



Wohn- und Geschäftshäuser
Marktbericht Deutschland • 2014

Inhaltsverzeichnis

Editorial	03
Deutschlands Markt für Wohn- und Geschäftshäuser	04
Transaktionen Wohn- und Geschäftshäuser	06
Reurbanisierung	08
Aktives Management statt reaktivem Verwalten	11
Mieten und Faktoren	12
Kaufpreise und Kaufpreisentwicklung	14
Definitionen/Abgrenzungen	17
Standorte im Vergleich	18
Betrachtete Engel & Völkers Commercial Standorte	21
Kontakte - Unsere Commercial Standorte	114
Impressum	115



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern bewegt sich in Deutschland seit einigen Jahren auf einem hohen Niveau. Private und institutionelle Investoren suchen angesichts der europäischen Staatsschuldenkrise nach Zinshäusern als sicherer Kapitalanlage. Die derzeit niedrigen Hypothekenzinsen und eine hohe Kapitalliquidität sind ein zusätzlicher Impuls für die Nachfrage. Zudem lassen sich im Vergleich zu anderen vergleichsweise risikoarmen Wertanlagen vor allem in den mittleren und guten Lagen immer noch höhere Renditen erwirtschaften.

Rund 19,5 Mrd. EUR wurden nach Schätzung von Engel & Völkers Commercial mit dem Verkauf von Wohn- und Geschäftshäusern deutschlandweit 2013 umgesetzt. Auf unsere 46 in die Analyse einbezogenen Standorte entfielen mit etwa 11,5 Mrd. EUR rund drei Fünftel des deutschlandweiten Geschäfts. Eine hohe Nachfrage bei steigenden Preisen sorgte dort auch für ein erneutes Wachstum des Gesamtvolumens, das gegenüber dem Vorjahr um 235 Mio. EUR (+2,1 %) anstieg. Da generell die Preise im Verhältnis zu den Mieten nicht überproportional steigen, kann derzeit nicht von einer Überhitzung des Marktes gesprochen werden. Trotz der sich verändernden Bruttoanfangsrenditen ist die Absicherung des Kapitals bei der Anlageentscheidung für Wohn- und Geschäftshäuser gewährleistet.

Unterschiedlich stellen sich jedoch die Standorte hinsichtlich der Entwicklung der Faktoren dar. In München, Deutschlands teuerstem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser, liegen in den mittleren und guten Lagen die Kaufpreise deutlich über dem 20-Fachen der Jahresnettokaltmiete.

Vor diesem Hintergrund rücken mittlere Großstädte mit positiver ökonomischer und soziodemografischer Entwicklung in das Blickfeld der Investoren. Die Faktoren dort liegen im Verhältnis zu den Metropolen auf einem zum Teil viel niedrigeren Niveau und bieten bei steigenden Mieten interessante Perspektiven.

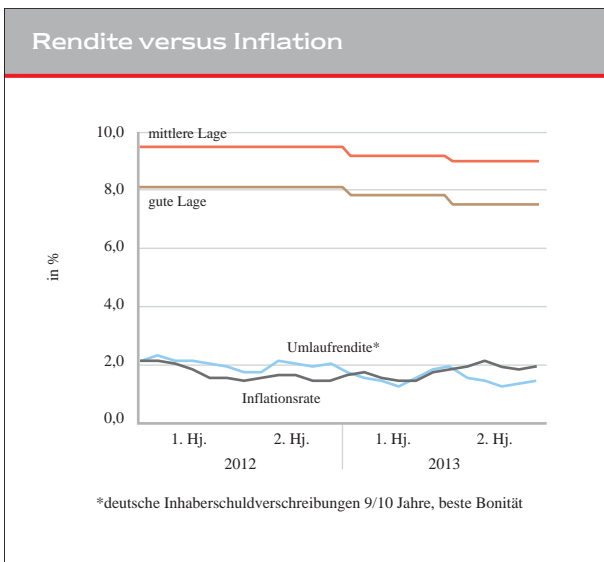
Der genaue Blick auf das Verhältnis von Kaufpreis und Jahresmieteinnahmen zeigt, dass sich auch in Städten wie beispielsweise Dresden, Essen, Hannover oder Wiesbaden sehr attraktive Renditen erzielen lassen. Die Transaktionszahlen und -volumina sprechen für die Dynamik der Märkte. Ihr Vorjahresergebnis steigern konnten beispielsweise Mannheim und Leipzig, aber auch Regensburg und Mainz wurden seitens der Investoren stärker nachgefragt.

Wohnraum ist auch dort in den guten und sehr guten Lagen gewachsener Quartiere stark nachgefragt und trifft auf ein begrenztes Angebot. Vor dem Hintergrund dieser Konstellation gibt es dort keine Nachvermietungsproblematik, sodass ein Leerstandsrisiko als sehr gering einzuschätzen ist. Gute Objektqualitäten in Kombination mit Lebensatmosphäre sind nicht nur ideale Voraussetzungen für stabile Mieten, sondern verfügen durchaus auch über Mietsteigerungspotenziale. Insbesondere für konservative Anleger sprechen Aspekte der Sicherheit und Risikominimierung durch geringe Mietpreis- und Renditeschwankungen für eine Investitionsentscheidung an den B-Standorten. Trotz der dortigen dynamischen Nachfrage ist die Konkurrenzsituation unter den Investoren nicht mit der an den Top-7-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zu vergleichen.

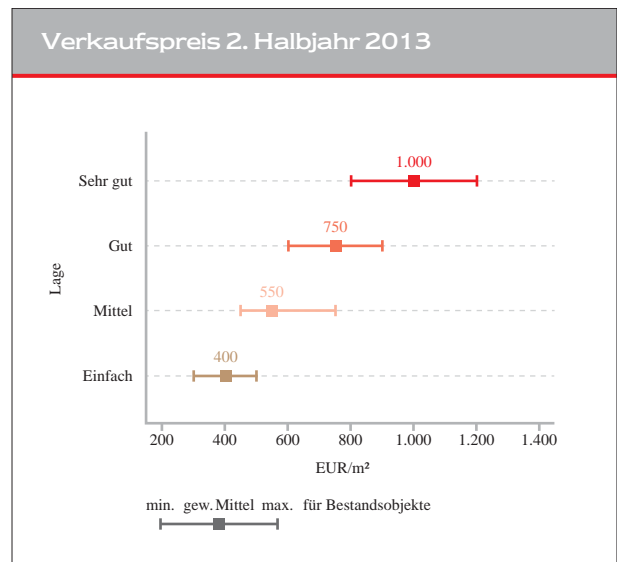
Dirk Beller
Head of Business Development and Support
bei der Engel & Völkers Commercial GmbH



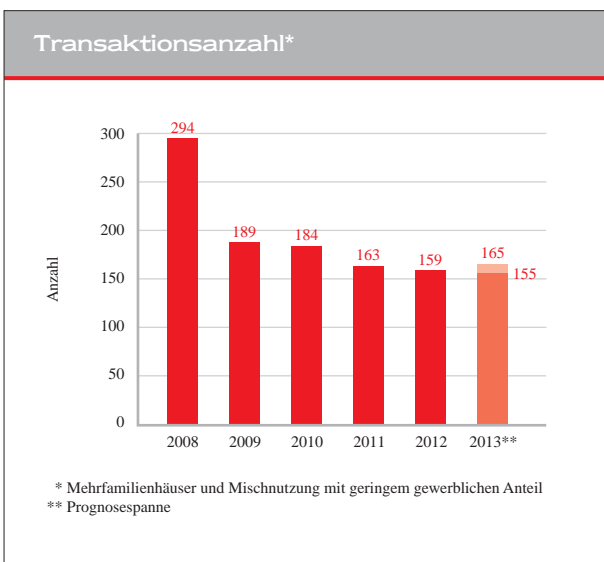
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Halle



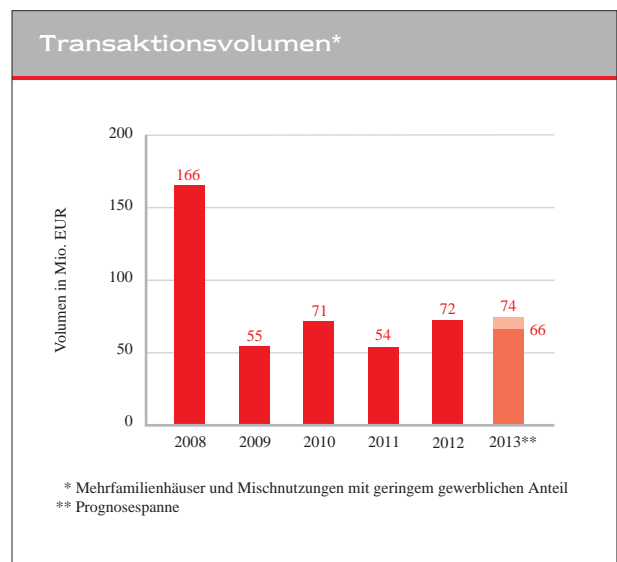
Quelle: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Engel & Völkers Commercial



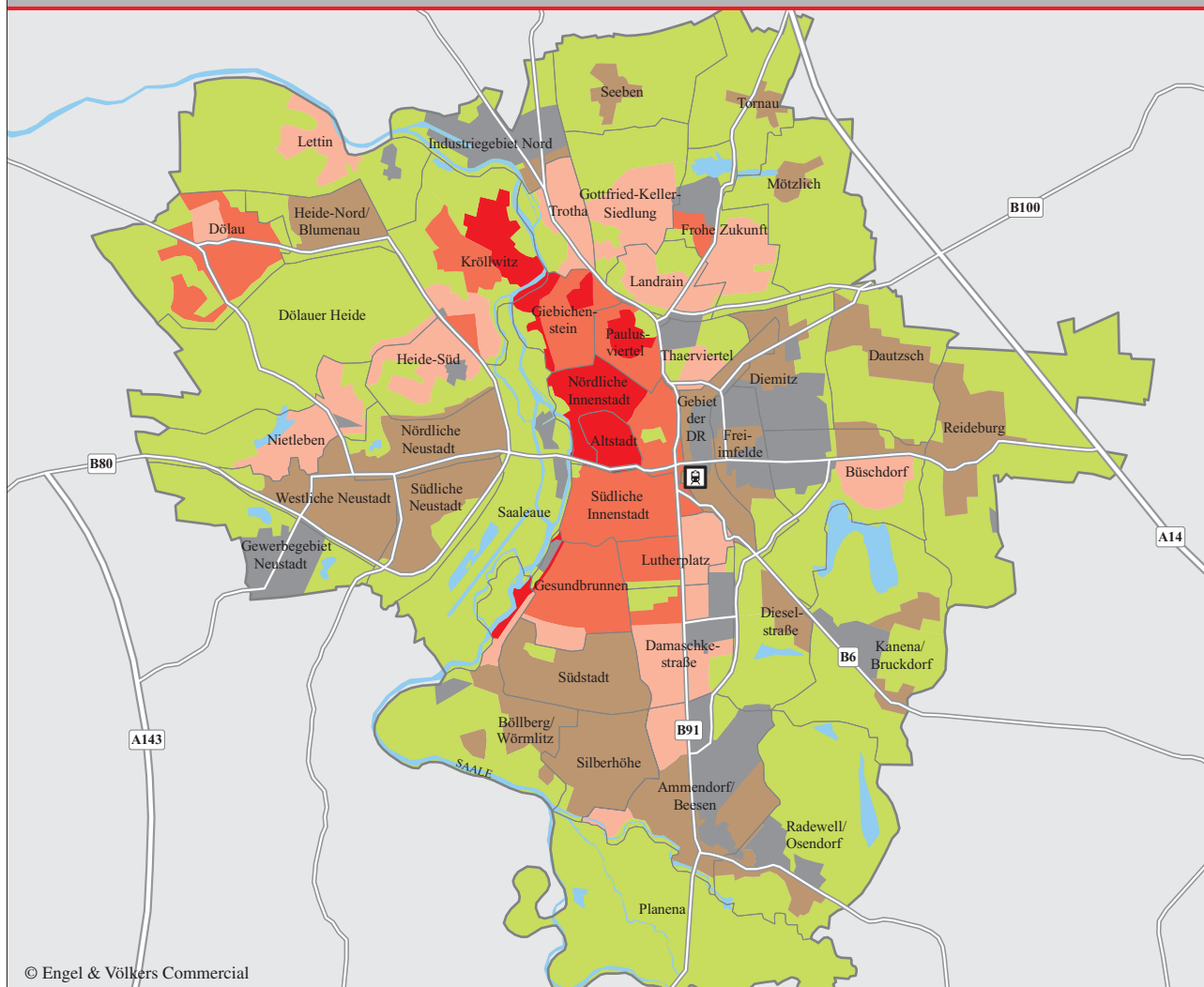
Quelle: Gutachterausschuss Halle, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Halle, Engel & Völkers Commercial



Halle - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

■ Sehr gute Lage
 ■ Gute Lage
 ■ Mittlere Lage
 ■ Einfache Lage
 ■ Gewerbe-/Industriefläche
 ■ Grünfläche
 ■ Gewässer

Indikator		1. Halbj. 2012	2. Halbj. 2012	1. Halbj. 2013	2. Halbj. 2013	Trend
Faktor	■	12,3 – 15,0	12,3 – 15,0	12,8 – 16,0	13,0 – 16,5	↗
	■	10,8 – 14,0	10,8 – 14,0	11,5 – 14,2	12,0 – 14,5	↗
	■	9,0 – 12,0	9,0 – 12,0	9,5 – 12,2	9,8 – 12,5	↗
	■	6,0 – 9,5	6,0 – 9,5	6,5 – 9,8	6,8 – 10,0	↗
Whg.-Mieten in EUR/m ²	■	6,00 – 9,30	6,00 – 9,30	6,00 – 9,50	6,30 – 9,60	↗
	■	5,00 – 8,20	5,00 – 8,20	5,00 – 8,30	5,30 – 8,50	→
	■	4,10 – 5,50	4,10 – 5,50	4,30 – 5,80	4,30 – 6,00	→
	■	3,20 – 4,80	3,20 – 4,80	3,30 – 5,00	3,30 – 5,00	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial