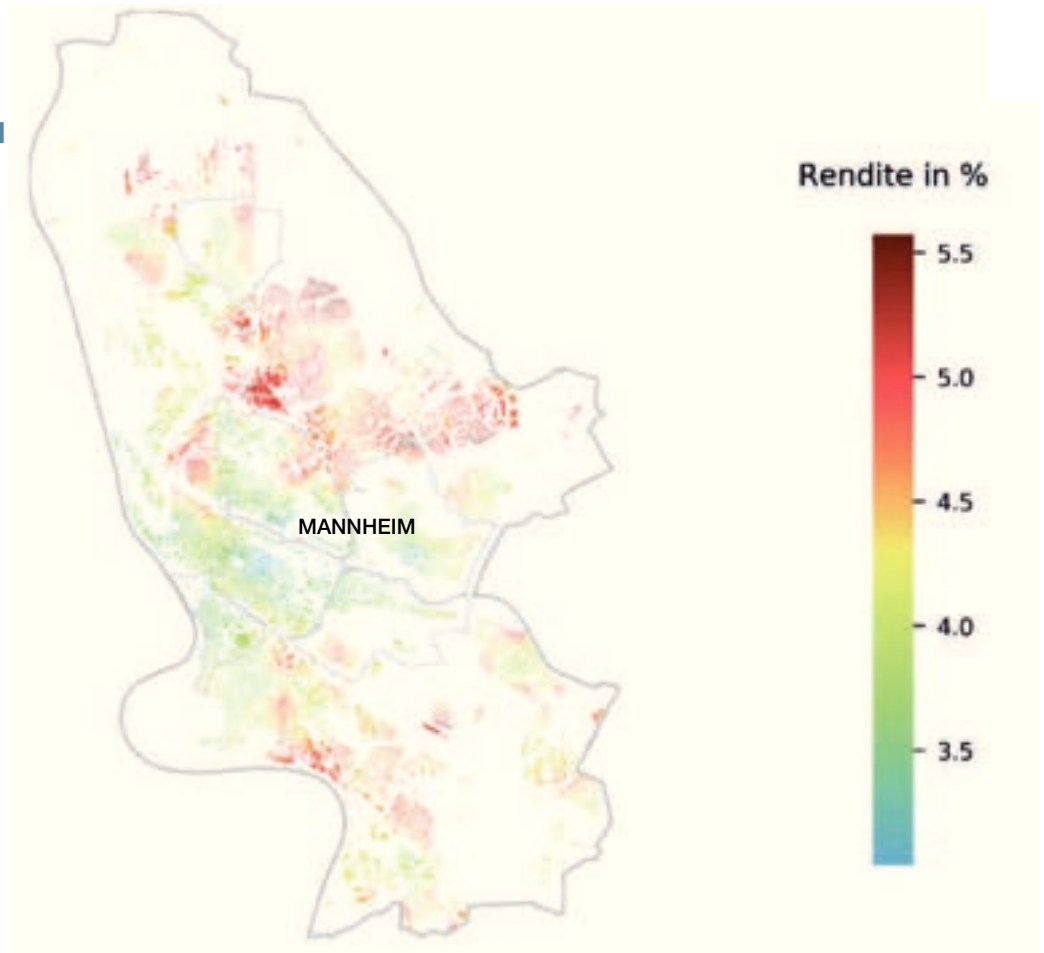
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	12,00–14,50	12,00–16,50	12,50–16,00	↗
Mittlere Lage	9,75–12,50	10,00–14,50	10,50–15,00	↗
Einfache Lage	7,50–8,75	8,00–11,00	8,50–11,50	↗

Kaufpreisk Faktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	22,0–32,0	23,0–32,0	21,0–30,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	20,0–30,0	20,0–30,0	18,0–30,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 96.000

Leerstandsquote in %: 6,1

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 2.150.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 15,00

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 130.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 19,00

Kontakt:

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Planken	80,00–140,00
Kunststraße/Fressgasse	35,00–90,00

**SCHÜRRER &  
FLEISCHER  
IMMOBILIEN**

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

# MÜNCHEN



## Stabilität in der „neuen“ Normalität

### Allgemeine Marktsituation

Nach überdurchschnittlichen Wertsteigerungen in den zurückliegenden Jahren tritt am Münchner Immobilienmarkt nun eine Konsolidierungsphase ein. Diese Entwicklung ist vor allem den rapiden Zinserhöhungen geschuldet und geht einher mit einer stärkeren Lage- und Renditedifferenzierung. Die Käufer passen ihre gesuchten Standorte und Objektarten gemäß ihrer Eigenkapitalverfügbarkeit an. Nicht übersehen werden darf, dass der Immobilienmarkt auf einem für München typisch, stabilen Niveau liegt.

### Investmentmarkt

Während institutionelle Anleger in Anbetracht der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen ihr Anlageverhalten kaum verändert haben, reagieren private Anleger und Family Offices unmittelbar: Trotz guter Nachfrage werden Gebote dem Zinsniveau angepasst und führen je nach Eigenkapitalquote zu niedrigeren Multiplikatoren. Die Vermarktungszeiten verlängern sich. Für lageorientierte Käufer erhöhen sich die Chancen, zumal die Preise nicht mehr an das Spitzenniveau von 2021 anknüpfen. Wer verkaufen möchte, sollte seine Gewinnerwartung reduzieren, findet dann allerdings eine robuste, selektiver agierende Nachfrage vor. Intensive Verhandlungen sind die „neue“ Normalität. Anpassungsbedarf besteht bei Luxusimmobilien. Auch in einfachen Lagen werden Wohnungs- und Gewerbemieten durch die Nebenkostendynamik an Limits stoßen. Im Wohnungsbestand (zu Qua-

dratmeterpreisen zwischen 9.000 und 10.000 Euro) ist, je nach wirtschaftlicher Entwicklung, mit Korrekturen zu rechnen. Neubauimmobilien werden sich behaupten und haben, aufgrund des zunehmend knappen Angebots, mittelfristig Steigerungspotenzial bei Mieten und Kaufpreisen.

### Büroimmobilien

Die Büromietnachfrage ist speziell in zentralen Lagen, wo es nahezu keinen Leerstand gibt, sowie bei Neubauten weiterhin stark. Im Umland und bei energetisch nicht angepassten Gebäuden ist für Firmen mit geringerem Budget das Angebot groß. Manche Umlandgemeinden haben überdurchschnittlich viel Leerstand. Spannend sind spekulative Entwicklungen, wo der Markt, jedenfalls so lange Lieferkettenengpässe und Fachkräftemangel vorherrschen, nur noch eingeschränkt aufnahmefähig ist. Auf der anderen Seite sind solche Objekte eine gute Einkaufsmöglichkeit für Eigenkapitalkäufer, die antizyklisch handeln.

### Ausblick

Trotz dem Veränderungsdruck einzelner Assetbereiche bewegen wir uns in einem historisch stabilen Umfeld, in dem das Verteilen von Angeboten einem intensiven Verhandeln der Parteien gewichen ist. Mit unserer langjährigen Marktkenntnis sind wir gut gerüstet und können die Marktplayer moderieren und zum Erfolg führen.

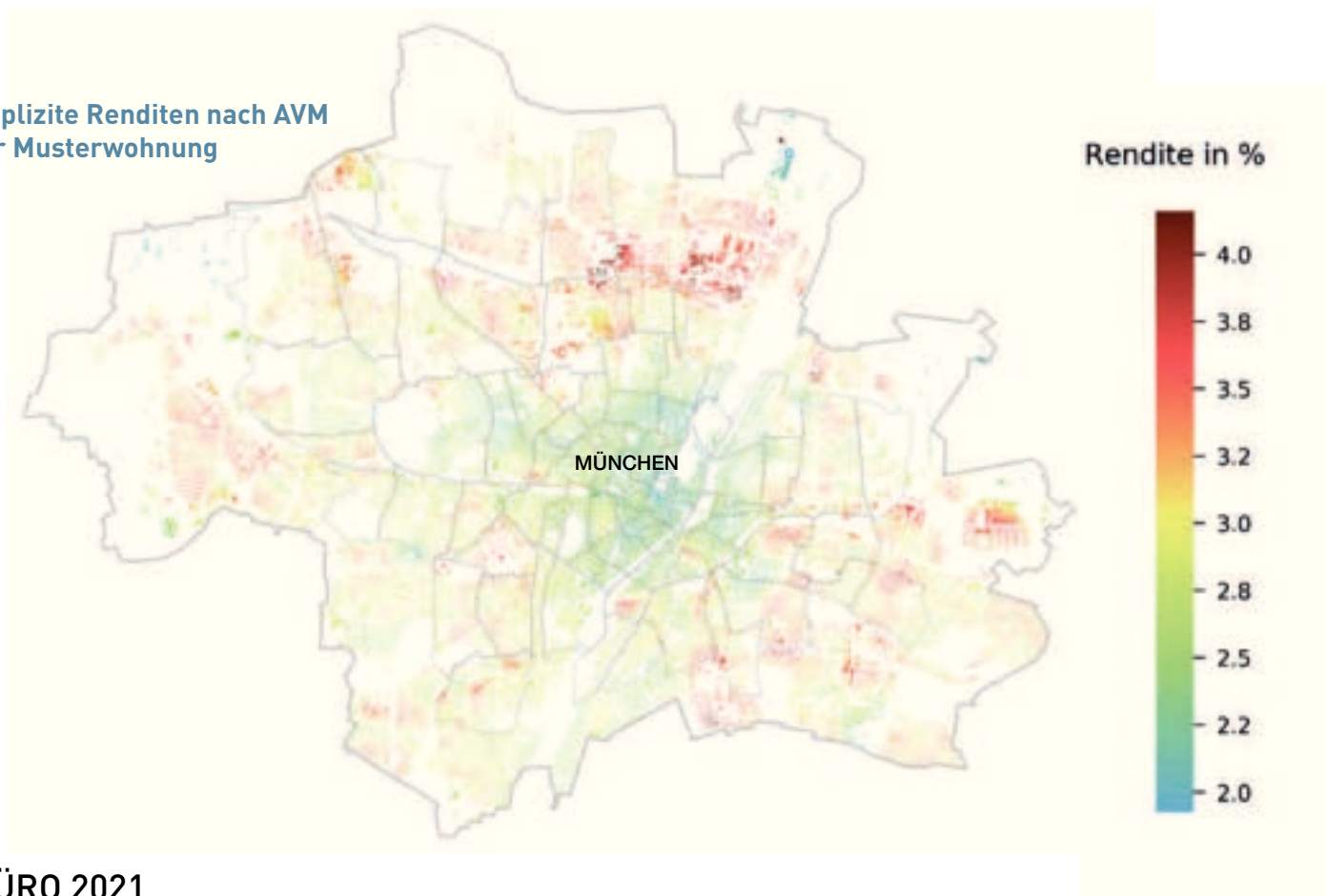
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	17,00–25,00	17,00–27,00	18,00–27,00	→
Mittlere Lage	14,00–17,00	14,00–17,00	14,00–17,00	→
Einfache Lage	12,00–14,00	12,00–14,00	12,00–14,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	30,0–55,0	32,0–60,0	30,0–50,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	25,0–40,0	30,0–42,0	28,0–38,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 600.000–650.000    Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 21.500.000  
 Leerstandsquote in %: 4,0 inkl. Umland    Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 21,00

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 860.000  
 Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 45,00

Kontakt:

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
City 1A	200,00–280,00
City 1B	75,00–110,00



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



# MÜNSTER



## Robust gegenüber wirtschaftlichen Eintrübungen

### Allgemeine Marktsituation

Steigende Zinsen, Ukraine Konflikt, Bevölkerungszuwachs, seit Jahren ansteigende Bodenrichtwerte und ein belebter Mietwohnungsmarkt: Der Münsteraner Immobilienmarkt befindet sich weiter im Aufwind und zeigt sich gegenüber Beeinträchtigungen wie der Zinswende weitgehend unbeeindruckt.

### Wohnimmobilien

Die Spitzenmieten in gefragten Lagen, wie zum Beispiel auf der Sentruper Höhe, im Kreuz- und Mauritzviertel, liegen bei rund 16 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für Wohnungen im Neubau müssen in diesen begehrten Lagen bis zu 20 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter eingerechnet werden.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand belaufen sich auf durchschnittlich circa 4.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In der Spitze werden etwa 7.500 Euro erzielt. Die Kaufpreise für Neubau-Wohnungen sind im Schnitt bei 6.000 Euro angesiedelt und können je nach Exklusivität bis auf 8.000 bis 10.000 Euro steigen. Die Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser liegen bei etwa 675.000 Euro.

Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind ungebrochen stark gefragt. Sie werden durchschnittlich zum 26- bis 32-fachen des Jahresrohertrages veräußert.

### Gewerbeimmobilien

Im Jahr 2021 belief sich der Büroflächenumsatz auf 102.700 Quadratmeter. Dies ist für Münster ein neuer Spitzenwert. Der erzielte Umsatz liegt somit mit einem Plus von 18 Prozent sehr deutlich über dem zehnjährigen Durchschnittswert von 87.000 Quadratmetern. Gegenüber dem pandemiebedingt schwachen Vorjahr 2020 entspricht dies einem Anstieg von 32 Prozent. Der Leerstand beläuft sich auf 1,7 Prozent. Damit wurde der seit langem feststellbare Trend zum Leerstandsabbau nach zwölf Jahren gebrochen. Wenngleich ein Anstieg um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr keineswegs alarmierend ist. Als Spitzenmiete werden in den Büromarktzone Hafen und City 16 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche erzielt. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich um 70 Cent auf 12 Euro.

### Ausblick

Auf dem Immobilienmarkt in Münster herrscht derzeit eine Konsolidierungsphase, die durch Zinseffekte und die Unsicherheiten bezüglich des Ukraine Konflikts gekennzeichnet sind. Investoren warten ab, in der Annahme, dass die Preise fallen könnten. Dies ist das einzige Immobilienmarktsegment, das einen moderaten Nachfragerückgang zu verzeichnen hat. Insgesamt ist eine erhöhte Nachfrage durch den Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, die auch in der nächsten Zeit weitere Preissteigerungen erwarten lässt.



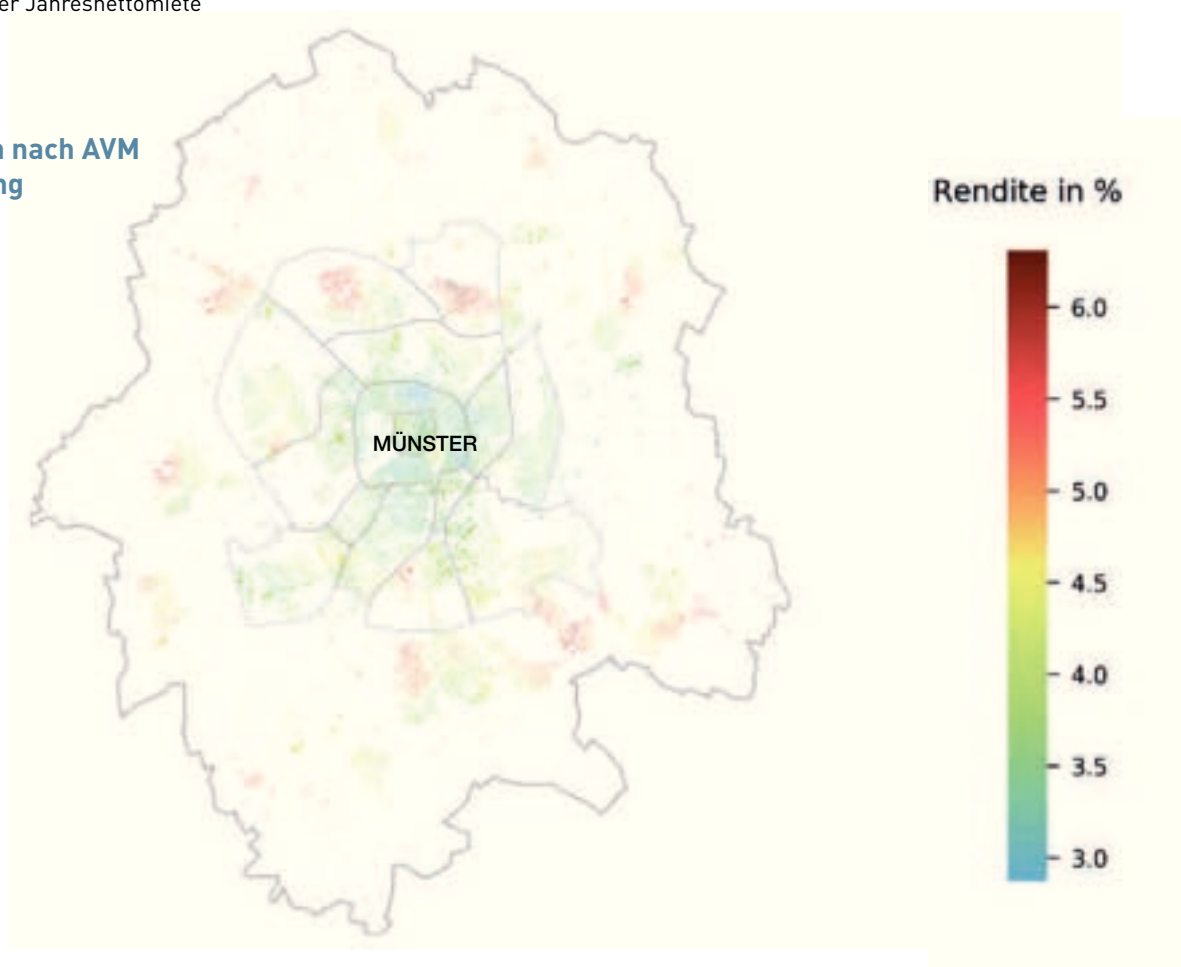
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	11,00 – 14,50	11,00 – 15,00	16,00	→
Mittlere Lage	9,00 – 12,00	9,00 – 11,00	14,00	↗
Einfache Lage	7,50 – 9,00	7,00 – 9,00	10,00	→

Kaufpreiskennzahlen:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	27,0 – 40,0	30,0 – 42,0	26,0 – 32,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 17,0	16,0 – 20,0	19,00	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 102.700	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 2.290.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 38.930
Leerstandsquote in %: 1,7	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 12,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 16,00

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

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Prinzipalmarkt	90,00 – 140,00

# OLDENBURG



## Ausgewogener Immobilienmarkt

### Allgemeine Marktsituation

Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur, Tourismus: Als Oberzentrum der Weser-Ems-Region stehen die Bedeutung und Strahlkraft Oldenburgs außer Frage. Niedersachsens drittgrößte Stadt ist nicht nur für hohe Lebensqualität und eine attraktive Fußgängerzone bekannt, sondern hat sich als junger und angesehener Universitäts- und Forschungsstandort einen Namen gemacht.

### Wohnimmobilien

Die Anziehungskraft beschert der Stadt eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Zeigte sich im letzten Jahr noch ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen im Bestand in Toplagen wie Dobben- und Gerichtsviertel, pendelt sich der Spitzenpreis 2022 bei bis zu 4.600 Euro ein und liegt damit knapp über dem Vorjahreswert. In mittleren Lagen liegen die Quadratmeterpreise zwischen 2.600 und 3.300 Euro. Mit 6.400 Euro in der Spitze bleibt der Preis bei Neubauwohnungen an sehr guten Standorten im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Bei den Investmentobjekten Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser muss mit Kaufpreiskontoren bis zum 27-fachen beziehungsweise 22-fachen der Jahresnettokaltmiete gerechnet werden. Dies entspricht einem moderaten Rückgang. Die Kaltmieten stiegen nur leicht. Aktuell liegt die Mietpreisspanne in sehr guten Lagen für Bestandsobjekte bei 9,80 bis 13,40 Euro pro Quadratmeter, im Neubaubereich zwischen 11 und 14,50 Euro.

### Büroflächen

Konstanz auch auf dem Oldenburger Büroflächenmarkt: Die Durchschnittsmiete erhöhte sich leicht auf durchschnittlich 9,20 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, die Spitzenmiete blieb stabil bei 13,50 Euro. Die Attraktivität Oldenburgs als Arbeits- und Wirtschaftsstandort ist ungebrochen hoch.

### Logistik- und Industrieflächen

Die Assetklasse Logistik bleibt unverändert stark nachgefragt, Entwicklungen hin zu ökologisch vertretbarem Wirtschaften schreiten voran. So begegnen die Flächenopportunitäten in Oldenburg und dem Umland den Herausforderungen eines Investmentmarkts, der derzeit vielen Wandlungsprozessen unterliegt. Nachhaltigkeit und Effizienz sind die Kernthemen, die für interessante Perspektiven und vergleichsweise hohe Renditen sorgen können.

### Ausblick

Oldenburg bleibt Anziehungspunkt für Studierende, Fachkräfte und Familien, genau wie für Unternehmen und Gewerbetreibende. Ob im Bereich der Innenstadt oder entlang von Hafen und Hunte, spannende Quartiers- und Projektentwicklungen sichern diese Attraktivität auch in Zukunft. Robert C. Spies sieht daher großes Potenzial auf dem Immobilienmarkt, der zukünftig noch stärker von nachhaltigen Innovationen geprägt sein wird.

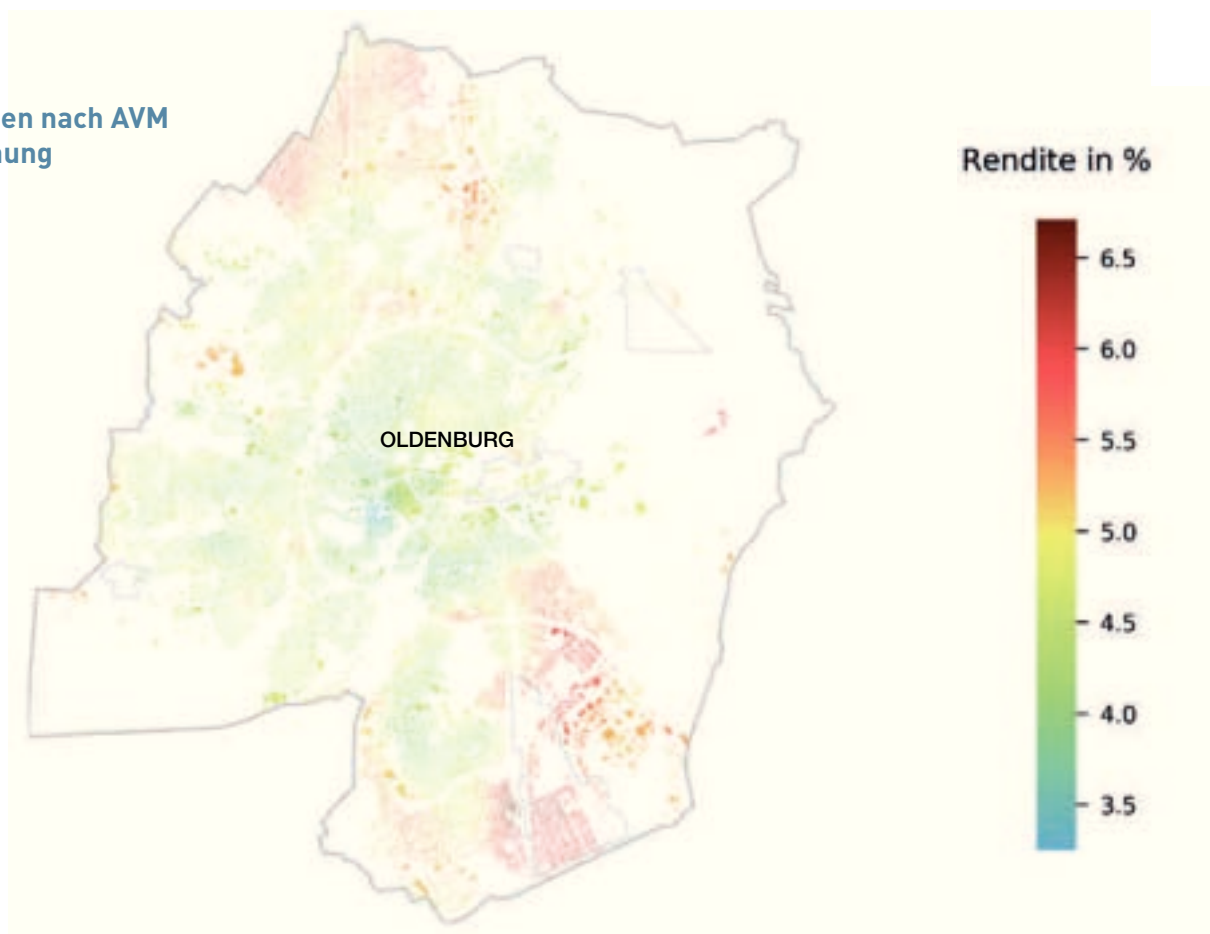
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	9,00 – 11,00	9,50 – 13,00	9,80 – 13,40	→
Mittlere Lage	7,00 – 9,00	7,50 – 10,50	8,00 – 11,20	→
Einfache Lage	5,00 – 7,00	5,50 – 8,00	6,00 – 8,70	→

Kaufpreiskriterien:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	15,0 – 24,5	16,0 – 28,0	16,0 – 27,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	15,0 – 22,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

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> : 9,20	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 13,50

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Achternstraße/Langestraße Schüttingstraße	45,00 – 85,00

Kontakt:  
ROBERT C.

# SPIES

Robert C. Spies  
Immobilien GmbH & Co. KG Oldenburg  
Jan Schneider • Kleine Kirchenstraße 7  
26122 Oldenburg • Telefon: 0441 / 97 23 95 0  
E-Mail: j.schneider@robertcspies.de  
www.robertcspies.de



# STUTTGART



## Stabiler, zukunftsorientierter Investmentstandort

### Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg bildet zusammen mit der Region den drittgrößten Ballungsraum Deutschlands und ist einer der gefragtesten Unternehmens- und Investmentstandorte. Viele Firmen, die in ihren Bereichen zur Weltspitze gehören, haben hier ihren Sitz oder eine wichtige Niederlassung. Stuttgart zählt neben Berlin und München zu den bedeutendsten Wachstumsstädten in Deutschland. Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung und der hohen Lebensqualität wächst die Bevölkerung Stuttgarts seit Jahren ungebremst; die Prognose zeigt weiter nach oben.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Situation ist unverändert: Wohnraum ist knapp, Bauflächen sind rar. Den Mangel zu beheben ist und bleibt schwierig. Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Die Innenstadt erfährt durch Abriss und Umnutzung vorhandener Bestände eine Reurbanisierung. Vermutlich werden diese Flächen, trotz hoher Preise, von der Nachfrageseite absorbiert. Das Stuttgarter Umland wird weiterhin vom Boom profitieren, weil mehr Menschen aus der Stadt in die Region abwandern.

### Investmentform Gewerbeimmobilien

In der Region besteht nahezu Vollbeschäftigung. Stuttgart ist mit circa 8 Mio. Quadratmetern der zweitgrößte Bürostandort Süddeutschlands, zugleich der kleinste Bürostandort unter den A-Städten. Das knappe Flächenan-

gebot bremst das Vermietungsvolumen. Die Entwicklung war zuletzt weniger dynamisch, die Spitzenmiete stagniert, die Durchschnittsmiete stieg leicht an. Der Leerstand erhöhte sich marginal. Aufgrund geringer Neubaufertigstellungen dürfte sich kaum etwas verändern. Das könnte die Büromieten leicht steigen lassen beziehungsweise stabilisieren.

Stuttgarts Einzelhandel scheint gut aufgestellt. In kaum einer anderen Großstadt gab es in den vergangenen Jahren vergleichbare Verkaufsflächenerweiterungen wie in der Landeshauptstadt. In der Stadt sowie der Region wurden in den zurückliegenden Jahren viele Center eröffnet. Diese Flächenausweitungen gepaart mit strukturellen Veränderungen sowie den Belastungen durch Großbaustellen könnten die Mieten weiter unter Druck setzen. Die geplanten Attraktivitätssteigerungen durch den Wandel zur autofreien City können in ihrer wirtschaftlichen Wirkung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

### Ausblick

Stuttgart ist und bleibt auf stabilem Kurs und zeigt sich, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, als zukunftsorientierter Investmentstandort. Die Preise für alle Objektarten werden vermutlich weiter klettern, das Angebot auch künftig knapp bleiben.

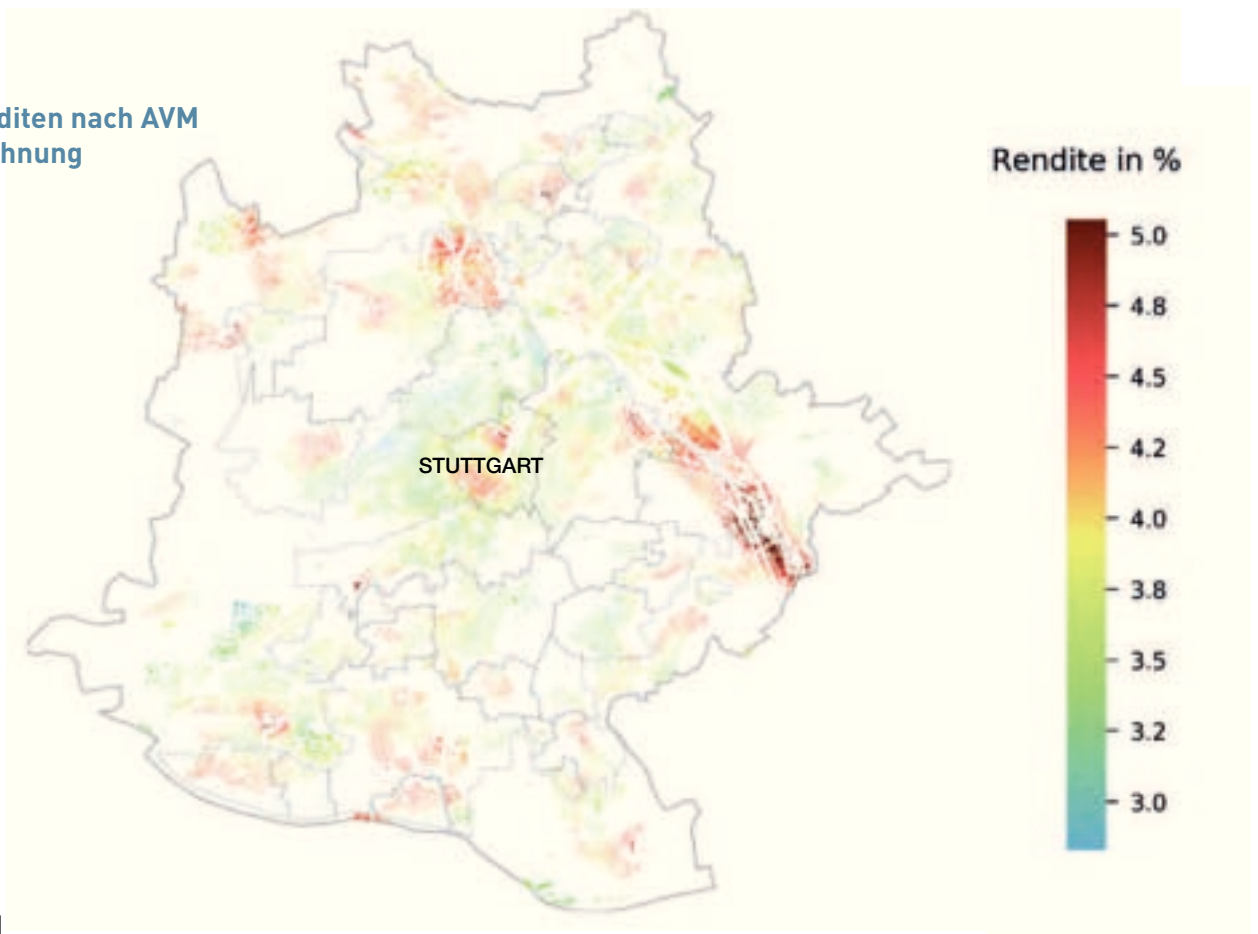
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2020	2021	2022	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	14,00–19,00	15,00–23,00	16,00–22,00	↗
Mittlere Lage	10,00–16,50	11,00–19,00	12,00–20,00	↗
Einfache Lage	9,50–14,00	10,00–16,00	10,50–16,00	↗

Kaufpreiskriterien:	2020	2021	2022	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	26,0–33,00	26,0–36,0	26,0–35,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	26,0–33,00	26,0–33,0	26,0–33,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2021

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 150.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 8.100.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 270.000

Leerstandsquote in %: 3,3

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 17,00

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 25,50

Kontakt:

## Einzelhandel 2021 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Königstraße	100,00–230,00
Nebenlage City	50,00–80,00

**SCHÜRRER &  
FLEISCHER  
IMMOBILIEN**

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

# ARCADIS.

## IMPROVING QUALITY OF LIFE

Arcadis ist das führende globale Planungs- und Beratungsunternehmen für die natürliche und die vom Menschen gestaltete Umwelt. Durch die weltweite Bündelung von lokalem Wissen und die Kombination unserer Expertise mit neusten digitalen Errungenschaften erzielen wir herausragende und nachhaltige Ergebnisse für unsere Kunden und deren Abnehmer. Wir sind 29.000 Menschen, die in mehr als 70 Ländern tätig sind und einen Umsatz von 3,4 Milliarden Euro erwirtschaften. 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 1.400 Mitarbeiter von ARCADIS an 17 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 wirken 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. Im Rahmen von ESG-Assessments analysieren wir gebäudespezifische CO<sub>2</sub>-Emissionen und setzen sie in Relation zu gesetzlichen Vorgaben und vergleichbaren Objekten. Unsere Carbon Due Diligence macht den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck eines Gebäudes oder Immobilienportfolios sichtbar und kalkulierbar.

### 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 bei-



den 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 City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	9,50–11,20	10,50–12,50	14,00–19,50	→
Bonn	7,50–8,90	9,50–12,00	10,90–14,90	↗
Bremen	5,60–8,20	7,60–10,20	9,60–12,70	→
Bremerhaven	5,00–5,80	5,70–8,20	8,00–11,00	→
Chemnitz	<-5,50	5,50–7,50	7,50–9,00	→
Dresden	7,50–9,00	9,00–10,00	10,00–14,00	→
Düsseldorf	9,50–11,00	11,00–12,50	12,50–15,00	↗
Duisburg	5,20	6,50	9,50	↗
Göttingen	9,00	11,00	12,00	↗
Hamburg	9,00–14,00	13,00–17,50	16,00–24,50	↗
Hannover	9,50	11,00	13,50	↗
Heidelberg	10,00–13,50	12,00–14,00	13,00–18,00	↗
Karlsruhe	9,00–15,00	11,00–15,00	12,00–18,00	↗
Kiel	7,80–8,50	8,50–10,00	10,00–14,00	→
Köln	9,50–11,50	11,50–13,50	13,50–15,50	↗
Leipzig	6,50–7,80	8,50–9,00	ab 9,50	↗
Mannheim	8,50–11,50	10,50–15,00	12,50–16,00	↗
München	12,00–14,00	14,00–17,00	18,00–27,00	→
Münster	10,00	14,00	16,00	→
Oldenburg	6,00–8,70	8,00–11,20	9,80–13,40	→
Stuttgart	10,50–16,00	12,00–20,00	16,00–22,00	↗

# 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 City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	15,00–18,80	16,00–19,50	19,50–26,50	↗
Bonn	9,50–10,50	10,50–13,00	12,50–17,00	↗
Bremen	9,30–10,80	10,30–12,40	11,80–15,00	↗
Bremerhaven	keine Angebote	9,00–11,00	10,80–12,80	→
Chemnitz	k. A.	10,00	10,00–12,00	↗
Dresden	8,00–10,00	10,00–12,50	12,50–14,00	→
Düsseldorf	12,50–13,50	13,50–15,50	15,50–19,00	↗
Duisburg	keine Angebote	10,50	12,50	↗
Göttingen	11,00	12,00	13,00	→
Hamburg	12,00–16,50	16,00–21,50	20,00–28,00	↗
Hannover	12,90	13,50	16,30	↗
Heidelberg	10,00–13,50	12,00–16,00	15,00–20,00	↗
Karlsruhe	11,00–14,00	12,00–17,00	13,00–19,00	↗
Kiel	8,00–11,00	11,00–12,00	12,00–14,00	→
Köln	11,50–13,00	13,00–15,50	15,50–18,00	↗
Leipzig	ab 9,00	ab 11,00	ab 14,00	↗
Mannheim	10,50–14,00	13,00–15,00	14,50–17,50	↗
München	15,00–18,00	18,00–22,00	25,00–30,00	→
Münster	13,00	16,00	20,00	↗
Oldenburg	9,30–11,50	9,80–12,50	11,00–14,50	→
Stuttgart	13,50–17,00	16,00–21,00	19,00–25,00	↗



# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

KAUFPREISE BESTAND / PURCHASE PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	3.300–4.800	4.000–6.000	4.600–9.000	↗
Bonn	2.400–3.200	2.900–3.800	3.500–5.000	↗
Bremen	1.550–2.200	2.100–3.300	2.600–4.500	→
Bremerhaven	950–1.200	1.150–1.950	1.950–3.500	→
Chemnitz	<-1.200	1.300–1.500	k. A.	→
Dresden	2.300–2.800	2.800–3.500	3.500–4.500	↘
Düsseldorf	3.000–3.750	3.750–4.500	4.500–6.500	↗
Duisburg	1.100	1.800	3.500	↗
Göttingen	3.000	3.500	4.000	↗
Hamburg	2.900–5.300	5.100–8.000	7.000–14.000	→
Hannover	2.500	4.000	5.000	↗
Heidelberg	3.000–4.500	4.500–5.500	6.000–8.000	↗
Karlsruhe	2.800–4.500	3.300–5.200	5.000–7.500	↗
Kiel	2.000–2.500	2.800–3.200	3.800–4.800	↘
Köln	3.000–3.750	3.750–4.750	4.750–7.000	↗
Leipzig	1.800–2.200	2.200–3.000	3.500–4.200	→
Mannheim	2.800–3.800	3.900–5.600	4.500–7.000	↗
München	6.000–7.500	8.000–9.500	9.000–13.000	→
Münster	4.500	5.500	7.500	→
Oldenburg	1.900–2.900	2.600–3.300	2.900–4.600	→
Stuttgart	3.500–5.500	4.000–7.500	6.500–9.500	↗

# 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	6.000–7.500	6.300–7.800	6.900–12.000	↗
Bonn	3.200–3.800	3.500–4.800	4.000–8.500	↗
Bremen	3.000–3.500	3.400–4.600	4.300–6.500	↗
Bremerhaven	3.000–3.600	3.500–3.900	3.700–4.700	→
Chemnitz	k. A.	2.000–3.000	3.300–4.000	→
Dresden	3.900–4.500	4.500–5.500	5.500–7.000	↘
Düsseldorf	4.500–5.750	5.750–8.000	8.000–10.000	↗
Duisburg	keine Bautätigkeit	3.700	5.000	↗
Göttingen	3.500	4.000	5.000	↗
Hamburg	5.000–6.000	5.600–9.000	8.500–16.000	→
Hannover	4.900	5.000	7.000	→
Heidelberg	4.500–5.500	5.500–6.500	6.000–8.500	↗
Karlsruhe	4.000–5.000	4.300–5.500	5.200–7.000	↗
Kiel	4.000–4.500	4.000–4.800	4.800–7.000	→
Köln	5.000–6.000	6.000–7.000	7.000–9.000	→
Leipzig	bis 3.900	3.800–4.800	5.000–6.000	→
Mannheim	4.000–5.500	5.000–6.500	5.300–7.000	↗
München	7.500–8.500	8.500–9.500	9.500–17.000	→
Münster	5.500	7.000	8.000	↗
Oldenburg	3.100–3.800	3.300–4.700	4.400–6.400	→
Stuttgart	5.500–7.500	7.000–10.000	7.500–14.000	↗

# 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	28,0–38,0	↘	24,0–30,0	↘
Bonn	17,0–22,0	→	19,0–26,0	→
Bremen	17,0–25,0	↘	15,0–22,0	↘
Bremerhaven	10,0–17,0	↘	k. A.	k. A.
Chemnitz	16,0–24,0	→	15,0–21,0	→
Dresden	22,0–26,0	→	18,0–24,0	→
Düsseldorf	23,0–34,0	→	20,0–29,0	→
Duisburg	13,0–20,0	↗	11,0–19,0	→
Göttingen	24,0	→	24,0	→
Hamburg	21,0–35,0	↘	20,0–32,0	↘
Hannover	27,5	↗	29,7	↗
Heidelberg	23,0–34,0	→	21,0–30,0	→
Karlsruhe	24,0–32,0	→	18,0–29,0	→
Kiel	18,0–25,0	↘	14,0–22,0	↘
Köln	20,0–31,0	↘	16,0–23,0	↘
Leipzig	22,0–28,0	→	18,0–22,0	→
Mannheim	21,0–30,0	→	18,0–30,0	→
München	30,0–50,0	↘	28,0–38,0	↘
Münster	26,0–32,0	↘	19,0	↘
Oldenburg	16,0–27,0	↘	15,0–22,0	↘
Stuttgart	26,0–35,0	→	26,0–33,0	→

# BÜROMARKT OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2021 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 2021 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	801.000	21.600.000	701.500	3,4	28,50	41,40
Bonn	158.504	4.017.590	84.235	2,1	16,73	21,50
Bremen	148.000	3.850.000	131.000	3,4	10,40	15,50
Bremerhaven	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	5,80	11,50
Chemnitz	20.000	1.500.000	150.000	10,0	6,50	12,00
Dresden	120.000	2.500.000	80.000	3,2	10,00	16,00
Düsseldorf	275.000	7.900.000	570.000	7,2	16,00	28,50
Duisburg	73.000	2.280.000	71.000	3,1	11,00	15,00
Göttingen	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	10,90	15,00
Hamburg*	288.000*	13.300.000*	452.000*	3,4*	19,20*	30,00*
Hannover	135.000	5.200.000	220.000	4,1	12,90	18,00
Heidelberg	51.000	1.075.000	55.000	5,1	14,00	17,00
Karlsruhe	59.000	2.600.000	96.000	3,7	10,50	16,00
Kiel	25.000	1.500.000	60.000	4,0	10,00	17,00
Köln	300.000	8.150.000	270.000	3,3	16,00	27,00
Leipzig	165.000	3.600.000	165.000	4,5	11,00	17,00
Mannheim	96.000	2.150.000	130.000	6,1	15,00	19,00
München	600.000–650.000	21.500.000	860.000	4,0 inkl. Umland	21,00	45,00
Münster	102.700	2.290.000	38.930	1,7	12,00	16,00
Oldenburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	9,20	13,50
Stuttgart	150.000	8.100.000	270.000	3,3	17,00	25,50

\*1. Halbjahr 2022



# HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

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

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

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

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



### Impressum

Herausgeber:

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

Konzeption/Redaktion:

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

Grafische Gestaltung:

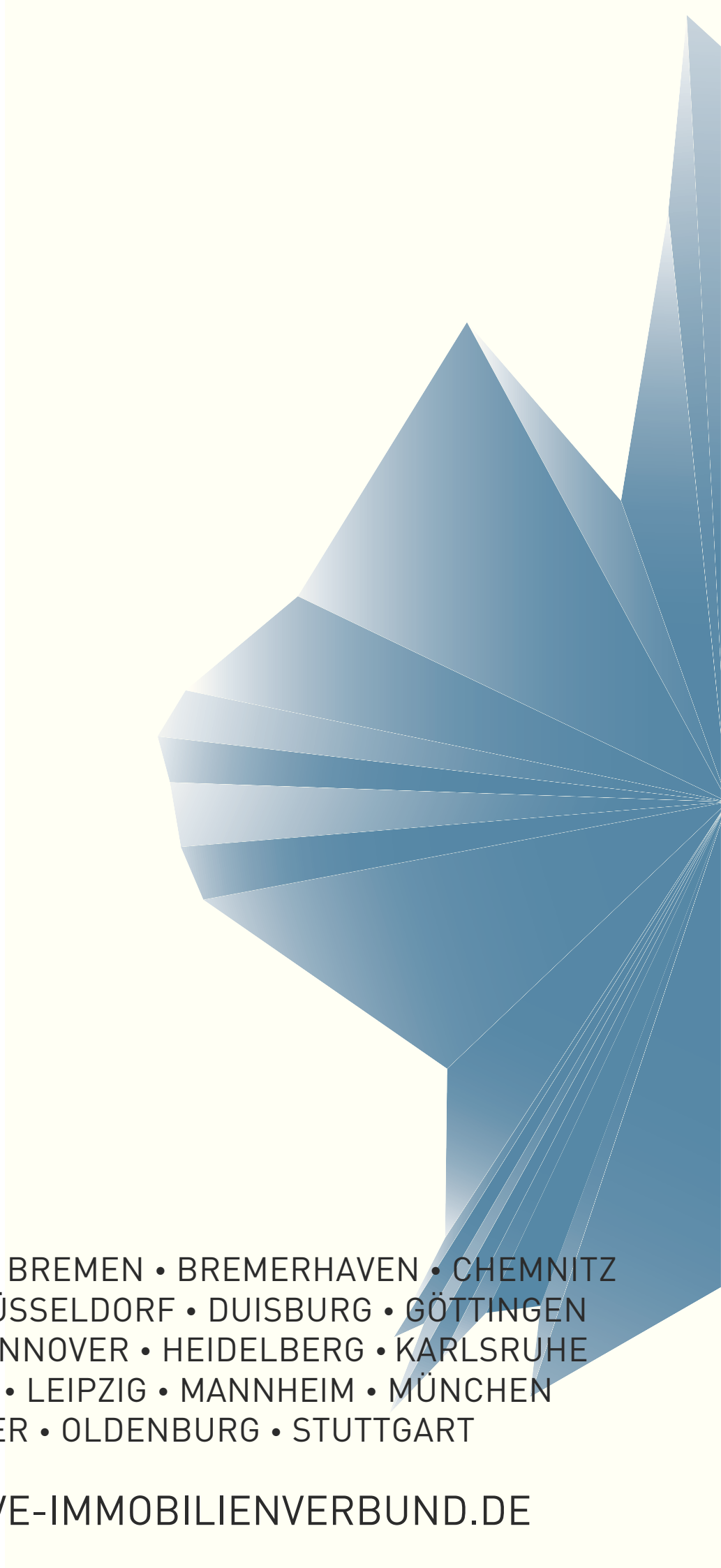
EPD Enterprise Design UG  
www.epd-verlag.de

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



Assoziierter Partner:





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

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