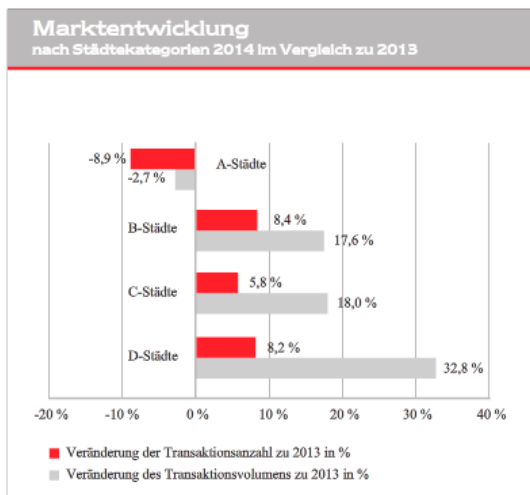


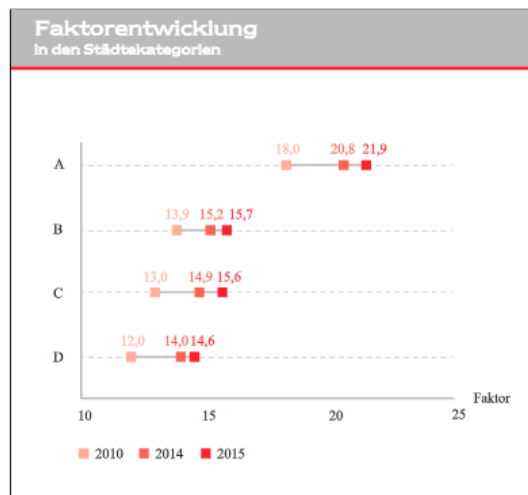
Führung / Kommunikation

# Das Ranking: Wohn- und Geschäftshäuser Marktbericht Deutschland 2016 – Die Schnäppchen-Zeit ist vorbei – Rekordumsatz 23,8 Mrd. €

Bereits sechs Jahre in Folge kennt das Umsatzvolumen von Wohn- und Geschäftshäusern\* in Deutschland nur eine Richtung. Mit bundesweit rd. 23,8 Mrd. € wurde im Jahr 2015 nicht nur das Vorjahresergebnis um 22,1 % übertroffen, sondern auch der bisherige Rekordumsatz von 23,3 Mrd. € aus dem Jahr 2007. „Die Zeit der Schnäppchen ist endgültig vorbei“, heißt es im aktuell erschienenen „ von Engel & Völkers Commercial.



Quelle: Engel & Völkers Commercial



Quelle: Engel & Völkers Commercial

## Unbeeindruckt von der Mietpreisbremse

Thema des Jahres 2015 war auf den Wohnungsmärkten das Inkrafttreten der Mietpreisbremse. Wie die kontroversen Diskussionen zeigen, sind die tatsächlichen Auswirkungen der Mietpreisbremse noch nicht absehbar. Insgesamt ist der Trend steigender Mieten weiter ungebrochen, da der Zuzug den hohen Nachfragedruck auf den Wohnungsmärkten anhalten lässt. Die immens ansteigenden Flüchtlingszahlen potenzieren diese Entwicklung insbesondere in den einfachen und mittleren Lagen um ein Vielfaches.

Unbeeindruckt von den regulatorischen Markteingriffen entwickelten sich die Kaufpreise und die Nachfrage nach Anlageimmobilien, die aktuell einen neuen Höhepunkt erreicht hat. Aufgrund des begrenzten Angebots und der hohen Kaufpreise in sogenannten A-Lagen, also den sehr guten und guten Wohnlagen, weichen viele Investoren besonders in den Metropolen auf Nebenlagen und mittlerweile auch auf kleinere Städte aus. Dabei sind nicht nur die sogenannten B-Standorte, sondern auch kleinere C- und D-Standorte interessant geworden. „Der Investitionsfokus war bisher überwiegend auf die Metropolen gerichtet, streift jedoch immer häufiger Städte wie Leipzig, Bremen, Essen oder Nürnberg“, hebt Carsten Rieckhoff, Leiter Research bei der Engel & Völkers Commercial GmbH, hervor. Dort sind steigende Verkaufszahlen zu beobachten, wohingegen die Transaktionen in den A-Städten auf sehr hohem Niveau stagnieren.

Auch Städte wie Leipzig, Bremen, Essen oder Nürnberg sind interessant

## Standorte im Vergleich - ausgewählte Kennzahlen 2. Halbjahr 2015

Stadt	Faktor*	Trend	Miete in EUR/m <sup>2</sup> *	Trend	Verkaufspreis in EUR/m <sup>2</sup> *	Trend
Augsburg	17,0 – 23,5	↗	8,00 – 10,50	↗	1.500 – 2.700	↗
Aurich	9,5 – 12,5	→	7,00 – 10,00	→	780 – 1.370	→
Baden – Baden	19,0 – 23,0	→	8,00 – 11,00	→	2.000 – 3.000	→
Berlin	21,0 – 25,0	→	8,50 – 14,00	→	1.950 – 2700	↗
Bielefeld	14,0 – 16,2	→	7,00 – 8,50	→	1.100 – 1.750	→
Bochum	11,7 – 14,1	↗	6,10 – 8,50	→	790 – 1.250	↗
Bonn	15,0 – 16,5	↗	8,50 – 12,50	↗	1.500 – 2.300	↗
Braunschweig	10,5 – 14,5	→	6,25 – 8,25	→	756 – 1.278	↗
Bremen	15,0 – 18,5	→	8,00 – 11,50	→	1.300 – 2.400	→
Bremerhaven	8,5 – 11,0	↗	5,30 – 7,00	↗	370 – 580	↗
Dortmund	12,2 – 14,6	↗	7,50 – 9,80	→	900 – 1.460	→
Dresden	16,5 – 20,0	↗	7,70 – 10,50	↗	1.280 – 2.350	↗
Duisburg	10,5 – 12,0	→	6,80 – 7,70	→	700 – 1.100	→
Düsseldorf	17,5 – 21,3	→	9,90 – 12,80	→	1.750 – 2.700	→
Emden	10,0 – 12,0	→	7,00 – 10,00	→	800 – 1.310	→
Erfurt	15,3 – 18,5	↗	6,20 – 8,30	↗	1.075 – 1.400	↗
Essen	12,5 – 14,7	→	7,00 – 7,50	→	900 – 1.450	→
Frankfurt	19,5 – 23,0	↗	13,00 – 17,00	→	2.300 – 3.500	↗
Freiburg	16,5 – 20,5	↗	9,50 – 13,50	→	2.100 – 3.300	↗
Friedrichshafen	16,5 – 18,5	↗	7,50 – 12,00	→	1.800 – 2.700	↗
Halle	12,3 – 14,8	↗	5,50 – 8,60	↗	620 – 1.000	→
Hamburg	21,0 – 25,0	→	10,00 – 14,00	→	2.200 – 3.500	→
Hannover	13,0 – 17,5	↗	6,50 – 11,00	↗	1.000 – 1.700	↗
Heidelberg	15,5 – 19,5	→	10,00 – 13,00	→	1.800 – 2.600	→
Jena	16,6 – 18,5	↗	7,50 – 10,50	→	1.275 – 1.550	↗
Karlsruhe	18,0 – 20,5	↗	7,50 – 10,10	↗	1.620 – 2.485	↗
Kassel	13,5 – 17,0	↗	6,50 – 9,50	↗	1.000 – 1.700	→
Kiel	15,0 – 18,0	↗	7,00 – 12,00	↗	1.309 – 2.542	↗
Köln	19,1 – 21,8	↗	9,10 – 12,00	↗	1.950 – 2.900	→
Koblenz	13,3 – 15,8	↗	7,15 – 10,50	↗	1.260 – 1.990	↗
Konstanz	13,4 – 16,7	→	8,50 – 12,00	→	2.000 – 3.350	→
Krefeld	12,2 – 13,5	↗	5,90 – 7,60	↗	860 – 1.200	↗
Leer	9,5 – 13,0	→	7,50 – 10,00	→	800 – 1.500	→
Leipzig	14,0 – 19,0	↗	5,60 – 8,50	→	890 – 1.680	↗
Leverkusen	10,5 – 11,6	↗	7,35 – 8,20	↗	850 – 1.085	↗
Lingen	10,0 – 13,0	→	6,00 – 8,00	→	720 – 1.250	→
Lüdenscheid	11,0 – 12,0	↗	6,30 – 8,00	↘	750 – 1.000	→
Ludwigshafen	12,5 – 14,0	→	7,00 – 8,50	→	1.000 – 1.500	→
Mainz	16,8 – 19,5	↗	10,00 – 13,30	↗	1.700 – 2.700	↗
Mannheim	14,0 – 17,5	→	8,20 – 11,70	→	1.250 – 1.700	→
Mönchengladbach	11,8 – 13,5	↗	5,85 – 7,60	→	750 – 1.100	↗
Mülheim	11,5 – 13,5	→	7,50 – 9,00	↗	1.035 – 1.425	→
München	24,5 – 29,0	→	15,80 – 19,00	↘	4.450 – 6.250	→
Münster	15,0 – 18,0	→	7,00 – 12,00	→	1.200 – 2.300	→
Nürnberg	15,2 – 16,7	→	8,60 – 10,10	→	1.450 – 2.000	→
Offenbach	15,0 – 17,0	↗	9,00 – 10,50	→	1.300 – 1.450	↗
Papenburg	10,0 – 13,0	→	6,00 – 7,50	→	720 – 1.170	→
Potsdam	17,1 – 20,0	↗	8,50 – 10,50	↗	1.725 – 2.100	→
Regensburg	19,5 – 21,5	↗	9,50 – 11,50	→	2.200 – 2.950	↗
Rosenheim	19,0 – 22,0	↗	10,00 – 13,00	→	2.350 – 3.300	↗
Rostock	15,0 – 17,0	↗	7,50 – 9,50	→	1.400 – 1.900	↗
Stuttgart	18,4 – 20,8	↗	12,00 – 16,80	↗	2.250 – 3.500	↗
Weimar	14,6 – 17,2	↗	6,90 – 8,50	→	1.000 – 1.300	→
Wiesbaden	17,2 – 19,1	→	10,60 – 13,60	→	1.950 – 2.750	↗
Wuppertal	10,5 – 12,5	→	5,40 – 7,90	→	660 – 1.100	→
Würzburg	16,6 – 18,5	↗	7,30 – 8,50	↗	1.450 – 1.850	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

\* Engel & Völkers Commercial Standorte; min./max. Spanne, gute Lage

## Metropolen verlieren an Dynamik

„Die Clusterung nach Städtekatogorien zeigt auch, dass es in den B-, C- und D-Städten zu signifikanten Zuwächsen bei den Verkaufszahlen und zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Transaktionsvolumina kam“, fasst Rieckhoff zusammen. In den D-Städten stieg der kumulierte Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um rd. 33 % auf 748,6 Mio. EUR und macht nun 5,6 % des in den 56 Engel & Völkers Standorten erfassten Gesamtumsatzes aus. Aufgrund des zunehmenden Angebotsmangels ist demgegenüber der Anteil der A-Städte von 64 % auf 59 % gesunken.

## Preisstabilität war gestern

War noch zu Anfang des Jahres 2015 von einer Stabilisierung der Preise gesprochen worden, zeigen die aktuellen Zahlen ein anderes Bild. Wieder deutlich gestiegen sind dabei die Kaufpreise in den Top-7-Märkten. Trotz des hohen Vorjahresniveaus konnte bei den Quadratmeterpreisen in den guten Lagen ein durchschnittliches Wachstum von 7 % registriert werden, womit der Wert jetzt bei 2.973 EUR/m<sup>2</sup> liegt. Noch dynamischer entwickelten sich nur die D-Städte mit einem Anstieg um 8 %, wobei hier das Ausgangsniveau deutlich geringer war. Mit 1.529 EUR/m<sup>2</sup> bezahlen die Anleger hier nahezu nur die Hälfte. Auffällig ist, dass sich die Preise zwischen den B-, C- und D- Standorten zunehmend angleichen“, hat der Marktresearcher beobachtet. Mit durchschnittlich 1.594 EUR ist der Quadratmeterpreis in den B-Standorten gerade einmal 65 EUR teurer.

## Kleine Städte – Große Rendite

Der Blick auf die Faktoren verstärkt die Betrachtung. Im Zeitraum von 2010 bis 2015 sind die Faktoren in den A-Standorten mit dem aktuell 21,9-fachen der Jahresnettomiete um drei Faktoren höher als noch 2010. Deutlich günstiger ist es hingegen in den anderen Städteklassen. So beträgt der Spread zwischen A- und B-Städten im Durchschnitt ganze 6,6 Faktoren. Wie bei den Kaufpreisen lässt sich auch hier außerhalb der sieben Top-Märkte eine zunehmende Angleichung beobachten. In den D-Standorten stiegen die Vervielfältiger seit 2010 im Mittel um 2,6 und lagen im 2. Halbjahr 2015 beim 14,6-fachen der Jahresmieteinnahmen.

Insgesamt verdeutlicht dieser Spread, dass es immer schwieriger wird in den guten Lagen der A-Standorte noch eine auskömmliche Verzinsung zu erwirtschaften. Dort sind überwiegend sicherheitsorientierte Investoren mit der Zielsetzung „Werterhalt“ zu finden. „Wer höhere Renditen erwirtschaften muss, sollte auf die mittleren und immer mehr auf die einfachen Lagen ausweichen, oder in andere und kleinere Standorte“, empfiehlt Rieckhoff.

## Holger Klapproth

\*Bei Wohn- und Geschäftshäusern handelt es sich um Immobilien mit mindestens vier vermieteten Wohnungen, die im Besitz einer Privatperson, einer Erbengemeinschaft oder eines Unternehmens sind. Neben dem reinen Mehrfamilienhaus fallen unter den Begriff auch Mischobjekte, die gewerbliche Flächen enthalten, wie z.B. kleinere Ladenflächen im Erdgeschoss oder eine Arztpraxis. Der Anteil dieser Flächen erbringt jedoch weniger als 20 % der Nettokaltmiete, so dass der Wohncharakter dominiert. Synonyme in der Immobilienwirtschaft sind darüber hinaus Geschosshaus, Anlageimmobilie oder Zinshaus.

## Standorte im Vergleich - Ranking Transaktionszahl 2014\*

Rang	Vergleich zum Vorjahr	Stadt	Transaktionsanzahl	Transaktionsvolumen (in Mio EUR)	Quadratmeterpreis in EUR**	Faktor***
1	→ 0	Berlin	1.126	3.853	2.550	23,0
2	→ 0	Leipzig	806	529	1.350	16,5
3	→ 0	Köln	659	902	2.740	20,5
4	↗ +6	Essen	553	275	1.325	13,6
5	↘ -1	Wuppertal	497	177	850	11,5
6	↗ +3	Dresden	491	601	1.700	18,3
7	↗ +4	Dortmund	419	199	1.090	13,4
8	↗ +7	Mönchengladbach	411	163	860	12,7
9	↘ -4	Duisburg	409	164	950	11,3
10	↗ +3	Frankfurt	386	788	3.150	21,3
11	↘ -5	Hamburg	367	800	2.750	23,0
12	↘ -5	Düsseldorf	365	540	2.070	19,4
13	↘ -1	Krefeld	333	109	1.025	12,9
14	↘ -6	Hannover	331	251	1.400	15,3
15	↘ -1	Bremen	301	160	1.780	16,8
16	→ 0	Bochum	221	78	1.050	12,9
17	↗ +1	Bonn	214	289	2.150	15,8
18	↗ +4	Bielefeld	204	113	1.425	15,1
19	→ 0	Mülheim	191	57	1.200	12,5
20	↘ -3	Halle	181	123	900	13,6
21	→ 0	Nürnberg	178	211	1.750	16,0
22	↘ -2	München	157	917	4.950	26,8
23	↗ +1	Stuttgart	154	133	2.600	19,6
24	↘ -1	Augsburg	148	159	2.000	20,3
25	↗ +12	Offenbach	131	134	1.400	16,0
26	↗ +5	Bremerhaven	128	35	450	9,8
27	↘ -2	Kassel	120	64	1.400	15,3
28	↗ +5	Wiesbaden	119	188	2.375	18,2
29	↘ -1	Koblenz	104	78	1.650	14,6
30	↗ +6	Ludwigshafen	103	70	1.300	13,3
31	↗ +4	Rostock	91	84	1.700	16,0
32	↘ -2	Mannheim****	90	53	1.500	15,8
33	↘ -7	Mainz	88	101	2.230	18,2
34	↘ -2	Erfurt	82	44	1.200	16,9
35	↘ -8	Kiel	76	43	1.895	16,5
36	↗ +5	Leverkusen	76	42	950	11,1
37	↘ -8	Braunschweig	73	52	975	12,5
38	→ 0	Würzburg****	73	68	1.650	17,6
39	↗ +4	Karlsruhe	72	74	2.050	19,3
40	→ 0	Heidelberg	67	114	2.200	17,5
41	↗ +3	Lüdenscheid	62	22	900	11,5
42	↘ -8	Freiburg	61	58	2.700	18,5
43	↘ -1	Münster	59	83	1.850	16,5
44	↘ -5	Potsdam	46	154	2.000	18,6
45	↗ +4	Emden	45	30	1.055	11,0
46	↗ +5	Weimar	43	20	1.150	15,9
47	↗ +1	Baden-Baden	38	30	2.500	21,0
48	↗ +2	Konstanz	36	54	2.850	16,3
49	↗ +3	Jena	33	32	1.400	17,6
50	↘ -4	Regensburg	33	32	2.550	20,5
51	↘ -6	Aurich	32	34	1.090	11,0
52	↘ -5	Friedrichshafen	32	15	2.550	17,5
53	→ 0	Leer	31	13	1.180	11,3
54	→ 0	Lingen	26	14	1.100	11,5
55	→ 0	Papenburg	17	14	920	11,5
56	→ 0	Rosenheim	16	24	2.750	20,5

Quelle: Gutachterausschüsse; Engel & Völkers Commercial

\* Transaktionsanzahl und Transaktionsvolumen beziehen sich beide auf das Geschäftsjahr 2014  
 \*\* gew. Mittel der Quadratmeterpreise in der guten Lage für das 2. Halbjahr 2015

\*\*\* Mittelwert in der guten Lage für das 2. Halbjahr 2015  
 \*\*\*\* Schätzung von Engel & Völkers Commercial