

57 Standorte im Vergleich
Hidden Champions und institutionelle
Investmentanlagestrategien



Wohn- und Geschäftshäuser Marktbericht Deutschland • 2017

Inhaltsverzeichnis

Editorial	05
Marktentwicklung Wohn- und Geschäftshäuser	06
Hidden Champions auf dem Wohnimmobilienmarkt	08
Immobilienmarkt Region Nord	10
Immobilienmarkt Region Ost	12
Immobilienmarkt Region Mitte	14
Immobilienmarkt Region Süd	16
Immobilienmarkt Region West	18
Exkurs Investment - EVIC-Umfrage 2016	20
Exkurs Investment - Anlagestrategien	22
Preisranking Wohn- und Geschäftshäuser	24
Betrachtete Engel & Völkers Commercial Standorte	27
Definitionen/Abgrenzungen	142
Unsere Commercial Standorte in Deutschland	143
Engel & Völkers Unternehmensprofil	144
Impressum	145





Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits im siebten Jahr in Folge hat die Dynamik in der Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern nicht abgenommen. Neben aktiven Privatanlegern suchen kleinere Unternehmen, Family sowie Private Offices Investitionsmöglichkeiten auf den Immobilienmärkten. Im Wettbewerb dazu stehen selbstverständlich institutionelle Investoren und vermehrt ausländische Interessenten. Der Fokus der Investitionen geht zunehmend über die Wirtschaftsmetropolen oder auch B-Standorte hinaus. So überraschen beispielsweise Freiburg, Konstanz, Friedrichshafen, Kiel, Potsdam, Mainz oder Bochum mit rasanten Entwicklungen des Transaktionsvolumens. Insgesamt verzeichnen zahlreiche C- und D-Standorte die höchsten Preis- und Mietanstiege und bewegen sich ebenfalls im Hinblick auf das Preisniveau auf Augenhöhe mit vielen A- und B-Städten.

Die Gründe der Anleger, nach wie vor oder gerade jetzt in Anlageimmobilien zu investieren, sind dabei klar und nachvollziehbar: Urbanisierung, Zuwanderung, höhere Kaufkraft und sinkender Wohnungsleerstand sind die Treiber für steigende Mieten. Dies ist der Hintergrund, weshalb auch im Jahr 2015 die Transaktionsvolumina für Zinshäuser weiter gestiegen sind. In den 57 im Rahmen dieses Marktberichts analysierten deutschen Städten sind die Umsatzzuwächse für Anlageimmobilien insbesondere auf weitere Preissteigerungen zurückzuführen. Insgesamt dürfte der Gesamtumsatz an den untersuchten Standorten 2016 zwischen 14,8 und 16,9 Mrd. EUR liegen. Bereits im Jahr 2015 stieg dort der Geldumsatz um 14 % auf rund 15,6 Mrd. EUR an.

Trotz der Kauflaute muss die hohe Nachfrage zuverlässig mit lieferbaren Objekten bedient werden. Engel & Völkers Commercial weiß, welche Immobilien nachgefragt werden und wo das entsprechende Zinshaus angeboten wird. Alle Teams aus unserem bundesweiten Netzwerk kümmern sich professionell um alle Fragen rund um die Investitionsentscheidung. In unserem Dienstleistungspaket ist die Prüfung von Leerstandsrisiken, Mietsteigerungspotenzialen, Objektqualität, Verwaltungsaufwand und Exitmöglichkeiten ein selbstverständlicher Beratungsstandard. Unsere Experten vor Ort verfügen über das wichtige lokale Know-how, das auch die mittelfristigen Perspektiven von Stadtteilen bzw. Quartieren sowie die Besonderheiten von Mikrolagen umfasst. Erstmals haben wir im vorliegenden „Wohn- und Geschäftshäuser Marktbericht Deutschland 2017“ zu allen untersuchten Märkten Marktstatements unserer Experten erfasst sowie die kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten mithilfe der Preisdatenbank von empirica-systeme ausgewertet.

Des Weiteren beleuchtet der erste Teil des Marktberichts die Entwicklung der Märkte aufstrebender C- und D-Städte und bildet die untersuchten Standorte in einem regionalen Ranking ab. Einen Einblick in die Anlagestrategien institutioneller Investoren geben die Beiträge von Bouwfonds IM und die Investorenfrage der Engel & Völkers Investment Consulting GmbH.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Kai Wolfram
Managing Partner
ENGEL & VÖLKERS Investment Consulting GmbH

Marktentwicklung Wohn- und Geschäftshäuser

Preis- und Mietdynamik setzt sich fort

Die aktuellen Prognosen des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung verdeutlichen die hohe Dynamik auf dem Markt für Anlageimmobilien. Die Umsätze für gewerbliche Objekte wie Büro- und Hotelimmobilien dürften sich im Jahr 2016 mit 54 Mrd. EUR im Vergleich zum Vorjahr nochmals erhöht haben. Die Assetklasse Wohnen setzt im Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser ihren aktuell dynamischen Trend fort. Mit einem prognostizierten Umsatzvolumen von 25,6 Mrd. EUR dürfte das Vorjahresergebnis erneut um rd. 7 % übertroffen werden. Die Analyse der 57 von Engel & Völkers Commercial untersuchten Standorte unterstreicht mit einem Zuwachs von rd. 14 % die nach wie vor hohe Nachfrage nach Zinshäusern. Das Verkaufsgeschehen für Wohnportfolios dürfte sich nach einem starken Umsatzanstieg im Jahr 2015 hingegen wieder normalisieren. Die Hochphase im letzten Jahr mit geschätzten 24 Mrd. EUR Umsatz war von Übernahmen und Zukäufen sowie Portfoliobereinigungen geprägt. Für Anleger, die auf steigende Cashflow-Renditen setzen, ist die überwiegend positive Mietpreisentwicklung in den untersuchten Standorten von Interesse. Im Vergleich zum letzten Jahr sind die Angebotsmieten in den analysierten Städten um durchschnittlich 4,4 % gestiegen.

Trend setzt sich fort

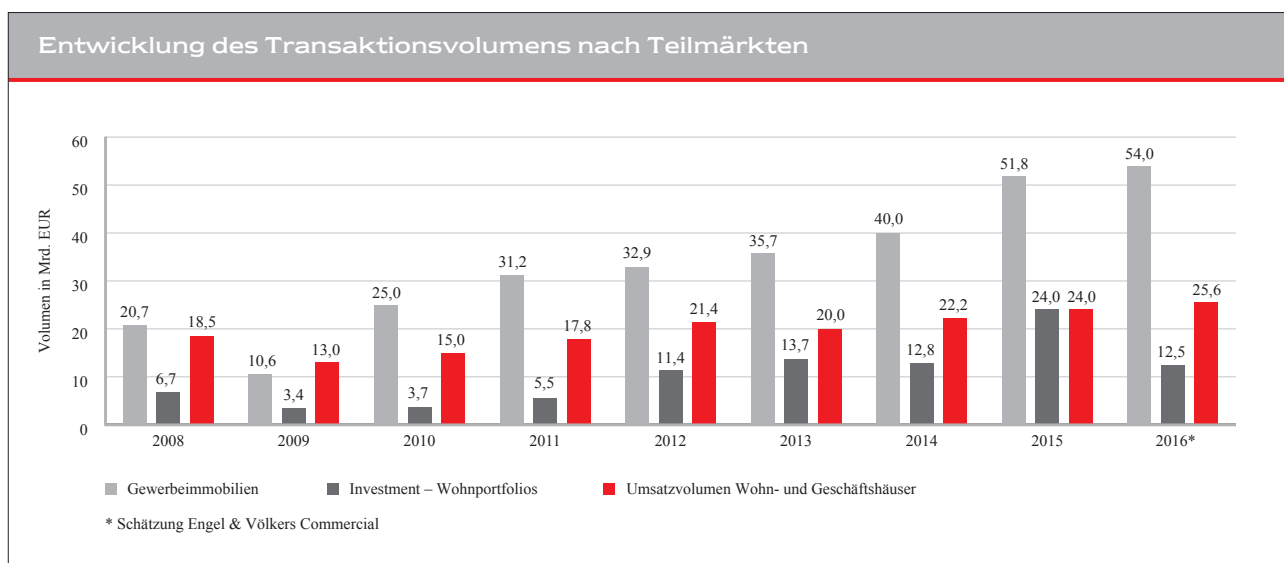
Für private Anleger und institutionelle Investoren bieten Wohn- und Geschäftshäuser in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten eine inflationsgeschützte Anlage. Die von Engel & Völkers untersuchten 57 Standorte sind von einer ungebrochen hohen Nachfrage geprägt und treffen gerade in den begehrtesten A- und B-Städten auf ein immer geringeres Angebot, welches aus einer

zurückhaltenden Verkaufsbereitschaft resultiert. Exemplarisch dafür steht die Marktentwicklung in München. So wurden mit einem Transaktionsvolumen von über 1 Mrd. EUR 10 % mehr Umsatz erzielt, jedoch wurden rund 22 % Objekte weniger gehandelt als im Jahr zuvor. Die Angebotsknappheit drückt sich in weiteren Preissteigerungen aus. Mit einem absolut höchsten durchschnittlichen Angebotspreis von 5.289 EUR/m² werden in München die teuersten Zinshäuser in Deutschland angeboten.

Im Schnitt ist in den A-Standorten das Umsatzvolumen um ca. 15 % gestiegen, während die Anzahl der Objekte um rd. 1 % zurückgegangen ist. In B-Standorten wurden mit einem Rückgang von rd. 7 % deutlich weniger Objekte gehandelt als im Vorjahr. Dennoch erhöhte sich das Umsatzvolumen um mehr als 15 %. Ein Blick auf die Entwicklung der einzelnen Standorte verdeutlicht, dass in B-Städten wie Mannheim, Karlsruhe oder Bochum wieder aktiver gehandelt wurde, dagegen in den begehrtesten Standorten wie Leipzig oder Bonn die Transaktionszahlen zurückgingen.

Hohe Preis- und Mietsteigerung in C- und D-Städten

Für risikoaffine Anleger stehen daher immer mehr die attraktiven C- und D-Standorte im Fokus, die durch positive Kennzahlen wie eine starke Wirtschaft, hohe Kaufkraft und steigende Bevölkerungszahlen überzeugen. Als Folge der steigenden Nachfrage in kleineren Standorten ist dort eine überwiegend zweistellige prozentuale Steigerung der Angebotspreise zu beobachten. Auch wenn im Gesamtüberblick die C-Standorte im Schnitt mit 11,5 % nicht den höchsten Preisanstieg vollzogen haben, lohnt sich hier ein



Quelle: Gutachterausschüsse, GEWOS, Engel & Völkers Commercial

detaillierterer Blick auf einzelne Städte. So stiegen die durchschnittlichen Angebotspreise in Augsburg um über 30 % und auch in Rostock ging es mit einem Zuwachs von 21,8 % dynamisch zu. Der hohe Anstieg lässt sich durch eine Vielzahl der Angebote in den Toplagen dieser Städte erklären. Interessante Anlagemöglichkeiten bieten Kempen oder Friedrichshafen, diese zeichnen sich nicht nur durch steigende Angebotspreise, sondern auch durch hohe Mietzuwächse aus. Insgesamt entwickelten sich mit durchschnittlich 5 % die Angebotsmieten in den D-Städten 2016 im Vergleich zum Vorjahr am stärksten.

A-Städte und C-Lagen

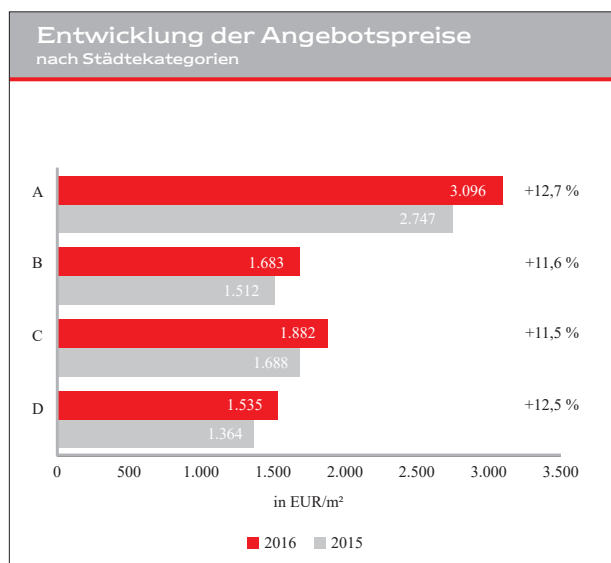
Auffallend bei der überwiegend positiven Entwicklung der A-Standorte mit weiterhin moderat steigenden Mieten (+4 %) ist die lokale Verschiebung der Nachfrage. In den Fokus der Investoren rücken zunehmend die mittleren und einfachen Lagen, da sich dort erhebliche Mietpreissprünge beobachten lassen. Im Berliner Bezirk Neukölln, der überwiegend als mittlere Lage betrachtet werden kann, haben im innerstädtischen Vergleich die Angebotsmieten mit rd. 27 % am deutlichsten angezogen. Dicht gefolgt wird Neukölln vom Bezirk Lichtenberg (+19 %). In Köln sind die stärksten Anstiege von Angebotsmieten in den mittleren Lagen Kalk und Porz zu beobachten, in Düsseldorf entwickelten sich die einfachen Stadtteile Hellerhof und Garath am dynamischsten.

Gegenläufig entwickeln sich die C-Standorte mit einem Zuwachs der Angebotsmieten von im Schnitt 4,6 %. Dort sind in den sehr guten und guten Lagen die höchsten Preissteigerungen bei den Angebotsmieten zu beobachten.

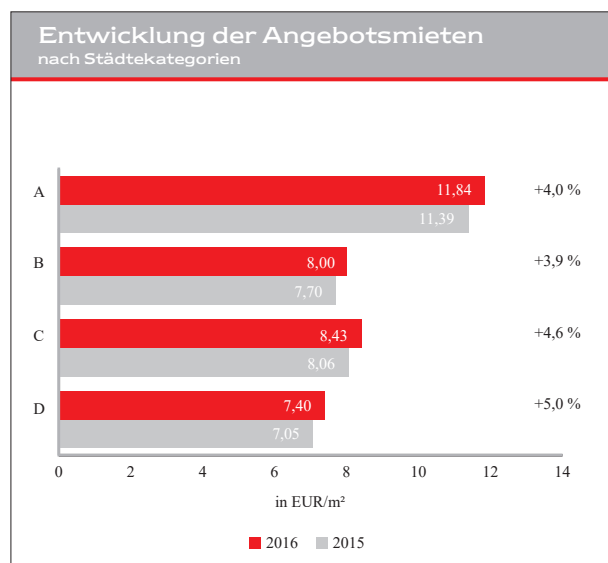
Beispielsweise stieg in der Schwarmstadt Potsdam im Stadtteil Babelsberg die durchschnittliche Angebotsmiete um rd. 9 % am stärksten, unwesentlich geringer war der Anstieg der Angebotsmieten in der Innenstadt (+8 %).

Dynamik im Jahr 2017

Von einer anhaltenden Marktdynamik ist auch für 2017 auszugehen. Grund hierfür sind die unveränderten Rahmenbedingungen wie niedrige Zinsen, positive demografische Entwicklungen sowie hohe Beschäftigungszahlen und somit eine steigende Kaufkraft. Im Vierjahresvergleich ist die Kaufkraft in den untersuchten Standorten um durchschnittlich 6,7 % gestiegen. Die Bevölkerung nahm insgesamt um 4,5 % zu. Selbst bei steigender Bauaktivität dürfte der Nachfrageüberhang bei Wohnimmobilien in vielen Städten zunächst fortbestehen und preistreibend wirken. Insgesamt wurden 2015 ca. 32.000 Wohnungen in den A-Städten gebaut. Damit hat die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zu 2011 um 67,7 % zugenommen. Im Jahr 2016 könnten die Fertigstellungen noch weiter steigen, da die Baugenehmigungen im ersten Quartal 2016 um 31 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind. Die Heterogenität auf den deutschen Wohnungsmärkten bietet für alle Anlegergruppen vielfältige Investitionsmöglichkeiten. Trotz zunehmender Beliebtheit von Wohn- und Geschäftshäusern als Anlageklasse und den damit einhergehenden Preissteigerungen finden sich in der Bundesrepublik immer noch Standorte mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil. Unklar bleibt, in welcher Form die jüngsten Ereignisse wie der Ausgang der US-Wahlen und die Folgen des Brexits in Zukunft eine marktbeeinflussende Wirkung zeigen.



Quelle: empirica-systeme



Quelle: empirica-systeme

Hidden Champions auf dem Wohnimmobilienmarkt

Faktoren, Preise und Mieten

Ob München, Berlin oder Hamburg, die Metropolen des deutschen Immobilienanlagemarkts stehen nach wie vor im Fokus der Anleger. Fernab der Big Seven konnten sich aufgrund der hohen Marktdynamik aber auch andere Standorte als Anlageziele etablieren. C- und D-Standorte wie Friedrichshafen, Jena oder Kassel können ebenso überzeugen wie die großen A-Städte. Die stetig steigenden Preisniveaus sind Ausdruck einer wachsenden Aufmerksamkeit.

Kleinere Groß- und Mittelstädte mit Verwaltungs- oder Bildungsschwerpunkt stellen Anziehungspunkte für junge Erwachsene und Fachkräfte dar und sind damit auch für Investoren von Interesse. Sie können sich im Wettbewerb mit den großen Ballungsräumen behaupten und bieten Anlagealternativen neben den bekannten Trampelpfaden. Überzeugen können die Schwarmstädte mit stabilen wirtschaftlichen Verhältnissen sowie attraktiven Lebensbedingungen. Es lohnt sich also mehr als ein Blick auf die Hidden Champions des Immobilienmarkts.

Dynamische Entwicklungen

Betrachtet man die Entwicklung der Angebotspreise in den 57 von Engel & Völkers untersuchten Standorten im vergangenen Jahr, erkennt man, dass sich unter den zehn am dynamischsten entwickelten Städten acht Standorte aus den Kategorien C und D befinden. Davon fünf sogenannte D-Städte und drei C-Städte. Exemplarisch dafür steht die Entwicklung Kassels (als D kategorisiert). In der documenta Stadt wuchs der Angebotspreis für ein Wohn- und Geschäftshaus zuletzt um fast 36 % im ersten Halbjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr. Aber auch in Braunschweig (C) haben die Angebotspreise im Vorjahres-

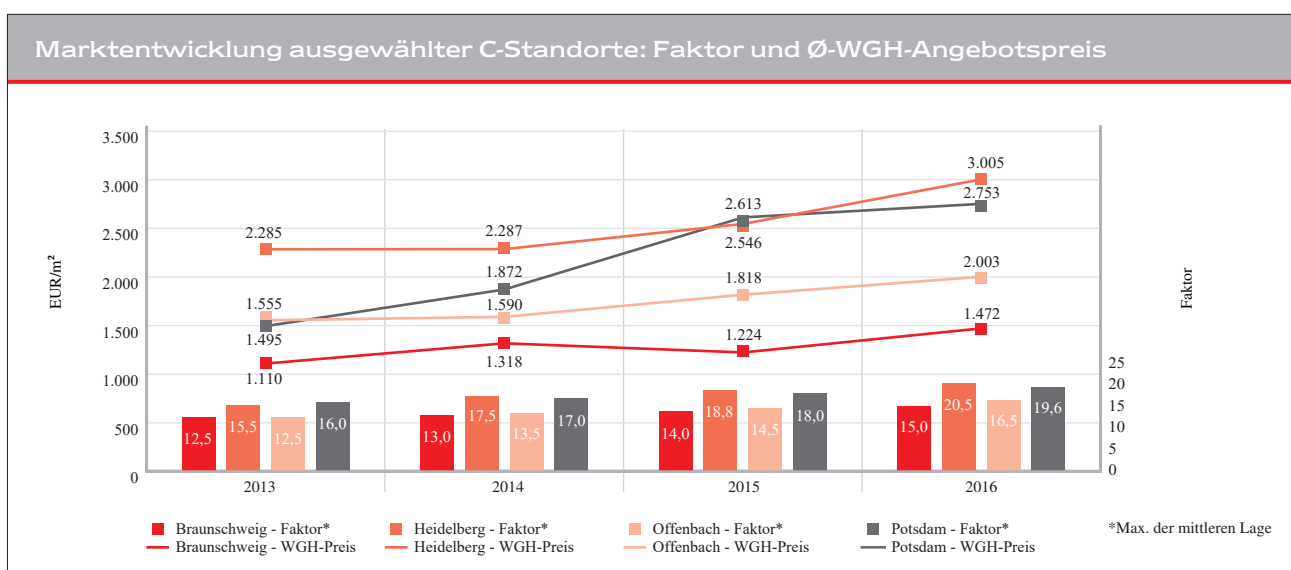
vergleich um ca. 20 % zugelegt. Ebenso dynamisch verhalten sich die an der Bevölkerungszahl gemessen kleinsten Standorte wie Kempten mit +44 % oder Rosenheim mit +27 %.

C- Stadt Heidelberg auf hohem Preisniveau

Hohe Mietanstiege machen die Hidden Champions für Anleger interessant. Generell liegt auch das Preisniveau in einer Vielzahl von C- und D-Städten auf Augenhöhe mit größeren Städten. Beispielsweise werden in Heidelberg derzeit Wohn- und Geschäftshäuser für im Schnitt 3.005 EUR/m² angeboten. Dies ist allerdings auch auf eine Vielzahl von Objekten in guten und sehr guten Lagen zurückzuführen. In der Landeshauptstadt Potsdam hat sich der Angebotspreis zuletzt um rd. 5 % gesteigert. Interessant sind auch Städte wie Offenbach und das bereits genannte Braunschweig, welche in bedeutende Wirtschaftsräume eingebunden sind. Sie haben erst in der jüngsten Vergangenheit vermehrte Aufmerksamkeit von Investoren erfahren und bieten interessante Einstiegsmöglichkeiten. In Braunschweig werden im Maximum der mittleren Lagen Faktoren von 15,0 in Offenbach von 16,5 aufgerufen.

Vielfältige D-Standorte

Friedrichshafen ist ein Beispiel für einen attraktiven D-Standort. In der Stadt am nördlichen Bodensee stieg der Angebotspreis für ein Wohn- und Geschäftshaus im Durchschnitt um fast 16 % auf 2.792 EUR/m² im ersten Halbjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr. Damit liegt das durchschnittliche Angebotspreisniveau der rund 59.000 Einwohner großen Stadt höher als in den rheinischen Metropolen Köln und Düsseldorf. Den Rückzug von osteuropäischen



Quelle: Engel & Völkers Commercial, empirica-systeme

Investoren in Baden-Baden konnten nationale und internationale Anleger lückenlos kompensieren. Der durchschnittliche Angebotspreis kletterte zuletzt auf 2.127 EUR/m². Mit günstigen Einstiegspreisen bieten Kassel und Jena bei Faktoren von 16,0 bzw. 18,0 im Maximum der mittleren Lage noch immer attraktive Rahmenbedingungen.

Höchster Mietanstieg in D-Städten

Die Mietsteigerungen sind bei Investoren hinsichtlich einer schnellen Cashflow-Rendite von besonderem Interesse. Insgesamt betrachtet, stiegen die Angebotsmieten zuletzt mit 5 % in den D-Standorten am kräftigsten an, dicht gefolgt von C-Standorten mit einem Anstieg von 4,6 %. Parallel zu den Entwicklungen der Angebotspreise, lässt sich auch bei den Mieten erkennen, dass für C-Standorte im Schnitt deutlich höhere Preise aufgerufen werden als für B-Standorte. Beispielsweise wird in Konstanz eine Wohnung für durchschnittlich 11,34 EUR/m² angeboten. Damit verfügt die größte Stadt am Bodensee über das vierthöchste Mietniveau auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Stadtkategorie nicht entscheidend

Die Qualität eines Anlageziels lässt sich nicht zwangsläufig anhand der jeweiligen Stadtkategorie ablesen. Die Analyse von Engel & Völkers verdeutlicht die Stärke der kleineren Standorte. Diese Hidden Champions werden durch die aktuelle ABCD-Kategorisierung ihrem Potenzial allerdings nicht gerecht.

Eine Frage an Dr. Maike Brammer
Head of Research, Engel & Völkers Commercial GmbH

Wie segmentierbar sind deutsche Wohnimmobilienmärkte?

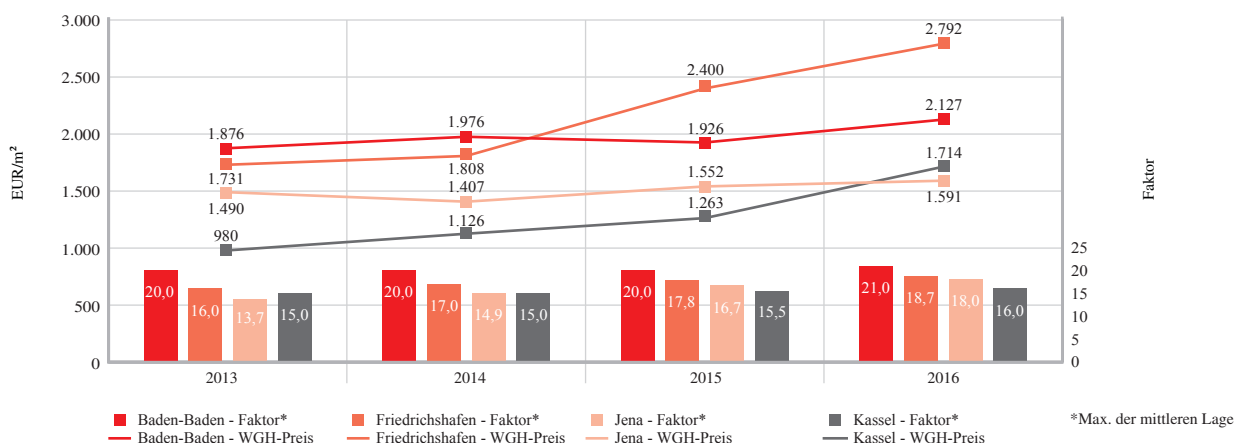


Die Kategorisierung der deutschen Städte in unterschiedliche Cluster ist grundsätzlich eine sinnvolle Herangehensweise für die Differenzierung des heterogenen deutschen Immobilienmarkts. Das ABCD-Schema unterscheidet im Wesentlichen Städte nach Kennzahlen wie Größe, Zentralitätsfunktion und dient in der Assetklasse Büro als Kriterium zur Marktsegmentierung.

Inflationär wurde die Kategorisierung auch auf andere Assetklassen übertragen, so sprach man in den letzten Jahren zum Beispiel über ABBA-Strategien auf dem Wohnimmobilienmarkt. Auch Engel & Völkers bedient sich dieser Differenzierung. Mit einem Blick in den Marktbericht wird jedoch deutlich, dass diese Segmentierung zahlreichen C- und D-Standorten wie Heidelberg oder Kempten mit hohen Preis- und Mietniveau und hervorragenden sozioökonomischen Kennzahlen, nicht gerecht wird. Relevante Kriterien wie das Preisniveau und die Preisdynamik werden bei der ABCD-Klassifizierung somit nicht berücksichtigt.

Damit Investoren die Attraktivität von Wohnimmobilienmärkten anhand aktueller und messbarer Kennziffern besser einschätzen können, bedarf es einer neuen Marktsegmentierung für Wohnimmobilienmärkte. Erste Ansätze hierfür liefert die IREBS Studie „Wie heterogen sind deutsche Städte? Zur Segmentierung deutscher Wohnimmobilienmärkte“.

Marktentwicklung ausgewählter D-Standorte: Faktor und Ø-WGH-Angebotspreis



Quelle: Engel & Völkers Commercial, empirica-systeme

Immobilienmarkt Region Nord

Attraktive Rahmenbedingungen im Norden



Standortkarte „Nord“

Im Norden lohnt es sich für Investoren genauer hinzuschauen. Im Jahr 2015 wurden in den neun untersuchten Städten 1.598 Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern registriert, ein Anstieg um rund 9 % gegenüber dem Vorjahr. Das Transaktionsvolumen stieg dabei um 44 % auf gut 2 Mrd. EUR. Besonders die prosperierende Elbmetropole Hamburg ist bei Investoren sehr gefragt.

Vom hohen Preisniveau des Hamburger Marktes profitieren zunehmend die beiden B-Standorte Hannover und Bremen. Einen überproportionalen Anstieg des Transaktionsvolu-

mens verzeichneten die C-Städte Kiel und Braunschweig. Mit steigenden Angebotspreisen und Angebotsmieten sind auch die untersuchten D-Standorte zu beachten.

Hamburg, Hannover und Bremen

Mit einem Transaktionsvolumen von über 1,2 Mrd. EUR steht Hamburg mehr denn je im Fokus der Anleger und gilt als sicherer Hafen. Die Angebotspreise legten im Jahr 2016 um annähernd 10 % auf durchschnittlich 2.834 EUR/m² zu. Auch die Angebotsmieten sind parallel um 3,5 % gestiegen und weisen mit 11,21 EUR/m² den höchsten Durchschnittswert der betrachteten neun Standorte auf. In mittleren und einfachen Lagen wie Bergedorf weisen die Angebotsmieten bei Bestandsobjekten mit 7,8 % die stärkste Steigerung auf.

Beim Preisniveau befindet sich Hannover mit durchschnittlich 1.808 EUR/m² im deutschlandweiten Mittelfeld aller B-Standorte. Zuletzt sind die Preise für Anlageimmobilien um 11 % gestiegen. Die Messe- und Universitätsstadt bietet für Investoren derzeit attraktive Rahmenbedingungen. Mit Angebotsmieten von 8,39 EUR/m² im Schnitt hat die Landeshauptstadt das zweithöchste Mietniveau im Norden.

Im Vergleich zu Hannover liegt der Angebotspreis in Bremen mit 1.576 EUR/m² auf einem niedrigen Niveau. Gleichzeitig beträgt die durchschnittliche Angebotsmiete auch in der Hansestadt über 8,00 EUR/m². Die Bremer Wirtschaft ist zuletzt überproportional gewachsen. Dies äußert sich auch in einem kräftigen Anstieg der Kaufkraft um mehr als 7 %. Diese idealen Rahmenbedingungen für Anleger spiegeln sich auch in einem Anstieg der Angebotspreise um rund 17 % gegenüber dem Vorjahr wider.

Die Region Nord in Zahlen 2016							
Rang	Kategorie	Stadt	Transaktionsvolumen (2015 in Mio. EUR) (Δ zu 2014)	Transaktionsanzahl (2015) (Δ zu 2014)	Faktor 2016*	Ø WGH Angebotspreis 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)	Ø Angebotsmiete 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)
1	A	Hamburg	1.214 (51,7 %)	427 (16,3 %)	27,0	2.834 (9,6 %)	11,21 (3,5 %)
2	B	Hannover	316** (25,9 %)	349** (5,4 %)	19,5	1.808 (11,4 %)	8,39 (1,8 %)
3	B	Bremen	206 (28,4 %)	305 (1,3 %)	19,0	1.576 (16,8 %)	8,05 (3,1 %)
4	C	Kiel	118 (172,4 %)	108 (42,1 %)	19,0	1.422 (15,7 %)	7,55 (5,7 %)
5	C	Braunschweig	80 (52,6 %)	82 (12,3 %)	17,5	1.472 (20,3 %)	7,77 (4,6 %)
6	D	Bremerhaven	69 (100,6 %)	162 (26,6 %)	11,0	712 (24,3 %)	5,20 (3,0 %)
7	D	Hildesheim	26** (-45,8 %)	103** (-12,0 %)	14,0	1.309 (19,8 %)	5,97 (3,8 %)
8	D	Lingen	16 (16,4 %)	21 (-19,2 %)	13,5	976 (-3,4 %)	6,24 (6,3 %)
9	D	Emden	12 (-58,8 %)	41 (-8,9 %)	12,0	967 (6,6 %)	6,08 (0,3 %)
Region Nord			2.057 (43,5 %)	1.598 (9,2 %)			

Quelle: Gutachterausschüsse, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf Max. gute Lage

** Landkreis Hildesheim

Kiel und Braunschweig

Eine hohe Dynamik auf dem Markt für Zinshäuser ist in den beiden Universitätsstädten Kiel und Braunschweig zu erkennen. Reger Handel und ein überproportionales Wachstum des Transaktionsvolumens kennzeichnen die beiden C-Städte. Auch die wachsenden Einwohnerzahlen, das Mietniveau sowie die durchschnittlichen Preise für Anlageimmobilien haben die beiden Standorte gemein.

Im letzten Jahr stieg das Transaktionsvolumen in Kiel um 172 % auf 118 Mio. EUR an. Die maritime Wissenschaftsstadt weist von den neun untersuchten Standorten mit Mietzuwächsen von 6 % die höchsten Anstiege bei den durchschnittlichen Angebotsmieten auf. Gleiches gilt auch für Braunschweig, wo das Transaktionsvolumen zuletzt um mehr als 50 % wachsen konnte. Mit 23.294 EUR verfügt Braunschweig nach Hamburg über die höchste Kaufkraft pro Person in der Region Nord. Die Angebotspreise liegen in den beiden Städten auf einem ähnlichen Niveau, wobei die durchschnittlichen Angebotsmieten mit 7,77 EUR/m² in Braunschweig etwas höher ausfallen.

Die D-Standorte

Aufgrund des vergleichsweise günstigen Preisniveaus ist Bremerhaven ein attraktives Anlageziel. Die Stadt verzeichnete seit 2011 einen starken Bevölkerungszuwachs (5,4 %). Das Transaktionsvolumen stieg zuletzt um rd. 101 %. Die Anzahl nahm um rd. 27 % zu. Dies resultiert aus der zunehmenden Aufmerksamkeit der Investoren.



Hamburg, JNKM: 185.821 EUR, Faktor: 23,95

Das steigende Interesse ist auch in Hildesheim spürbar. So profitiert der Standort von seiner Nähe zu Hannover. In Lingen und Emden war die Anzahl der gehandelten Anlageimmobilien zwar rückläufig, doch die verhältnismäßig günstigen Preise bieten attraktive Einstiegsmöglichkeiten für Anleger. In Lingen sind die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahr um über 6 % und die Kaufkraft um 8,7 % gestiegen. Die Stadt in Niedersachsen kann als Anlagestandort für erfahrene Investoren durchaus attraktiv sein.

Ostfriesland Marktstatements unserer Experten



Niklas Niemeyer,
Engel & Völkers Commercial
Ostfriesland

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Emden wird seit einiger Zeit von einer positiven Dynamik geprägt. Die Zeiten, als der Nordwesten Deutschlands als strukturschwache Region galt, sind längst Vergangenheit. Neue, prosperierende Wirtschaftszweige ziehen immer mehr hoch qualifizierte, besser verdienende Fachkräfte in die Kommunen. Somit sind die Wohnungsmärkte hier in Bewegung und befinden sich in einem Umbruch. Der Handel mit Zinshäusern, aber auch mit Wohnanlagen ist in den vergangenen Jahren sukzessive angestiegen. Typisch sind hier Anlageimmobilien in der Größenklasse von drei bis sechs Wohnungen.

Hamburg Marktstatements unserer Experten



Oliver D. Ihr,
Engel & Völkers Commercial
Hamburg

2016 geht die Preisrallye für Mehrfamilienhäuser ungebremst weiter. Die Preise für die wenigen frei gehandelten Objekte liegen mittlerweile in einigen Fällen sogar über dem 30-Fachen der Jahresnettokaltmiete. Parallel zu den gestiegenen Kaufpreisfaktoren haben sich auch die Quadratmeterpreise in den letzten zehn Jahren fast verdreifacht. Der Trend der professionellen Immobilieneigentümer, sich von Beständen zu trennen, um Gewinne zu realisieren und zu bereinigen, hält an. Das Jahr 2016 ist zudem von überregionalen Immobilienprofis bestimmt, die gezielt in der Hansestadt und der Metropolregion investieren.

Immobilienmarkt Region Ost

Ostdeutschland nimmt Fahrt auf



Standortkarte „Ost“

Berlin ist bei Zinshaus-Investoren nachgefragt wie nie zuvor. Aber auch die anderen Städte in der Region Ost zeigen sich in einem neuen Licht. Steigende Zuzugszahlen, anziehende Beschäftigung am Arbeitsmarkt und die kontinuierlich wachsende Kaufkraft sind die Eckpfeiler für positive Zukunftsprognosen. Die neue Attraktivität hat jedoch ihren Preis. Die Kosten für Wohn- und Geschäftshäuser ziehen an. Dennoch lassen sich aufgrund parallel steigender Mieten in den ostdeutschen Groß- und Mittelstädten noch vergleichsweise hohe Renditen erzielen.

Berlin

Die deutsche Hauptstadt nimmt eine Ausnahmestellung im Ranking ein. In Berlin ist die Bevölkerung in den vergangenen vier Jahren um fast 6 % gestiegen. Seit 2012 hat die Kaufkraft ebenfalls um über 9 % zugenommen. Beides spiegelt sich im zunehmenden Preisniveau wider, das im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten immer noch gering ist. In der Region Ost verzeichnet Berlin mit einem Anstieg von durchschnittlich 9 % die stärkste Entwicklung der Angebotsmieten im vergangenen Jahr. Auch das Transaktionsvolumen ist nochmals gestiegen und erzielte mit mehr als 4,2 Mrd. EUR ein Rekordergebnis.

Leipzig und Dresden

Leipzig verzeichnet in der Region Ost mit 33 % das stärkste Wachstum der Angebotspreise für Anlageimmobilien. Mit durchschnittlich 1.415 EUR/m² liegt die Metropole im Vergleich zu anderen B-Standorten noch auf einem niedrigen Niveau. In den zurückliegenden vier Jahren ist die Bevölkerung um fast 10 % gewachsen. Auch die durchschnittliche Angebotsmiete von derzeit 6,34 EUR/m² zieht nach und ist im Vergleich zum Vorjahr bereits um 6 % gestiegen. Dresden verfügt seit geraumer Zeit über ein relativ hohes Mietniveau, wobei das Preisniveau dennoch günstig ist. Mit einem Zuwachs der Bevölkerung um 5 % seit dem Jahr 2012 und einem Anstieg der Kaufkraft von über 9 % sind die Renditeaussichten weiterhin positiv.

Potsdam und Brandenburg an der Havel

Als Landeshauptstadt mit Nähe zu Berlin weist Potsdam in der Region Ost die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise sowie den zweithöchsten Anstieg des Trans-

Die Region Ost in Zahlen 2016

Rang	Kategorie	Stadt	Transaktionsvolumen (2015 in Mio. EUR) (Δ zu 2014)	Transaktionsanzahl (2015) (Δ zu 2014)	Faktor 2016*	Ø WGH Angebotspreis 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)	Ø Angebotsmiete 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)
1	A	Berlin	4.255 (10,4 %)	1.158 (3,6 %)	27,0	2.451 (18,8 %)	10,10 (9,1 %)
2	B	Leipzig	789 (49,2 %)	779 (-3,3 %)	21,0	1.415 (33,1 %)	6,34 (5,8 %)
3	B	Dresden	676 (12,4 %)	349 (-28,9 %)	22,0	1.479 (3,2 %)	8,22 (5,0 %)
4	C	Potsdam	225 (46,4 %)	57 (23,9 %)	23,0	2.753 (5,4 %)	9,68 (5,2 %)
5	D	Halle (Saale)	89 (-27,7 %)	187 (3,3 %)	15,8	948 (16,5 %)	5,79 (3,2 %)
6	D	Chemnitz	72 (17,0 %)	181 (7,7 %)	14,5	610 (7,1 %)	5,00 (1,2 %)
7	C	Rostock	63 (-25,2 %)	64 (-29,7 %)	17,5	2.023 (21,8 %)	6,85 (5,5 %)
8	D	Brandenburg	11 (-2,8 %)	44 (15,8 %)	13,5	872 (10,0 %)	5,63 (6,4 %)
Region Ost			6.179 (-14,1 %)	2.819 (4,1 %)			

Quelle: Gutachterausschüsse, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf Max. gute Lage

aktionsvolumens auf. Das dortige Preisniveau wird durch das ebenfalls hohe Mietniveau relativiert. Beliebteste Wohnstandorte sind vor allem die sehr guten Lagen in Babelsberg und in der Innenstadt, in denen die höchsten Mieten gezahlt werden. Diese entwickeln sich derzeit überdurchschnittlich stark. Als kleinste Stadt in der Region Ost profitiert Brandenburg von Interessenten aus Berlin und aus Potsdam, die den dortigen angespannten Märkten ausweichen. Der Standort zeichnet sich durch das geringste Preisniveau und Transaktionsvolumen aus, aber auch durch eine positive Entwicklung der Angebotsmieten (+ 6 %).

Halle und Chemnitz

Die dynamische Nachfrage in Leipzig macht sich auch im erhöhten Interesse in Halle bemerkbar, woraus das steigende Preisniveau resultiert. Chancenorientierte Anleger finden dort interessante Preise für Zinshäuser bei leicht steigenden Mieten. Das Transaktionsvolumen ist nach dem starken Vorjahr rückläufig. Durch einen tief greifenden Strukturwandel besinnt sich Chemnitz auf seine alten Stärken und entwickelt sich zunehmend zu einem Technologiestandort. Die positive Entwicklung zeigt auch ein Bevölkerungszuwachs von zuletzt über 3 % gegenüber 2011. Darüber hinaus erhöhte sich die Kaufkraft um über 10 % im Vergleich zu 2012. Somit positioniert sich Chemnitz im ostdeutschen Vergleich mit einer durchschnittlichen Kaufkraft von 19.424 EUR unmittelbar hinter den Großstädten Potsdam, Berlin und Dresden. Die zunehmende Investorennachfrage spiegelt sich deutlich im Anstieg der Transaktionszahlen wider.



Rostock, JNKM: 46.300 EUR, Faktor: 17,28

Rostock

Rostock ist geprägt von einem volatilen Transaktionsvolumen, das ebenso rückläufig ist wie die Anzahl der gehandelten Objekte. Die verhältnismäßig hohen Angebotspreise sind durch eine Vielzahl an Angeboten in den besten Rostocker Lagen (Warnemünde, Hansaviertel, Vorstadt, Stadtmitte) zu erklären und lassen eine Zunahme des Volumens im Jahr 2016 erwarten. In einfachen und mittleren Lagen lässt sich auch auf einem günstigeren Niveau investieren.

Rostock Marktstatements unserer Experten



Jens Gienapp,
Engel & Völkers Commercial
Rostock

Die Hansestadt hat den Strukturwandel von einem Industrie- zu einem modernen Dienstleistungsstandort erfolgreich gemeistert und verzeichnet seit 2003 eine positive Bevölkerungsentwicklung. Die Rahmenbedingungen für Zinshausinvestoren sind vielversprechend. Der deutliche Anstieg der Anfragen für Wohn- und Geschäftshäuser in Rostock hat auch eine regionale

Erweiterung des Investorenkreises mit sich gebracht. Das attraktive Preis-Leistungs-Verhältnis, die damit einhergehenden interessanten Renditeperspektiven bei einer hohen Anlagesicherheit stellen vermehrt eine Alternative für Investoren aus Hamburg und Berlin dar.

Berlin Marktstatements unserer Experten



Philip Hetzer,
Engel & Völkers Commercial
Berlin

Die Dynamik auf dem Berliner Anlageneigentumsmarkt hält an, wobei die Nachfrage das Angebot bei Weitem übertrifft. Vor diesem Hintergrund wagen Zinshausinvestoren immer öfter den Sprung über die Havel in die peripheren Lagen außerhalb des S-Bahn-Rings. Im Jahr 2015 wurden beispielsweise in Spandau auffallend viele Objekte gehandelt (72 Transaktionen). In den Alt-

bezirken Wedding (75), Steglitz (81), Reinickendorf (82) und Neukölln (91) ging es noch dynamischer zu. Diese Lagen sind für Investoren aufgrund des attraktiven Preisniveaus, der zunehmenden Wohnraumnachfrage sowie der zu erwartenden ansteigenden Mieten interessant.

Immobilienmarkt Region Mitte

Liquide Märkte für individuelle Investitionsprofile



Standortkarte „Mitte“

Vier regionale Zentren kennzeichnen den Markt für Anlageimmobilien in der Region Mitte, wobei Kassel und Koblenz als Solitäre zu betrachten sind, die beide im Fokus von Investoren aus dem Rhein-Main-Gebiet stehen. Auch das attraktive Risiko-Rendite-Profil bei interessanten Marktkennzahlen in Erfurt, Weimar und Jena ist bei Experten längst kein Geheimtipp mehr.

Die Heterogenität mit Spannen beim Transaktionsvolumen zwischen 20 Mio. EUR (Weimar) und rd. 1 Mrd. EUR (Frankfurt am Main) oder bei den Transaktionszahlen zwischen 39 und 397 gehandelten Zinshäusern zeigt auch, dass

auf den liquiden Märkten unterschiedlichste Investitionsstrategien erfolgreich umgesetzt werden können. Steigende Angebotspreise und Mieten in nahezu allen Standorten werden auch zukünftig wichtige Impulse für eine anhaltende Marktdynamik sein.

Rhein-Main-Gebiet

Frankfurt verzeichnet mit über 1 Mrd. EUR ein absolutes Rekordvolumen. Der A-Standort weist zudem die höchsten Durchschnittsmieten (13,03 EUR/m²) sowie höchsten Angebotspreise für Wohn- und Geschäftshäuser in der Region Mitte auf (3.033 EUR/m²). Als Anlageziel gilt die Metropole als sicherer und risikoarmer Markt, der dennoch über Preissteigerungspotenzial verfügt, wie der Anstieg der Preise für Anlageimmobilien von 11 % gegenüber dem Vorjahr zeigt.

Der Rückgang der Transaktionszahlen in Wiesbaden und Mainz bei gleichzeitig steigendem Volumen ist sowohl Ausdruck der Angebotsknappheit als auch der wachsenden Bedeutung der Standorte für Anleger. Gründe hierfür sind die attraktiven Rahmenbedingungen der beiden Universitätsstädte mit ihren eigenen Landesregierungen als Wachstumsmotoren. Mainz und Wiesbaden profitieren von der räumlichen Nähe zu Frankfurt und weisen mit Offenbach hinter Frankfurt die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten mit über 10,00 EUR/m² in der Region aus.

Offenbach konnte sein Rekordumsatzergebnis aus dem Jahr 2014 nicht erneut erreichen, dennoch setzt sich die Dynamik fort. Der „Hype“ um Offenbach als direkter Nachbar von Frankfurt mit günstigeren Einstiegspreisen von durchschnittlich rund 2.000 EUR/m² ebbt nicht ab. Die

Die Region Mitte in Zahlen 2016							
Rang	Kategorie	Stadt	Transaktionsvolumen (2015 in Mio. EUR) (Δ zu 2014)	Transaktionsanzahl (2015) (Δ zu 2014)	Faktor 2016*	Ø WGH Angebotspreis 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)	Ø Angebotsmiete 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)
1	A	Frankfurt	1.003 (28,1 %)	397 (4,2 %)	24,0	3.033 (10,8 %)	13,03 (3,7 %)
2	B	Wiesbaden	200 (6,5 %)	94 (-21,0 %)	20,2	2.607 (10,3 %)	10,17 (5,5 %)
3	C	Mainz	153 (51,8 %)	73 (-17,0 %)	20,0	2.146 (-1,4 %)	10,37 (1,9 %)
4	C	Offenbach	100 (-25,8 %)	117 (-10,7 %)	18,0	2.003 (10,2 %)	10,21 (14,3 %)
5	D	Koblenz	88 (13,8 %)	131 (26,0 %)	16,5	1.262 (8,5 %)	7,44 (4,6 %)
6	D	Kassel	51 (-20,1 %)	89 (-25,8 %)	18,0	1.714 (35,8 %)	7,33 (6,1 %)
7	C	Erfurt	50 (-51,7 %)	100 (-17,4 %)	18,9	1.283 (18,3 %)	7,00 (4,2 %)
8	D	Jena	35 (10,7 %)	39 (14,7 %)	19,0	1.591 (2,5 %)	8,06 (-1,9 %)
9	D	Weimar	20 (-5,3 %)	39 (-11,4 %)	18,0	1.358 (1,7 %)	6,94 (1,9 %)
Region Mitte			1.700 (13,0 %)	1.079 (-5,5 %)			

Quelle: Gutachterausschüsse, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf Max. gute Lage

Quadratmeterpreise für Wohn- und Geschäftshäuser sind um rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Mit rund 14 % sind die Angebotsmieten stärker gestiegen als in den anderen betrachteten Städten der Region.

Koblenz und Kassel

Koblenz gewinnt als D-Standort in der Gunst der Anleger. Dieser Trend lässt sich auch bei den Transaktionszahlen feststellen. Auf Jahressicht ist das Volumen (+13,8 %) und die Anzahl gehandelter Objekte (+26,0 %) deutlich angestiegen. Als Universitätsstadt mit positiver demografischer Entwicklung bietet die Großstadt mit 1.262 EUR/m² die niedrigsten durchschnittlichen Objektpreise in der Region Mitte. Die vergleichsweise günstigen Angebotsmieten von 7,44 EUR/m² sind in der geografisch günstig gelegenen größten Stadt zwischen Rhein-Main-Gebiet und Rheinland im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5 % gestiegen und bieten Steigerungspotenzial.

Kassel verfügt derzeit auch über einen Nachfrageüberhang, vor allem erzeugt durch Investoren aus dem Rhein-Main-Gebiet. Der Rückgang des Volumens und der Transaktionszahl ist durch die aktuell herrschende Angebotsknappheit zu erklären. Dies führte auch zu einem starken Preisanstieg für Zinshäuser von fast 36 %. Damit weist Kassel die höchsten Preissteigerungen in der Region Mitte auf. Auch die Mieten sind um rund 6 % auf durchschnittliche 7,33 EUR/m² gestiegen. Die Stadt gehört zu den starken D-Standorten mit wachsender Bevölkerungsentwicklung.



Frankfurt, JNKM: 62.712 EUR, Faktor: ca. 22,7

Erfurt/Weimar/Jena

Die Universitätsstädte Erfurt/Weimar/Jena sind für Anleger keine Geheimtipps mehr. Der Rückgang des Volumens in Erfurt ist vor allem durch das Rekordjahr 2014 zu erklären, in dem 104 Mio. EUR umgesetzt wurden. Derzeit normalisieren sich die Anzahl und Volumina wieder. Dynamischer ist es in Jena geworden, wo das Transaktionsvolumen um 11 % gestiegen ist und der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 1.591 EUR/m² liegt.

Frankfurt am Main Marktstatements unserer Experten



Felix von Saucken,
Engel & Völkers Commercial
Frankfurt am Main

Die Verkaufszahlen zeigen, dass Investitionen in den Frankfurter Wohnungsmarkt als risikoarm gelten. Auch 2016 dominieren Käufer und Verkäufer aus der Region den Markt für Anlageimmobilien. Gefragt sind Objekte in allen Lagen, wobei die Nachfrage von den Randgebieten in Richtung Stadtzentrum signifikant steigt. Besonders gefragt sind Mehrfamilienhäuser für bis zu 3 Mio. EUR, die im Schnitt nur zwei Wochen Vermarktungszeit haben. Für Immobilien ohne Sanierungsbedarf in den besseren Lagen werden Preise bezahlt, die eine gewinnbringende Rendite aufgrund von potenziellen Mietsteigerungen erst zukünftig erwarten lassen.

Erfurt/Weimar/Jena Marktstatements unserer Experten



Stefan Oschinski,
Engel & Völkers Commercial
Erfurt/Weimar/Jena

Wer zu spät kommt, den bestraft der Markt. Anleger sollten nicht zögern und die Investitionschancen nutzen! Besonders Erfurt ist bereits bei institutionellen Investoren in den Anlagefokus gerückt, da der Standort ein attraktives Risiko-Rendite-Profil mit Wertsteigerungspotenzial aufweist. Überwiegend private Käufer aus den alten Bundesländern oder aus der Region nutzen die ebenfalls attraktiven Anlagechancen in Weimar und Jena. Alle drei Städte verfügen über einen hohen Bestand an sanierten gründerzeitlichen Wohnungsbauten. Bei einer hinreichenden Suchdauer und Zahlungsbereitschaft werden nahezu alle Interessenten fündig.

Immobilienmarkt Region Süd

Preis- und Mietniveau weiter gestiegen



Standortkarte „Süd“

Der Süden ist die teuerste Region für Wohn- und Geschäftshäuser in Deutschland. In nahezu allen betrachteten 16 Standorten sind aufgrund der hohen durchschnittlichen Angebotspreise die Umsatzvolumina weiter gestiegen. Insbesondere die kleineren D-Standorte wie Friedrichshafen, Rosenheim, Baden-Baden oder Kempten verzeichnen starke Preisanstiege. Bemerkenswert ist Kempten. Dort ist das Umsatzvolumen um fast 300 % gestiegen. Parallel dazu wuchs die Transaktionsanzahl um 60 %. Mit einem Anstieg der Angebotspreise um 44 % zeigt sich die Beliebtheit bei Anlegern. Auch in Friedrichshafen, Rosenheim und Baden-Baden legte die Transaktionsanzahl deutlich zu. In allen vier Städten sind parallel dazu die Mieten gestiegen.

München und Augsburg

Knapp 1 Mrd. EUR mehr Transaktionsumsatz als die D-Standorte verzeichnet München. Im vergangenen Jahr haben sich dort die Angebotspreise um 15 % auf 5.289 EUR/m² erhöht. Auch Neuvertragsmieten, die mit durchschnittlich 16,07 EUR/m² aufgerufen werden, sind um 4 % gestiegen. Ein starker Nachfrageüberhang herrscht auch in Augsburg. Der Angebotspreis ist dort um 31 % gestiegen.

Die Region Süd in Zahlen 2016							
Rang	Kategorie	Stadt	Transaktionsvolumen (2015 in Mio. EUR) (Δ zu 2014)	Transaktionsanzahl (2015) (Δ zu 2014)	Faktor 2016*	Ø WGH Angebotspreis 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)	Ø Angebotsmiete 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)
1	A	München	1.010 (10,1 %)	122 (-22,3 %)	29,5	5.289 (15,0 %)	16,07 (4,4 %)
2	B	Nürnberg	251 (20,1 %)	196 (12,6 %)	24,0	2.021 (23,3 %)	9,16 (6,0 %)
3	B	Mannheim	189 (53,3 %)	179 (19,3 %)	20,8	1.829 (1,8 %)	9,02 (8,0 %)
4	A	Stuttgart	178 (34,3 %)	142 (-7,8 %)	23,6	3.094 (12,9 %)	11,80 (-0,9 %)
5	C	Heidelberg	167 (24,5 %)	84 (20,0 %)	22,5	3.005 (17,7 %)	10,91 (4,5 %)
6	C	Augsburg	147 (-7,7 %)	135 (-8,8 %)	24,5	2.281 (31,1 %)	9,16 (5,2 %)
7	C	Freiburg	137 (136,5 %)	85 (39,3 %)	21,5	3.003 (16,2 %)	11,12 (-0,9 %)
8	B	Karlsruhe	76 (2,1 %)	85 (18,1 %)	20,3	2.189 (2,0 %)	9,39 (1,0 %)
9	D	Konstanz	68 (26,1 %)	54 (50,0 %)	22,0	3.571 (-0,6 %)	11,34 (2,2 %)
10	C	Regensburg	62 (89,8 %)	37 (12,1 %)	22,0	2.282 (1,8 %)	9,98 (2,6 %)
11	D	Würzburg	60 (-1,0 %)	48 (-15,8 %)	20,5	1.539 (2,1 %)	9,78 (8,5 %)
12	D	Ludwigshafen	57 (-18,8 %)	110 (6,8 %)	15,0	1.460 (3,3 %)	7,76 (5,6 %)
13	D	Friedrichshafen	39 (152,3 %)	47 (46,9 %)	21,0	2.792 (16,3 %)	9,80 (12,3 %)
14	D	Rosenheim	36 (17,6 %)	21 (16,7 %)	23,0	2.883 (27,0 %)	9,70 (4,9 %)
15	D	Baden-Baden	31 (3,6 %)	44 (15,8 %)	23,0	2.127 (10,4 %)	8,97 (4,3 %)
16	D	Kempten	29 (293,6 %)	27 (58,8 %)	24,0	2.120 (43,7 %)	8,25 (10,3 %)
Region Süd			2.536 (20,3 %)	1.416 (7,3 %)			

Quelle: Gutachterausschüsse, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf Max. gute Lage

Nürnberg, Regensburg und Würzburg

Gemessen am Transaktionsvolumen ist Nürnberg der zweitgrößte Zinshausmarkt in der Region Süd. Das Umsatzvolumen steigerte sich um 20 %, während die Angebotspreise um 23 % sowie die Neuvertragsmieten um 6 % zugelegt haben. Der C-Standort Regensburg ist eine Anlagealternative für Investoren, denen das Preisniveau in München zu hoch ist. Der sanfte Anstieg der Angebotspreise ist mit einer Vielzahl von Objekten in mittleren und einfachen Lagen zu begründen. Das Transaktionsvolumen Würzburgs zeigte sich mit 60 Mio. EUR stabil. Markant ist der Anstieg der Neuvertragsmieten um 9 %. Parallel hat sich die Kaufkraft über 8 % in den letzten 4 Jahren erhöht.

Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg

Nach einem sprunghaften Anstieg des Transaktionsvolumens zwischen den Jahren 2012 und 2013 ist das Umsatzvolumen in Mannheim nochmals um 53 % gestiegen. Der Zuzug von Akademikern, Fachkräften und Studenten zeigt sich insbesondere in der durchschnittlich um 8 % gestiegenen Angebotsmiete. In Ludwigshafen nahm die Transaktionszahl um 7 % zu, was sich nicht in einem ansteigenden Transaktionsvolumen bemerkbar machte. In der Industriestadt ist das geringste Mietniveau in der Region Süd zu beobachten, es konnte zuletzt aber mit einem Anstieg von fast 6 % zu vergleichbaren Städten aufholen. Das sehr hohe Angebotspreisniveau in der Universitätsstadt Heidelberg geht auf die wachsende Anzahl von Angeboten in guten und sehr guten Lagen wie Altstadt, Weststadt, Bergheim und Nauenheim zurück.



Mannheim, JNKM: 104.418 EUR, Faktor: 15,2

Stuttgart, Freiburg, Karlsruhe und Konstanz

Das wachsende Interesse von Investoren an Stuttgart spiegelt sich in dem um 34 % gewachsenen Transaktionsvolumen von 178 Mio. EUR wider. Aufgrund des limitierten Angebots ist die Transaktionsanzahl von Anlageobjekten um 8 % zurückgegangen. Der Freiburger Markt nimmt mit einem Zuwachs des Transaktionsvolumens von 136 % an Fahrt auf. Demgegenüber bewegt sich Karlsruhe auf einem ähnlichen Niveau wie 2014. In Konstanz liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei über 3.500 EUR/m².

Konstanz Marktstatements unserer Experten



Sven Schäfer,
Engel & Völkers Commercial
Konstanz

Konstanz ist ein stabiler Markt für Investoren. Allerdings ist die Zeit der Schnäppchen für Anlageimmobilien auch in Konstanz vorbei. In den letzten fünf Jahren ist der durchschnittliche Objektpreis für Wohn- und Geschäftshäuser um rund 73 % auf 1,27 Mio. EUR gestiegen. Der hohen Nachfrage der vornehmlich regionalen Investoren hat das keinen Abbruch getan. Vielmehr erweitert sich aufgrund des nach wie vor attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses in Konstanz der Kreis der Kapitalanleger. Mit Renditen zwischen 4,5 und 5 % bleibt der Immobilienstandort sehr attraktiv.

München Marktstatements unserer Experten



Florian Speigel,
Engel & Völkers Commercial
München

Auch wenn die Anzahl der Transaktionen im 1. Halbjahr 2016 mit 8 % leicht gestiegen ist, gilt in München für Investoren Geduld als hohe Tugend. Durch einen erneuten Anstieg des Preisniveaus liegt der Liegenschaftszins aktuell in einer Spanne zwischen 1,4 % und 2,4 %, im Durchschnitt nur noch bei rund 2,1 %. Während bei den Renditen eher Bescheidenheit herrscht, bieten die Mieten Entwicklungspotenziale. Neuvertragsmieten stiegen in der gesamten Stadt im letzten Jahr um 4,4 % auf durchschnittlich 16,07 EUR/m². München bleibt auch zukünftig attraktiv für Investoren.

Immobilienmarkt Region West

Vielfalt bei Volumen, Rendite und Risiko



Standortkarte „West“

Der Anlagemarkt für Zinshäuser in Nordrhein-Westfalen ist sehr heterogen. Innerhalb eines Radius von 150 km um Köln und Düsseldorf gibt es vielfältige Alternativen hinsichtlich Volumen, Rendite und Risiko. Damit zeichnet sich die Region West durch eine hohe Dichte von Anlagezielen aus.

Die A-Standorte

Der risikoscheue Investor wird Düsseldorf und Köln in seinen Fokus nehmen. Steigende Bevölkerungszahlen, eine stabile Wirtschaft sowie jeweils ein großes Einzugsgebiet haben nicht nur zu gestiegenen Wohnungsmieten, sondern auch zu gestiegenen Angebotspreisen geführt. Die rückläufigen Transaktionszahlen sind wie in nahezu allen wirtschafts- und bevölkerungsstarken Städten auf limitierte Objektangebote zurückzuführen.

Bonn und Münster

Eine ähnliche Entwicklung war auch in den Universitätsstädten Bonn und Münster zu verzeichnen. Das leicht sinkende Transaktionsvolumen in Bonn ist mit der 15 % geringeren Anzahl an gehandelten Wohn- und Geschäftshäusern zu erklären. Auch in Münster war die Dynamik des Markts zuletzt rückläufig. Die Angebotspreise für Anlageimmobilien haben sich um 9 % gesteigert. Mit einem Plus von 5,7 % entwickelte sich die Bevölkerungszahl in Münster in der Region West am stärksten.

Attraktive Ruhrregion

Eine höhere Rendite verbunden mit steigenden Mieten bieten die Städte des Ruhrgebietes wie Essen, Dortmund oder Bochum. In Dortmund stieg das Transaktionsvolumen um 29 %. Trotz eines Anstiegs um 13 % liegt der

Die Region West in Zahlen 2016							
Rang	Kategorie	Stadt	Transaktionsvolumen (2015 in Mio. EUR) (Δ zu 2014)	Transaktionsanzahl (2015) (Δ zu 2014)	Faktor 2016*	Ø WGH Angebotspreis 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)	Ø Angebotsmiete 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)
1	A	Köln	944 (4,7 %)	596 (-9,6 %)	22,2	2.464 (14,0 %)	10,40 (4,3 %)
2	A	Düsseldorf	546 (1,1 %)	334 (-8,5 %)	22,5	2.504 (7,0 %)	10,29 (5,1 %)
3	B	Bonn	276 (-4,5 %)	182 (-15,0 %)	17,5	2.276 (10,6 %)	9,11 (2,1 %)
4	B	Dortmund	256 (28,6 %)	339 (-19,1 %)	14,9	1.142 (12,5 %)	6,52 (5,2 %)
5	B	Essen	224 (-18,0 %)	432 (-21,3 %)	14,9	1.127 (12,4 %)	6,72 (6,2 %)
6	C	Wuppertal	151 (-14,5 %)	438 (-11,9 %)	12,8	942 (14,8 %)	5,95 (3,7 %)
7	B	Bochum	124 (59,4 %)	248 (12,2 %)	14,0	1.055 (12,5 %)	6,44 (6,3 %)
8	C	Bielefeld	121 (6,8 %)	134 (-34,3 %)	17,2	1.330 (-7,0 %)	6,99 (5,6 %)
9	C	Mönchengladbach	119 (-27,1 %)	315 (-23,4 %)	14,0	1.088 (6,1 %)	6,34 (5,5 %)
10	B	Duisburg	113 (-30,9 %)	456 (11,5 %)	12,0	844 (14,9 %)	5,42 (3,9 %)
11	D	Krefeld	107 (-2,1 %)	277 (-16,8 %)	13,6	1.057 (12,7 %)	6,63 (2,6 %)
12	C	Mülheim	61 (6,4 %)	194 (0,5 %)	13,5	1.231 (12,9 %)	6,52 (1,7 %)
13	B	Münster	55 (-52,0 %)	52 (-34,2 %)	19,0	2.192 (9,1 %)	9,06 (-1,7 %)
14	D	Leverkusen	39 (-8,9 %)	65 (-14,5 %)	11,8	1.627 (28,5 %)	7,70 (4,9 %)
15	D	Lüdenscheid	13 (-37,8 %)	44 (-29,0 %)	12,0	777 (-3,9 %)	5,84 (3,9 %)
Region Mitte			3.149 (-2,9 %)	4.106 (-12,5 %)			

Quelle: Gutachterausschüsse, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf Max. gute Lage

durchschnittliche Angebotspreis mit 1.142 EUR/m² im Vergleich zu anderen B-Standorten auf einem niedrigen Preisniveau. In Bochum hat sich der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser 2015 herausragend entwickelt. Die prozentualen Veränderungen bei Anzahl und Volumen bedeuten Rang 1 in der Region West.

Wuppertal, Duisburg und Mülheim

Weiterhin stabilisiert haben sich Wuppertal und Duisburg. Der Nachholbedarf zeigt sich anhand steigender Angebotspreise. Zuletzt sind die immer noch niedrigen Angebotspreise um 15 % gestiegen. Die Kaufkraftsteigerung von 8,5 % in Wuppertal ist der höchste Wert in der Region West. Mit 456 verkauften Zinshäusern wird in Duisburg genauso viel wie in Essen und Wuppertal gehandelt. Nach Lüdenscheid ruft Duisburg die günstigsten Angebotspreise für Anlageimmobilien in der Region West auf, obwohl diese zuletzt um 15 % zulegen. Mülheim gilt als Anlagealternative im Ruhrgebiet. Zuletzt sind die Angebotspreise im C-Standort deutlich um über 10 % gestiegen.

Niederrhein und Ostwestfalen

Die rückläufigen Transaktionszahlen in Mönchengladbach und Krefeld sind durch die starken Vorjahresumsätze zu erklären. Dennoch sind die beiden Märkte auch 2015 wieder durch eine hohe Marktaktivität geprägt. In Bielefeld stehen den um 7 % auf 1.330 EUR/m² gefallen Angebotspreisen um 6 % auf 6,99 EUR/m² gestiegene Angebotsmieten gegenüber.



Düsseldorf, JNKM: 64.800 EUR, Faktor: 22,76

Leverkusen und Lüdenscheid

Investoren haben das Potenzial von Leverkusen erkannt, sodass die Angebotspreise mit rund 29 % auf durchschnittlich 1.627 EUR/m² stark angestiegen sind.

Lüdenscheid verfügt mit 777 EUR/m² über die geringsten Angebotspreise, während die Mieten zuletzt um 4 % gestiegen sind. Die Kaufkraft hat seit 2012 um 7,3 % zugelegt.

Dortmund Marktstatements unserer Experten



Wolfram Rother,
Engel & Völkers Commercial
Dortmund

Vergleichsweise günstige Einkaufspreise gegenüber den benachbarten Großstädten am Rhein sowie die Renditepotenziale durch Mietsteigerungen haben die Wahrnehmung des Standortes erhöht. Mittlerweile drängen auch überregionale und internationale Anleger auf den Markt für Anlageimmobilien in Dortmund. Während einfache und mittlere Lagen vor rund fünf Jahren nur

schwierig zu vermitteln waren, ist das Risiko für ein Investment jetzt überschaubarer geworden. Dort steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen, sodass der Wohnungsleerstand nahezu abgebaut wurde.

Essen Marktstatements unserer Experten



Maria Schlieper,
Engel & Völkers Commercial
Essen

Noch vor einigen Jahren haben Investoren recht halberzig auf den Zinshausmarkt Essen geschaut. Jetzt herrscht mehr Zuversicht, nicht zuletzt, weil das neue Profil des Anlageimmobilienmarktes in der Innenstadt sichtbar wird. Diverse städtebauliche Projekte haben dort zu einer positiven Entwicklung einzelner Mikrolagen geführt, sodass auch die Wohnraumnachfrage steigt.

Insbesondere die städtebaulichen Maßnahmen rund um den Limbecker Platz und das zwischen Innenstadt und Universität wachsende Quartier „grüne mitte“ haben zur Attraktivitätssteigerung beigetragen.

Exkurs Investment - EVIC-Umfrage 2016

Wohnimmobilien bleiben erste Wahl

Kai Wolfram

Engel & Völkers Investment Consulting (EVIC), Frankfurt



Geschäftsführender Gesellschafter

Dieser Ansatz generiert für den Eigentümer deutliche Exitvorteile gegenüber einem reinen Portfolioverkauf. Neben dem Teilverkauf werden auch reine Portfoliotransaktionen strukturiert. Seit 2015 hat die EVIC zudem einen eigenen Bereich für Non-Performing Loans (NPL) aufgebaut.

Die Engel & Völkers Investment Consulting GmbH (EVIC) ist eine Dachgesellschaft über dem E&V Netzwerk mit bundesweit mehr als 50 Gewerbebüros. Schwerpunkt der Tätigkeit ist die Vermarktung von Immobilienbeständen über den Verkauf von Einzelobjekten und Teilportfolios.

Kai Wolfram erläutert im Interview die Ergebnisse der neuen EVIC-Umfrage unter institutionellen Anlegern in Deutschland.

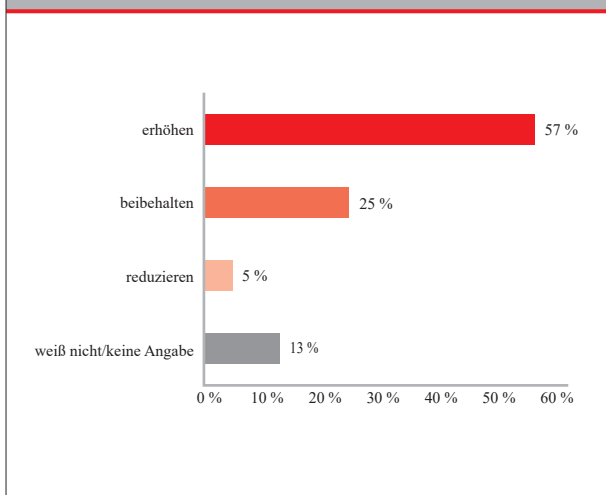
Herr Wolfram, zu Beginn des Jahres hieß es noch, dass die Party auf dem Wohninvestmentmarkt aufgrund der zurückgehenden Zahl der Angebote vorbei sei. Ist die Prognose eingetroffen?

Kai Wolfram (KW): Nein, das genaue Gegenteil ist der Fall. Institutionelle Anleger setzen verstärkt auf Wohnimmobilieninvestments. Mittlerweile macht das Segment Wohnen bereits die Hälfte des Immobilienportfolios bei professionellen Investoren aus. Und über die Hälfte der von uns befragten Investoren will den Wohnimmobilienanteil in den nächsten 12 bis 18 Monaten sogar weiter erhöhen. Trotz allem oder gerade deswegen bleibt das Produkt Wohnen rar, wenngleich wir deutlich mehr Angebot am Markt gesehen und Transaktionen realisiert haben als geplant. Dies ist darauf zurückzuführen, dass viele Bestandhalter wohnungswirtschaftlich ausoptimierte Produkte aufgrund der Marktphase veräußern.

Wie sieht es mit den Renditen aus? Gibt es überhaupt noch lohnenswerte Investments bei den rasant steigenden Kaufpreisen?

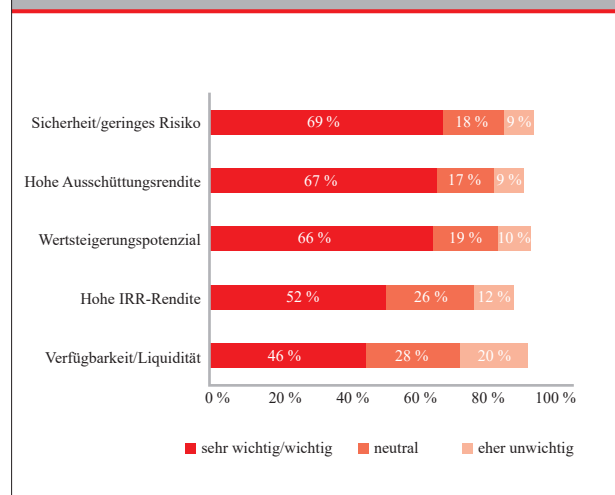
KW: Die Mehrheit der Experten kalkuliert mit einem Renditeniveau von 4 bis 5 % jährlich. Insbesondere Objekte in A-Städten und den weiteren Ballungsregionen sind mit rund 68 % stark nachgefragt: Hier werden mit 3,4 % jährlich die höchsten Mietsteigerungen erwartet. Trotz der immer weiter steigenden Kaufpreise lassen sich offenkundig immer noch attraktive Renditen erzielen. Daher werden die Investoren auch mittelfristig ihr Wohnimmobilienportfolio ausbauen. Denn die für Investoren wichtigsten Kriterien (Werterhalt, Sicherheit und hohe Ausschüttungsrenditen) werden am besten mit Wohnimmobilien erreicht.

Anleger vertrauen auf Wohnimmobilienbestand



Quelle: EVIC-Investorenumfrage 2016

Wichtige Kriterien: Sicherheit, Rendite, Werterhalt



Quelle: EVIC-Investorenumfrage 2016

Aber teilweise sind die Preise in den A-Standorten doch mittlerweile „überhitzt“?

KW: Grundsätzlich können in allen Märkten noch sinnvolle Investitionen in Wohnimmobilien getätigt werden. In einzelnen Topstandorten wie München sind die Preise jedoch in Größenordnungen vorgedrungen, die langfristig rentable Investitionen fraglich erscheinen lassen. Daher rücken B- und C-Standorte sowie die Ballungszentren außerhalb der Metropolen immer stärker in den Fokus von Immobilieninvestoren. Ein wichtiger Grund dafür ist – neben den zum Teil übersteuerten Preisen in den Topstandorten – auch die Tatsache, dass in den A-Städten kaum noch attraktive Portfolios zum Kauf angeboten werden, der Investitionsdruck aber angesichts der niedrigen Zinsen und fehlender Anlagealternativen nicht nachlässt.

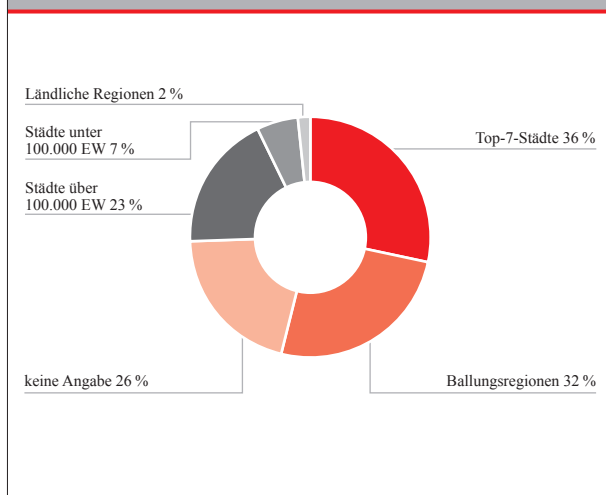
Was sind denn mögliche Alternativen für Investoren, die an der Preisrallye nicht teilnehmen möchten?

KW: Viele Investoren weichen bereits auf Spezialimmobilien wie „Studentisches Wohnen“, Pflegeimmobilien oder andere der Nutzung „Wohnen“ nahe Objektarten aus oder denken vermehrt auch über Neubautwicklungen nach. Denn in beiden Fällen können Investoren noch relativ hohe Renditen erzielen. Zudem ist das Risiko bei der Assetklasse „Studentisches Wohnen“ vergleichbar gering wie im klassischen Wohnsegment. Bei Projektentwicklungen, die bei Anlegern hoch im Kurs stehen, lässt sich das Risiko durch Finanzierungsmodelle wie Forward-Funding ebenfalls reduzieren.

Zusammenfassung Investorenumfrage

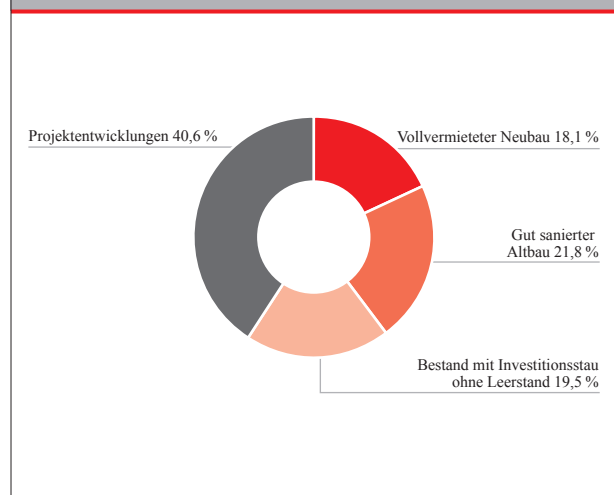
- Bereitschaft, verstärkt in Wohnimmobilien zu investieren, gestiegen (2015: 53 %; 2016: 57 %)
- Direkte Anlage (51 %) vor offenen (19 %) und geschlossenen Spezial-AIFs (15 %)
- 37 % der Befragten konzentrieren sich auf das mittlere Preissegment, 20 % auf das obere, 18 % auf das untere.
- Höchste Mietsteigerungen in A-Standorten erwartet (3,4 %; 2015: 3,4 %)
- Höhere Mieten auch in B-Standorten (3,4 %; 2015: 2,9 %) und C-Standorten (2,9 %; 2015: 1,6 %) zu erwarten
- 84 % rechnen mit Kaufpreissteigerungen in A-Standorten, C-Standorte werden mehrheitlich (56 %) stabil bis rückläufig eingeschätzt.
- Die Mehrheit der Befragten prognostiziert ein Renditeniveau von 4 bis 5 %.
- Rund 80 % der Befragten finanzieren Wohnimmobilien mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Fremd- und Eigenkapital (LTV-Höhe zwischen 0 % und 75 %), fast die Hälfte bis maximal 50 %.
- Trotz hoher Preise lassen 41 % ihre Investitionsstrategie unverändert, 20 % nehmen Gewinne mit.

Investitionsfokus: Top-7-Städte und Ballungsreg.



Quelle: EVIC-Investorenumfrage 2016

Bestandsimmobilien begehrt als Neubau



Quelle: EVIC-Investorenumfrage 2016

Exkurs Investment - Anlagestrategien

Winning Cities in Deutschland

Viele institutionelle Investoren haben in den Jahren seit der Finanzkrise den deutschen Wohnimmobilienmarkt entdeckt. In Zeiten von Brexit, Eurokrise und einem US-Präsidenten Trump gilt Deutschland umso mehr bei vielen Investoren als „Safe Haven“. Und das auch zu Recht: Deutschland ist eine der stärksten Wirtschaftskräfte in Europa, mit einer hohen Beschäftigungsquote, einer im europäischen Vergleich niedrigen Eigentumsquote (45,1 %) und anhaltend steigenden Mieten. Weniger risikoaffinen Anlegern bietet Deutschland gute Argumente für eine langfristige Investitionsentscheidung. Mittlerweile sind die Preise allerdings relativ hoch und der Markt ist stark von einem Nachfrageüberhang geprägt. Dies gilt insbesondere für die Metropolen in Deutschland. Als eine mögliche Alternative sieht Bouwfonds die Investition in kleinere Schwarmstädte.

Folgen des demografischen Wandels

Jedoch profitieren nicht alle Regionen von den allgemeinen Key Facts. Der vor allem demografisch bedingte Bevölkerungsrückgang wird insbesondere Folgen für weniger prosperierende und peripherere Regionen haben. Trotz zunehmender Außenmigration, die in Deutschland und europaweit zunimmt, dämpft die Einwanderung den Bevölkerungsrückgang nur mittelfristig. Die allgemeinen Trends der Urbanisierung und zunehmende

Haushaltszahlen treffen überwiegend auf wachsende Städte mit guten Bildungseinrichtungen zu.

Starke Binnenmigration in Schwarmstädten

Grundsätzlich gewinnen aufgrund der zunehmenden Urbanisierung vor allem Kommunen, die eine hohe Anziehungskraft auf junge und gebildete Bewohner ausüben und damit eine starke Binnenmigration bewirken. Dies gilt nicht nur für die hochpreisigen Boomregionen wie München oder Hamburg, sondern für Schwarmstädte wie Leipzig, Heidelberg, Darmstadt oder Regensburg. Auf Basis der Analyse dieser Winning Cities erkennt Bouwfonds künftige Schwerpunkte für gewinnbringende Investitionen in Deutschland und in Europa.

Risikoarme Anlageklasse

Allgemein gelten Wohnimmobilien als eine weitgehend risikoarme Anlageklasse. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Konjunkturschwankungen haben deshalb nur einen geringen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Daher zeichnen sich Investitionen in Wohnimmobilien als recht sicher und nachhaltig aus. Dies zeigt sich vor allem in stabilen Cashflows. Insgesamt weist IPD seit 15 Jahren sogar positive Total Returns für diesen Sektor in Europa aus. Mit dem „richtigen“ Timing sind zudem Marktschwankungen zur Erreichung einer Mehrrendite zu nutzen.



Mehrfamilienhaus, Düsseldorf

Europäische Trends

Viele der Argumente, die für deutsche Wohnimmobilien sprechen, gelten auch für andere europäische Märkte. Zu den wichtigen europaweiten Trends gehört das Wachstum der Haushaltszahlen: So erwartet das Prognose-Institut Oxford Economics in einer aktuellen Studie für die nächsten zehn Jahre 9,4 Mio. neue Haushalte in Europa. Dieser Anstieg hat einen unmittelbaren Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum. Hinzu kommt die weiter voranschreitende Urbanisierung: Bis zum Jahr 2050 wird der Anteil der städtischen Bevölkerung in der EU von derzeit 75 % auf 80 % steigen. Neben diesen Makrotrends, die sich mehr oder weniger auf Gesamteuropa auswirken, existieren jedoch auch ganz erhebliche Unterschiede zwischen den jeweiligen Wohnimmobilienmärkten. Die Analyse der Kennziffern Regulierungslevel, Eigentumsquote, Marktzyklus und weiterer Faktoren wie Währungsrisiko und Marktliquidität führt zur Identifikation derjenigen Märkte, die für eine Investition günstig sind. Aus Sicht von Bouwfonds sind das derzeit Deutschland, die Niederlande, Dänemark, Frankreich, Spanien und Polen. Aus diesem Grund setzt das Unternehmen auf Diversifikation, denn schon der Nobelpreisträger Harry Markowitz wies mit seiner Portfoliotheorie bei Investitionen darauf hin, „nicht alle Eier in denselben Korb zu legen“.

Martin Eberhardt, FRICS

Bouwfonds Investment Management Deutschland, Berlin



Country Manager Germany

Martin Eberhardt ist Geschäftsführer von Bouwfonds Investment Management Deutschland. Zudem ist er Vorstandsvorsitzender der RICS Deutschland (Royal Institution of Chartered Surveyors). Bouwfonds IM ist ein Unternehmen der in den Niederlanden beheimateten, genossenschaftlichen Rabobank. Bei der Auflage von paneuropäischen Wohnimmobilienfonds ist der Investor ein Pionier. Bouwfonds legte auch den ersten paneuropäischen Fonds mit Investitionen in studentisches Wohnen erfolgreich auf. Gleichwohl liegt der Schwerpunkt der europäischen Wohninvestments von Bouwfonds IM in Deutschland.



Wohn- und Geschäftshaus, Rotterdam

Preisranking Wohn- und Geschäftshäuser

München mit Abstand an der Spitze

Im vergangenen Jahr sind in nahezu allen von Engel & Völkers untersuchten Standorten die durchschnittlichen Angebotspreise für Zinshäuser gestiegen. Im Jahr 2016 wurde ein Wohn- und Geschäftshaus für durchschnittlich 1.855 EUR/m² angeboten. Damit haben die Preise im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 12 % zugelegt. In 25 von 57 Standorten lag der mittlere Angebotspreis über dem Gesamtdurchschnitt.

Überwiegend C- und D-Städte unter den Top 10

Im Hinblick auf das Ranking der höchsten durchschnittlichen Angebotspreise steht München mit 5.289 EUR/m² mit Abstand an der Spitze, gefolgt von der kleineren Universitätsstadt Konstanz mit 3.571 EUR/m², welche sich noch vor den Metropolen Stuttgart und Frankfurt platziert. Die Schwarmstädte Heidelberg und Freiburg belegen den 5. und 6. Platz im Ranking. Auch die gemessen an der Einwohnerzahl kleineren D-Städte Rosenheim und Friedrichshafen befinden sich unter den Top 10.

Preiswachstum in allen Städte kategorien

Die Entwicklung der Angebotspreise verläuft über alle Standortkategorien hinweg positiv. Kempten im Allgäu steht exemplarisch für diesen Trend. Der D-Standort entwickelte sich im vergangenen Jahr am dynamischsten. Dort ist der durchschnittliche WGH-Angebotspreis im Vergleich zum Vorjahr um rd. 44 % gestiegen. Damit einhergehend verdreifachte sich das Transaktionsvolumen nahezu. Generell lässt sich feststellen, dass die A-Standorte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart zwar über ein hohes Preisniveau verfügen, die Nachfrage nach Zinshäusern in diesen Städten aber ungebrochen hoch ist. Im Vergleich zum Vorjahr konnte sich das Umsatzvolumen in den A-Standorten um 15 % steigern. Dennoch ist zu beobachten, dass auch B-, C- und D-Standorte immer mehr in den Fokus von Investoren rücken. Beleg dafür sind die Preissteigerungen in einer Vielzahl dieser Standorte wie Nürnberg (rd. +23 %), Braunschweig (rd. +20 %) oder Bremerhaven (rd. +24 %). Unterstrichen wird diese Aussage von der Tatsache, dass sich unter den Top-20-Standorten, welche sich im vergangenen Jahr am stärksten entwickelt haben, lediglich zwei A-Standorte befinden (Berlin, München).

A-Standorte sind sichere Häfen

A-Standorte gelten als sicherer Hafen für Immobilieninvestoren. Die bayerische Landeshauptstadt und Wirtschaftsmetropole München verfügt im Schnitt mit 5.289 EUR/m² über die höchsten Angebotspreise für Wohn- und

Geschäftshäuser in Deutschland. In Berlin ist dagegen der durchschnittliche Angebotspreis für ein Wohn- und Geschäftshaus im Vergleich zu anderen A-Standorten am stärksten gewachsen. Als Bundeshauptstadt mit großer kultureller Vielfalt verfügt die Stadt historisch bedingt über das niedrigste Preisniveau der Top 7.

Anlageziele abseits der Hotspots

Mit wachsenden Bevölkerungszahlen und stabiler Wirtschaft ist die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden der teuerste B-Standort. Zuletzt legten die WGH-Angebotspreise mit rd. 12 % wieder deutlich zu. Herausragend entwickelt sich Leipzig. Zwischen 2011 und 2015 ist keine deutsche Stadt so schnell gewachsen wie die sächsische Großstadt. Das Verkehrs- und Handelsdrehscheitel mit Bildungsschwerpunkt vereint viele Facetten. Einhergehend mit dem verhältnismäßig noch niedrigen Preisniveau ist der durchschnittliche Angebotspreis für Zinshäuser zuletzt um rd. 33 % gestiegen. Günstigere Preise für den Einstieg in B-Standorte bieten die Ruhrgebietsstädte Dortmund, Essen, Bochum und Duisburg. Für chancenorientierte Anleger bieten sie aufgrund ihrer tendenziell positiven wirtschaftlichen Entwicklung interessante Potenziale.

C- und D-Standorte im Süden ragen heraus

Mit einem Zuwachs von rd. 18 % und einem durchschnittlichen Angebotspreis von 3.005 EUR/m² für ein Zinshaus ist Heidelberg derzeit der teuerste C-Standort. Die hohen Angebotspreise sind zurückzuführen auf die im Vorjahresvergleich übermäßig vielen Angebotsobjekte in den besten Lagen der Stadt. Gemessen am durchschnittlichen Angebotspreis weist Konstanz am Bodensee das höchste Preisniveau der D-Standorte mit 3.543 EUR/m² auf. Generell ist festzuhalten, dass C- und D-Standorte im Süden Deutschlands bis auf wenige Ausnahmen die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise aufrufen. Bemerkenswert ist auch die Entwicklung Kassels: In Kassel haben im vergangenen Jahr die Angebotspreise für Zinshäuser im Schnitt mit rd. 36 % am zweitstärksten angezogen. Der D-Standort ist insbesondere für regionale Investoren aus dem Rhein-Main-Gebiet eine Anlagealternative.

Anlegen in Wohn- und Geschäftshäuser

Die Preisrallye bei Wohn- und Geschäftshäusern setzt sich fort. Positiv wirken sich das niedrige Zinsniveau und der Mangel an Anlagealternativen auf diese Entwicklung aus. A-Standorte erfreuen sich weiterhin wachsender Beliebtheit, der Fokus von Investoren hat sich aber mittlerweile aufgrund des hohen Preisniveaus und mangelnder Objektangebote auch auf B-, C- und D-Standorte ausgeweitet.

Standorte im Vergleich - Ranking Angebotspreis WGH 2016

Rang	Stadt	Kategorie	Ø WGH Angebotspreis 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)	Ø Angebotsmiete 2016 in EUR/m ² (Δ zu 2015)	Faktor 2016*	Transaktionsvolumen 2015 (in Mio. EUR) (Δ zu 2014)	Transaktionsanzahl 2015 (Δ zu 2014)	Bevölkerung (31.12.2015)
1	München	A	5.289 (15,0 %)	16,07 (4,4 %)	29,5	1.010 (10,1 %)	122 (-22,3 %)	1.450.381
2	Konstanz	D	3.571 (-0,6 %)	11,34 (2,2 %)	22,0	68 (26,1 %)	54 (50,0 %)	82.859
3	Stuttgart	A	3.094 (12,9 %)	11,80 (-0,9 %)	23,6	178 (34,3 %)	142 (-7,8 %)	623.738
4	Frankfurt	A	3.033 (10,8 %)	13,03 (3,7 %)	24,0	1.003 (28,1 %)	397 (4,2 %)	732.688
5	Heidelberg	C	3.005 (17,7 %)	10,91 (4,5 %)	22,5	167 (24,5 %)	84 (20,0 %)	156.267
6	Freiburg	C	3.003 (16,2 %)	11,12 (-0,9 %)	21,5	137 (136,5 %)	85 (39,3 %)	226.393
7	Rosenheim	D	2.883 (27,0 %)	9,70 (4,9 %)	23,0	36 (17,6 %)	21 (16,7 %)	61.844
8	Hamburg	A	2.834 (9,6 %)	11,21 (3,5 %)	27,0	1.214 (51,7 %)	427 (16,3 %)	1.787.408
9	Friedrichshafen	D	2.792 (16,3 %)	9,80 (12,3 %)	21,0	39 (152,3 %)	47 (46,9 %)	59.108
10	Potsdam	C	2.753 (5,4 %)	9,68 (5,2 %)	23,0	225 (46,4 %)	57 (23,9 %)	167.745
11	Wiesbaden	B	2.607 (10,3 %)	10,17 (5,5 %)	20,2	200 (6,5 %)	94 (-21,0 %)	276.218
12	Düsseldorf	A	2.504 (7,0 %)	10,29 (5,1 %)	22,5	546 (1,1 %)	334 (-8,5 %)	612.178
13	Köln	A	2.464 (14,0 %)	10,40 (4,3 %)	22,2	944 (4,7 %)	596 (-9,6 %)	1.060.582
14	Berlin	A	2.451 (18,8 %)	10,10 (9,1 %)	27,0	4.255 (10,4 %)	1.158 (3,6 %)	3.520.031
15	Regensburg	C	2.282 (1,8 %)	9,98 (2,6 %)	22,0	62 (89,8 %)	37 (12,1 %)	145.465
16	Augsburg	C	2.281 (31,1 %)	9,16 (5,2 %)	24,5	147 (-7,7 %)	135 (-8,8 %)	286.374
17	Bonn	B	2.276 (10,6 %)	9,11 (2,1 %)	17,5	276 (-4,5 %)	182 (-15,0 %)	318.809
18	Münster	B	2.192 (9,1 %)	9,06 (-1,7 %)	19,0	55 (-52,0 %)	52 (-34,2 %)	310.039
19	Karlsruhe	B	2.189 (2,0 %)	9,39 (1,0 %)	20,3	76 (2,1 %)	85 (18,1 %)	307.755
20	Mainz	C	2.146 (-1,4 %)	10,37 (1,9 %)	20,0	153 (51,8 %)	73 (-17,0 %)	209.779
21	Baden-Baden	D	2.127 (10,4 %)	8,97 (4,3 %)	23,0	31 (3,6 %)	44 (15,8 %)	54.160
22	Kempten	D	2.120 (43,7 %)	8,25 (10,3 %)	24,0	29 (293,6 %)	27 (58,8 %)	66.947
23	Rostock	C	2.023 (21,8 %)	6,85 (5,5 %)	17,5	63 (-25,2 %)	64 (-29,7 %)	206.011
24	Nürnberg	B	2.021 (23,3 %)	9,16 (6,0 %)	24,0	251 (20,1 %)	196 (12,6 %)	509.975
25	Offenbach	C	2.003 (10,2 %)	10,21 (14,3 %)	18,0	100 (-25,8 %)	117 (-10,7 %)	123.734
26	Mannheim	B	1.829 (1,8 %)	9,02 (8,0 %)	20,8	189 (53,3 %)	179 (19,3 %)	305.780
27	Hannover**	B	1.808 (11,4 %)	8,39 (1,8 %)	19,5	316** (25,9 %)	349** (5,4 %)	532.163
28	Kassel	D	1.714 (35,8 %)	7,33 (6,1 %)	18,0	51 (-20,1 %)	89 (-25,8 %)	197.984
29	Leverkusen	D	1.627 (28,5 %)	7,70 (4,9 %)	11,8	39 (-8,9 %)	65 (-14,5 %)	163.487
30	Jena	D	1.591 (2,5 %)	8,06 (-1,9 %)	19,0	35 (10,7 %)	39 (14,7 %)	109.527
31	Bremen	B	1.576 (16,8 %)	8,05 (3,1 %)	19,0	206 (28,4 %)	305 (1,3 %)	557.464
32	Würzburg	D	1.539 (2,1 %)	9,78 (8,5 %)	20,5	60 (-1,0 %)	48 (-15,8 %)	124.873
33	Dresden	B	1.479 (3,2 %)	8,22 (5,0 %)	22,0	676 (12,4 %)	349 (-28,9 %)	543.825
34	Braunschweig	C	1.472 (20,3 %)	7,77 (4,6 %)	17,5	80 (52,6 %)	82 (12,3 %)	251.364
35	Ludwigshafen	D	1.460 (3,3 %)	7,76 (5,6 %)	15,0	57 (-18,8 %)	110 (6,8 %)	164.718
36	Kiel	C	1.422 (15,7 %)	7,55 (5,7 %)	19,0	118 (172,4 %)	108 (42,1 %)	246.306
37	Leipzig	B	1.415 (33,1 %)	6,34 (5,8 %)	21,0	789 (49,2 %)	779 (-3,3 %)	560.472
38	Weimar	D	1.358 (1,7 %)	6,94 (1,9 %)	18,0	20 (-5,3 %)	39 (-11,4 %)	64.131
39	Bielefeld	C	1.330 (-7,0 %)	6,99 (5,6 %)	17,2	121 (6,8 %)	134 (-34,3 %)	333.090
40	Hildesheim**	D	1.309 (19,8 %)	5,97 (3,8 %)	14,0	26** (-45,8 %)	103** (-12,0 %)	101.667
41	Erfurt	C	1.283 (18,3 %)	7,00 (4,2 %)	18,9	50 (-51,7 %)	100 (-17,4 %)	210.118
42	Koblenz	D	1.262 (8,5 %)	7,44 (4,6 %)	16,5	88 (13,8 %)	131 (26,0 %)	112.586
43	Mülheim	C	1.231 (12,9 %)	6,52 (1,7 %)	13,5	61 (6,4 %)	194 (0,5 %)	169.278
44	Dortmund	B	1.142 (12,5 %)	6,52 (5,2 %)	14,9	256 (28,6 %)	339 (-19,1 %)	586.181
45	Essen	B	1.127 (12,4 %)	6,72 (6,2 %)	14,9	224 (-18,0 %)	432 (-21,3 %)	582.624
46	Mönchengladbach	C	1.088 (6,1 %)	6,34 (5,5 %)	14,0	119 (-27,1 %)	315 (-23,4 %)	259.996
47	Krefeld	D	1.057 (12,7 %)	6,63 (2,6 %)	13,6	107 (-2,1 %)	277 (-16,8 %)	225.144
48	Bochum	B	1.055 (12,5 %)	6,44 (6,3 %)	14,0	124 (59,4 %)	248 (12,2 %)	364.742
49	Lingen	D	976 (-3,4 %)	6,24 (6,3 %)	13,5	16 (16,4 %)	21 (-19,2 %)	53.284
50	Emden	D	967 (6,6 %)	6,08 (0,3 %)	12,0	12 (-58,8 %)	41 (-8,9 %)	50.694
51	Halle (Saale)	D	948 (16,5 %)	5,79 (3,2 %)	15,8	89 (-27,7 %)	187 (3,3 %)	236.991
52	Wuppertal	C	942 (14,8 %)	5,95 (3,7 %)	12,8	151 (-14,5 %)	438 (-11,9 %)	350.046
53	Brandenburg (Havel)	D	872 (10,0 %)	5,63 (6,4 %)	13,5	11 (-2,8 %)	44 (15,8 %)	71.574
54	Duisburg	B	844 (14,9 %)	5,42 (3,9 %)	12,0	113 (-30,9 %)	456 (11,5 %)	491.231
55	Lüdenscheid	D	777 (-3,9 %)	5,84 (3,9 %)	12,0	13 (-37,8 %)	44 (-29,0 %)	73.354
56	Bremerhaven	D	712 (24,3 %)	5,20 (3,0 %)	11,0	69 (100,6 %)	162 (26,6 %)	114.025
57	Chemnitz	D	610 (7,1 %)	5,00 (1,2 %)	14,5	72 (17,0 %)	181 (7,7 %)	248.645

Quelle: Engel & Völkers Commercial, empirica-systeme, Gutachterausschüsse

* bezogen auf Max. gute Lage

** Landkreis Hildesheim bzw. Region Hannover

Betrachtete Engel & Völkers Commercial Standorte

Zahlen, Daten, Fakten

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Augsburg

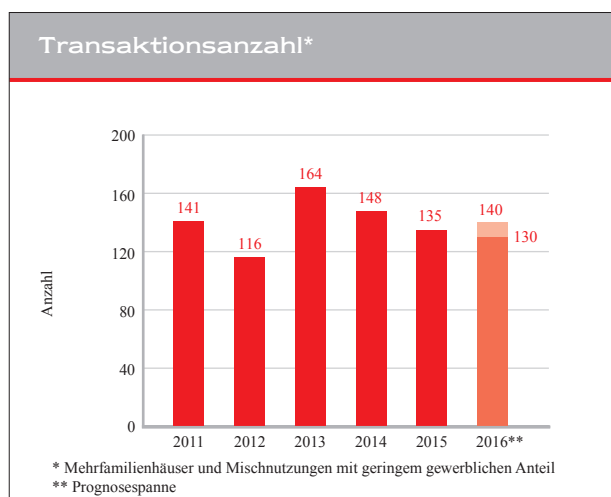


Standort- und Marktentwicklung

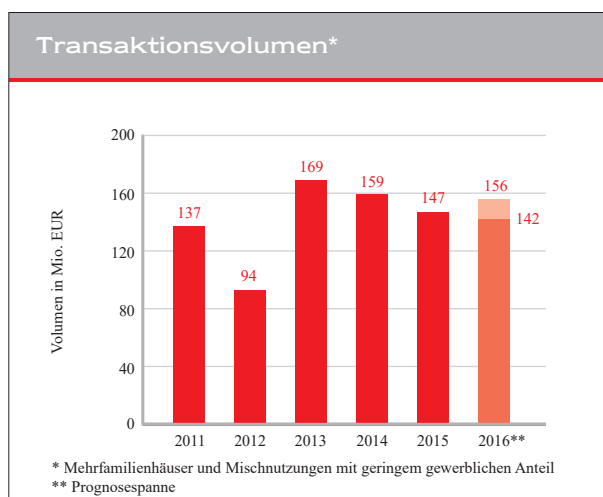
■ Bevölkerung	286.374	+6,3 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	20.994 EUR	+6,0 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	1.177	-8,9 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	9,16 EUR/m ²	+5,2 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.281 EUR/m ²	+31,1 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Augsburg, Engel & Völkers Commercial



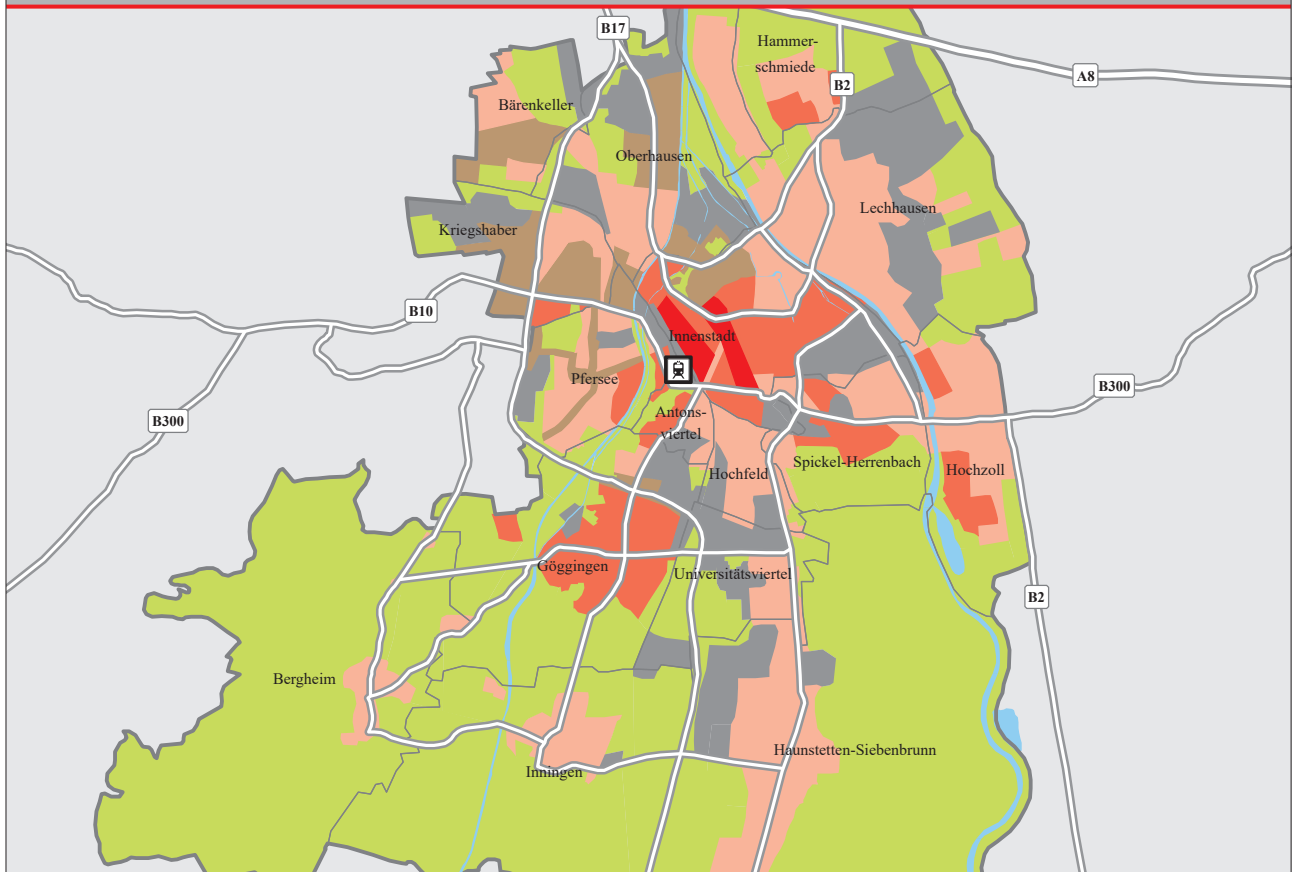
Quelle: Gutachterausschuss Augsburg, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtgebiet	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Hochfeld	76	9,18	+21,4 %	11,88	–
Innenstadt	880	9,16	+13,4 %	11,34	+18,1 %
Hochzoll	171	8,82	+24,2 %	10,35	+17,1 %
Pfersee, Universitätsviertel	257	8,73	+15,5 %	10,52	+16,6 %
Göggingen, Hammerschmiede	218	8,66	+13,5 %	10,33	+12,9 %
Spickel-Herrenbach, Firnhaber	103	8,63	+18,5 %	–	–
Oberhausen, Bärenkeller	244	8,60	+18,3 %	8,98	+12,1 %
Lechhausen, Antonsviertel	236	8,48	+14,6 %	9,35	+1,0 %
Haunstetten-Siebenbrunn	197	8,44	+18,2 %	9,98	–
Kriegshaber, Inningen	76	8,19	+12,3 %	10,09	+23,2 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Augsburg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	19,0 – 26,0	19,5 – 29,0	22,0 – 32,0	↗
	■	15,5 – 20,5	16,0 – 22,0	18,0 – 24,5	↗
	■	14,7 – 17,0	15,3 – 18,0	17,0 – 20,0	↗
	■	13,0 – 15,0	13,8 – 15,6	14,2 – 17,0	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	1.800 – 4.500	1.800 – 4.700	2.000 – 5.200	↗
	■	1.350 – 2.400	1.400 – 2.500	1.550 – 2.800	↗
	■	1.150 – 1.800	1.200 – 1.900	1.350 – 2.100	↗
	■	750 – 1.250	780 – 1.300	780 – 1.450	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Auch 2016 sorgte eine deutlich über dem Angebot liegende Nachfrage nach Anlagenobjekten für eine weitere Anhebung des Preisniveaus. Augsburg profitiert zum einen vom anhaltenden Boom der Metropolregion München, zum anderen durch seine eigene positive wirtschaftliche Entwicklung und als prosperierender Wohnstandort. Die Wertstabilität und die gute Vermietbarkeit von Wohnraum machen Augsburg für Anleger zunehmend attraktiv. Die Faktoren der mittleren Lagen liegen aktuell zwischen dem 17- und 20-Fachen der Jahresnettokaltmiete.

Wolfgang Höpker, Engel & Völkers Commercial Augsburg

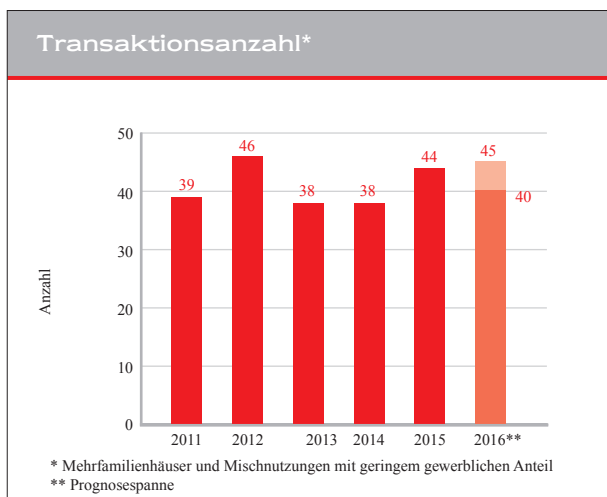
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Baden-Baden



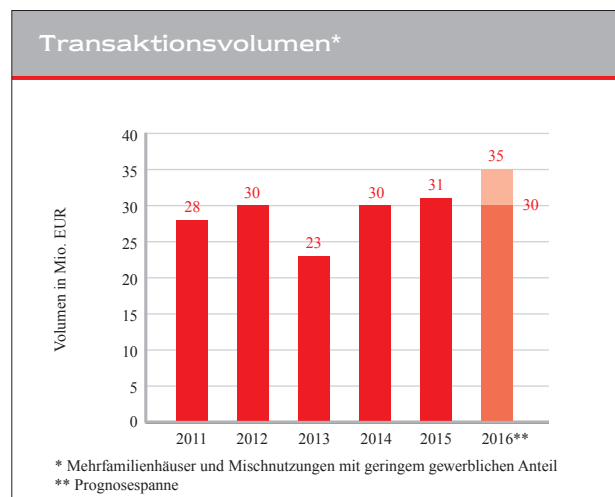
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	54.160	+3,3 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	130	+9,2 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	27.114 EUR	+6,7 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	8,97 EUR/m ²	+4,3 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	2.127 EUR/m ²	+10,4 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Baden-Baden, Engel & Völkers Commercial



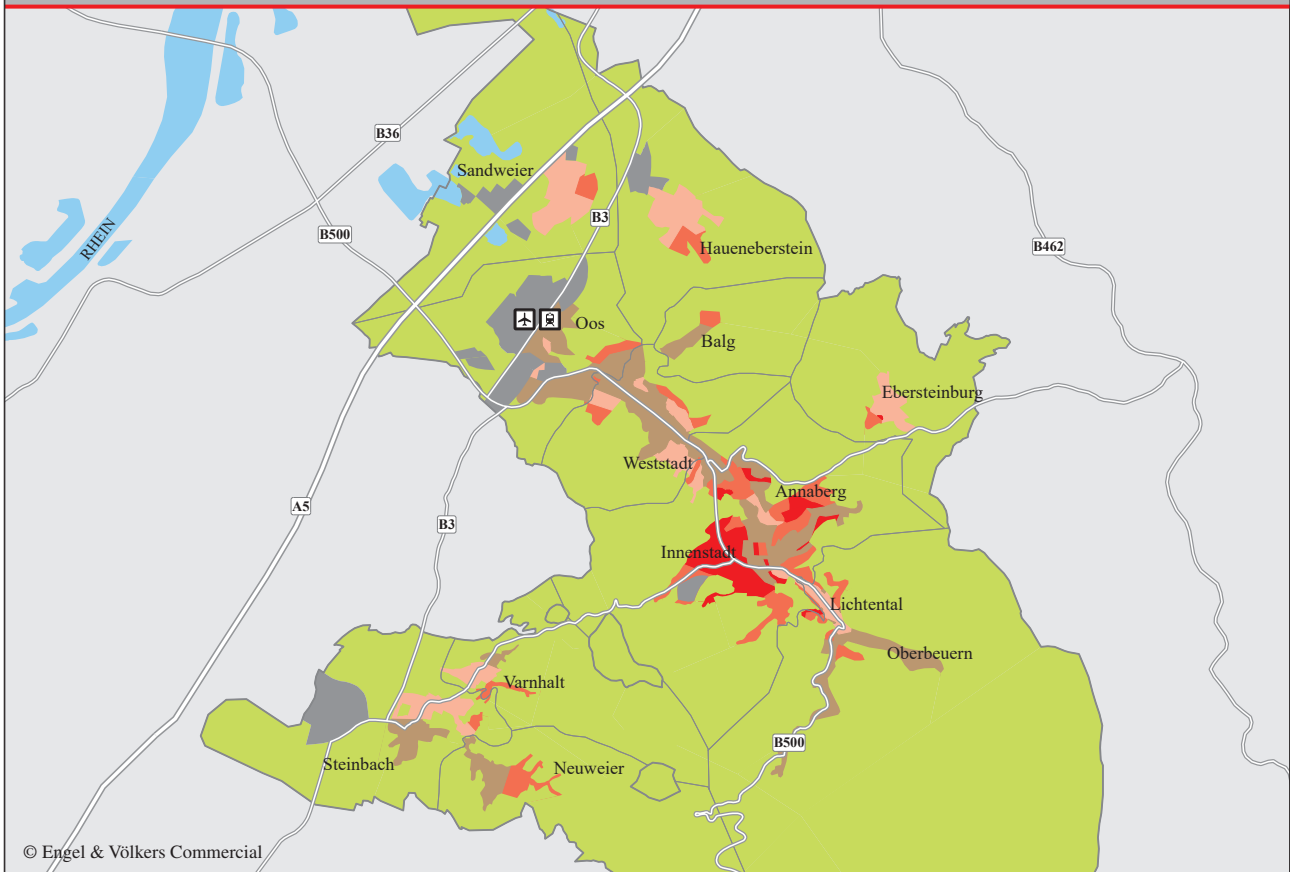
Quelle: Gutachterausschuss Baden-Baden, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Innenstadt	885	9,00	+4,5 %	10,79	+0,9 %
Balg	33	8,38	+15,4 %	–	–
Weststadt	37	8,09	+10,2 %	–	–
Lichtental	47	8,01	+24,2 %	–	–
Ebersteinburg	86	7,98	-3,4 %	–	–
Oos	245	7,95	+8,5 %	–	–
Varnhalt	215	7,74	+7,9 %	12,24	–
Steinbach	37	7,73	+17,5 %	–	–
Haueneberstein	34	7,46	+3,2 %	–	–
Sandweier	75	6,90	-1,1 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Baden-Baden - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	25,0 – 31,0	25,0 – 31,0	25,0 – 31,0	→
	■	19,0 – 22,0	19,0 – 23,0	19,0 – 23,0	→
	■	16,0 – 20,0	16,0 – 20,0	17,0 – 21,0	→
	■	15,0 – 20,0	15,0 – 20,0	15,0 – 20,0	→
WGH-Preis in EUR/m ²	■	2.400 – 4.700	2.500 – 4.800	2.700 – 4.800	→
	■	1.900 – 2.900	2.000 – 3.000	2.000 – 3.000	→
	■	1.700 – 2.450	1.800 – 2.500	1.800 – 2.500	→
	■	1.000 – 1.850	1.100 – 1.900	1.100 – 1.900	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

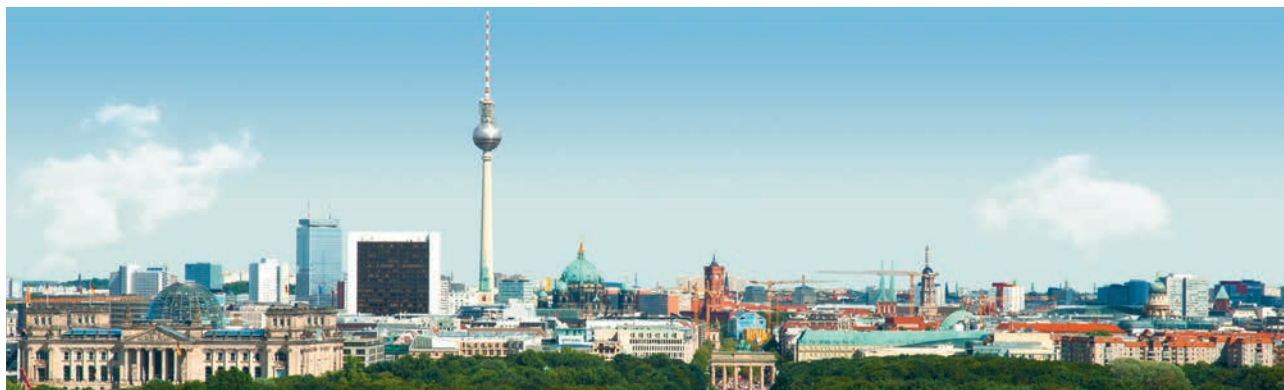
Marktstatements unserer Experten



Der Immobilienmarkt Baden-Baden zeichnet sich weiter durch eine sehr hohe Nachfrage in allen Segmenten aus. Die Transaktionshäufigkeit befindet sich ebenso auf einem sehr hohen Niveau. Für den funktionierenden Immobilienmarkt Baden-Baden spricht, dass die Nachfrage deutscher und anderer internationaler Kunden den Rückgang osteuropäischer Kunden fast komplett kompensiert hat. Es besteht derzeit ein Mangel an Grundstücken, Häusern und hochwertigen Wohnungen in guten Lagen.

Frank Strei, Engel & Völkers Commercial Baden-Baden

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Berlin

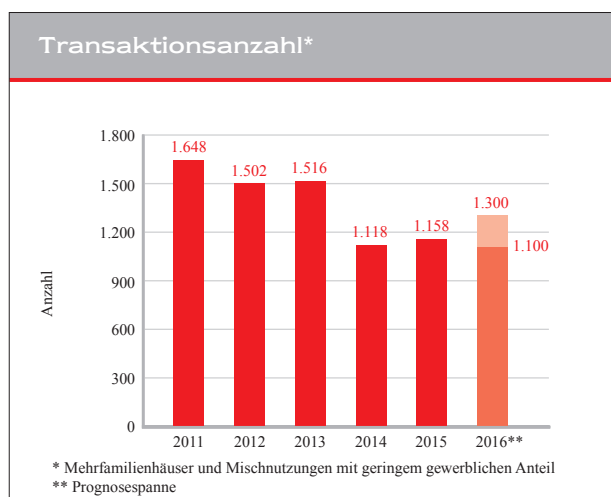


Standort- und Marktentwicklung

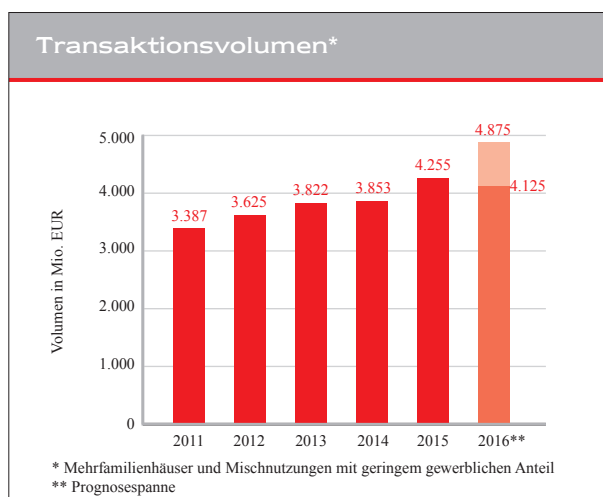
■ Bevölkerung	3.520.031	+5,8 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	20.529 EUR	+9,2 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	8.704	+148,8 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	10,10 EUR/m ²	+9,1 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.451 EUR/m ²	+18,8 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Engel & Völkers Commercial



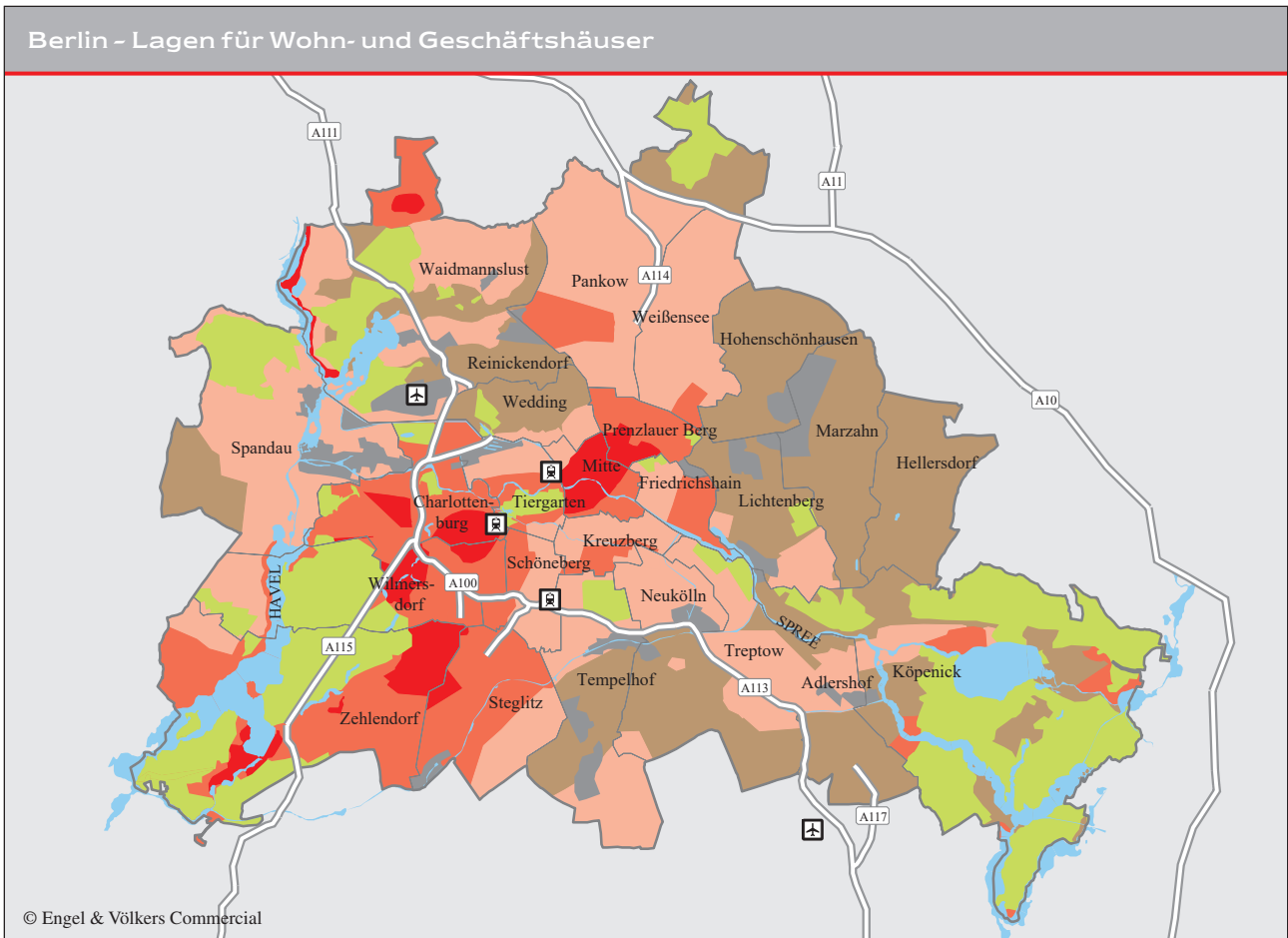
Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Friedrichshain-Kreuzberg	2.474	10,84	+15,8 %	14,08	+19,0 %
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.211	10,53	+9,7 %	13,88	+10,4 %
Mitte	3.947	10,43	+11,8 %	15,14	+13,7 %
Pankow	3.587	9,87	+13,2 %	12,56	+19,7 %
Neukölln	2.495	9,82	+27,4 %	10,66	+52,5 %
Steglitz-Zehlendorf	2.546	9,39	+11,0 %	12,62	+24,0 %
Tempelhof-Schöneberg	2.187	9,17	+13,5 %	12,05	+23,2 %
Lichtenberg	1.587	8,56	+19,2 %	10,52	+21,3 %
Reinickendorf, Treptow-Köpenick	4.545	8,02	+14,6 %	10,74	+14,7 %
Spandau, Marzahn-Hellersdorf	3.803	7,19	+17,4 %	10,40	+28,3 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Berlin - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	20,0 – 26,0	22,0 – 30,0	24,0 – 32,0	↗
	■	18,0 – 22,5	20,0 – 24,0	22,0 – 27,0	↗
	■	16,0 – 19,0	18,0 – 21,0	19,0 – 23,0	↗
	■	13,5 – 16,5	16,5 – 18,0	17,5 – 21,0	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	2.300 – 3.700	2.500 – 4.100	2.700 – 4.500	↗
	■	1.700 – 2.700	1.800 – 3.000	2.000 – 3.300	↗
	■	1.345 – 2.300	1.450 – 2.500	1.600 – 2.700	↗
	■	900 – 1.500	1.000 – 1.700	1.100 – 1.900	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Der Berliner Wohn- und Geschäftshausmarkt ist weiterhin im Aufwärtstrend. Auch in den Randlagen war im vergangenen Jahr ein spürbarer Preisanstieg zu verzeichnen. Zu den institutionellen Anlegern, die inzwischen häufig gesetzte Renditeziele nicht mehr verwirklichen können, drängen auch zunehmend private Investoren auf den Markt. Für diese, vornehmlich Family Offices und auch vermögende Start-up-Unternehmer, sind die Renditeerwartungen oft zweitrangig, vielmehr wird die Immobilie als sichere, attraktive und nachhaltig stabile Geldanlage gesehen.

Philip Hetzer, Engel & Völkers Commercial Berlin

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Bielefeld

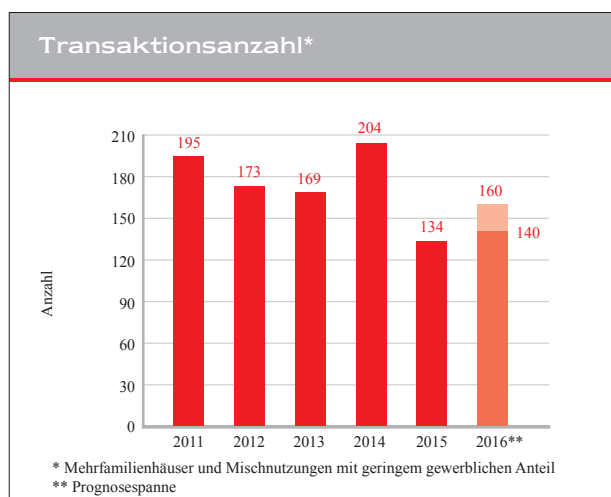


Standort- und Marktentwicklung

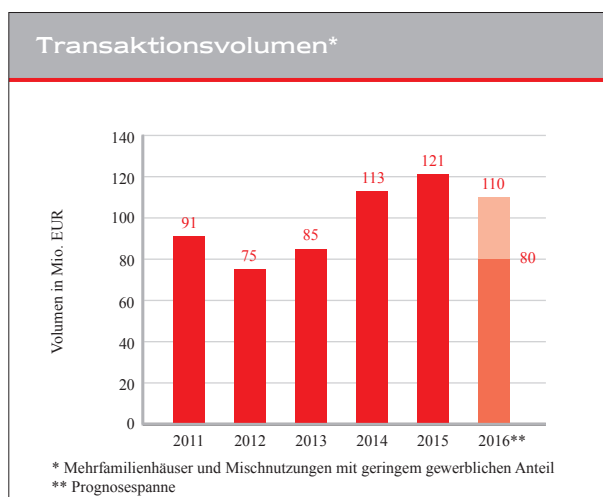
■ Bevölkerung	333.090	+1,8 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	20.913 EUR	+6,3 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	609	+14,3 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	6,99 EUR/m ²	+5,6 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.330 EUR/m ²	-7,0 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Bielefeld, Engel & Völkers Commercial



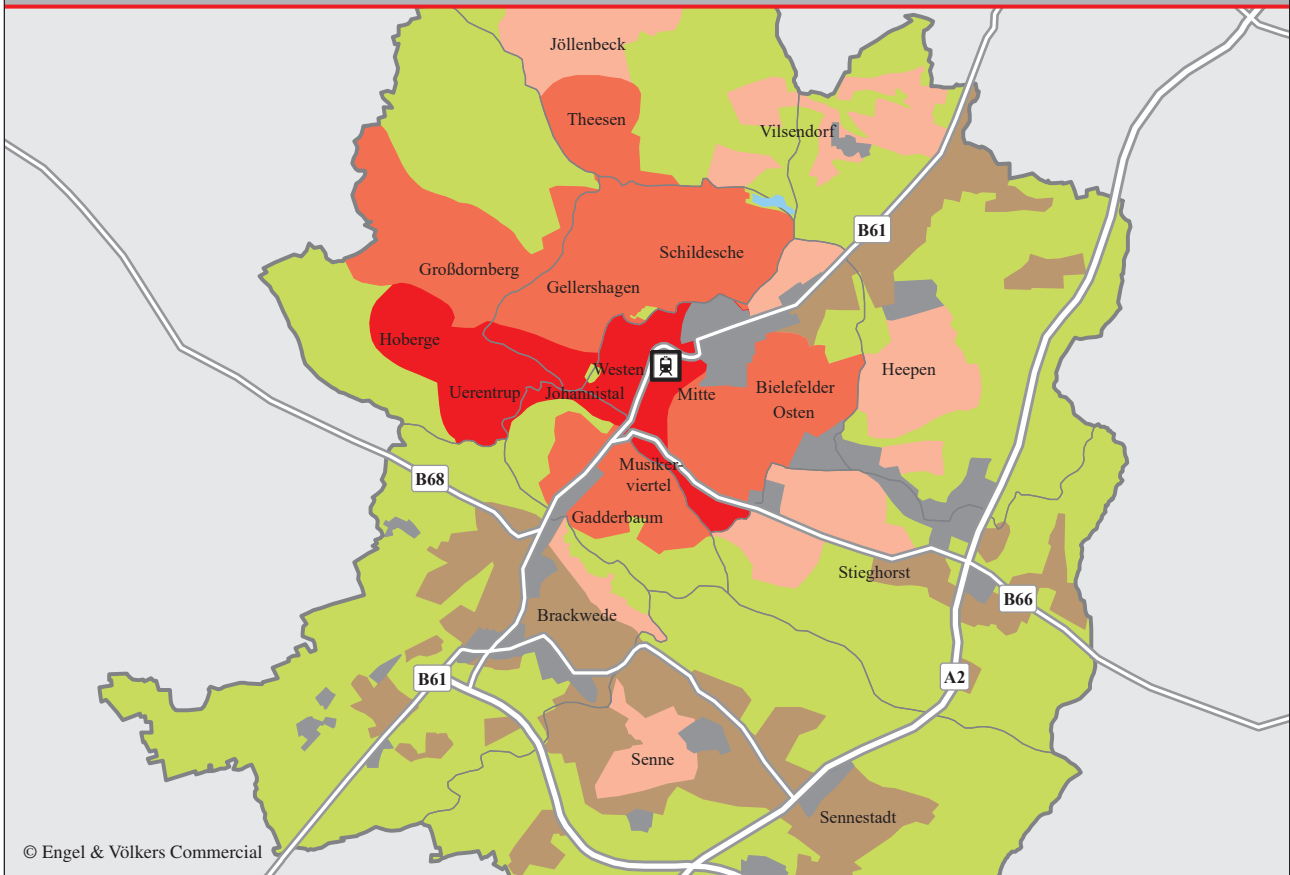
Quelle: Gutachterausschuss Bielefeld, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Gadderbaum	53	7,22	+2,8 %	–	–
Mitte	1.087	7,18	+9,6 %	9,88	+11,0 %
Dornberg	171	7,16	+6,4 %	9,06	-6,8 %
Schildesche	361	6,92	+8,8 %	9,72	+10,5 %
Jöllenberg	151	6,45	+8,0 %	8,31	+17,9 %
Stieghorst	216	6,45	+10,6 %	7,23	-18,9 %
Brackwede	354	6,30	+6,4 %	7,50	+5,5 %
Senne	172	6,29	+7,7 %	10,04	+25,8 %
Heepen	256	6,24	+6,8 %	7,27	-5,8 %
Senne	220	5,99	+13,2 %	7,97	+22,1 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Bielefeld - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	16,2 – 18,6	16,4 – 18,6	17,0 – 19,2	➔
	■	14,0 – 16,0	14,0 – 16,2	14,5 – 17,2	➔
	■	12,5 – 13,5	12,5 – 13,5	12,5 – 14,5	➔
	■	10,5 – 12,5	10,5 – 12,5	10,5 – 12,5	➔
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.700 – 2.400	1.720 – 2.400	1.720 – 2.600	➔
	■	1.100 – 1.750	1.100 – 1.750	1.100 – 2.100	➔
	■	900 – 1.350	900 – 1.350	900 – 1.350	➔
	■	600 – 1.100	600 – 1.100	600 – 1.100	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die Preise von Mehrfamilienhäusern in guten und sehr guten Standorten von Bielefeld sind in den letzten eineinhalb Jahren deutlich angestiegen. Viele Eigentümer haben sich daher in diesem Jahr entschlossen, Gewinne mitzunehmen. Dennoch gibt es nach wie vor eine große Nachfrage nach gepflegten Wohn- und Geschäftshäusern und viele unserer vorgemerkten Suchkunden konnten bislang nicht bedient werden. Dies hat zur Folge, dass die Objekte überwiegend „am Markt vorbei“ sehr diskret veräußert werden können.

Annette Husemann, Engel & Völkers Commercial Bielefeld

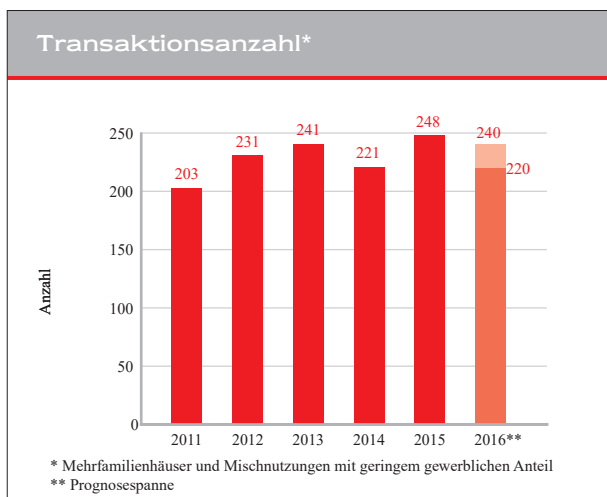
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Bochum



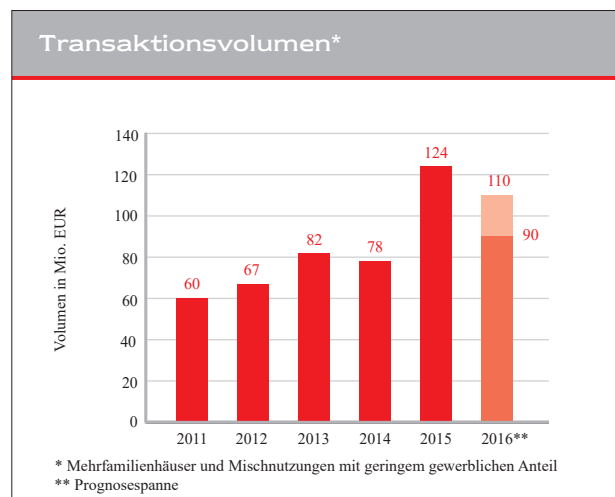
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	364.742	+0,6 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	215	-14,7 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	20.843 EUR	+5,9 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	6,44 EUR/m ²	+6,3 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	1.055 EUR/m ²	+12,5 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Bochum, Engel & Völkers Commercial



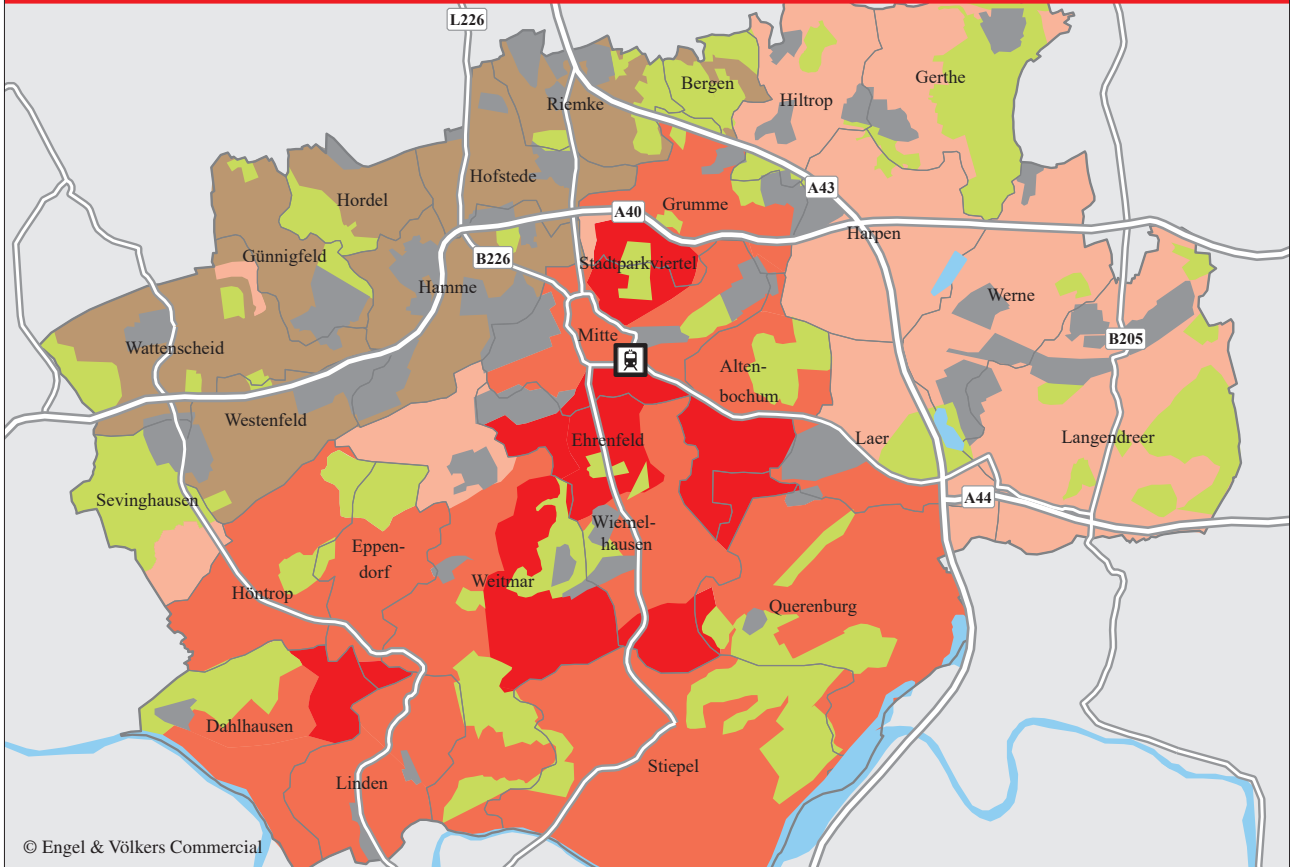
Quelle: Gutachterausschuss Bochum, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Süd	382	6,73	+3,5 %	10,00	+9,7 %
Südwest	639	6,60	+10,0 %	9,96	+17,6 %
Mitte	1.286	6,47	+10,4 %	8,43	-5,5 %
Nord	258	6,13	+5,5 %	9,05	+1,3 %
Ost	499	6,01	+6,0 %	–	–
Wattenscheid	797	5,91	+5,4 %	8,37	+5,2 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Bochum - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	13,2 – 15,5	13,3 – 15,5	14,0 – 15,8	↗
	■	11,2 – 13,7	11,3 – 13,8	12,0 – 14,0	↗
	■	9,5 – 11,5	9,7 – 11,5	10,0 – 11,8	↗
	■	7,5 – 9,9	7,5 – 10,0	8,0 – 10,2	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	1.050 – 1.600	1.100 – 1.650	1.200 – 1.690	↗
	■	750 – 1.220	780 – 1.250	800 – 1.250	→
	■	580 – 800	590 – 810	650 – 825	↗
	■	300 – 630	300 – 640	350 – 650	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die zentral und verkehrsgünstig im Ruhrgebiet gelegene Stadt Bochum gilt insbesondere bei regionalen Kunden als attraktiver Anlagestandort. Teilweise weichen nunmehr Investoren aus den Nachbarstädten Dortmund und Essen sowie aus dem Rheinland auf den Bochumer Immobilienmarkt aus, um von dem interessanten Preis-Leistungs-Verhältnis zu profitieren. Wohn- und Geschäftshäuser werden in allen Lagen und Größenkategorien gesucht. Allerdings trifft die starke Nachfrage auf ein knappes öffentlich zugängliches Angebot. Die Folge sind weiter steigende Faktoren in allen Lagen, wobei gute/sehr gute Lagen stärker profitieren.

Wolfram Rother, Engel & Völkers Commercial Bochum

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Bonn

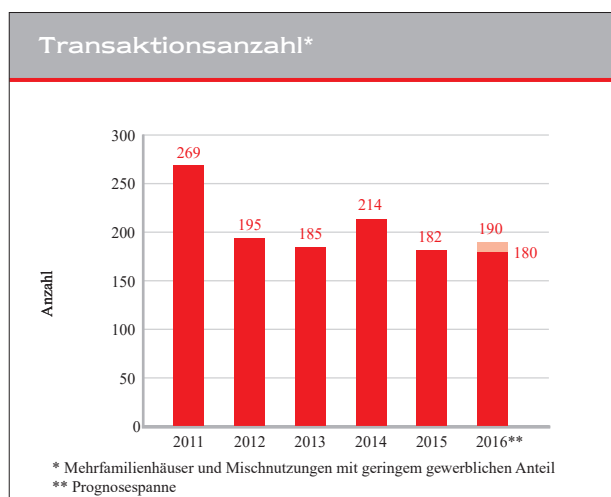


Standort- und Marktentwicklung

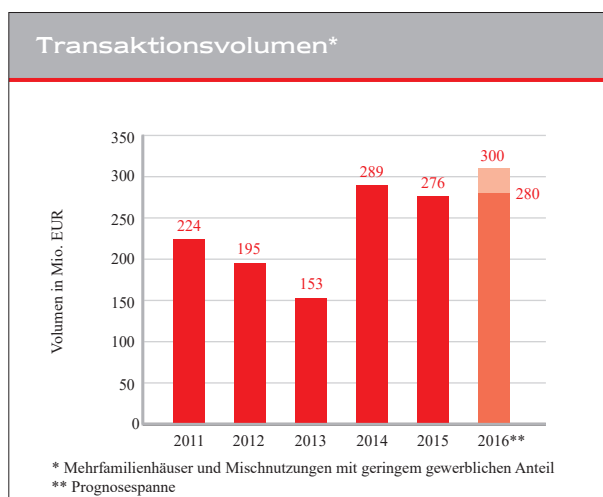
■ Bevölkerung	318.809	+3,7 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	24.458 EUR	+5,0 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	1.156	+91,1 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	9,11 EUR/m ²	+2,1 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.276 EUR/m ²	+10,6 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Bonn, Engel & Völkers Commercial



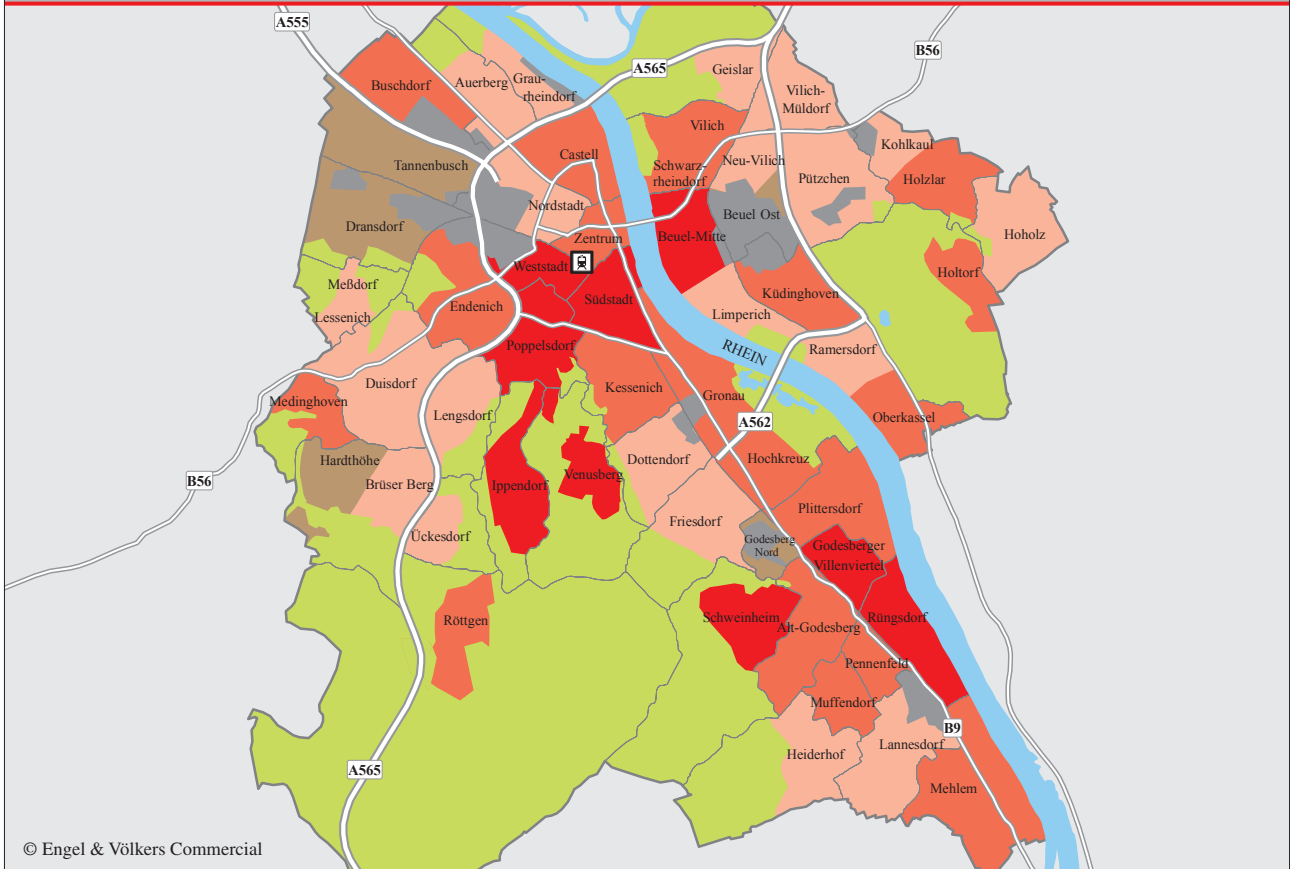
Quelle: Gutachterausschuss Bonn, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil/Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Südstadt	223	10,90	+3,8 %	–	–
Poppelsdorf	112	10,54	+6,7 %	–	–
Stadtbezirk Bonn	2.165	9,43	+6,9 %	10,74	+2,4 %
Beuel-Mitte	106	9,67	+7,4 %	–	–
Beuel	731	8,87	+5,5 %	10,97	+7,6 %
Hochkreuz	17	9,43	+7,9 %	–	–
Villenviertel	43	9,17	-2,7 %	–	–
Bad Godesberg	1.024	8,62	+3,2 %	11,19	+2,1 %
Duisdorf	220	8,19	+6,4 %	10,75	+18,3 %
Hardtberg	344	8,05	+7,3 %	10,65	+17,2 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Bonn - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator					
Faktor		2014	2015	2016	Trend
	■	16,0 – 18,0	16,0 – 18,5	17,0 – 20,0	↗
	■	14,0 – 16,0	14,5 – 16,5	15,0 – 17,5	↗
	■	12,5 – 14,0	12,5 – 14,5	12,5 – 15,5	→
	■	9,5 – 12,5	10,0 – 12,5	10,0 – 13,5	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.800 – 3.300	1.900 – 3.300	2.000 – 3.500	↗
	■	1.300 – 2.200	1.400 – 2.200	1.500 – 2.400	↗
	■	900 – 1.700	1.000 – 1.700	1.000 – 1.700	→
	■	600 – 1.100	700 – 1.100	750 – 1.100	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die Nachfrage nach Anlageobjekten in Bonn ist ungebrochen hoch bei einem gleichzeitig jedoch geringen Angebot. So wurden 2015 15 % weniger Objekte als im Vorjahr veräußert. Das dazugehörige Umsatzvolumen reduzierte sich aber im gleichen Zeitraum nur um 4 %. Aufgrund des starken Angebotsdefizits wird in allen Lagen gekauft. Dabei sind aber immer noch Häuser mit 5 bis 15 Wohneinheiten gefragt. Eine stabile Wirtschaftslage und zahlreiche bekannte Unternehmen machen die Stadt zu einem gefragten Wohn- und Anlagestandort. Die Nachfrage nach Anlageobjekten wird anhalten!

Dirk Dobat, Engel & Völkers Commercial Bonn

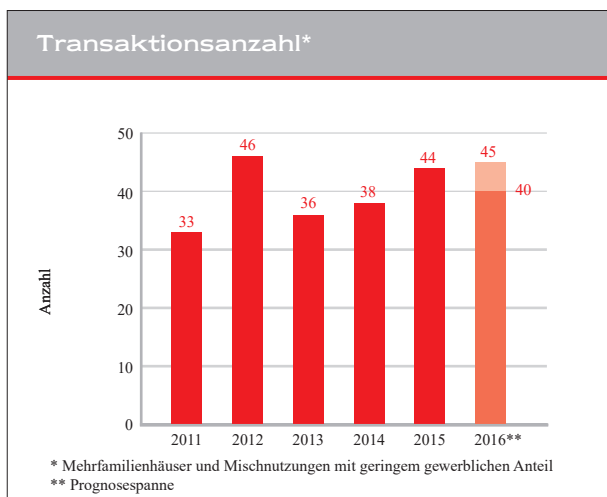
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Brandenburg an der Havel



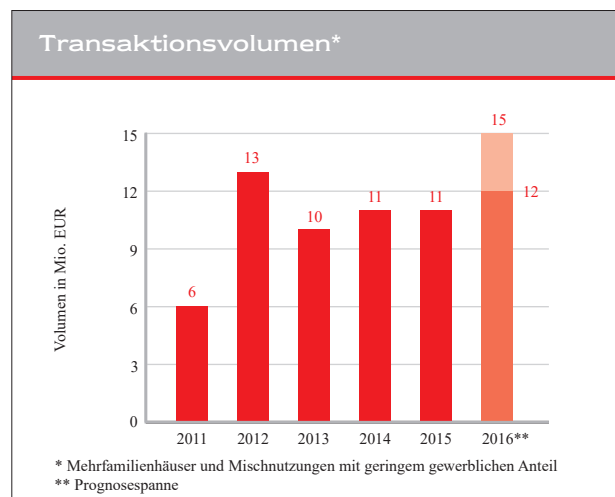
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	71.574	+0,3 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	198	+76,8 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	18.824 EUR	+11,1 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	5,63 EUR/m ²	+6,4 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	872 EUR/m ²	+10,0 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Brandenburg an der Havel, Engel & Völkers Commercial



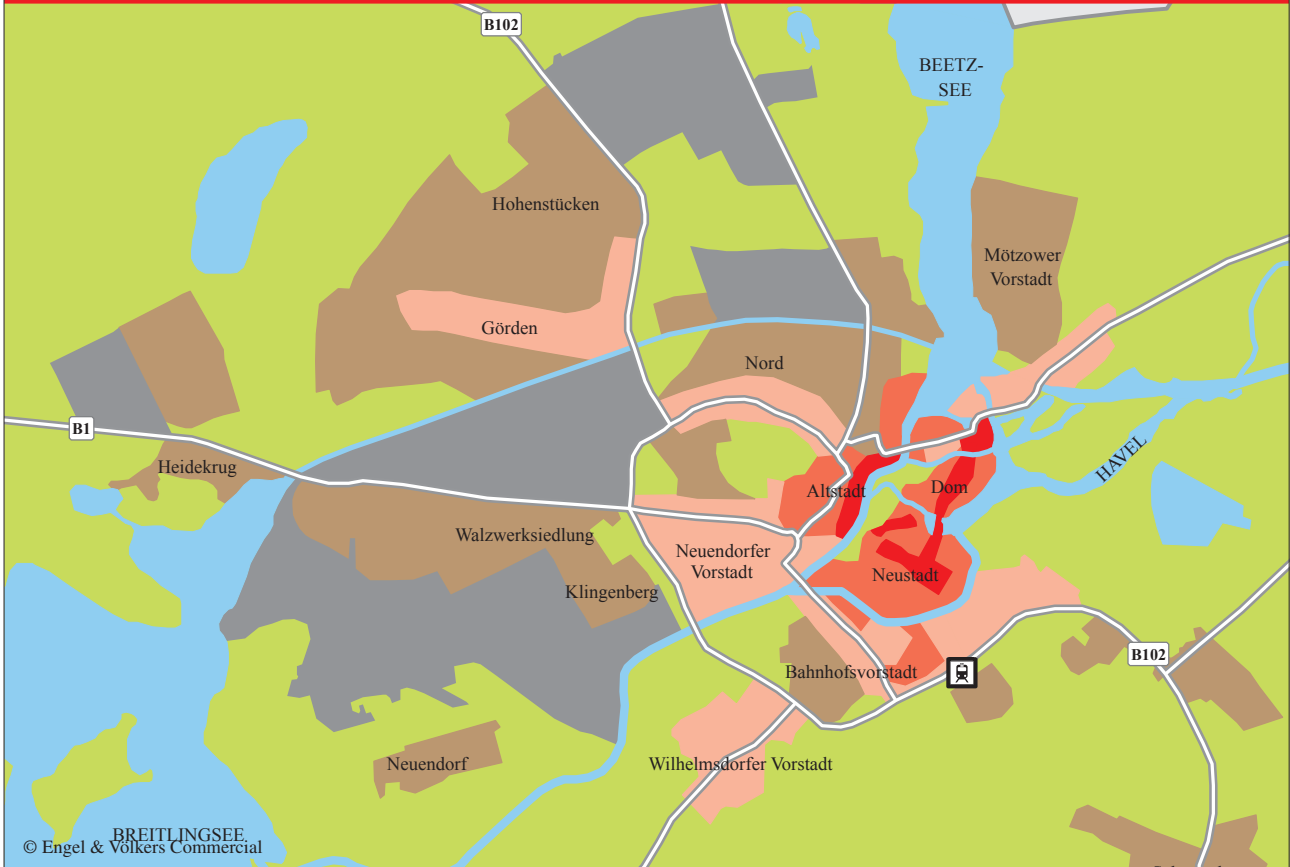
Quelle: Gutachterausschuss Brandenburg an der Havel, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Neustadt/Dom	56	6,25	+12,0 %	8,37	-
Süd	262	5,83	+4,5 %	7,72	-
Ost	18	5,78	+4,0 %	-	-
Altstadt/Neuendorfer Vorstadt	177	5,70	+9,0 %	-	-
West	37	5,07	+3,9 %	7,49	-
Nord	280	4,97	+12,4 %	7,75	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Brandenburg an der Havel - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	11,2 – 13,0	11,6 – 13,5	12,0 – 14,5	↗
	■	10,8 – 12,5	11,2 – 13,0	11,5 – 13,5	↗
	■	10,2 – 12,2	10,5 – 12,5	11,0 – 13,0	↗
	■	10,0 – 12,0	10,2 – 12,2	10,5 – 12,5	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	830 – 1.260	850 – 1.280	865 – 1.300	↗
	■	690 – 1.020	700 – 1.030	720 – 1.050	↗
	■	640 – 900	650 – 920	660 – 935	↗
	■	550 – 800	560 – 810	565 – 825	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Brandenburg an der Havel ist eines der vier Oberzentren im Land Brandenburg und erlebt zurzeit eine deutliche positive Gesamtentwicklung, die sich in einer rasanten Immobilienmarktentwicklung zeigt. Aufgrund gezielter Investitionen der vergangenen Jahre seitens der Stadt und der gelungenen Austragung der BUGA 2015 blüht die Stadt auf. Kennzeichen sind vermehrt Privatinvestitionen, die auch die weitere städtebauliche Entwicklung nachhaltig vorantreiben. Eine erhöhte Nachfrage im gesamten Spektrum der Immobilienangebote ist der erkennbare Trend.

Carmen Liersch, Engel & Völkers Commercial Brandenburg an der Havel

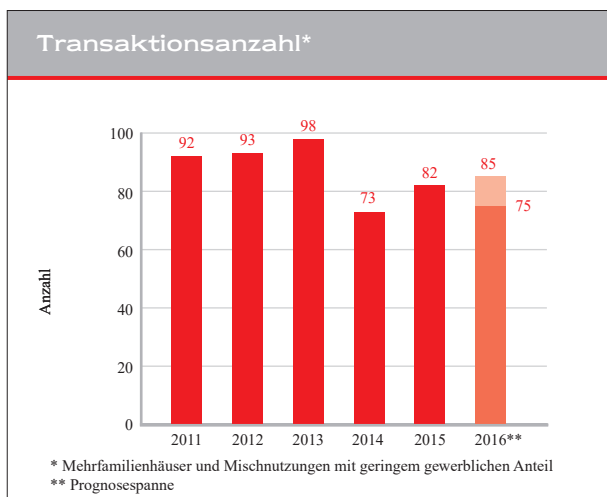
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Braunschweig



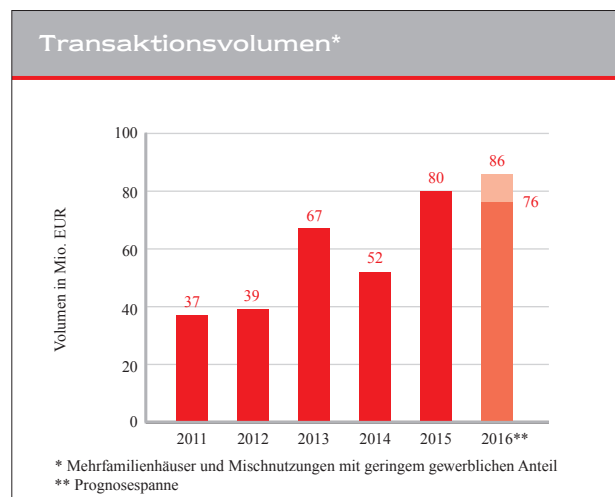
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	251.364	+3,1 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	403	+70,0 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	23.294 EUR	+7,5 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	7,77 EUR/m ²	+4,6 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	1.472 EUR/m ²	+20,3 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig, Engel & Völkers Commercial



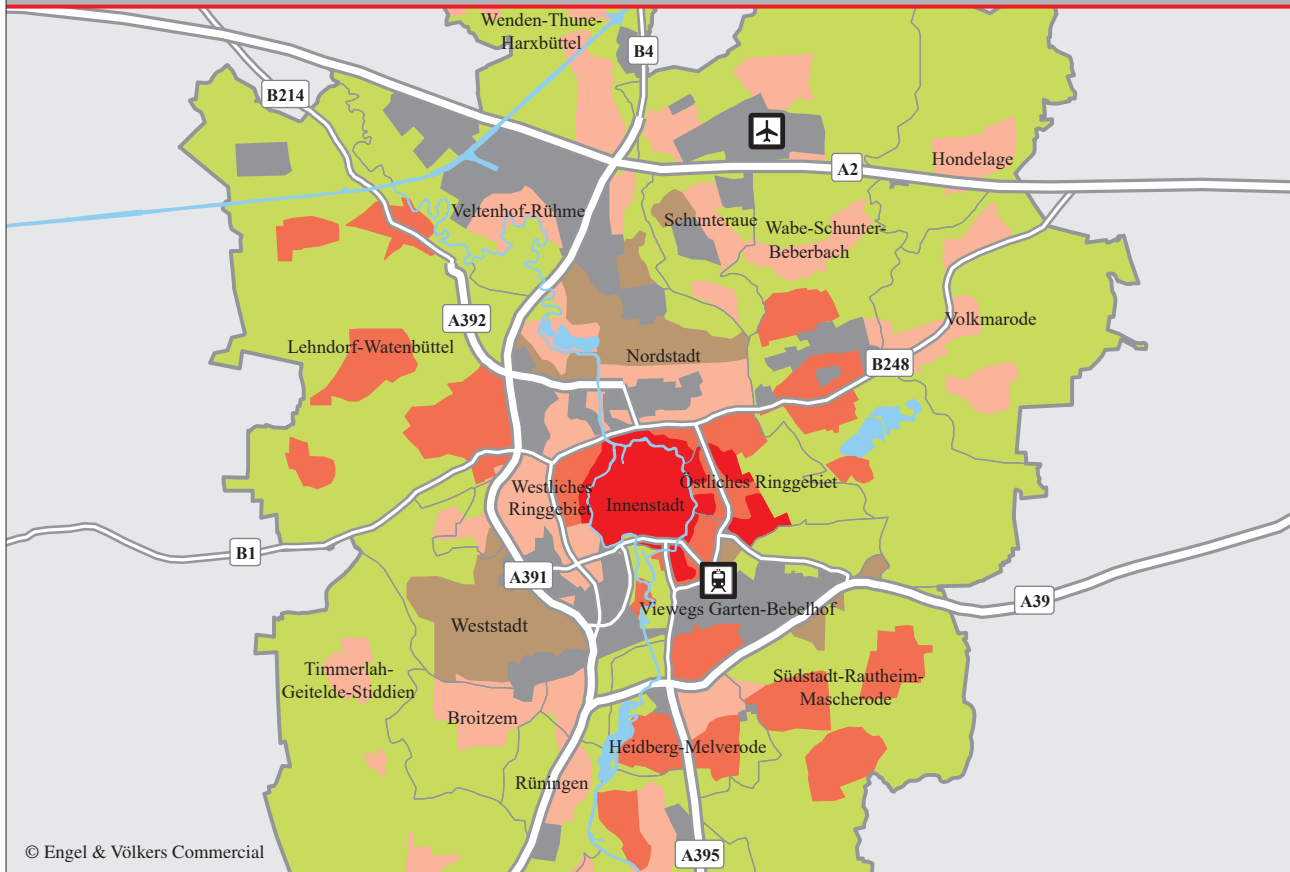
Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Östliches Ringgebiet	279	8,39	+9,8 %	–	–
Innenstadt	392	8,17	+14,1 %	12,56	+22,5 %
Westliches Ringgebiet	486	7,75	+13,3 %	10,67	+12,1 %
Lehdorf-Watenbüttel, Stöckheim-Leiferde, Heidberg-Melverode	239	7,57	+19,6 %	10,10	–
Viewegs Garten-Bebelhof	216	7,39	+12,7 %	10,60	–
Volkmarode, Veltenhof-Rühme, Timmerlah-Geitelde-Stiddien	82	7,34	+15,6 %	11,56	–
Nordstadt, Wenden-Thune-Harxbüttel, Schunteraue	306	7,27	+17,6 %	10,56	–
Südstadt-Rautheim-Mascherode, Wabe-Schunter-Beberbach	151	6,86	+9,4 %	–	–
Broitzem, Rünigen, Hondelage	90	6,62	+9,4 %	–	–
Weststadt	209	6,15	+13,3 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Braunschweig - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	13,0 – 17,0	13,8 – 18,5	14,5 – 20,0	↗
	■	11,0 – 16,0	12,0 – 17,0	13,0 – 17,5	↗
	■	9,8 – 13,0	10,0 – 14,0	11,0 – 15,0	↗
	■	9,0 – 12,5	9,0 – 13,0	10,0 – 13,5	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.160 – 1.950	1.180 – 1.980	1.200 – 2.000	↗
	■	1.000 – 1.600	1.030 – 1.620	1.050 – 1.650	↗
	■	670 – 1.260	680 – 1.280	700 – 1.300	↗
	■	450 – 770	480 – 790	500 – 800	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Der Markt für Anlageimmobilien in Braunschweig ist weiterhin von einer hohen Investoren- nachfrage geprägt. Zu konstatieren ist ein deutlicher Preisanstieg im Kernstadtbereich, der durch bundesweite Investoren und Aufteiler weiter vorangetrieben wird. Ebenfalls schätzen Erstkäufer das dort vorherrschende geringe Mietausfallwagnis. Jedoch kann festgestellt werden, dass aufgrund der Wettbewerbssituation ein Immobilienerwerb in 1-a-Lagen für weniger erfahrene Immobilienkäufer immer schwieriger wird. Erfahrene Bestandhalter und Family Offices weichen vermehrt auf Gewerbeflächen und umliegende Städte aus, um ihren jährlichen Investitionsbedarf zu decken.

Sascha Brandes, Engel & Völkers Commercial Braunschweig

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Bremen

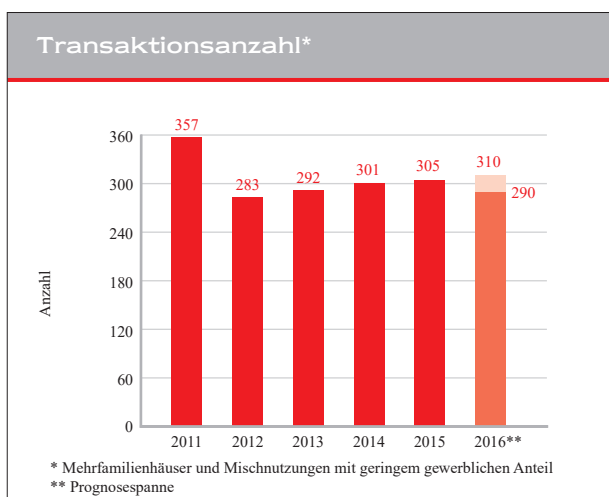


Standort- und Marktentwicklung

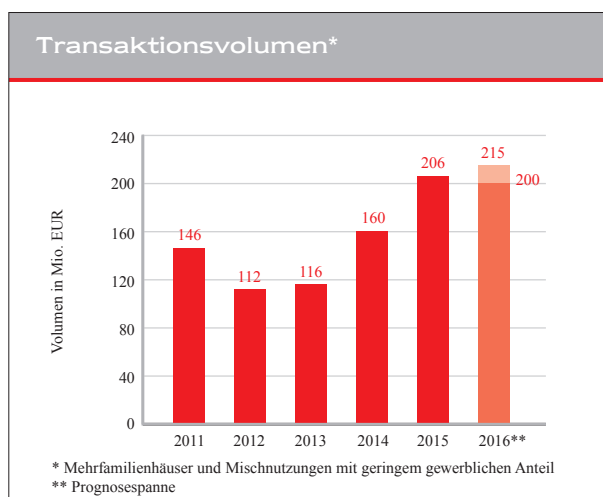
■ Bevölkerung	557.464	+2,5 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.108 EUR	+7,2 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	1.356	+133,8 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	8,05 EUR/m ²	+3,1 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.576 EUR/m ²	+16,8 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Bremen, Engel & Völkers Commercial



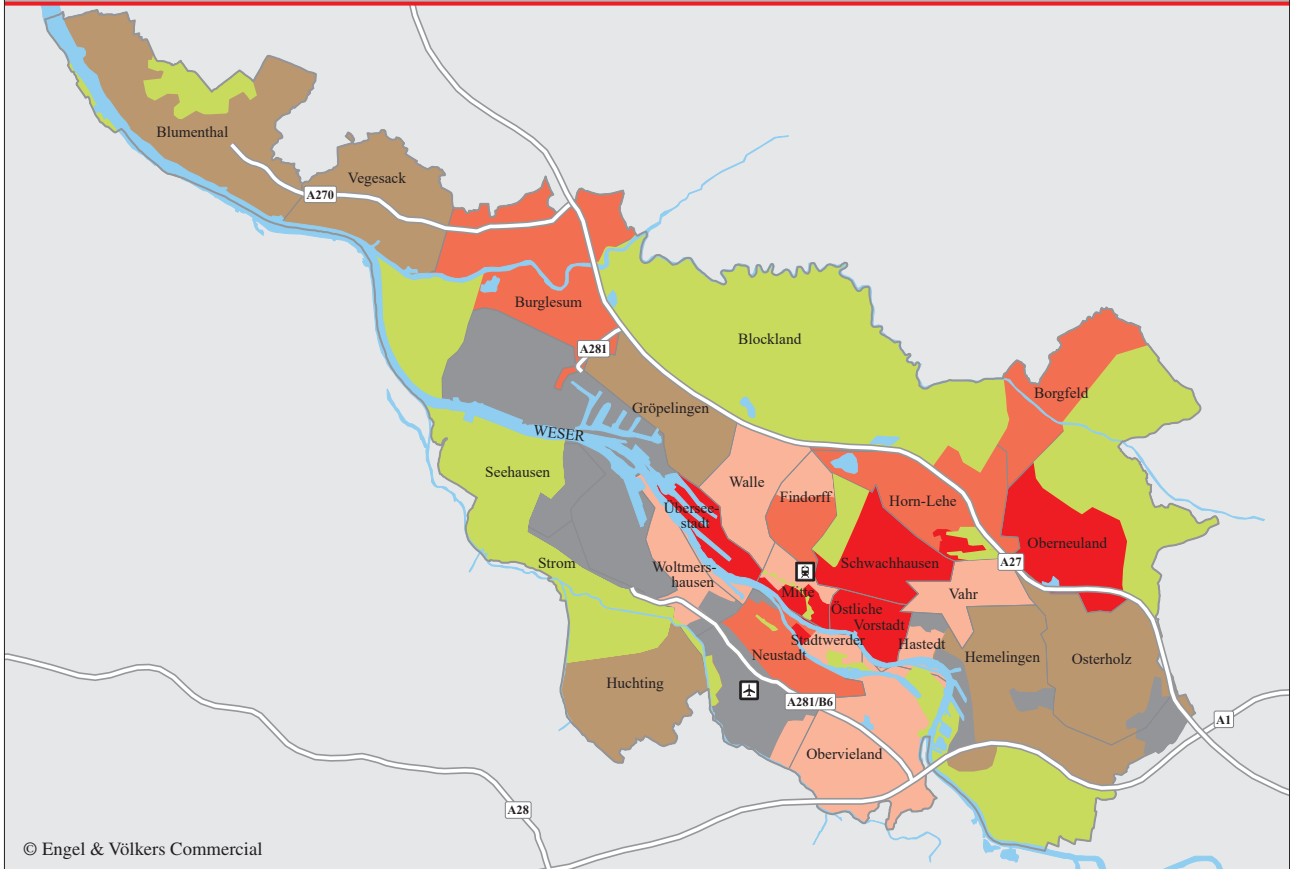
Quelle: Gutachterausschuss Bremen, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Mitte	449	8,85	+13,5 %	11,96	+1,8 %
Ost	2.291	7,95	+8,2 %	10,41	+6,8 %
Süd	1.047	7,67	+11,2 %	11,21	+6,3 %
West	883	7,47	+8,1 %	11,53	+6,1 %
Nord	899	6,16	+9,4 %	9,51	+13,4 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Bremen - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator					
Faktor		2014	2015	2016	Trend
	■	15,6 – 19,5	17,0 – 21,0	17,5 – 22,0	↗
	■	14,6 – 17,7	15,0 – 18,5	15,2 – 19,0	↗
	■	11,9 – 13,7	12,0 – 14,5	12,5 – 15,3	→
	■	9,9 – 11,2	10,0 – 12,0	11,0 – 13,0	→
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.900 – 3.000	2.000 – 3.100	2.200 – 3.400	↗
	■	1.250 – 2.350	1.300 – 2.400	1.350 – 2.450	↗
	■	750 – 1.400	770 – 1.420	850 – 1.450	→
	■	500 – 950	600 – 1.000	625 – 1.000	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Das starke, deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Wirtschaftswachstum der Hansestadt bietet in Verbindung mit steigenden Bevölkerungszahlen und der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage weiterhin günstige Investitionsperspektiven. Alle Bremer Lagen bieten Chancen. Immer mehr in den Fokus rücken mittlere Lagen wie der Stadtteil Walle. Dabei sind die Objektpreise steigend, Eigentümer nehmen die sich bietenden Gewinne mit. Dennoch liegt das Preisniveau noch unter dem von Städten wie Hamburg oder Hannover, sodass Bremen auch ein Ausweichmarkt für Interessenten ist.

Jörg Lachmann, Engel & Völkers Commercial Bremen

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Bremerhaven

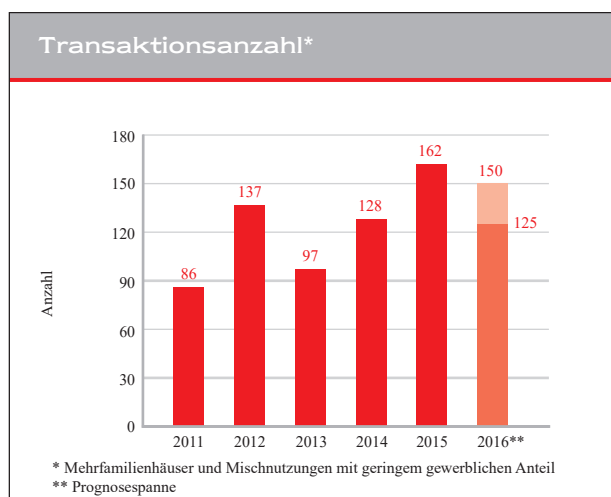


Standort- und Marktentwicklung

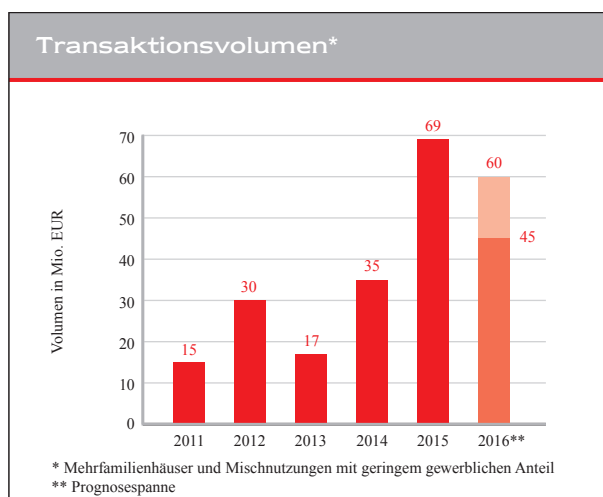
■ Bevölkerung	114.025	+5,4 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	17.737 EUR	+4,2 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	214	+224,2 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	5,20 EUR/m ²	+3,0 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	712 EUR/m ²	+24,3 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Bremerhaven, Engel & Völkers Commercial



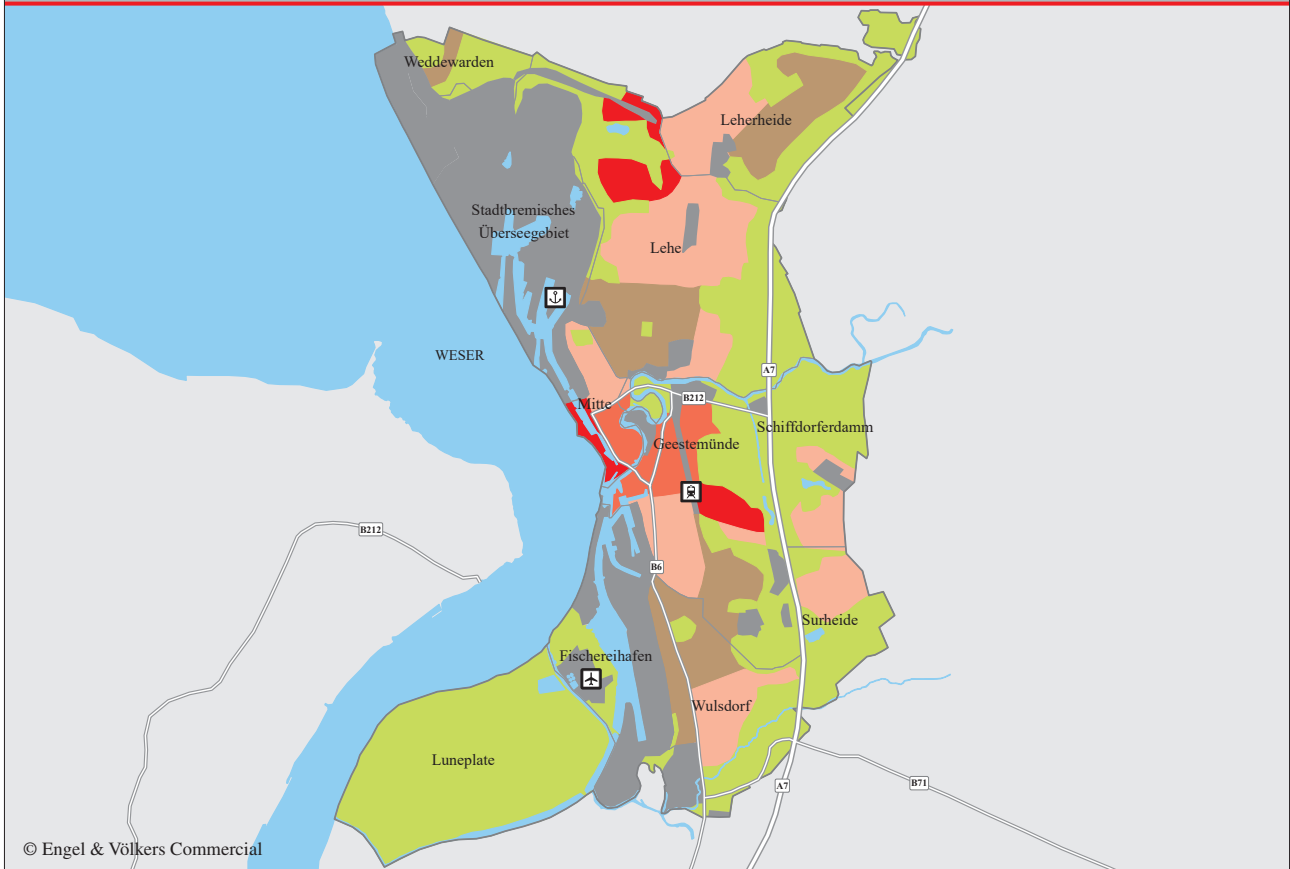
Quelle: Gutachterausschuss Bremerhaven, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Stadtbremisches Überseegebiet	10	6,15	–	–	–
Surheide	3	5,62	+15,9 %	–	–
Wulsdorf	62	5,50	+14,6 %	–	–
Mitte	262	5,42	+8,0 %	13,00	+42,7 %
Leherheide	306	5,15	+12,2 %	–	–
Lehe	491	4,97	+4,4 %	5,00	–
Geestemünde	527	4,95	+8,6 %	6,00	-9,5 %
Schiffdorferdamm	4	–	–	4,00	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Bremerhaven - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	8,4 – 11,5	8,9 – 11,9	10,0 – 12,0	↗
	■	7,9 – 10,5	8,3 – 11,0	9,0 – 11,0	↗
	■	7,4 – 9,7	7,8 – 9,9	8,0 – 10,0	→
	■	6,4 – 8,9	6,6 – 9,3	6,6 – 9,3	→
WGH-Preis in EUR/m²	■	590 – 1.000	620 – 1.050	650 – 1.100	↗
	■	460 – 800	480 – 820	500 – 850	↗
	■	350 – 600	375 – 620	400 – 650	→
	■	230 – 470	240 – 480	245 – 500	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Ein außergewöhnlich hoher Flächenumsatz, steigende Kaufpreise und anziehende Mieten kennzeichnen den Bremerhavener Markt für Wohn- und Geschäftshäuser. Mangelnde Anlagealternativen und niedrige Baufinanzierungszinsen sorgen ferner für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern. Zusätzlich führen die seit 2011 wieder wachsende Einwohnerzahl und die damit verbundene erhöhte Nachfrage nach Mietwohnraum in allen Lagen zu Mietsteigerungen. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten ist dabei in Bremerhaven in nahezu allen Stadtteilen ein ausreichendes Objektangebot vorhanden.

Jörg Lachmann, Engel & Völkers Commercial Bremerhaven

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Chemnitz

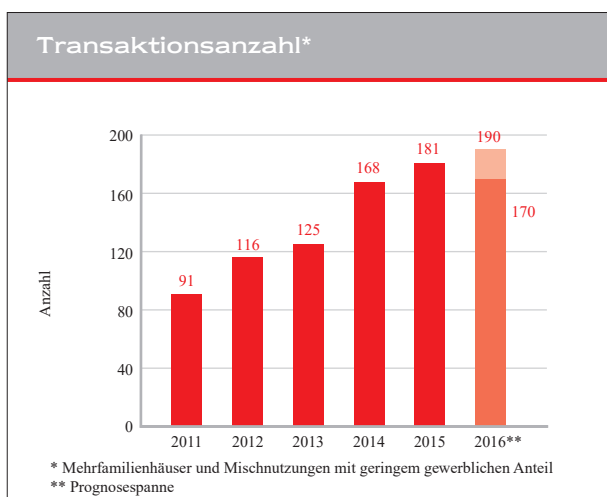


Standort- und Marktentwicklung

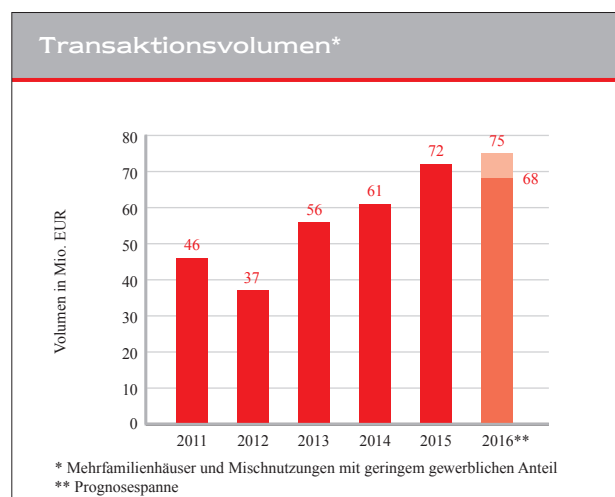
■ Bevölkerung	248.645	+3,4 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	19.424 EUR	+10,1 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	426	+43,4 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	5,00 EUR/m ²	+1,2 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	610 EUR/m ²	+7,1 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Chemnitz, Engel & Völkers Commercial



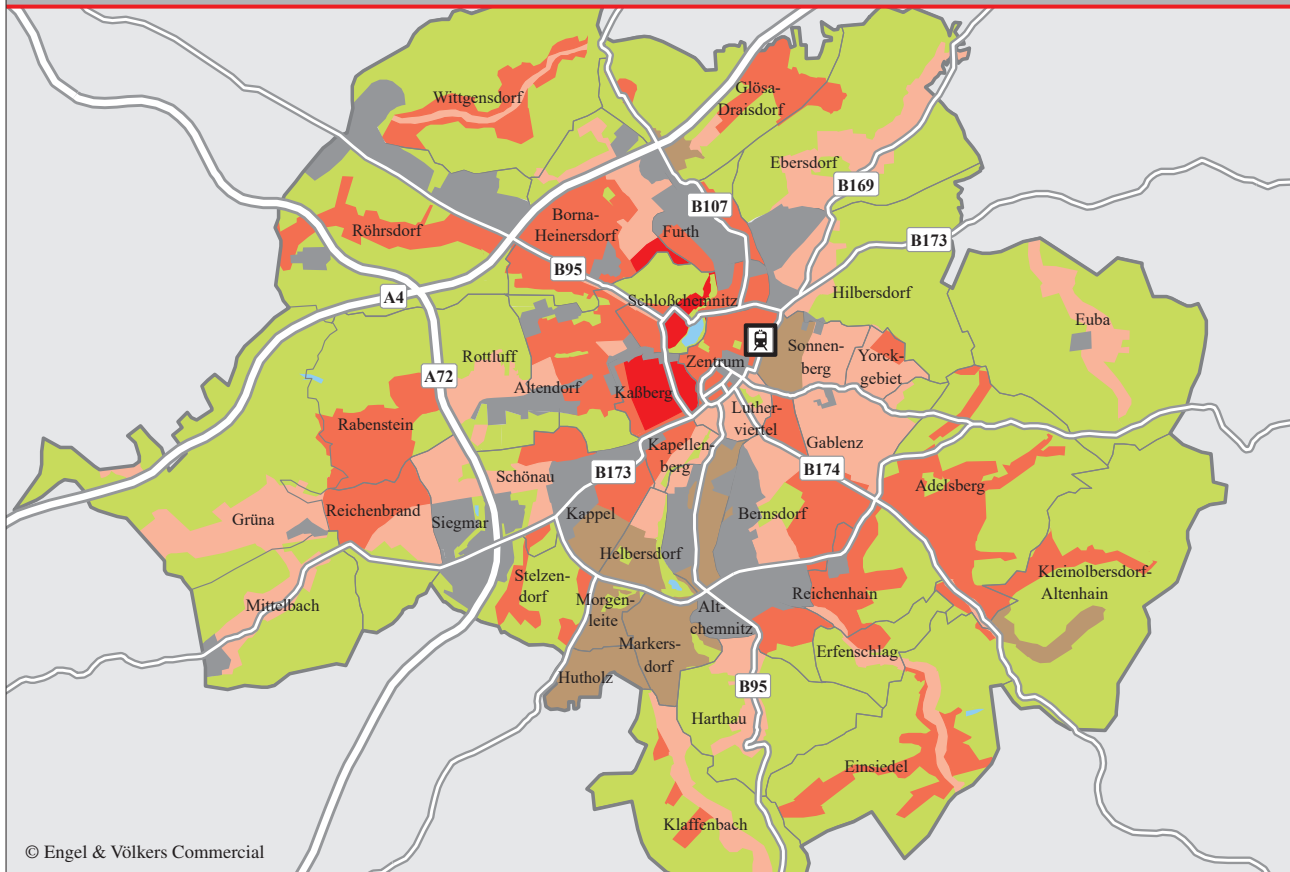
Quelle: Gutachterausschuss Chemnitz, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Kleinolbersdorf-Altenhain	8	6,23	+0,2 %	–	–
Adelsberg	23	5,81	+4,1 %	–	–
Euba, Glösa-Draisdorf	25	5,68	+8,9 %	–	–
Kapellenberg, Grüna	219	5,61	+3,4 %	9,70	+76,4 %
Reichenbrand, Siegmars	188	5,53	+4,1 %	–	–
Kaßberg, Altdorf	1.721	5,23	+3,4 %	5,72	+13,3 %
Zentrum, Altchemnitz	933	5,15	+6,9 %	5,51	+14,8 %
Lutherviertel, Yorckgebiet	756	5,00	+3,4 %	6,32	+31,4 %
Kappel, Helbersdorf	1.149	4,81	+4,3 %	6,08	+17,4 %
Sonnenberg, Hutholz	1.340	4,58	+3,0 %	4,27	-5,7 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Chemnitz - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	13,7 – 15,3	13,9 – 15,8	14,0 – 16,5	↗
	■	9,6 – 13,8	9,8 – 14,1	10,0 – 14,5	→
	■	8,7 – 12,0	8,8 – 12,2	9,0 – 12,4	→
	■	6,0 – 10,8	6,0 – 10,9	6,0 – 11,0	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	680 – 1.020	690 – 1.030	700 – 1.050	→
	■	530 – 820	540 – 830	550 – 850	↗
	■	360 – 700	370 – 710	380 – 720	↗
	■	240 – 490	250 – 500	250 – 510	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Als Teil der Metropolregion Leipzig/Halle (Saale)/Chemnitz bietet die Großstadt Chemnitz den wohl renditestärksten Immobilienmarkt. Der Aufwärtstrend der Stadt, die das höchste Pro-Kopf-Einkommen aller kreisfreien Städte in Sachsen und inzwischen wieder ein Bevölkerungswachstum verzeichnet, ist spürbar. Die Ansiedlung von Industrie, die Technische Universität und schließlich die Nähe zu Dresden und Leipzig rücken Chemnitz zudem vermehrt in den Fokus überregionaler Investoren. Mit Renditen von durchschnittlich 7,5 % bieten sich für Neuinvestoren somit interessante und attraktive Anlagemöglichkeiten sowie eine nachhaltige Wertsteigerung.

Ralf Oberänder, Engel & Völkers Commercial Chemnitz

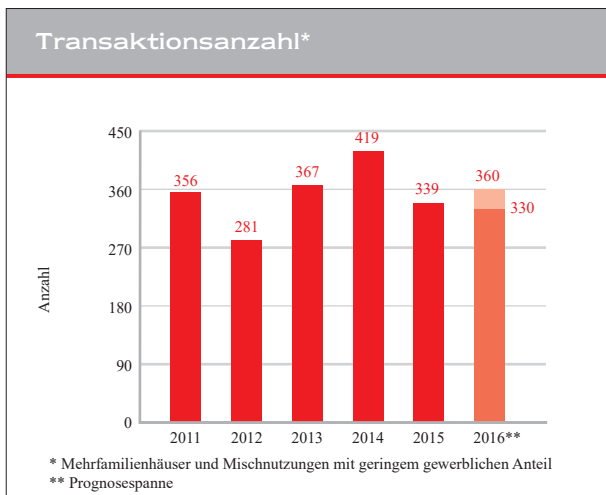
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Dortmund



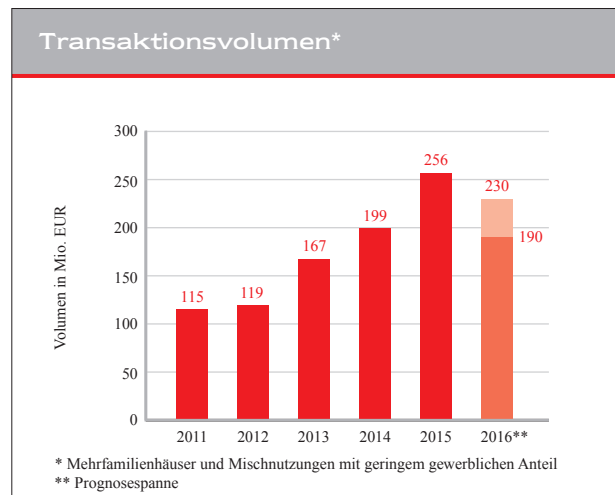
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	586.181	+2,6 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	897	-7,3 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	20.174 EUR	+6,9 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	6,52 EUR/m ²	+5,2 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	1.142 EUR/m ²	+12,5 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Dortmund, Engel & Völkers Commercial



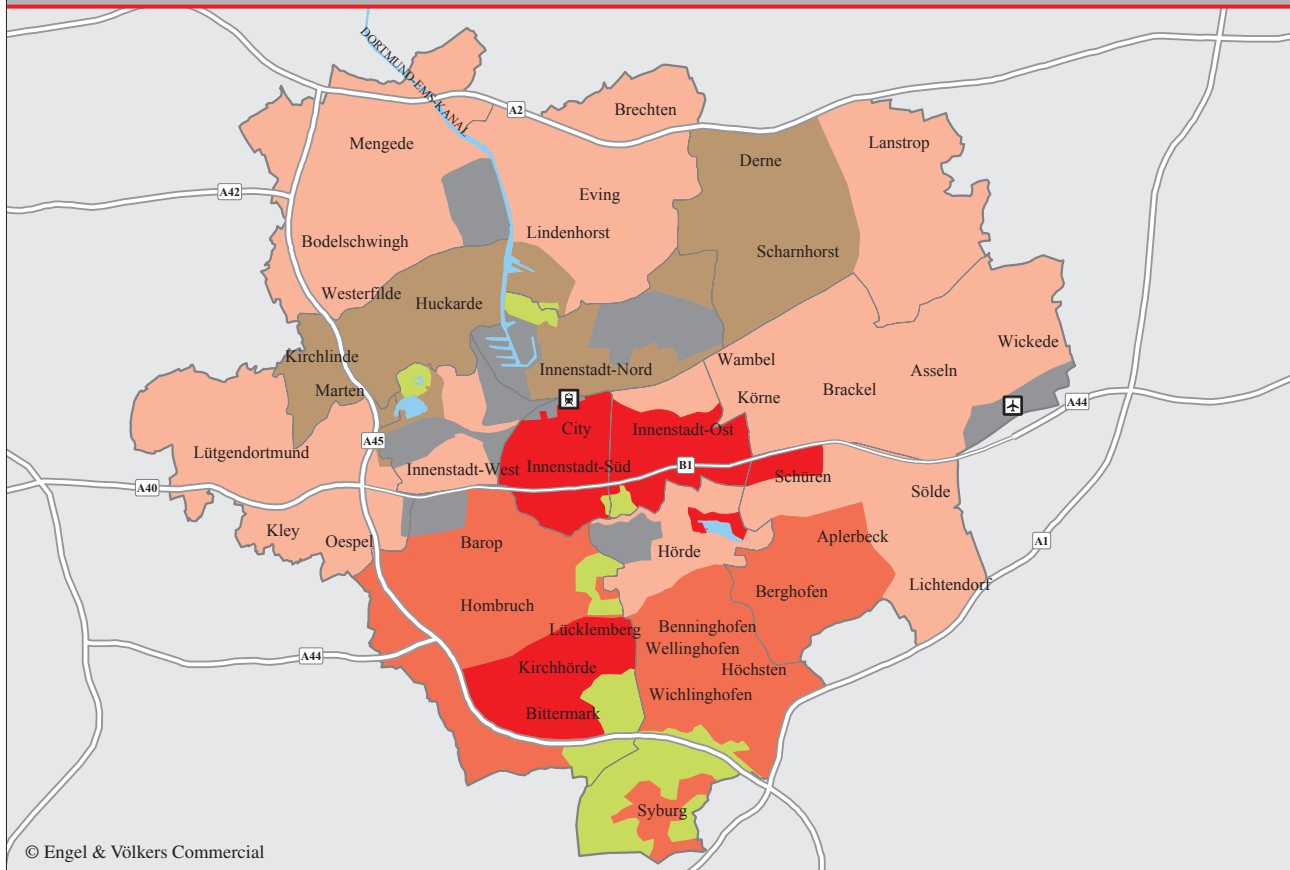
Quelle: Gutachterausschuss Dortmund, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Innenstadt-Ost, Innenstadt-West	1.508	7,10	+12,5 %	9,24	-
Hombbruch	630	6,90	+6,0 %	10,05	+9,0 %
Hörde	836	6,71	+10,4 %	10,51	+14,0 %
Aplerbeck	537	6,41	+9,9 %	9,11	+4,6 %
Brackel	419	6,21	+9,5 %	9,62	-
Huckarde, Innenstadt-Nord	982	6,12	+15,5 %	-	-
Eving	374	6,08	+13,4 %	8,20	-8,3 %
Mengede	474	6,03	+13,3 %	-	-
Lütgendortmund	540	5,91	+10,3 %	-	-
Scharnhorst	275	5,48	+7,2 %	-	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Dortmund - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator					
Faktor		2014	2015	2016	Trend
	■	14,3 – 15,3	14,4 – 16,3	14,5 – 16,4	↗
	■	12,0 – 14,2	12,1 – 14,9	12,4 – 14,9	↗
	■	10,3 – 12,0	10,3 – 12,2	10,5 – 12,4	↗
	■	7,8 – 10,0	8,0 – 10,3	8,5 – 10,5	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.350 – 2.000	1.350 – 2.000	1.400 – 2.000	→
	■	870 – 1.450	880 – 1.450	900 – 1.450	→
	■	590 – 900	590 – 900	650 – 900	↗
	■	400 – 630	400 – 630	450 – 650	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Aufgrund des geringen Angebotes sind in Dortmund 2016 in allen Lagen die Faktoren gestiegen. Während in einfachen Lagen nur ein geringer Anstieg festzustellen ist, sind in den sehr guten Lagen teilweise deutlich höhere Faktoren als 2015 erzielt worden. Liebhaberobjekte erzielen nie da gewesene Faktoren/Preise. Die Nachfrage ist weiterhin sehr hoch. Mittlerweile drängen vermehrt überregionale und auch internationale Investoren auf den Dortmunder Markt, da in Dortmund im Vergleich zu den Städten an der Rheinschiene und den A-Standorten vergleichsweise günstige Preise verlangt werden.

Wolfram Rother, Engel & Völkers Commercial Dortmund

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Dresden

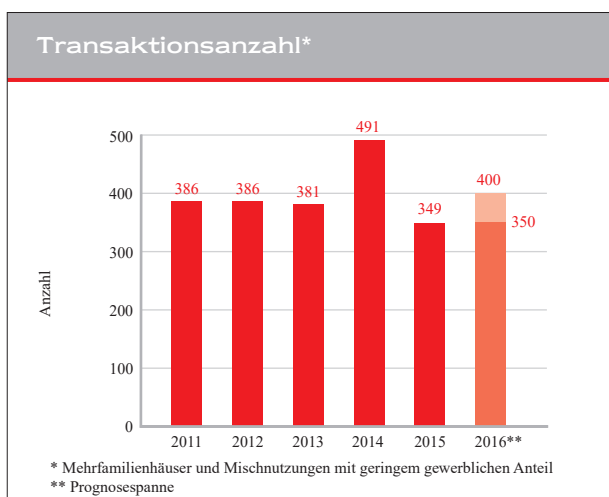


Standort- und Marktentwicklung

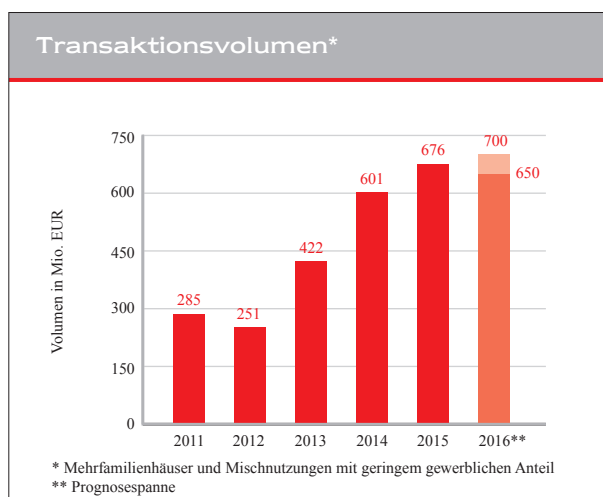
■ Bevölkerung	543.825	+5,0 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	19.852 EUR	+9,0 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	1.507	+42,0 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	8,22 EUR/m ²	+5,0 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.479 EUR/m ²	+3,2 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Dresden, Engel & Völkers Commercial



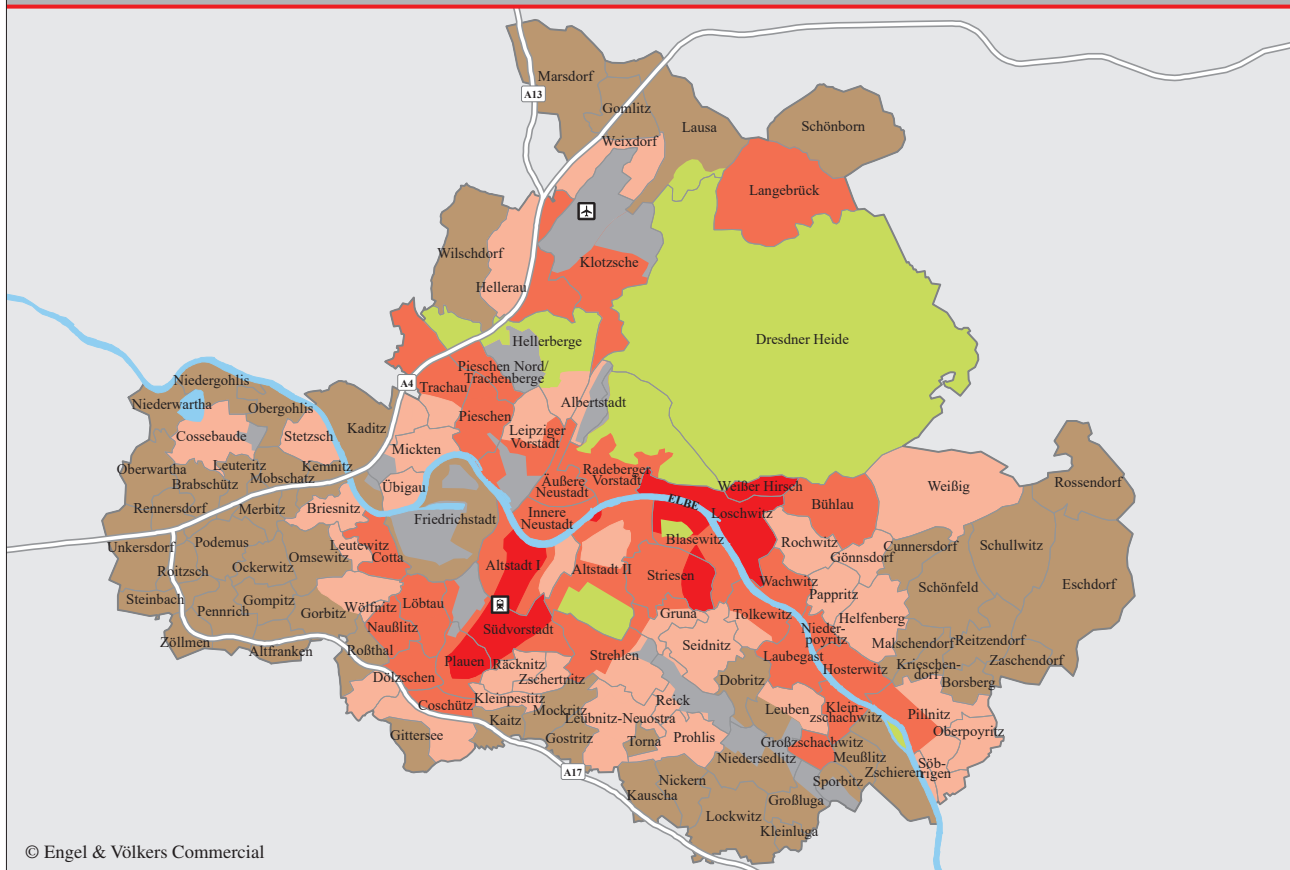
Quelle: Gutachterausschuss Dresden, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Loschwitz	461	8,17	+6,2 %	10,28	+25,4 %
Neustadt	1.540	7,71	+9,1 %	9,12	+15,6 %
Langebrück, Blasewitz	3.020	7,36	+6,7 %	10,07	+27,8 %
Altstadt	2.403	7,31	+9,9 %	11,08	+31,1 %
Plauen, Klotzsche	1.483	7,24	+8,5 %	9,87	+27,6 %
Oberwartha, Cossebaude, Gompitz	90	7,17	+10,4 %	–	–
Pieschen, Cotta	3.834	6,84	+8,7 %	8,32	+16,3 %
Weixdorf, Altfranken, Schönfeld-Weißig	215	6,67	+6,5 %	7,68	+18,4 %
Mobschatz, Prohlis	1.080	6,63	+10,7 %	10,25	+39,8 %
Leuben, Schönborn	997	6,52	+6,3 %	8,17	+21,0 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Dresden - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator					
Faktor		2014	2015	2016	Trend
	■	16,6 – 21,5	17,0 – 23,0	18,0 – 25,0	↗
	■	15,7 – 19,5	16,0 – 20,0	17,0 – 22,0	↗
	■	14,0 – 16,6	15,4 – 17,5	16,0 – 18,7	↗
	■	11,9 – 14,0	12,0 – 15,5	12,5 – 16,0	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.450 – 2.900	1.500 – 2.950	1.580 – 3.000	↗
	■	1.150 – 2.200	1.250 – 2.300	1.300 – 2.400	↗
	■	990 – 1.500	1.100 – 1.650	1.180 – 1.700	↗
	■	660 – 1.100	800 – 1.200	900 – 1.300	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Eine ungebrochene Nachfrage bei gleichzeitig steigenden Preisen kennzeichnet den Immobilienmarkt der sächsischen Landeshauptstadt. Standen bisher vor allem bessere Lagen im Mittelpunkt, liegen inzwischen ebenso mittlere und selbst einfache Lagen im Fokus der Investoren. Das am Mietmarkt spürbare und auf weitere Jahrzehnte prognostizierte Bevölkerungswachstum führt zudem zu einer sichtbar verstärkten Neubautätigkeit. Mittel- und langfristig verspricht dieser Trend Anlegern weiterhin attraktive Renditeaussichten. Bestandhaltern, vor allem bei Anlegern der Nachwendezeit, beschert die Angebotsverknappung meist lukrative Verkaufspreise.

Ralf Oberänder, Engel & Völkers Commercial Dresden

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Duisburg

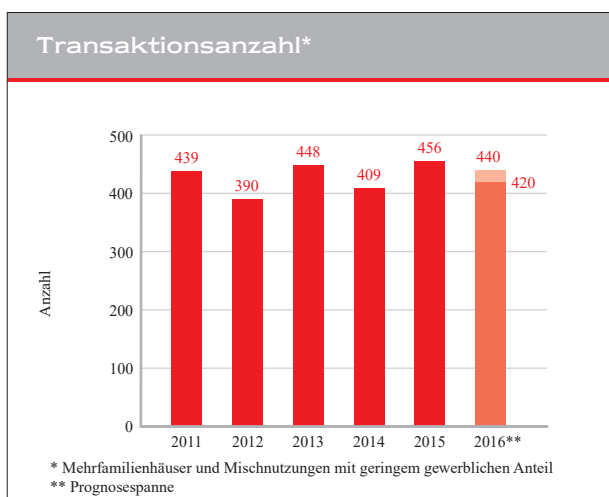


Standort- und Marktentwicklung

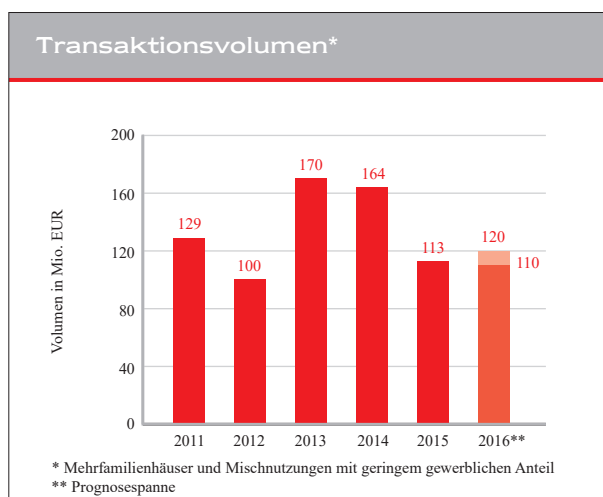
■ Bevölkerung	491.231	+0,8 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	18.368 EUR	+5,1 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	370	-22,4 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	5,42 EUR/m ²	+3,9 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	844 EUR/m ²	+14,9 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Duisburg, Engel & Völkers Commercial



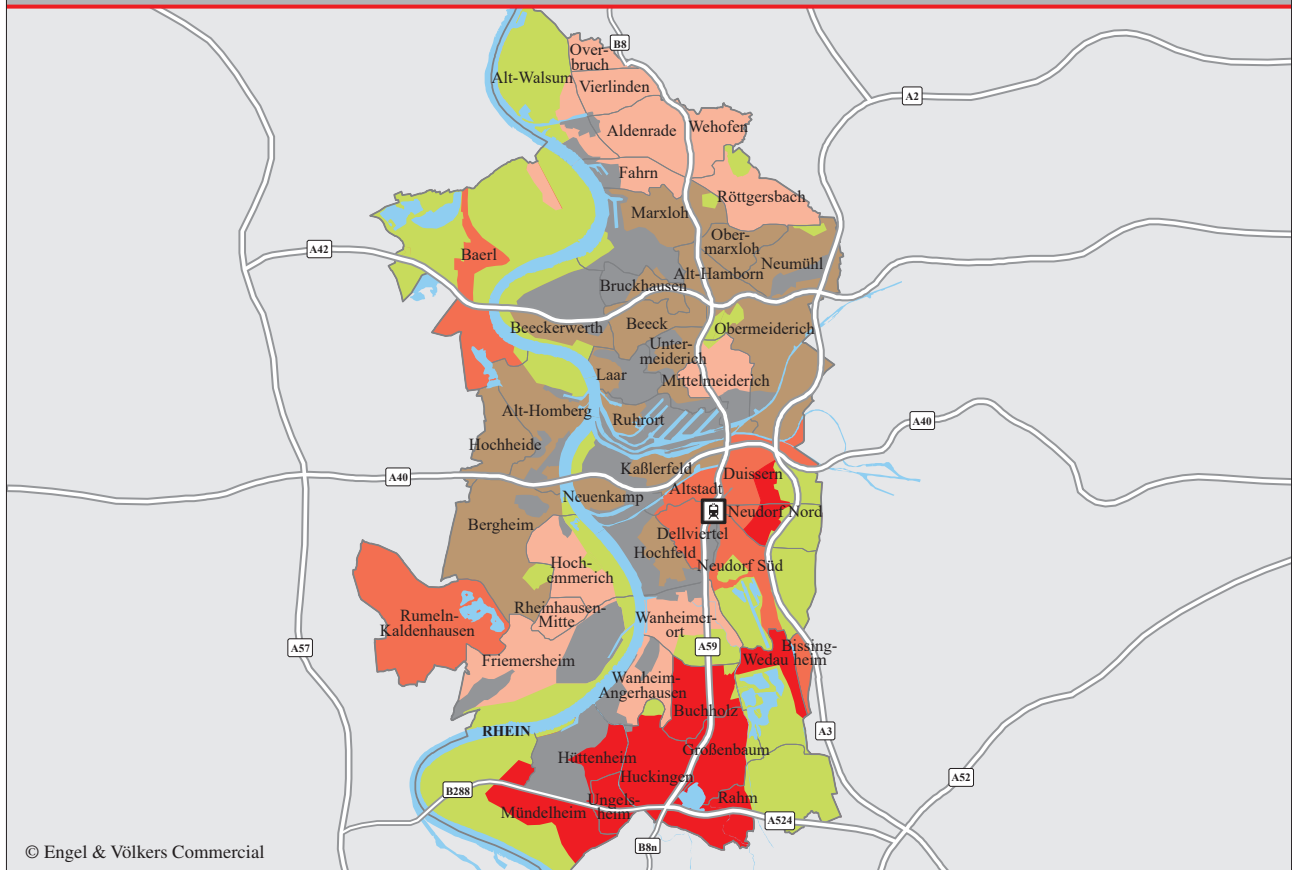
Quelle: Gutachterausschuss Duisburg, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Süd	812	6,11	+6,3 %	8,22	-4,5 %
Mitte	1.835	5,94	+8,0 %	8,08	+2,7 %
Homberg-Ruhrort-Baerl	531	5,59	+3,7 %	-	-
Rheinhausen	985	5,55	+5,9 %	-	-
Walsum	526	5,49	+4,6 %	-	-
Meiderich/Beeck	1.105	5,29	+7,5 %	-	-
Hamborn	908	5,09	+7,4 %	-	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Duisburg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	11,4 – 13,4	11,5 – 13,5	11,5 – 13,5	➔
	■	10,5 – 11,9	10,5 – 12,0	10,5 – 12,0	➔
	■	9,0 – 10,5	9,0 – 10,5	9,0 – 10,5	➔
	■	7,0 – 9,0	7,0 – 9,0	7,0 – 9,0	➔
WGH-Preis in EUR/m ²	■	900 – 1.300	900 – 1.300	900 – 1.300	➔
	■	700 – 1.100	700 – 1.100	700 – 1.100	➔
	■	450 – 750	450 – 750	480 – 750	➔
	■	300 – 500	300 – 500	300 – 500	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

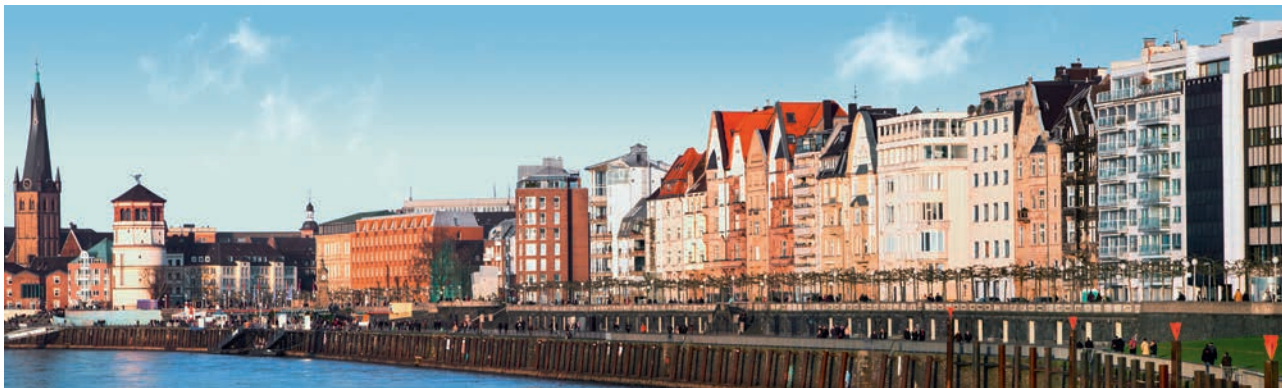
Marktstatements unserer Experten



Der Duisburger Anlageimmobilienmarkt weist weiterhin hohe Transaktionszahlen auf. Die resultieren aber vor allem aus Portfolioverkäufen, die den Markt prägen. Die südlich und westlich der Innenstadt gelegenen Stadtviertel sind unserer Ansicht nach sehr attraktiv für Anleger, die solide Mieter verbunden mit einer attraktiven Verzinsung ihrer Investition suchen. Genau prüfen muss ein Anleger allerdings Angebote in den nördlich gelegenen Stadtteilen, wie Marxloh oder Hamborn. Hier steht vor allem die Qualität der Mieter, aber auch die Möglichkeit einer intensiven Verwaltung im Vordergrund.

Maria Schlieper, Engel & Völkers Commercial Duisburg

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Düsseldorf

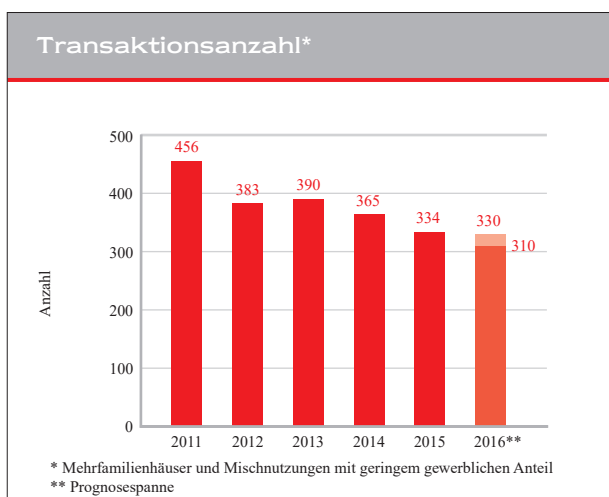


Standort- und Marktentwicklung

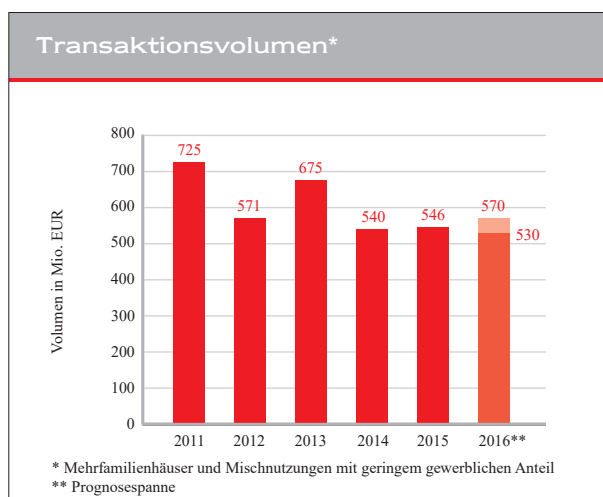
■ Bevölkerung	612.178	+3,8 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	26.102 EUR	+6,1 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	947	+130,4 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	10,30 EUR/m ²	+5,2 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.504 EUR/m ²	+7,0 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf, Engel & Völkers Commercial



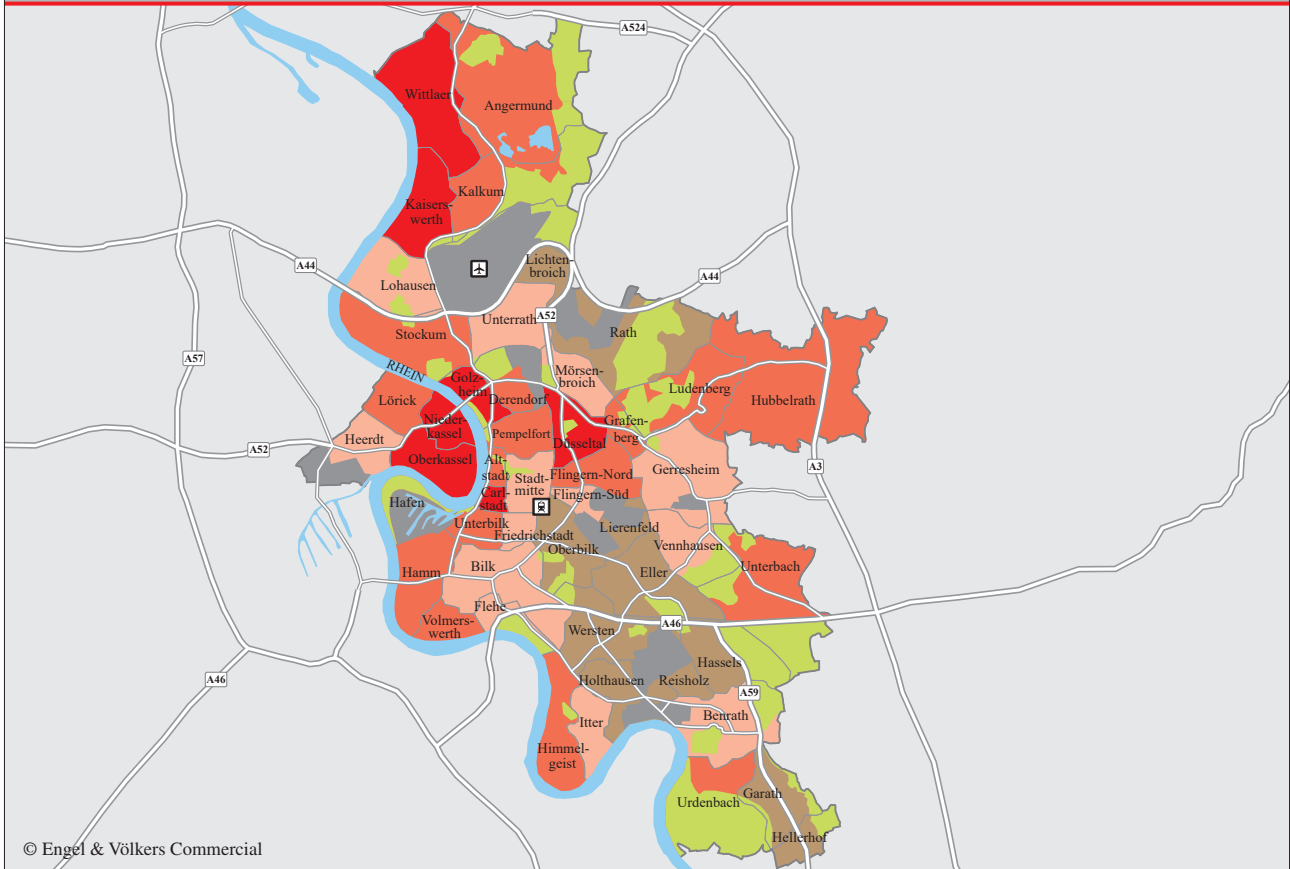
Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk (ausgewählte Stadtteile)	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Stadtbezirk 04 (Oberkassel, Heerd)	864	11,24	+2,0 %	14,96	+2,1 %
Stadtbezirk 01 (Altstadt, Stadtmitte)	1.932	10,12	+5,0 %	12,88	-6,9 %
Stadtbezirk 05 (Stockum, Lohausen)	363	9,96	+1,2%	14,47	+8,7 %
Stadtbezirk 02 (Flingern, Düsseltal)	1.155	9,81	+5,8 %	12,58	+9,6 %
Stadtbezirk 03 (Friedrichstadt, Bilk)	2.091	9,68	+7,9 %	12,68	+10,1 %
Stadtbezirk 07 (Gerresheim, Grafenberg)	620	9,41	+3,0 %	11,33	+/- 0 %
Stadtbezirk 09 (Wersten, Himmelgeist)	928	8,91	+7,1 %	10,92	+3,3 %
Stadtbezirk 06 (Lichtenbroich, Rath)	695	8,87	+7,4 %	11,34	+1,9 %
Stadtbezirk 08 (Lierenfeld, Eller)	538	8,67	+7,6 %	10,28	-4,1 %
Stadtbezirk 10 (Garath, Hellerhof)	134	8,04	+12,1 %	-	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Düsseldorf - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	19,0 – 23,5	19,1 – 23,6	20,2 – 26,0	↗
	■	17,0 – 19,9	17,1 – 20,0	18,5 – 22,5	↗
	■	14,7 – 17,4	15,5 – 18,5	16,5 – 20,5	↗
	■	11,3 – 14,3	11,5 – 15,0	13,9 – 17,2	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	2.500 – 4.025	2.600 – 4.200	2.650 – 4.500	↗
	■	1.700 – 2.675	1.800 – 2.850	2.000 – 3.000	↗
	■	1.410 – 1.910	1.590 – 2.150	1.750 – 2.300	↗
	■	1.030 – 1.580	1.240 – 1.760	1.450 – 2.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



In Düsseldorf steigen die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser stetig. Private und institutionelle Investoren sorgen für einen lebhaften Handel in dieser Assetklasse. Das hohe Preisniveau wird aktuell von vielen Hauseigentümern genutzt, um eine Bereinigung der Bestände durchzuführen und Gewinne mitzunehmen. Insbesondere in früher nicht allzu nachgefragten, eher einfachen Stadtteilen ist der Preissprung für Verkäufer sehr lohnend. Das dauerhaft niedrige Zinsniveau ist ursächlich für die hohen Preise. Bei einem Zinsanstieg ist mit deutlichen Korrekturen in allen Lagen zu rechnen.

Marc Müller-Kurzweily, Engel & Völkers Commercial Düsseldorf

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Emden

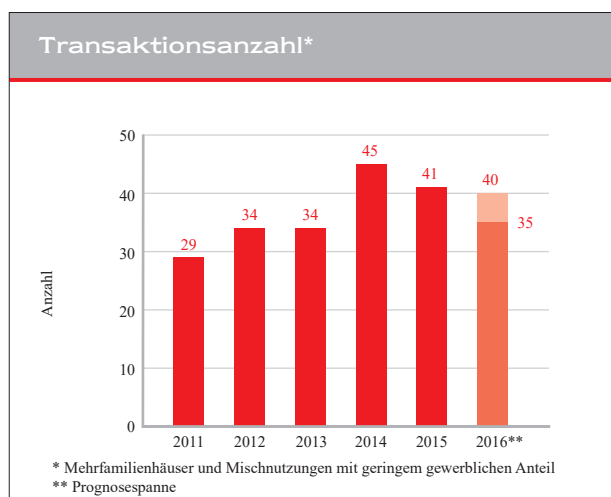


Standort- und Marktentwicklung

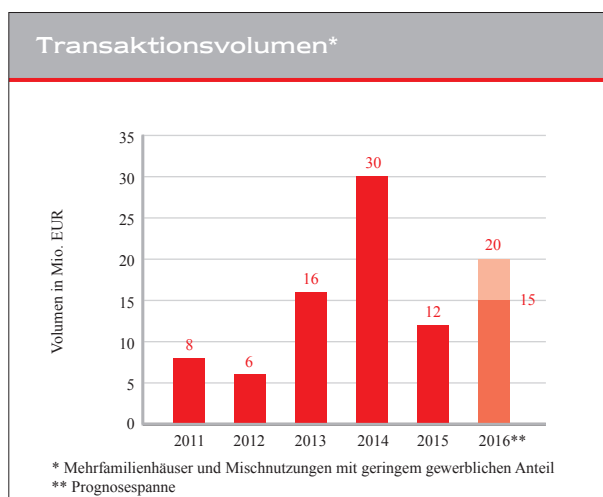
■ Bevölkerung	50.694	+1,7 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	20.057 EUR	+8,3 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	220	+101,8 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	6,08 EUR/m ²	+0,3 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	967 EUR/m ²	+6,6 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Emden, Engel & Völkers Commercial



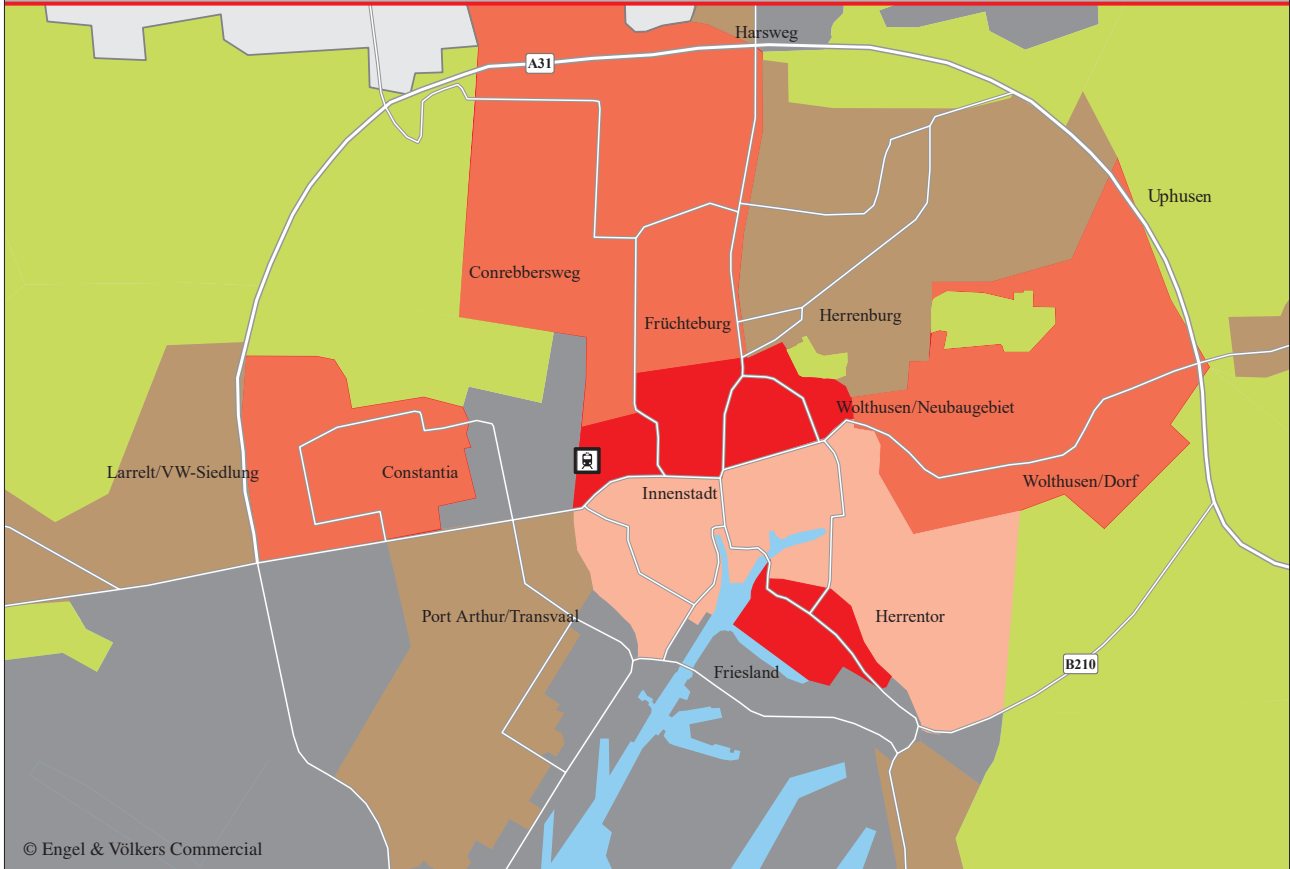
Quelle: Gutachterausschuss Emden, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Stadtzentrum, Friesland	194	6,56	+5,6 %	8,15	+6,5 %
Conrebbersweg	13	6,47	-4,0 %	-	-
Wolthusen	19	6,42	-26,8 %	-	-
Früchteburg	439	6,37	+10,4 %	8,00	-
Herrentor	235	6,13	+6,4 %	9,31	+6,9 %
Port Arthur, Transvaal	25	5,97	+24,9 %	-	-
Larrelt, VW-Siedlung	74	5,80	-25,6 %	-	-
Barenburg	113	5,06	+8,4 %	-	-
Borssum, Hilmarsum	56	4,85	+0,4 %	-	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Emden - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator					
Faktor		2014	2015	2016	Trend
	■	11,5 – 16,0	12,0 – 16,0	12,0 – 16,0	➔
	■	9,5 – 11,5	10,0 – 12,0	10,0 – 12,0	➔
	■	8,0 – 9,5	8,5 – 10,0	9,0 – 10,0	➔
	■	7,0 – 8,5	7,5 – 9,0	8,5 – 9,5	➔
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.175 – 1.600	1.200 – 1.600	1.200 – 1.600	➔
	■	780 – 1.310	800 – 1.310	800 – 1.310	➔
	■	595 – 820	620 – 820	620 – 820	➔
	■	350 – 600	400 – 600	400 – 620	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Vor allem Zinshäuser sowie Wohnanlagen werden auf dem ostfriesischen Festland immer interessanter. Die Kauffaktoren sind noch relativ gering - die Mieten steigen. Hier sind Potenziale zu heben. Gerade die großen Konzerne wie VW, Enercon, Meyer Werft sowie die Offshore- und Hafenindustrie helfen den Standorten, sich zu entwickeln.

Niklas Niemeyer, Engel & Völkers Commercial Emden

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Erfurt

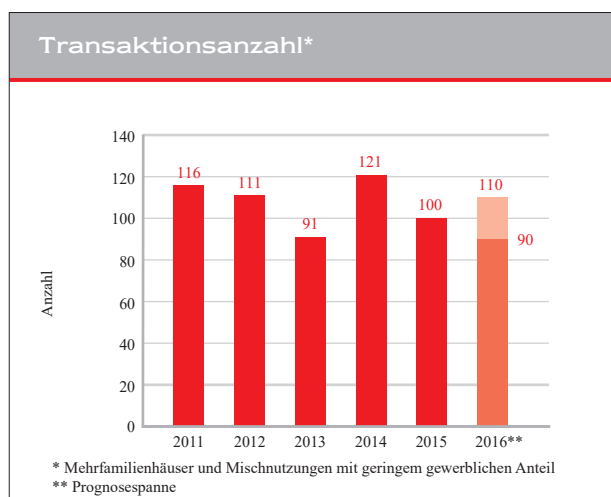


Standort- und Marktentwicklung

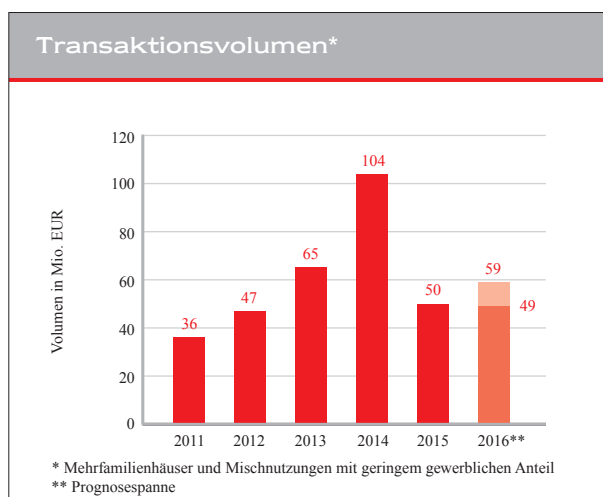
■ Bevölkerung	210.118	+4,0 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	20.118 EUR	+8,5 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	287	+27,6 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	7,00 EUR/m ²	+4,2 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.283 EUR/m ²	+18,3 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Erfurt, Engel & Völkers Commercial



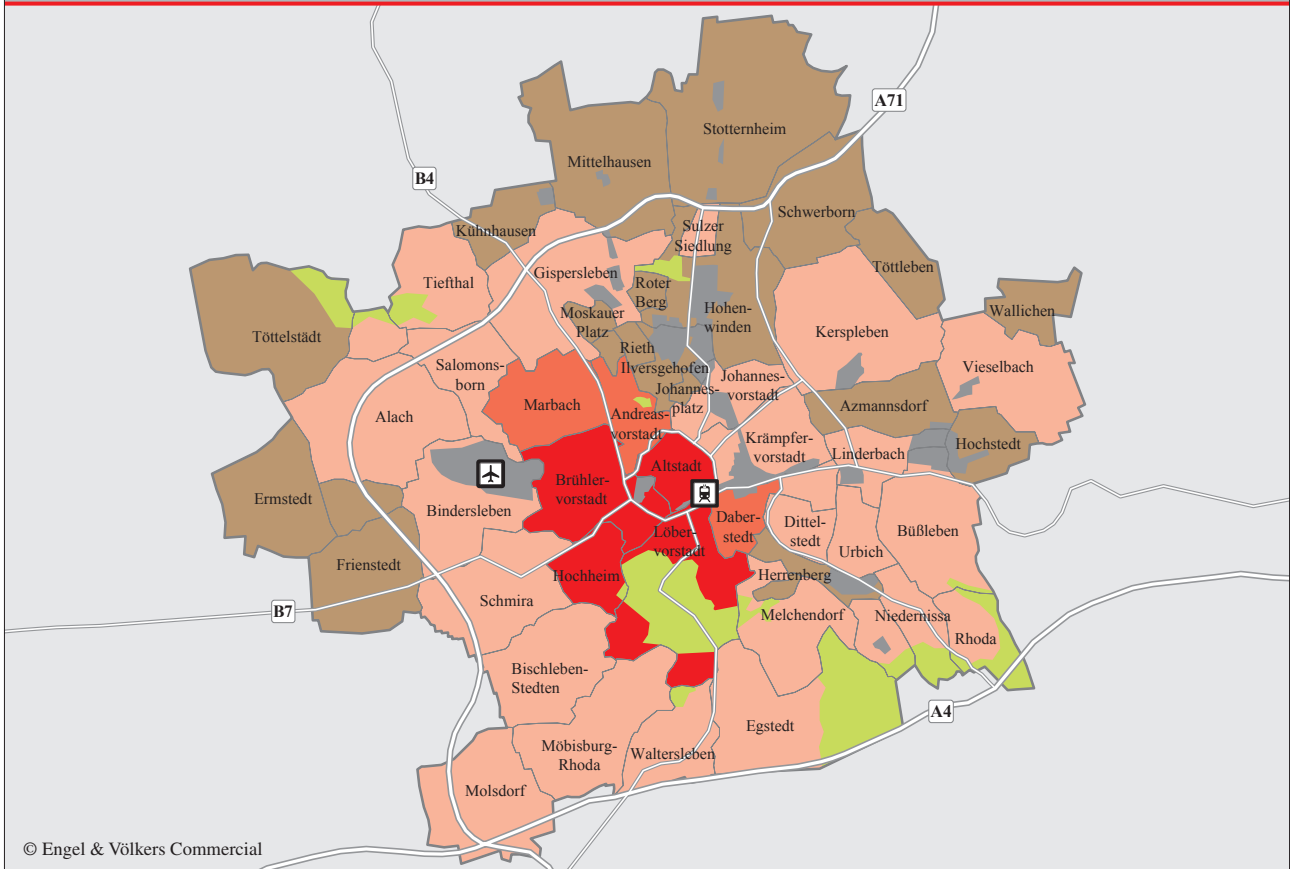
Quelle: Gutachterausschuss Erfurt, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Ortsteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Hochheim	21	8,40	+19,5 %	–	–
Altstadt	371	7,61	+5,5 %	9,16	+12,3 %
Bindersleben, Bischleben-Stedten	11	7,61	+8,7 %	–	–
Brühlvorstadt, Daberstedt	331	7,57	+10,3 %	10,69	+21,6 %
Löbvorstadt, Andreasvorstadt	519	7,30	+8,3 %	9,42	-1,6 %
Krämpfervorstadt, Johannesvorstadt	537	7,04	+9,3 %	–	–
Gispersleben, Ilversgehofen	258	6,70	+9,5 %	–	–
Johannesplatz, Vieselbach	32	6,20	+10,2 %	–	–
Roter Berg, Melchendorf	288	5,72	+9,7 %	–	–
Berliner Platz, Herrenberg	196	5,43	+5,1 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Erfurt - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator					
Faktor		2014	2015	2016	Trend
	■	14,1 – 16,9	15,5 – 19,5	16,9 – 20,5	↗
	■	13,5 – 15,9	14,8 – 18,0	15,8 – 18,9	↗
	■	12,5 – 14,2	14,0 – 16,0	15,1 – 17,4	↗
	■	11,1 – 12,8	12,2 – 14,5	12,5 – 15,2	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.125 – 1.500	1.175 – 1.525	1.275 – 1.775	↗
	■	950 – 1.250	1.000 – 1.300	1.150 – 1.500	↗
	■	825 – 1.050	875 – 1.150	950 – 1.350	↗
	■	725 – 900	775 – 950	850 – 1.050	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

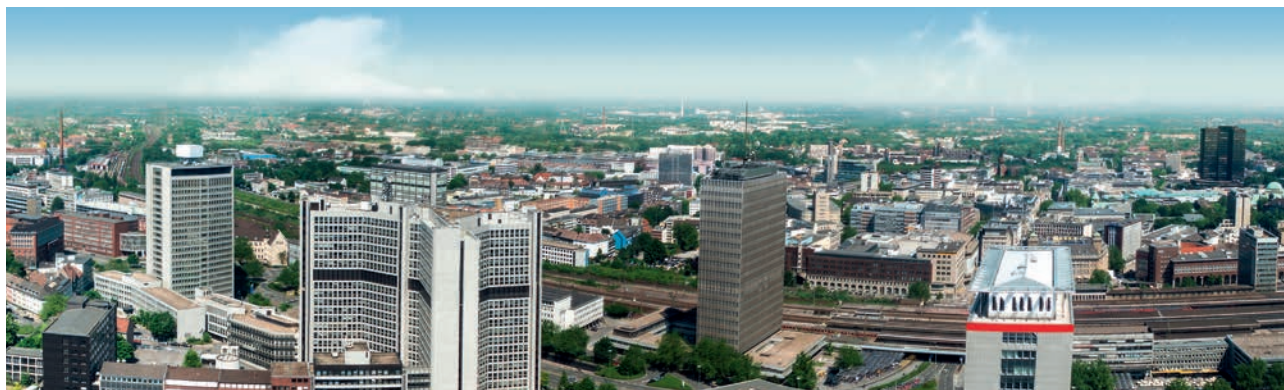
Marktstatements unserer Experten



Nachholeffekte beflügeln Erfurt: Bis zum Jahr 2017 baut die Deutsche Bahn die Landeshauptstadt Thüringens zu einem ICE-Knotenpunkt aus. Dadurch wird Erfurt weiter an Bedeutung gewinnen und ein zentrales Drehkreuz für den Personen- und Warenverkehr darstellen. Die Mieten haben in den letzten Jahren deutlich angezogen. In der Spitze liegen sie in den sehr guten Lagen wie der Altstadt oder der Brühlervorstadt mittlerweile bei 10,60 EUR/m². In den mittleren Lagen liegt die Spanne noch zwischen 5,40 und 7,70 EUR/m². Dabei hält diese Dynamik an, da die Mieten im bundesweiten Vergleich nach wie vor als moderat zu bewerten sind.

Stefan Oschinski, Engel & Völkers Commercial Erfurt

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Essen

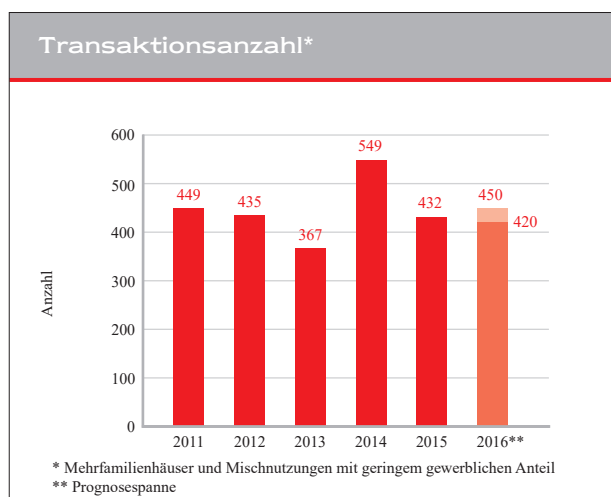


Standort- und Marktentwicklung

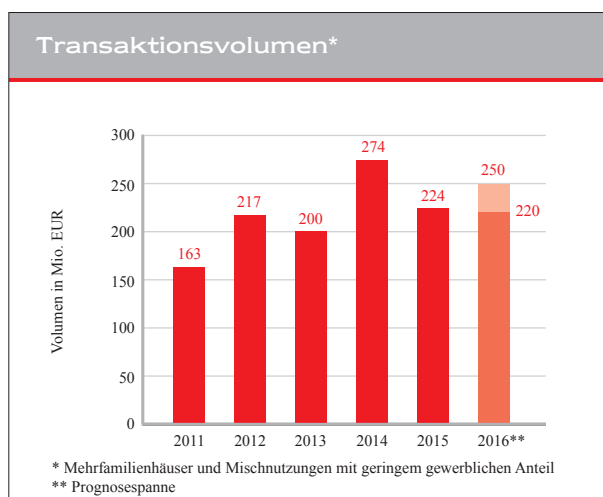
■ Bevölkerung	582.624	+3,0 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.587 EUR	+6,3 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	872	+42,5 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	6,72 EUR/m ²	+6,2 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.127 EUR/m ²	+12,4 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Essen, Engel & Völkers Commercial



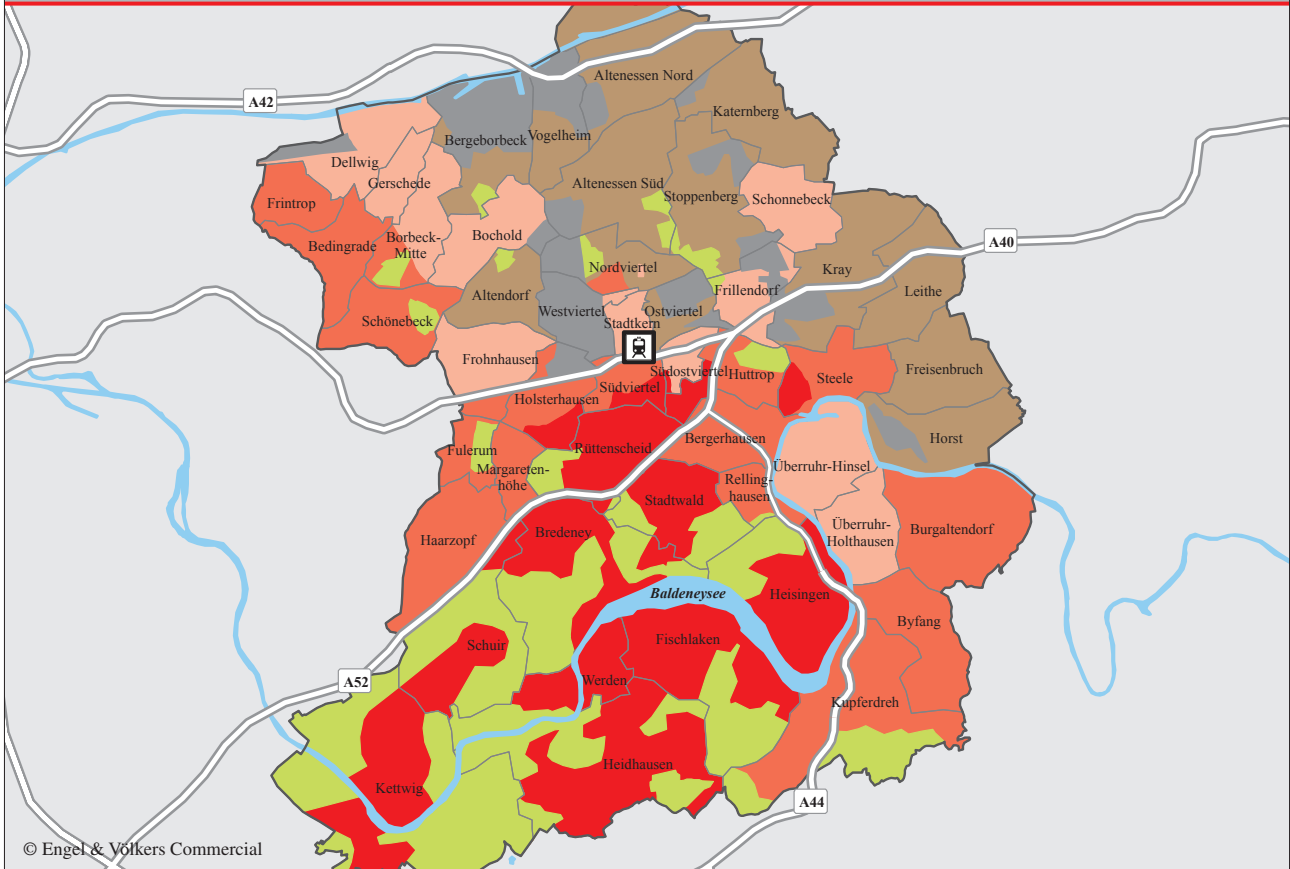
Quelle: Gutachterausschuss Essen, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Werden / Kettwig / Bredeney	655	7,83	+4,7 %	11,81	+4,5 %
Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald	768	7,53	+5,6 %	10,77	-
Essen-Ruhrhalbinsel	539	7,15	+5,5 %	9,58	-13,4 %
Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop	1.499	6,50	+13,6 %	9,94	-
Essen-West	1.862	6,35	+8,7 %	-	-
Borbeck	1.177	6,25	+7,0 %	8,41	-
Zollverein	654	6,13	+11,1 %	-	-
Steele / Kray	875	6,02	+4,9 %	8,09	-2,7 %
Altenessen / Karnap / Vogelheim	551	5,96	+10,0 %	-	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Essen - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	14,0 – 16,5	14,0 – 16,5	14,5 – 17,0	↗
	■	12,5 – 14,7	12,5 – 14,7	12,7 – 14,9	↗
	■	10,7 – 12,5	10,8 – 12,5	11,0 – 12,9	→
	■	9,0 – 10,8	9,0 – 10,8	9,5 – 10,9	→
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.350 – 1.950	1.350 – 1.950	1.350 – 1.950	↗
	■	900 – 1.450	900 – 1.450	900 – 1.550	↗
	■	710 – 950	710 – 980	710 – 1.000	→
	■	460 – 750	460 – 750	460 – 750	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Noch vor einigen Jahren haben Investoren recht halbherzig auf den Zinshausmarkt Essen geschaut. Jetzt herrscht mehr Zuversicht. Das neue Profil des Anlageimmobilienmarktes wird in der Innenstadt sichtbar. Städtebauliche Projekte haben dort zu einer positiven Entwicklung einzelner Mikrolagen geführt, sodass auch die Wohnraumnachfrage steigt. Insbesondere die städtebaulichen Maßnahmen rund um den Limbecker Platz, der Ausbau des Krupp-Gürtels und das zwischen Innenstadt und Universität wachsende Quartier „grüne mitte“ haben zur Attraktivitätssteigerung beigetragen.

Maria Schlieper, Engel & Völkers Commercial Essen

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Frankfurt am Main

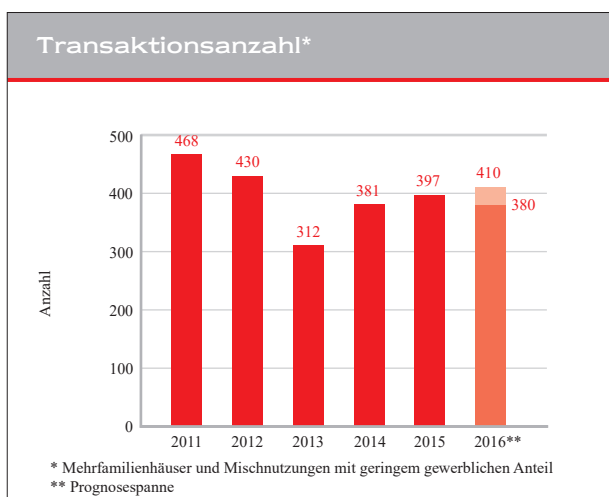


Standort- und Marktentwicklung

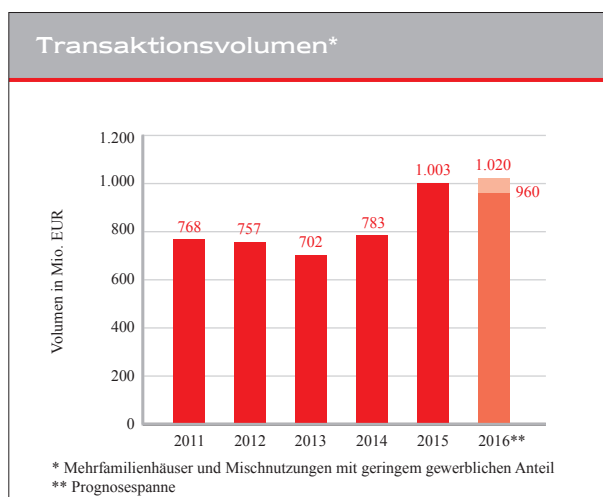
■ Bevölkerung	732.688	+8,3 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	25.396 EUR	+7,4 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	4.076	+114,0 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	13,03 EUR/m ²	+3,7 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	3.033 EUR/m ²	+10,8 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt, Engel & Völkers Commercial



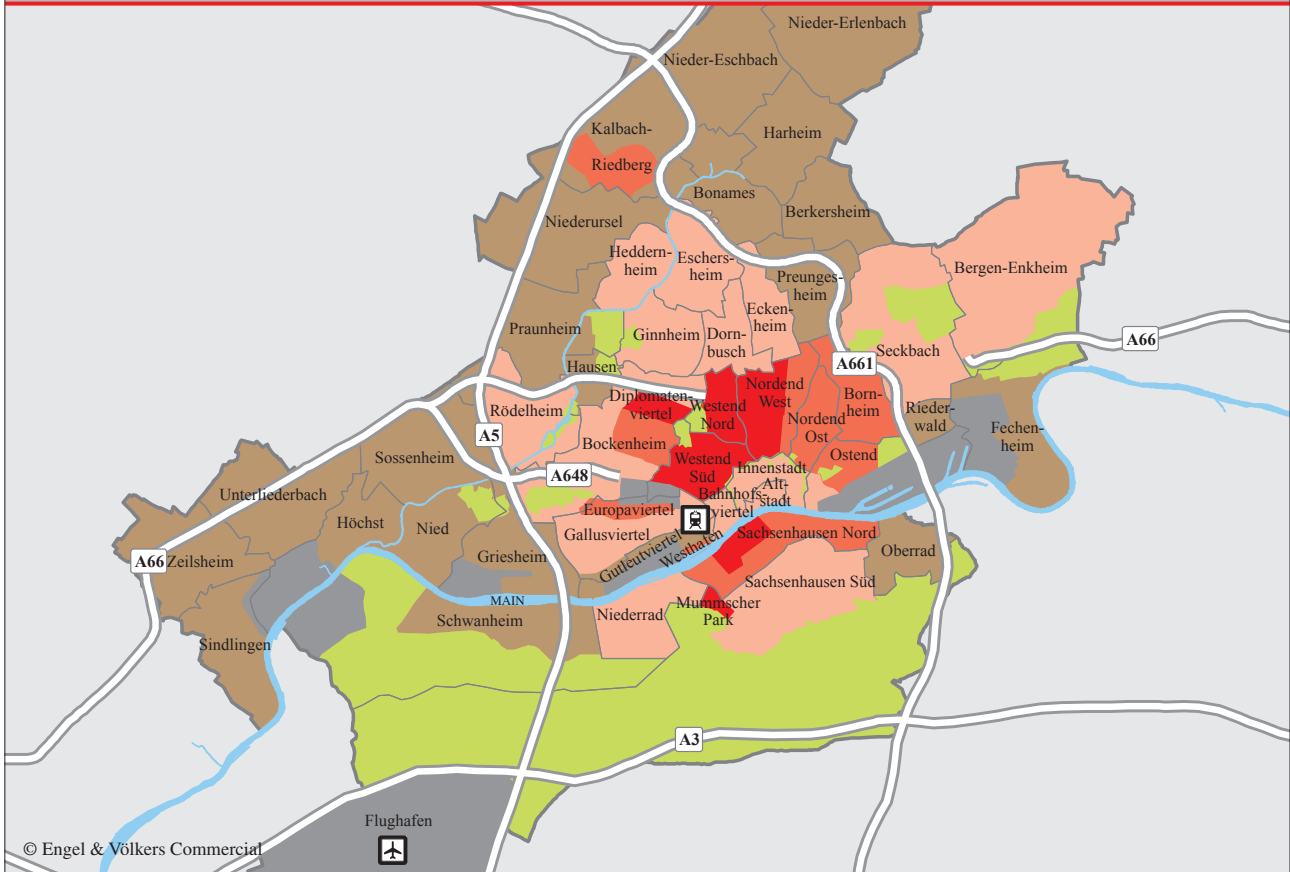
Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Ortsbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Innenstadt II, Innenstadt III	2.097	13,54	+0,6 %	17,13	+15,9 %
Bornheim/Ostend	526	12,57	+7,0 %	15,94	+11,6 %
Süd	1.285	12,34	+7,6 %	15,66	+18,3 %
Innenstadt I	830	12,01	+1,2 %	15,78	+16,5 %
Kalbach-Riedberg, Mitte-Nord	606	11,69	+5,4 %	15,03	+24,8 %
Mitte-West	319	10,83	+6,1 %	–	–
Nordwest, Nordost	387	10,65	+8,8 %	13,53	+15,0 %
Bergen-Enkheim, Ost	357	10,28	+7,0 %	–	–
West	801	10,02	+10,1 %	13,09	+24,7 %
Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach	74	9,76	+8,4 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Frankfurt am Main - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	19,8 – 24,0	20,1 – 26,0	22,0 – 27,0	➔
	■	18,5 – 21,7	18,5 – 22,5	20,0 – 24,0	➔
	■	15,5 – 17,8	16,0 – 18,3	17,0 – 20,0	➔
	■	12,7 – 15,0	14,0 – 15,5	15,0 – 17,0	➔
WGH-Preis in EUR/m²	■	3.000 – 4.550	3.200 – 4.800	3.700 – 5.500	↗
	■	2.000 – 3.200	2.200 – 3.400	2.400 – 3.900	↗
	■	1.350 – 2.100	1.400 – 2.300	1.700 – 2.700	↗
	■	1.000 – 1.550	1.000 – 1.700	1.200 – 1.850	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Auch 2016 wurde der Frankfurter Markt für Wohn- und Geschäftshäuser von steigenden Preisen und einer anhaltend hohen Nachfrage geprägt. Somit hält insbesondere bei professionellen Bestandshaltern der Trend an, die Marktsituation zu nutzen und Bestände zu bereinigen. Auch Unentschlossene treten nun an den Markt, um durch das hohe Preisniveau Gewinnmitnahmen zu realisieren. Insbesondere zuvor weniger gefragte Stadtteile rücken zunehmend in den Fokus der Investoren.

Kai-Alexander Krummel, Engel & Völkers Commercial Frankfurt am Main

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Freiburg

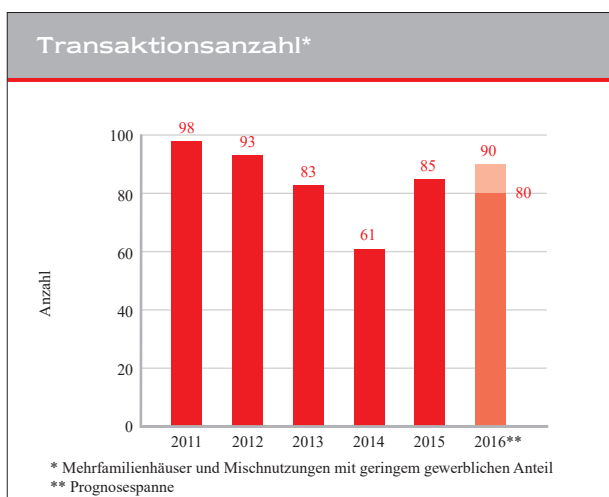


Standort- und Marktentwicklung

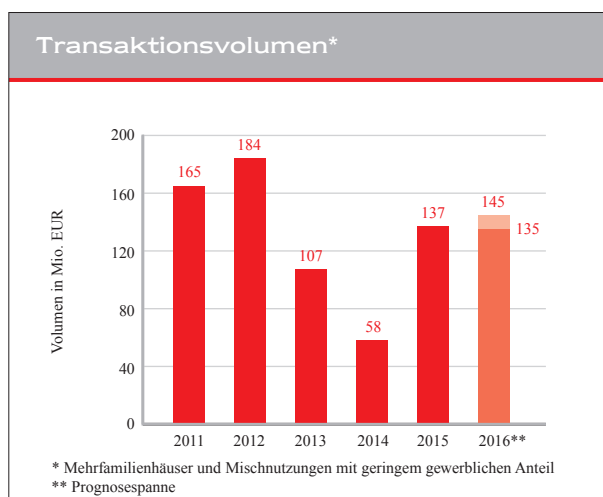
■ Bevölkerung	226.393	+5,7 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	20.797 EUR	+5,3 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	565	+58,7 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	11,12 EUR/m ²	-0,9 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	3.003 EUR/m ²	+16,2 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Freiburg, Engel & Völkers Commercial



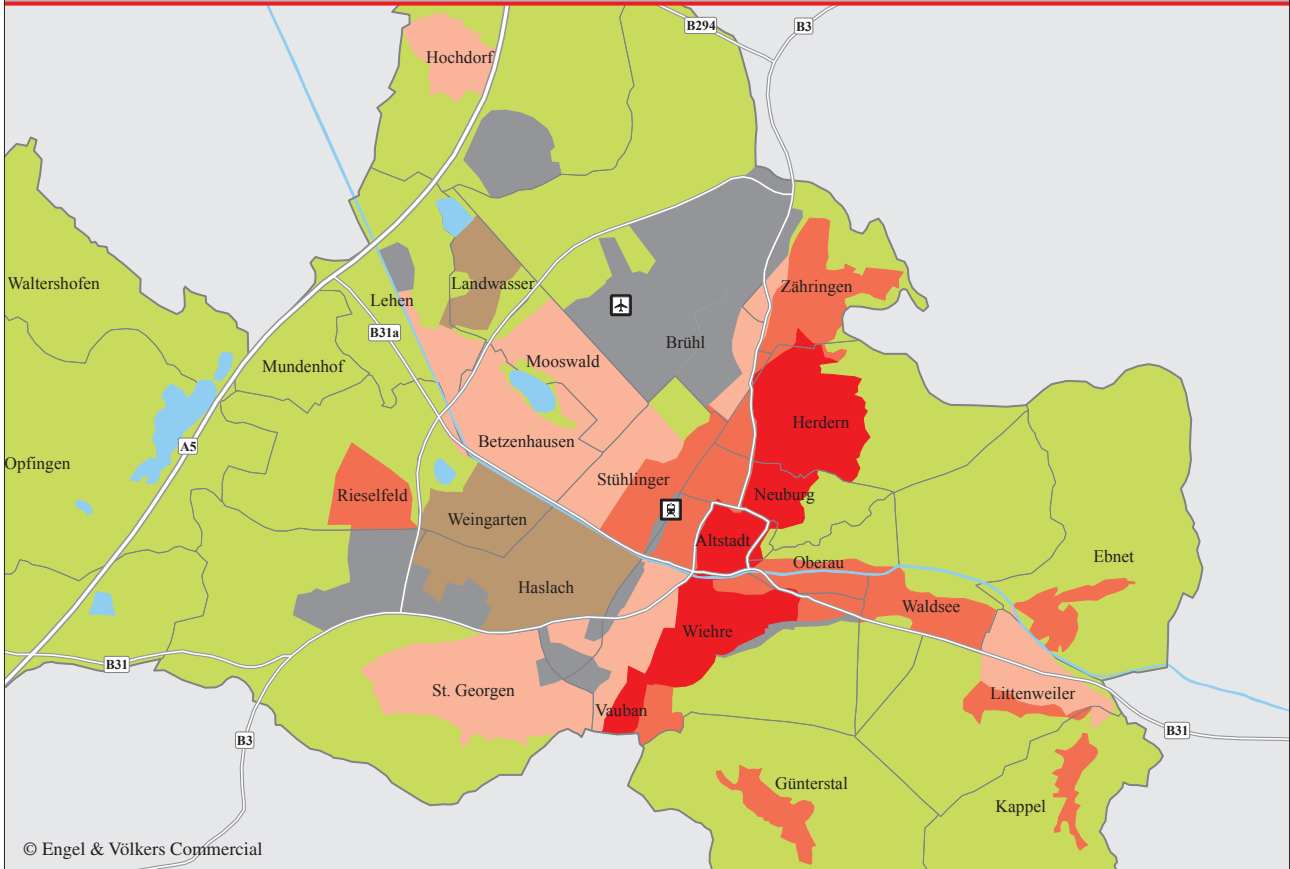
Quelle: Gutachterausschuss Freiburg, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Mitte	204	11,16	+0,8 %	–	–
Süd	331	11,07	+1,9 %	15,59	+38,5 %
Nord	345	10,67	+7,0 %	14,52	+16,2 %
Ost	163	10,48	+8,3 %	13,62	+13,3 %
West	452	9,94	+3,2 %	11,13	-3,0 %
Südwest	620	9,90	+6,7 %	12,34	+5,7 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Freiburg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	19,5 – 23,5	19,5 – 24,5	19,5 – 25,7	→
	■	16,0 – 19,5	16,5 – 20,0	16,7 – 21,5	↗
	■	14,5 – 16,5	14,5 – 17,5	14,5 – 18,5	↗
	■	12,5 – 15,0	13,0 – 16,0	13,5 – 17,0	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	2.500 – 4.500	2.500 – 4.500	2.600 – 4.600	→
	■	2.000 – 3.100	2.100 – 3.200	2.150 – 3.400	↗
	■	1.600 – 2.500	1.650 – 2.550	1.700 – 2.650	↗
	■	1.200 – 1.900	1.280 – 2.000	1.350 – 2.100	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Das Jahr 2016 zeichnete sich durch weiterhin starke Nachfrage nach renditestarken Wohn- und Geschäftshäusern aus. Das Angebot innerhalb der Stadt Freiburg dagegen ist leicht rückgängig. Sowohl vom Angebotsrückgang als auch von weiterhin steigenden Preisen profitieren die umliegenden Städte bis an die Schweizer Grenze ebenso wie die Standorte entlang der A5, wie beispielsweise Offenburg und Lahr. Institutionelle Anleger nutzen die Marktsituation zur Bereinigung ihrer Portfolios.

Kirstin Meyer, Engel & Völkers Commercial Freiburg

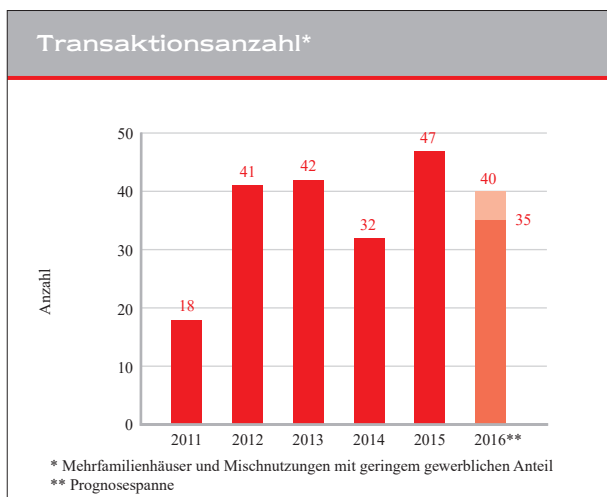
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Friedrichshafen



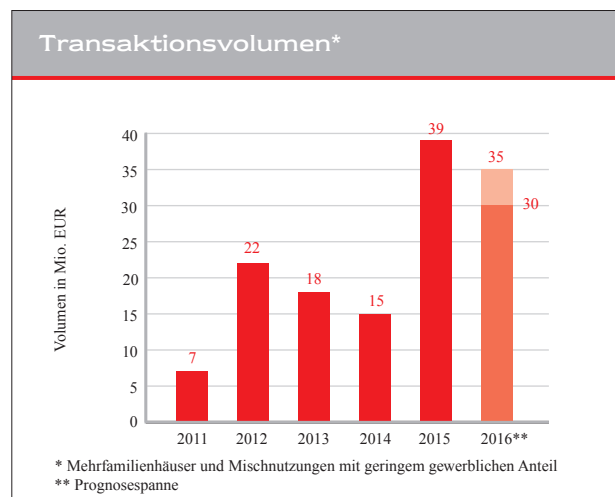
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	59.108	+3,4 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	248	+89,3 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	24.272 EUR	+7,2 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	9,80 EUR/m ²	+12,3 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	2.792 EUR/m ²	+16,3 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Friedrichshafen, Engel & Völkers Commercial



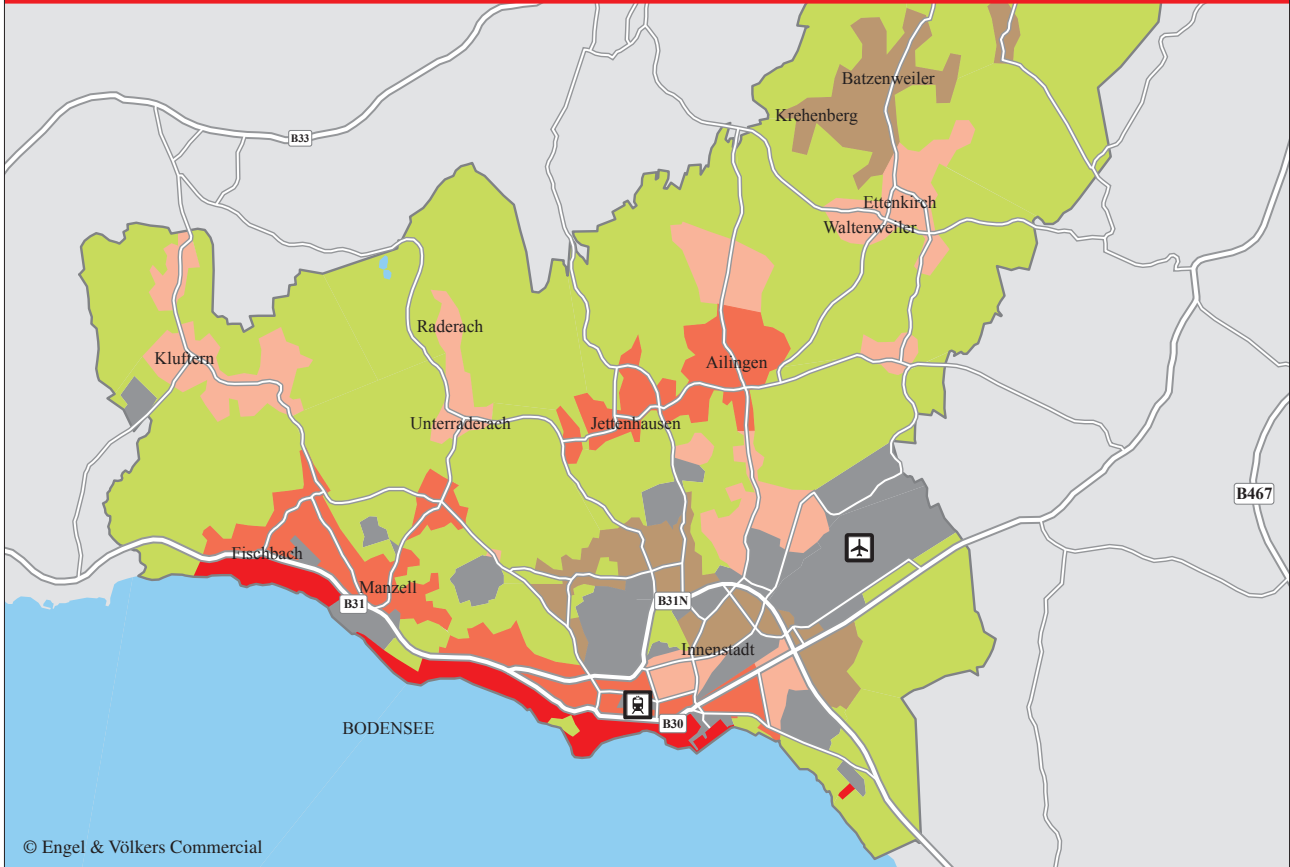
Quelle: Gutachterausschuss Friedrichshafen, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtgebiet	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Langenargen	50	9,75	+13,5 %	10,19	+13,0 %
Kressbronn	51	9,43	+8,4 %	16,35	+66,2 %
Friedrichshafen – Innenstadt	164	9,23	+10,4 %	11,41	+16,5 %
Friedrichshafen – Peripherie	168	8,77	+8,4 %	10,88	+15,5 %
Eriskirch	18	8,34	+9,3 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Friedrichshafen - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	17,0 – 23,0	17,0 – 23,8	17,5 – 24,5	➔
	■	16,0 – 19,0	16,0 – 20,0	16,5 – 21,0	➔
	■	15,0 – 17,0	15,0 – 17,8	15,0 – 18,7	➔
	■	11,0 – 15,0	11,5 – 15,5	12,0 – 16,0	➔
WGH-Preis in EUR/m²	■	2.300 – 3.500	2.300 – 3.500	2.500 – 3.500	➔
	■	1.750 – 2.700	1.750 – 2.700	2.000 – 2.700	➔
	■	1.150 – 1.800	1.150 – 1.800	1.250 – 2.000	➔
	■	725 – 1.260	750 – 1.300	850 – 1.400	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern in den besten Lagen der Stadt ist ungebrochen hoch. Neben den traditionellen Privatanlegern suchen zunehmend institutionelle Investoren und ausländische Interessenten nach Anlagemöglichkeiten. Hier können wir ein breites Spektrum an Anlagemöglichkeiten in unserem gesamten Gebiet, zu welchem u. a. Städte wie Lindau, Überlingen, Sigmaringen und Ravensburg gehören, bieten. Aufgrund der starken Wirtschaft in Friedrichshafen sehen wir für das kommende Jahr weiter steigende Mieten und somit attraktive Renditechancen.

Mirco Maurer, Engel & Völkers Commercial Friedrichshafen

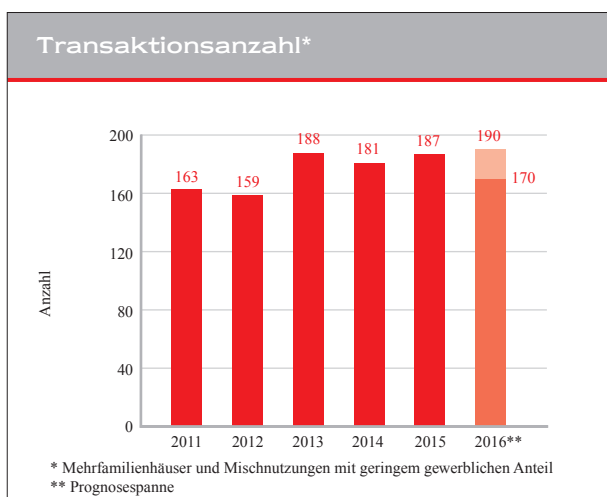
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Halle (Saale)



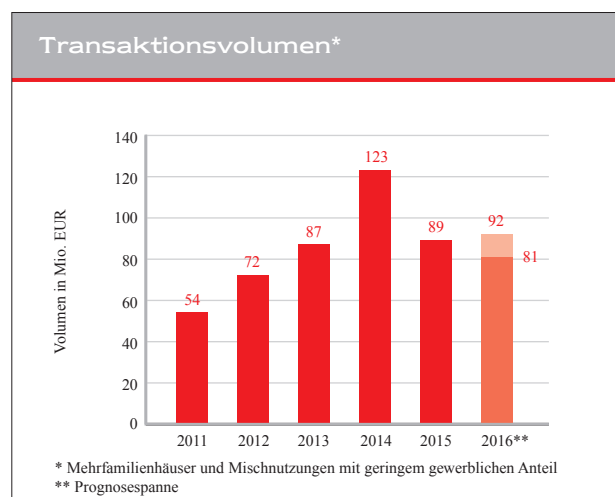
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	236.991	+2,8 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	143	-8,9 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	18.096 EUR	+6,1 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	5,79 EUR/m ²	+3,2 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	948 EUR/m ²	+16,5 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Halle, Engel & Völkers Commercial



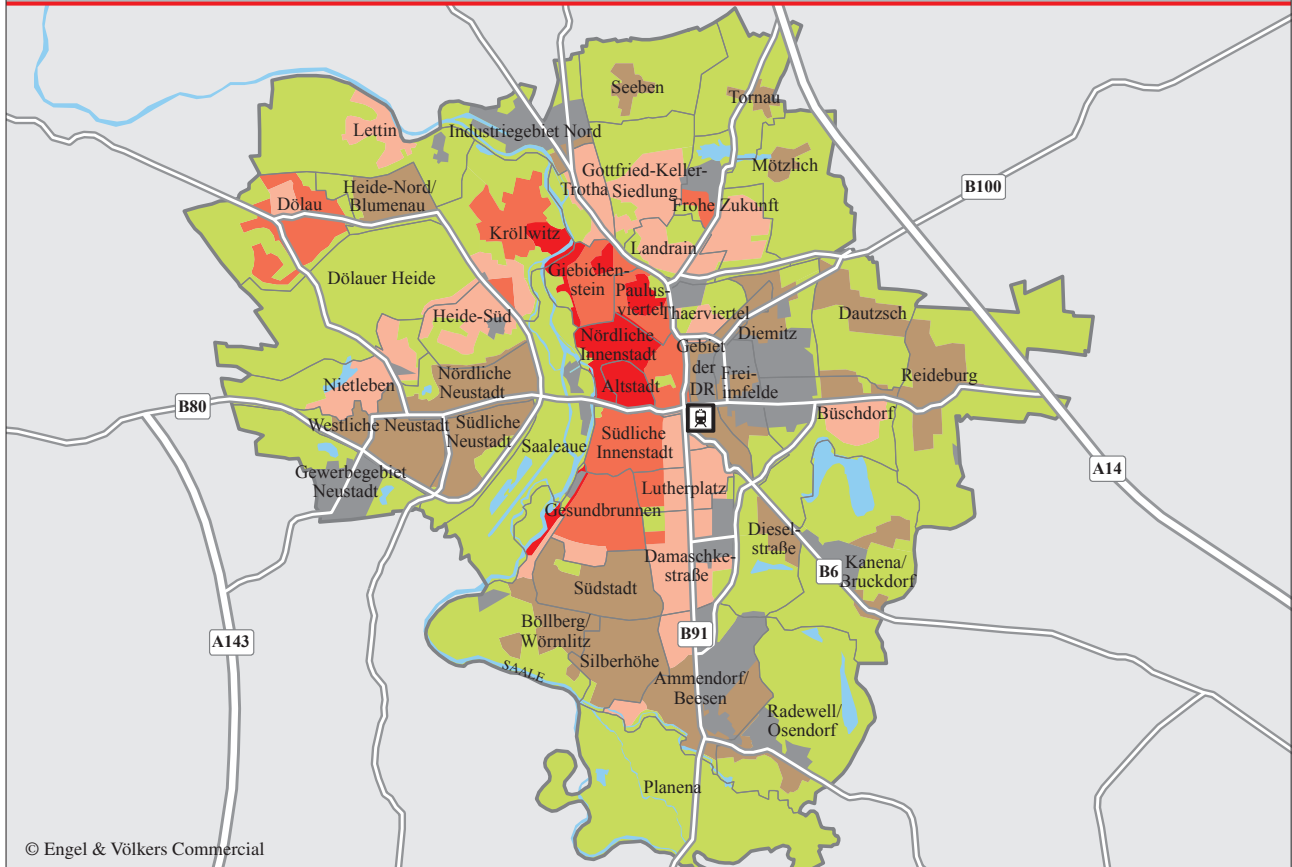
Quelle: Gutachterausschuss Halle, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Nord	1.049	6,22	+3,3 %	7,88	+23,1 %
Mitte	1.801	6,19	+7,5 %	8,09	+22,4 %
Ost	192	5,66	+7,2 %	–	–
Süd	1.539	5,29	+7,1 %	8,28	+45,3 %
West	980	4,98	+1,8 %	7,63	+11,5 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Halle (Saale) - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	13,0 – 16,5	13,2 – 17,3	13,5 – 18,5	↗
	■	12,0 – 14,5	12,1 – 15,2	12,3 – 15,8	↗
	■	9,8 – 12,5	9,9 – 12,9	9,9 – 13,3	↗
	■	6,5 – 10,0	7,4 – 10,2	8,1 – 10,3	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	800 – 1.200	800 – 1.210	830 – 1.350	↗
	■	600 – 930	600 – 940	650 – 1.050	↗
	■	450 – 750	450 – 750	500 – 800	↗
	■	300 – 500	300 – 500	310 – 600	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die positive Entwicklung der Gesamtregion Leipzig/Halle (Saale)/Chemnitz bescherte der Händelstadt in den letzten Jahren einen spürbaren Aufwärtstrend. Der gute Ruf der Universität, die Ansiedlung weiterer Unternehmen sowie die Kombination aus dem Nachfrageüberschuss im nahe gelegenen Leipzig und den noch entwicklungsfähigen Mieten wecken verstärkt das Interesse neuer Investorengruppen. Trotz gestiegener Nachfrage sind die Hallenser Immobilienpreise im bundesweiten Vergleich eher moderat und Renditen von 6 % keine Seltenheit.

Ralf Oberänder, Engel & Völkers Commercial Halle (Saale)

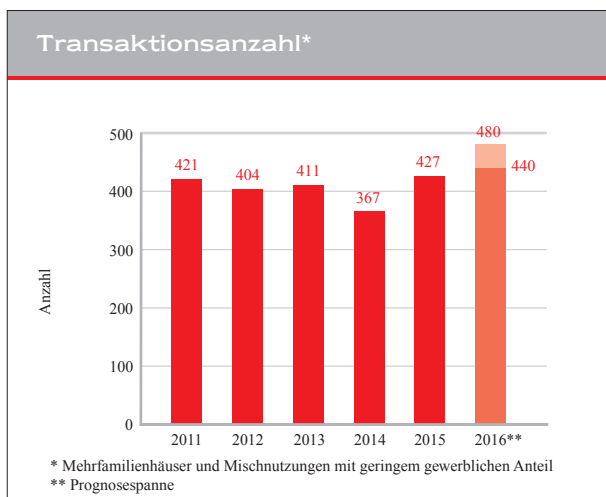
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Hamburg



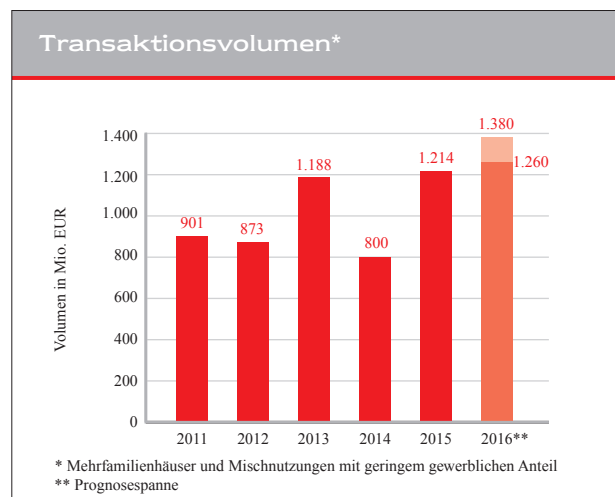
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	1.787.408	+4,0 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	7.665	+131,8 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	24.357 EUR	+6,2 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	11,21 EUR/m ²	+3,5 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	2.834 EUR/m ²	+9,6 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg, Engel & Völkers Commercial



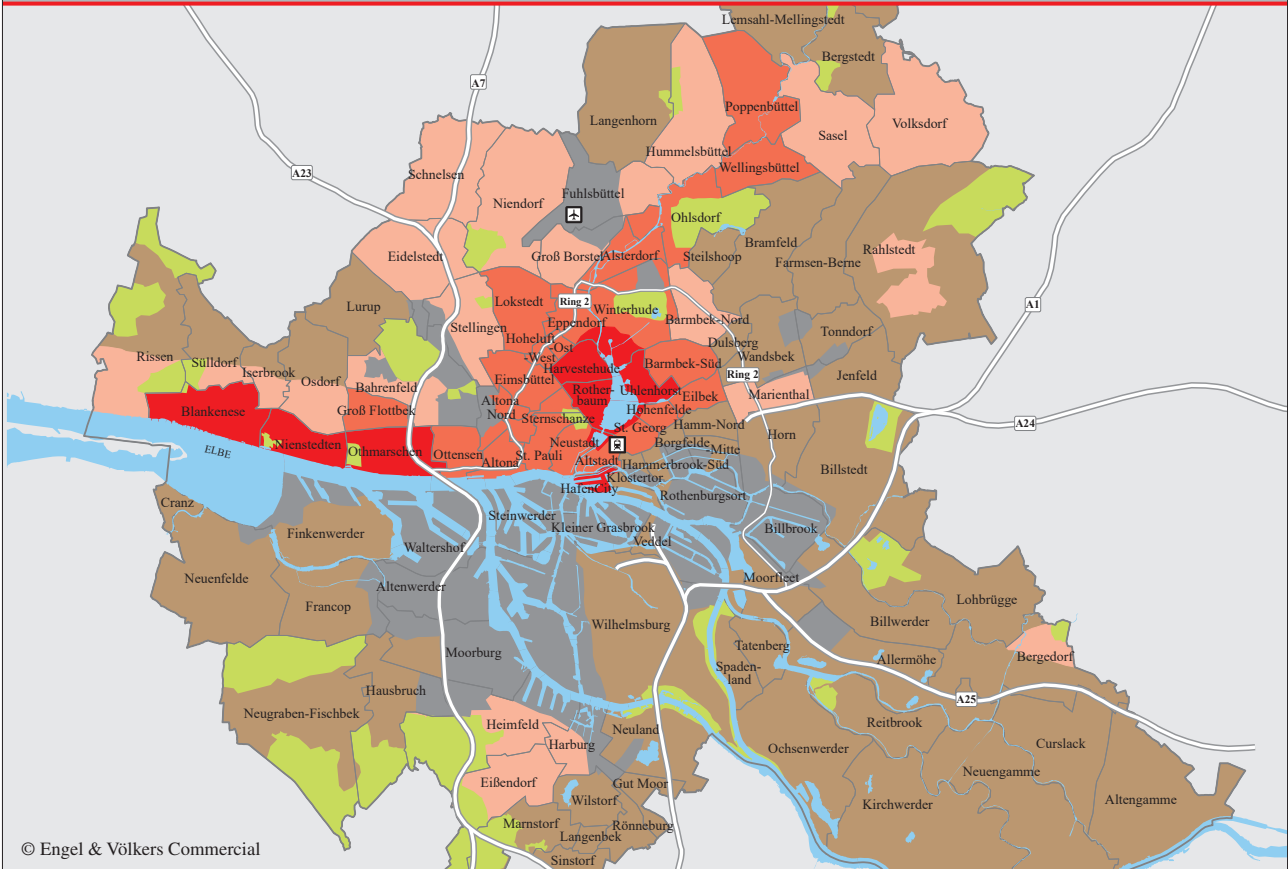
Quelle: Gutachterausschuss Hamburg, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Eimsbüttel	3.022	11,74	+2,8 %	14,52	+9,5 %
Altona	2.460	11,63	+2,7 %	14,36	+4,4 %
Hamburg-Nord	4.715	11,54	+0,5 %	14,56	+5,7 %
Hamburg-Mitte	2.709	10,20	+2,8 %	14,20	+0,1 %
Wandsbek	4.041	9,52	+2,8 %	12,38	+6,9 %
Bergedorf	969	9,24	+7,8 %	11,32	+13,4 %
Harburg	1.715	8,52	+5,3 %	11,51	+3,0 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Hamburg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	21,0 – 26,0	22,0 – 28,0	24,0 – 32,0	↗
	■	18,5 – 23,0	20,0 – 24,0	22,0 – 27,0	↗
	■	15,5 – 18,5	17,0 – 20,0	18,0 – 22,0	↗
	■	12,5 – 17,0	15,0 – 18,0	17,0 – 20,0	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	2.600 – 4.900	2.700 – 5.000	3.300 – 5.000	↗
	■	1.800 – 3.300	2.100 – 3.500	2.400 – 3.400	↗
	■	1.300 – 2.300	1.500 – 2.400	1.900 – 2.500	↗
	■	900 – 1.600	1.000 – 1.800	1.400 – 2.100	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



2016 geht die Preisrallye für Mehrfamilienhäuser ungebremst weiter. Die Preise für die wenigen frei gehandelten Objekte liegen mittlerweile in einigen Fällen sogar über dem 30-Fachen der Jahresnettokaltmiete. Parallel zu gestiegenen Kaufpreisfaktoren haben sich auch die Quadratmeterpreise in den letzten zehn Jahren fast verdreifacht. Der Trend der professionellen Immobilieneigentümer, sich von Beständen zu trennen, um Gewinne zu realisieren, hält an. Es kommen nicht nur interessante Renditeobjekte mit langfristigen Mietentwicklungspotenzial auf den Markt, sondern auch immer wieder richtige Liebhaber-Jugendstilensembles in Toplagen.

Oliver D. Ihrt, Engel & Völkers Commercial Hamburg

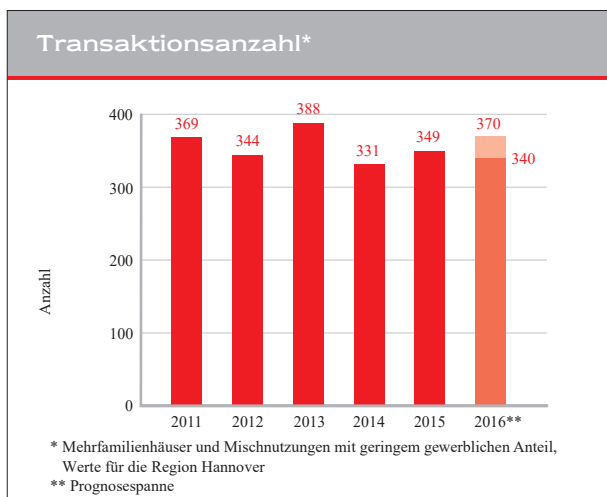
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Hannover



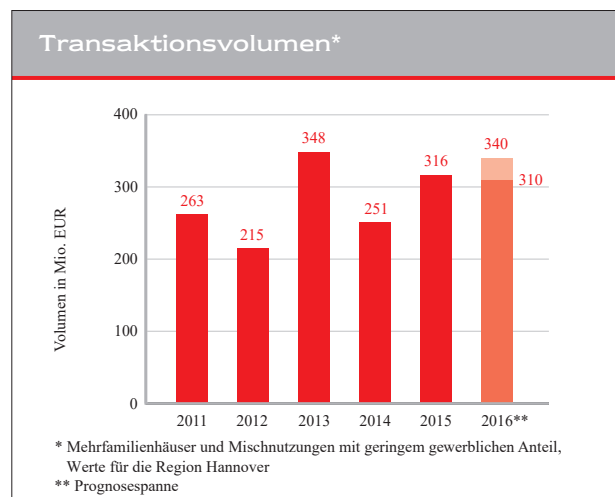
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	532.163	+4,5 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	1.232	+245,1 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	22.361 EUR	+5,9 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	8,39 EUR/m ²	+1,8 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	1.808 EUR/m ²	+11,4 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Hannover, Engel & Völkers Commercial



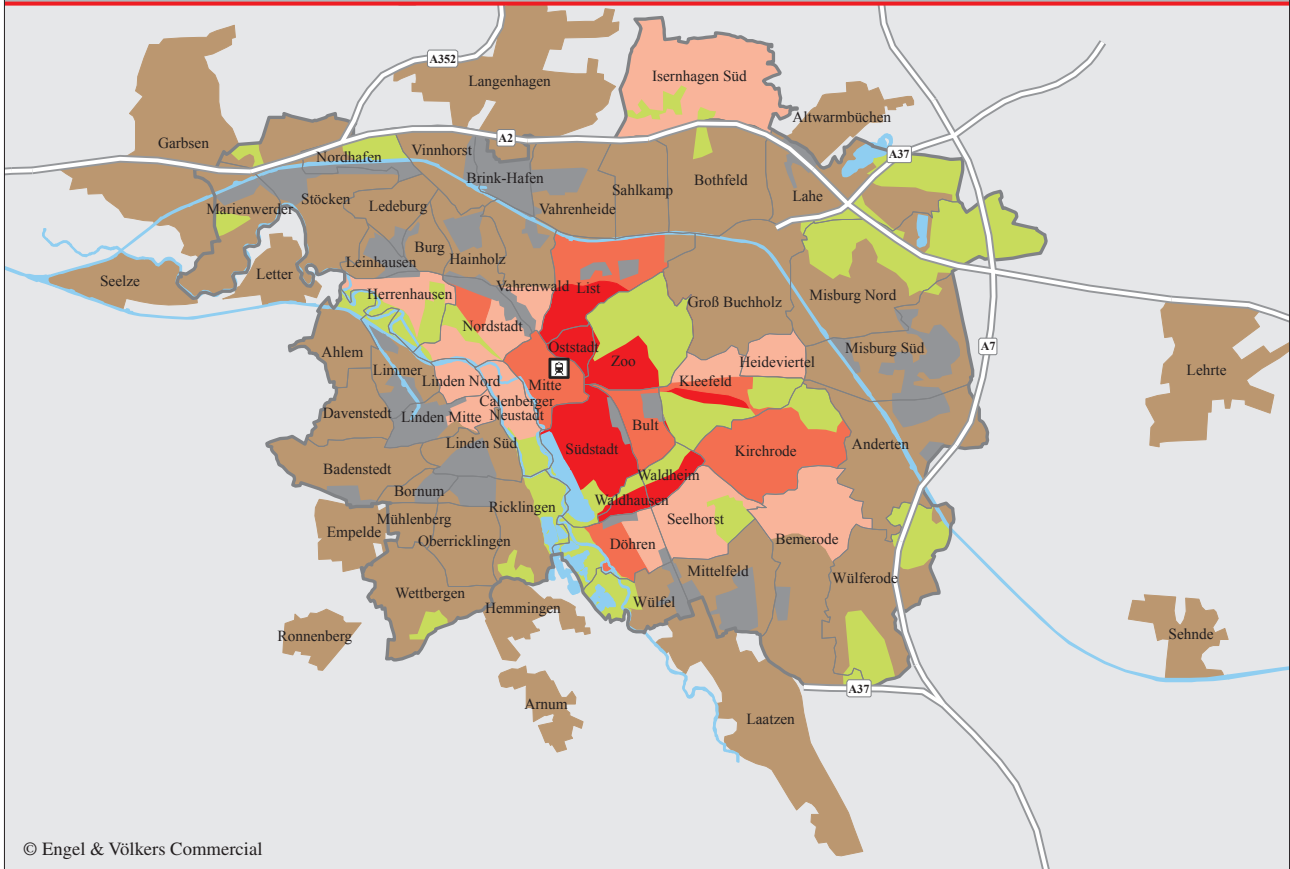
Quelle: Gutachterausschuss Hannover, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Mitte	1.449	8,74	+6,3 %	11,86	-0,3 %
Südstadt-Bult	1.286	8,61	+12,3 %	10,96	+3,5 %
Vahrenwald-List	1.751	8,34	+15,4 %	12,22	+1,3 %
Kirchrode-Bemerode-Wülferode, Döhren-Wülfel	1.325	8,17	+13,7 %	11,03	-1,5 %
Buchholz-Kleefeld	982	7,93	+13,6 %	9,77	-3,4 %
Nord	509	7,81	+11,7 %	11,33	+20,1 %
Linden-Limmer, Ricklingen	1.382	7,67	+17,0 %	11,61	-
Bothfeld-Vahrenheide, Misburg-Anderten	1.117	7,47	+16,0 %	11,19	-
Herrenhausen-Stöcken	950	7,03	+11,8 %	-	-
Ahlem-Badenstedt-Davenstedt	562	6,98	+11,7 %	-	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Hannover - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	13,0 – 19,5	14,0 – 21,0	16,5 – 22,0	↗
	■	12,0 – 17,0	12,0 – 18,0	14,0 – 19,5	↗
	■	10,5 – 15,5	11,5 – 16,0	13,5 – 17,5	↗
	■	9,5 – 12,5	10,0 – 13,0	10,0 – 14,0	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.800 – 2.600	1.900 – 2.700	2.000 – 2.800	↗
	■	1.150 – 2.100	1.200 – 2.150	1.300 – 2.250	↗
	■	900 – 1.600	950 – 1.700	1.000 – 1.800	↗
	■	700 – 1.100	750 – 1.200	800 – 1.300	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die Region Hannover konnte 2016 zum wiederholten Male eine Steigerung der Immobilienpreise verzeichnen, insbesondere in den guten bis sehr guten Lagen der Landeshauptstadt. Aber auch die in der Vergangenheit weniger nachgefragten einfachen bis mittleren Lagen erfuhren eine stetig steigende Nachfragetendenz. Begünstigt wurde die Preissteigerung durch den aus der anhaltenden Niedrigzinspolitik resultierenden Nachfrageüberhang und das sich stetig verknappende Angebot. Diese Marktsituation kam nunmehr auch verstärkt den umliegenden Städten wie Laatzen, Langenhagen und Seelze, aber auch Celle und Hildesheim zugute.

Lars Sörenhagen, Engel & Völkers Commercial Hannover

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Heidelberg

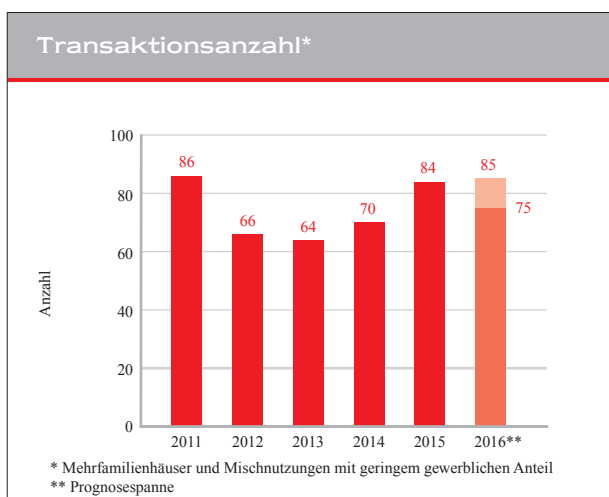


Standort- und Marktentwicklung

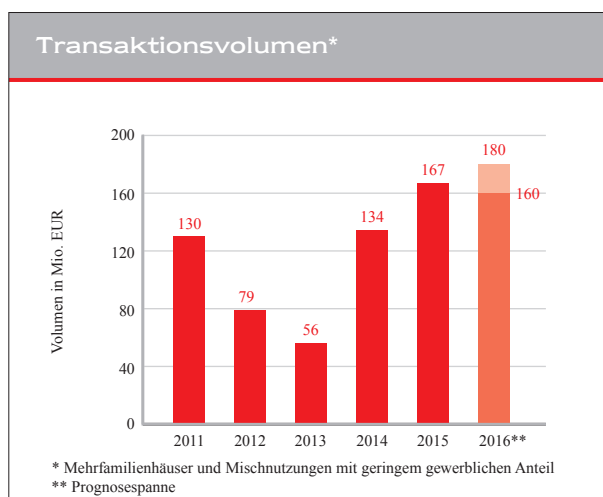
■ Bevölkerung	156.267	+5,3 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.803 EUR	+4,8 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	626	+85,2 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	10,91 EUR/m ²	+4,5 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	3.005 EUR/m ²	+17,7 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg, Engel & Völkers Commercial



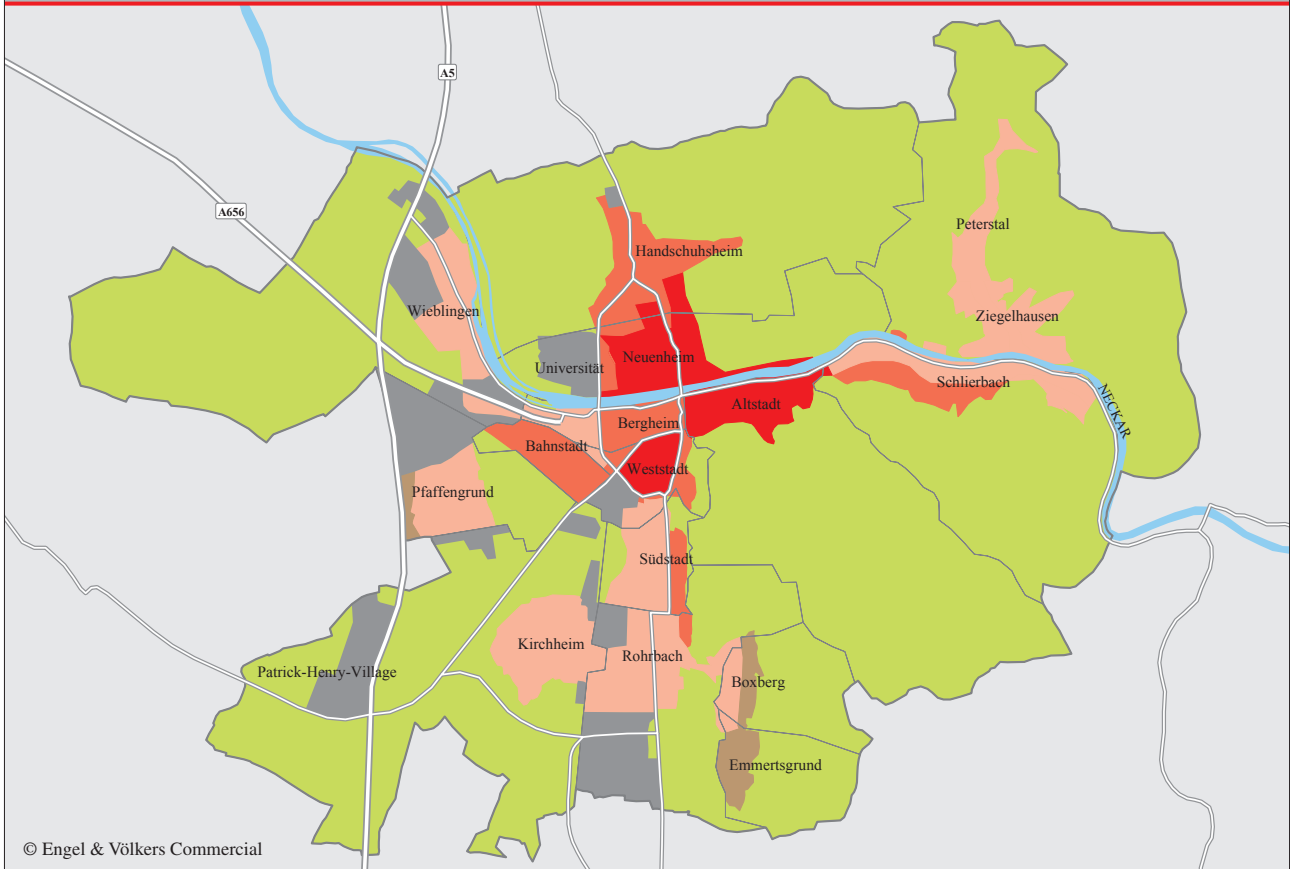
Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Neuenheim	423	12,70	+4,1 %	–	–
Altstadt	398	11,61	+1,6 %	–	–
Handschuhsheim	315	10,66	+2,0 %	12,26	+5,4 %
Bahnstadt, Bergheim, Weststadt	736	10,57	+3,4 %	12,65	+11,8 %
Kirchheim	344	9,44	+7,2 %	9,12	-5,1 %
Rohrbach, Südstadt	573	9,25	+4,4 %	12,54	+17,0 %
Schlierbach, Ziegelhausen	479	9,23	+6,9 %	12,86	+28,2 %
Pfaffengrund, Wieblingen	237	8,87	+4,6 %	11,34	+24,5 %
Boxberg, Emmertsgrund	95	6,37	+2,7 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Heidelberg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	18,5 – 22,5	18,5 – 24,5	19,0 – 25,5	↗
	■	15,0 – 20,0	15,0 – 21,0	16,0 – 22,5	↗
	■	13,5 – 17,5	13,5 – 18,8	14,2 – 20,5	↗
	■	12,0 – 14,7	12,0 – 15,4	12,6 – 16,5	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	2.400 – 3.650	2.500 – 3.800	2.500 – 4.100	↗
	■	1.700 – 2.500	1.800 – 2.850	1.900 – 3.300	↗
	■	1.300 – 1.950	1.350 – 2.100	1.350 – 2.300	↗
	■	950 – 1.350	950 – 1.450	950 – 1.600	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Heidelberg ist einer der begehrtesten Wohn- und Universitätsstandorte in Deutschland. Trotz vieler Wohnbauprojekte in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen bleibt die Nachfrage nach Bestandsimmobilien sehr hoch, sodass die Preise für Kapitalanlagen in attraktiven Lagen 2016 weiter gestiegen sind. Mit Bruttoanfangsrenditen von überwiegend unter 5 % und den deutlich höchsten Quadratmeterpreisen ist Heidelberg nicht nur der attraktivste, sondern auch der teuerste Anlagestandort in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Nikolas Wiksner, Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar

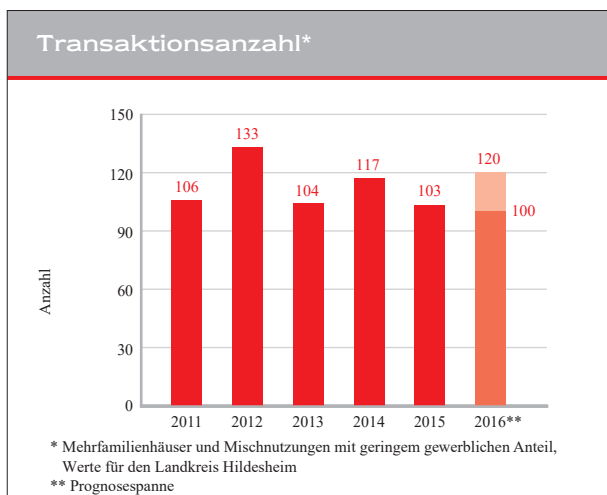
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Hildesheim



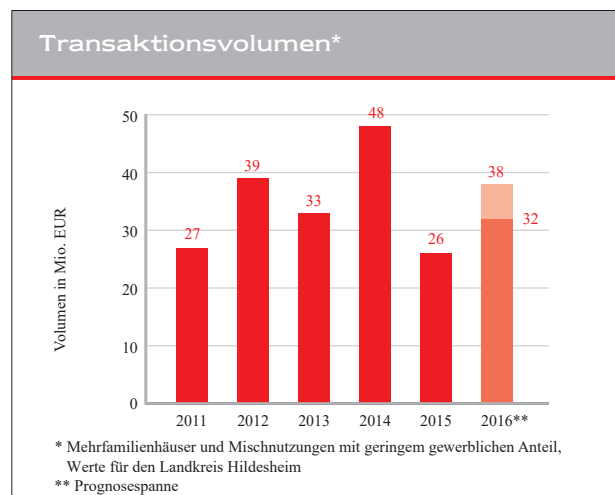
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	101.667	+2,4 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	220	+101,8 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.105 EUR	+7,7 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	5,97 EUR/m ²	+3,8 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	1.309 EUR/m ²	+19,8 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Hildesheim, Engel & Völkers Commercial



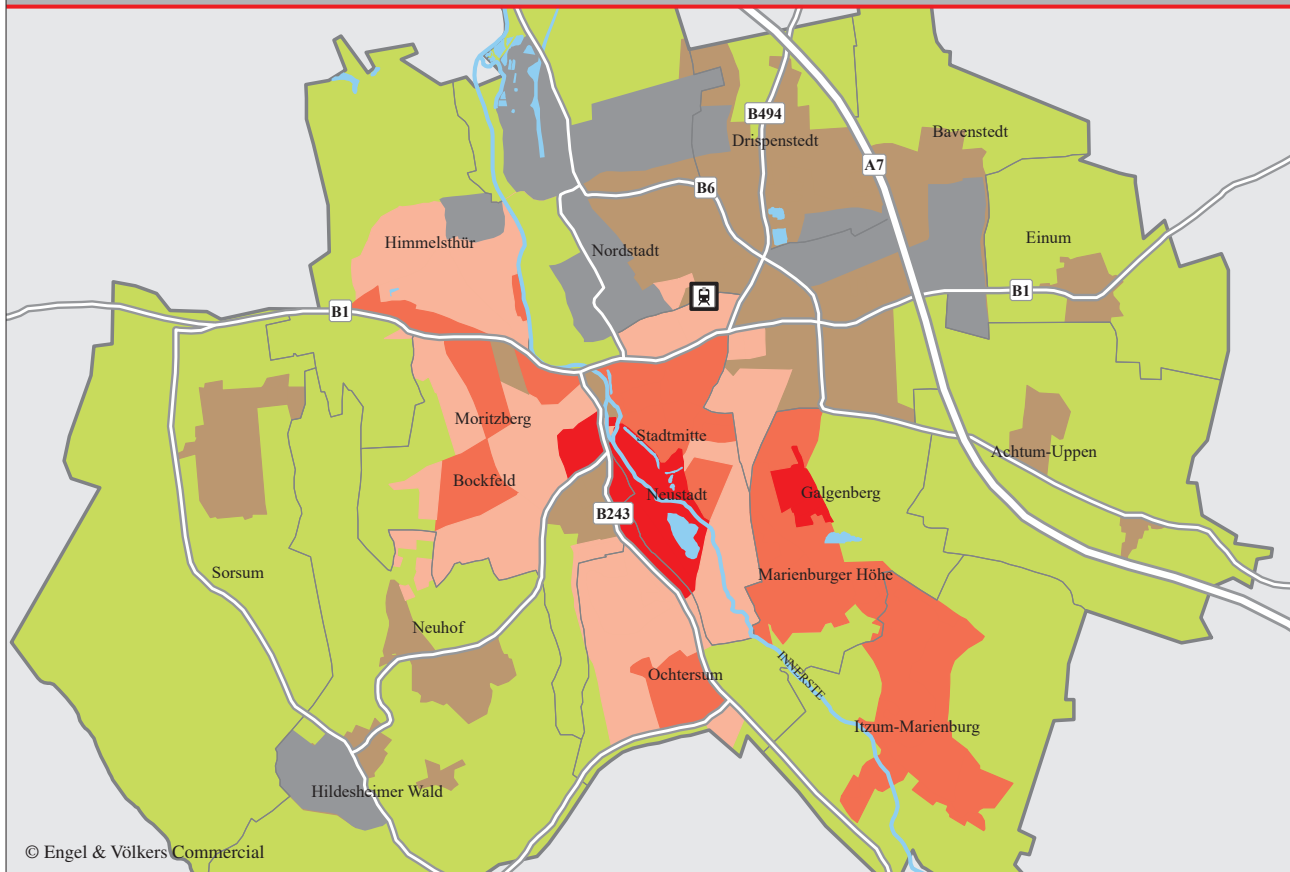
Quelle: Gutachterausschuss Hildesheim, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Stadtmitte, Neustadt	913	6,08	+10,5 %	9,41	+15,0 %
Ochtersum	161	5,96	+8,8 %	-	-
Himmelsthür, Sorsum	127	5,95	+11,7 %	-	-
Marienburger Höhe, Galgenberg	270	5,94	+7,2 %	-	-
Itzum, Marienburg	149	5,91	+8,0 %	-	-
Moritzberg, Bockfeld	353	5,90	+5,0 %	7,98	+0,3 %
Neuhof, Hildesheimer Wald, Marienrode	158	5,86	+13,6 %	-	-
Oststadt, Stadtfeld	539	5,79	+8,6 %	-	-
Nordstadt	394	5,67	+9,0 %	-	-
Bavenstedt, Drispensedt, Einum	99	5,32	+2,9 %	-	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Hildesheim - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	11,0 – 14,0	12,0 – 14,5	12,0 – 14,5	➔
	■	11,0 – 13,0	11,0 – 14,0	11,0 – 14,0	➔
	■	10,0 – 13,0	10,0 – 13,5	10,0 – 13,5	➔
	■	8,0 – 11,0	8,0 – 12,5	8,0 – 12,5	➔
WGH-Preis in EUR/m ²	■	940 – 1.480	960 – 1.500	1.000 – 1.550	➔
	■	690 – 1.200	700 – 1.225	725 – 1.250	➔
	■	570 – 970	580 – 980	600 – 1.000	➔
	■	380 – 830	390 – 840	400 – 850	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Nach geringen Preisanstiegen 2015 besteht dieser Trend 2016 fort. Die Niedrigzinspolitik der EZB ist in Hildesheim zwar durch einen Nachfrageüberhang spürbar, wirkt sich jedoch nur geringfügig auf das Preisniveau aus. Die vergleichsweise geringen Objektvolumina locken nicht nur lokale Bestandsinvestoren, sondern auch Erstkäufer. Trotz bevorzugter Lagen sind die Renditeerwartungen im Stadtbereich nahezu identisch. In Kombination mit einem konstanten Vermietungsmarkt werden immer mehr renditeorientierte Privatinvestoren aus dem Umkreis von Hannover auf Hildesheim aufmerksam.

Matti Paetow, Engel & Völkers Commercial Hildesheim

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Jena

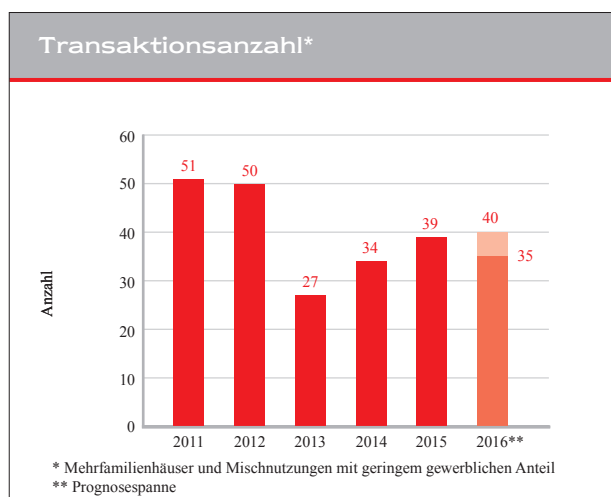


Standort- und Marktentwicklung

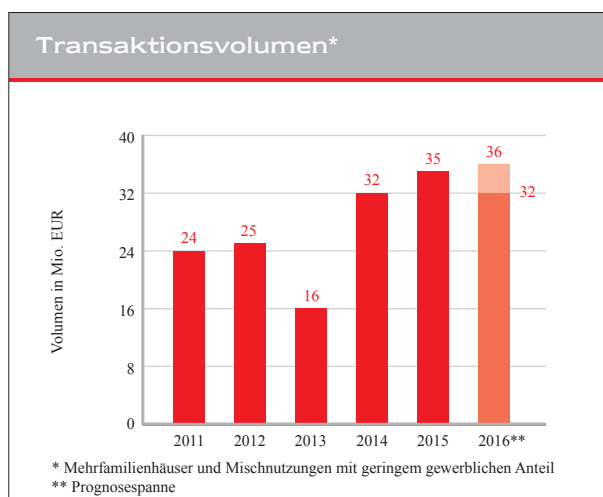
■ Bevölkerung	109.527	+2,9 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	19.477 EUR	+7,1 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	459	+66,9 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	8,06 EUR/m ²	-1,9 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.591 EUR/m ²	+2,5 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Jena, Engel & Völkers Commercial



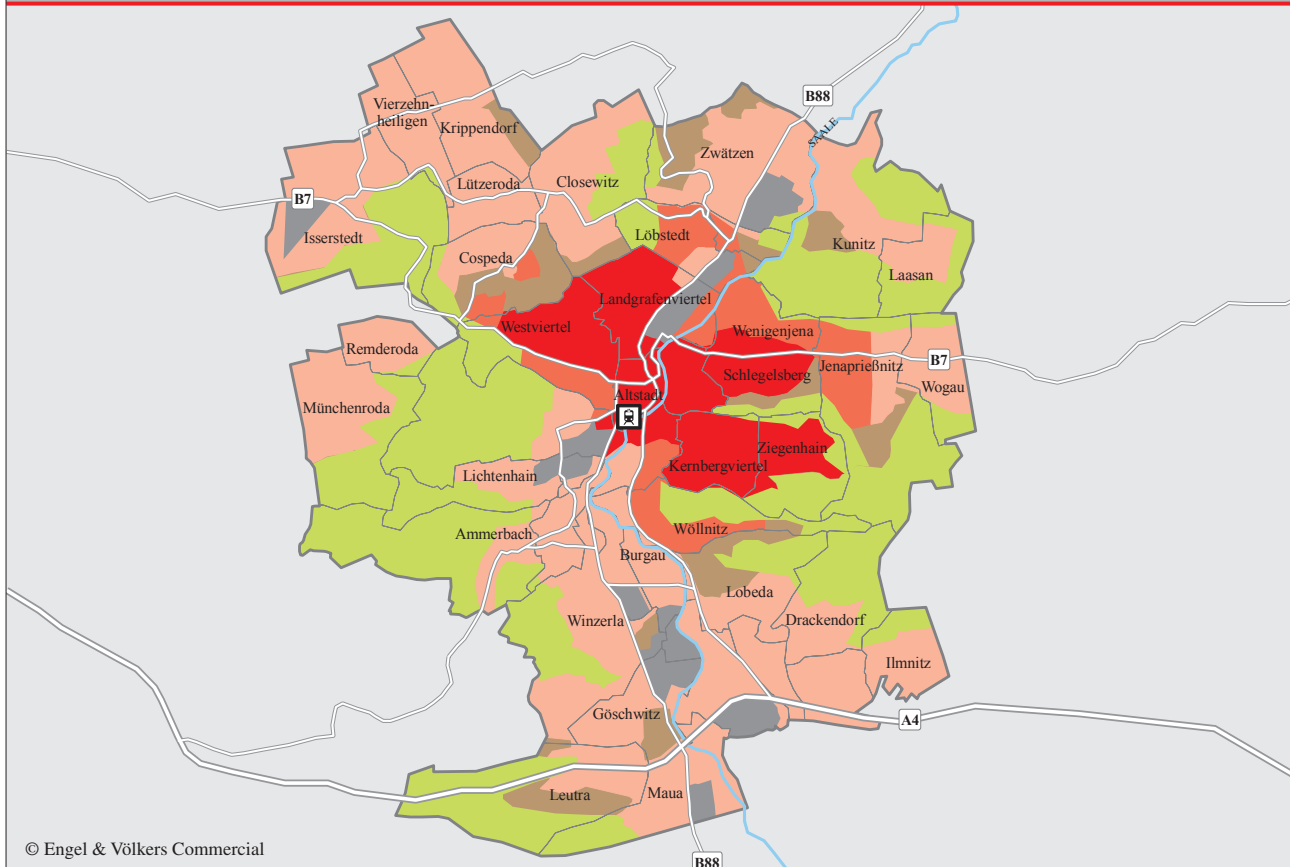
Quelle: Gutachterausschuss Jena, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtgebiet	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Zentrum	127	8,96	+0,7 %	9,80	-
West	61	8,66	+0,2 %	-	-
Süd	95	8,47	+1,4 %	9,76	+6,7 %
Cospeda	6	8,38	+5,9 %	-	-
Wenigenjena	55	8,19	+0,4 %	9,45	+0,1 %
Nord	120	7,90	+2,5 %	10,07	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Jena - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator					
		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	14,7 – 17,5	16,5 – 19,8	17,5 – 20,8	↗
	■	13,9 – 15,9	15,2 – 18,0	16,0 – 19,0	↗
	■	12,5 – 14,9	15,0 – 16,7	15,9 – 18,0	↗
	■	11,7 – 13,5	13,0 – 15,0	14,0 – 16,2	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.275 – 1.800	1.400 – 1.925	1.450 – 2.050	→
	■	1.150 – 1.450	1.225 – 1.525	1.350 – 1.650	↗
	■	1.000 – 1.250	1.075 – 1.325	1.150 – 1.450	↗
	■	825 – 1.100	900 – 1.175	1.025 – 1.275	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Wissenschaft und Technologie fördern Jena: Die Universitätsstadt verzeichnet weiterhin ein stabiles Bevölkerungswachstum, kann sich aber aufgrund ihrer natürlichen Lage im Saaletal kaum in der Fläche ausweiten – Bauflächen sind hier daher ein rares Gut. Auch auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser wird die Angebotsknappheit sichtbar: Das durchschnittliche Transaktionsvolumen lag 2015 bei rund 900.000 EUR, wobei mit 14 Verträgen überdurchschnittlich viele gemischt genutzte Objekte verkauft wurden.

Stefan Oschinski, Engel & Völkers Commercial Jena

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Karlsruhe

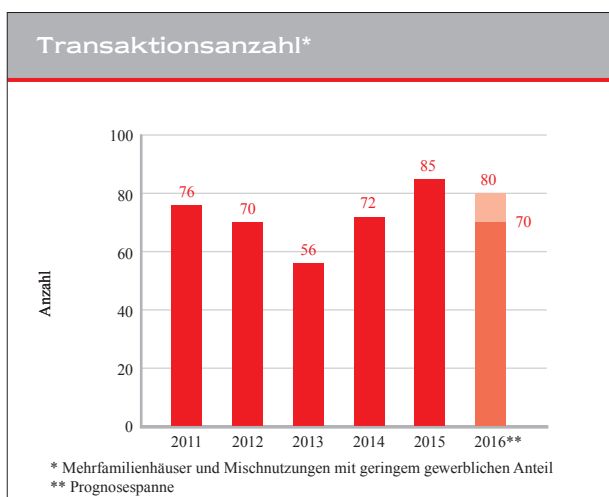


Standort- und Marktentwicklung

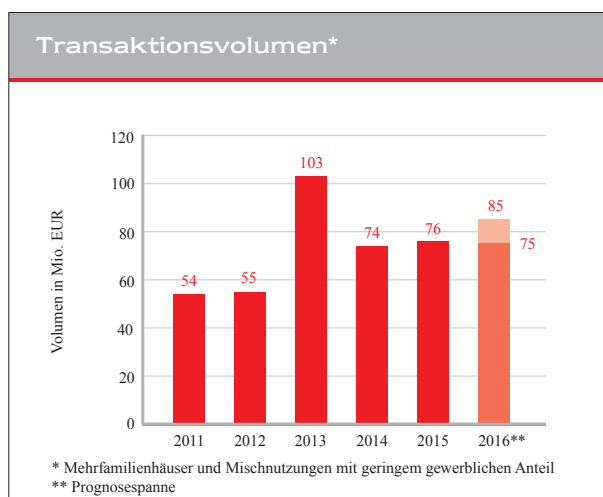
■ Bevölkerung	307.755	+5,4 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	22.683 EUR	+5,4 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	728	+65,5 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	9,39 EUR/m ²	+1,0 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.189 EUR/m ²	+2,0 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Karlsruhe, Engel & Völkers Commercial



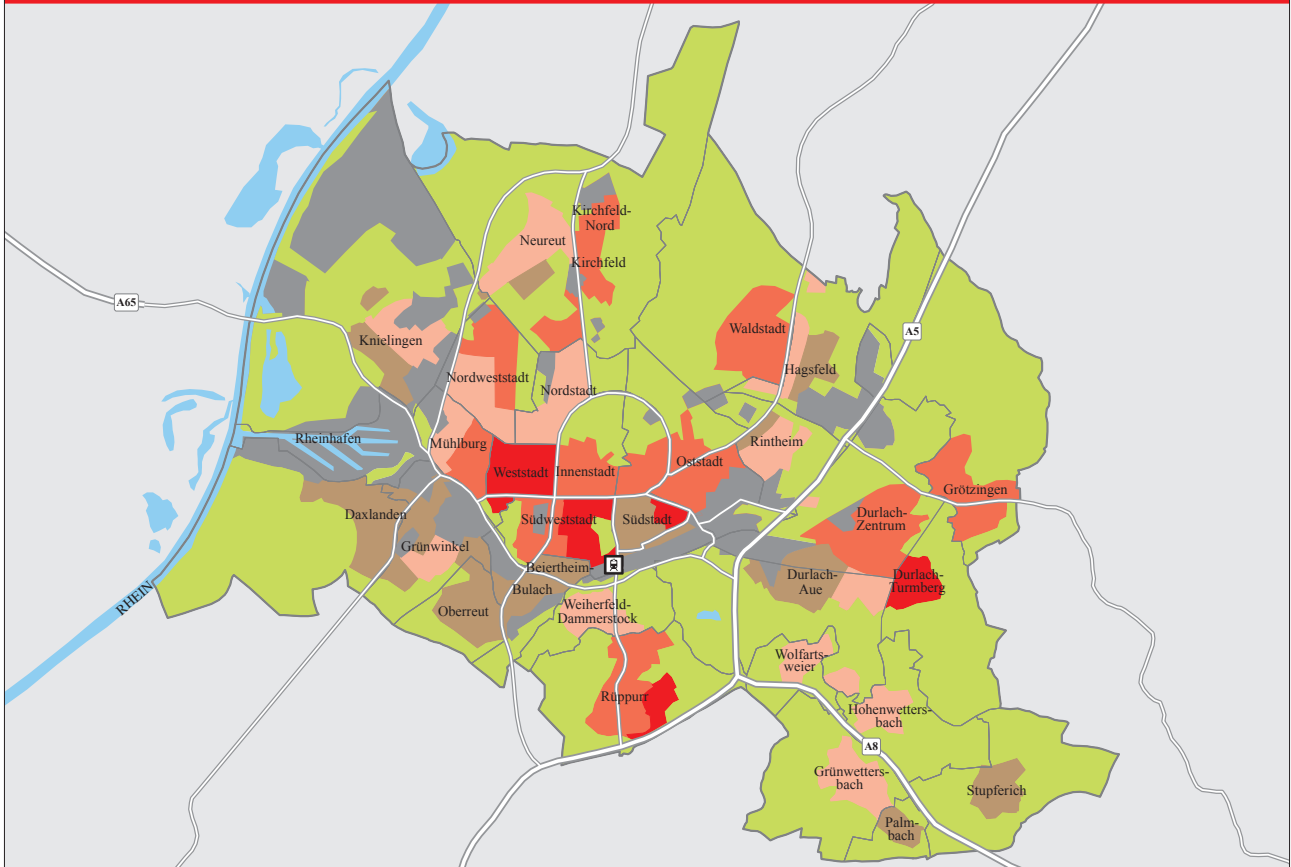
Quelle: Gutachterausschuss Karlsruhe, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Innenstadt-Ost, Nordstadt, Südstadt	705	9,32	+1,9 %	11,06	+10,0 %
Oberreut, Oststadt, Rüppurr	431	9,14	+5,7 %	11,13	+23,5 %
Innenstadt-West, Südweststadt, Weststadt	1.179	9,14	+3,6 %	11,79	+6,8 %
Grünwinkel, Hagsfeld, Mühlburg	496	9,08	+8,2 %	10,70	+3,2 %
Beiertheim-Bulach, Durlach, Nordweststadt	855	9,02	+8,8 %	10,56	–
Knielingen, Rintheim, Weiherfeld-Dammerstock	305	8,76	+8,1 %	10,35	+7,0 %
Daxlanden, Hohenwettersbach, Neureut	352	8,72	+8,6 %	10,36	+10,6 %
Stupferich, Waldstadt, Wolfartsweier	234	8,51	+8,5 %	–	–
Grötzingen, Grünwettersbach, Palmbach	221	8,16	+11,3 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Karlsruhe - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	18,5 – 20,6	18,9 – 21,5	19,0 – 21,9	↗
	■	16,8 – 18,9	17,5 – 20,0	17,6 – 20,3	↗
	■	15,0 – 16,2	15,5 – 16,8	15,6 – 17,8	↗
	■	14,0 – 15,6	14,0 – 16,0	14,5 – 16,5	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.950 – 2.870	1.980 – 2.900	2.000 – 2.950	↗
	■	1.431 – 2.280	1.550 – 2.400	1.600 – 2.450	↗
	■	1.220 – 1.690	1.265 – 1.850	1.300 – 1.950	↗
	■	980 – 1.480	1.020 – 1.520	1.040 – 1.550	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Stetig wachsende Einwohnerzahlen, eine hohe Beschäftigungs- und eine sehr niedrige Arbeitslosenquote sowie über 41.000 Studenten lassen Karlsruhe in jedem Städteranking zu Recht weit oben liegen. Die Attraktivität des Technologiestandorts Karlsruhe bedeutet eine stetig erhöhte Nachfrage nach Wohnraum, welche sich in steigenden Mieten und höheren Kaufpreisen bei Wohn- und Geschäftshäusern widerspiegelt. Investoren weichen notgedrungen in die umliegenden Gemeinden wie Rastatt, Ettlingen und Bruchsal aus, die mit renditestärkeren Wohn- und Geschäftshäusern überzeugen.

Torben Heydecke, Engel & Völkers Commercial Karlsruhe

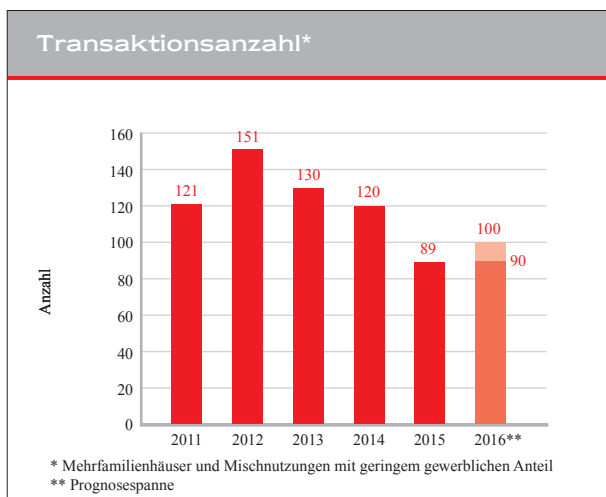
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Kassel



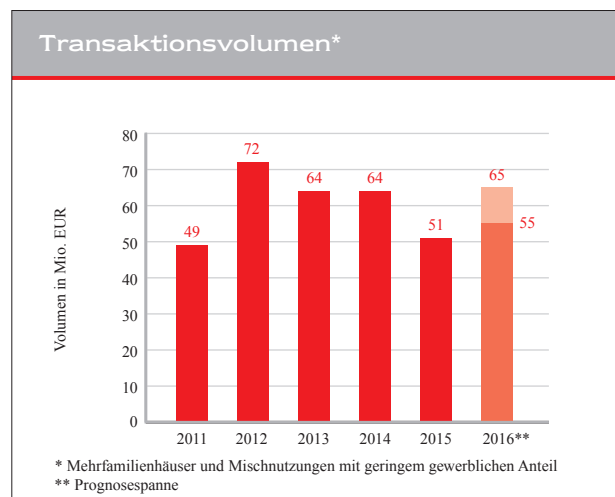
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	197.984	+3,2 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	301	+192,2 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	20.508 EUR	+7,7 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	7,33 EUR/m ²	+6,1 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	1.714 EUR/m ²	+35,8 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Kassel, Engel & Völkers Commercial



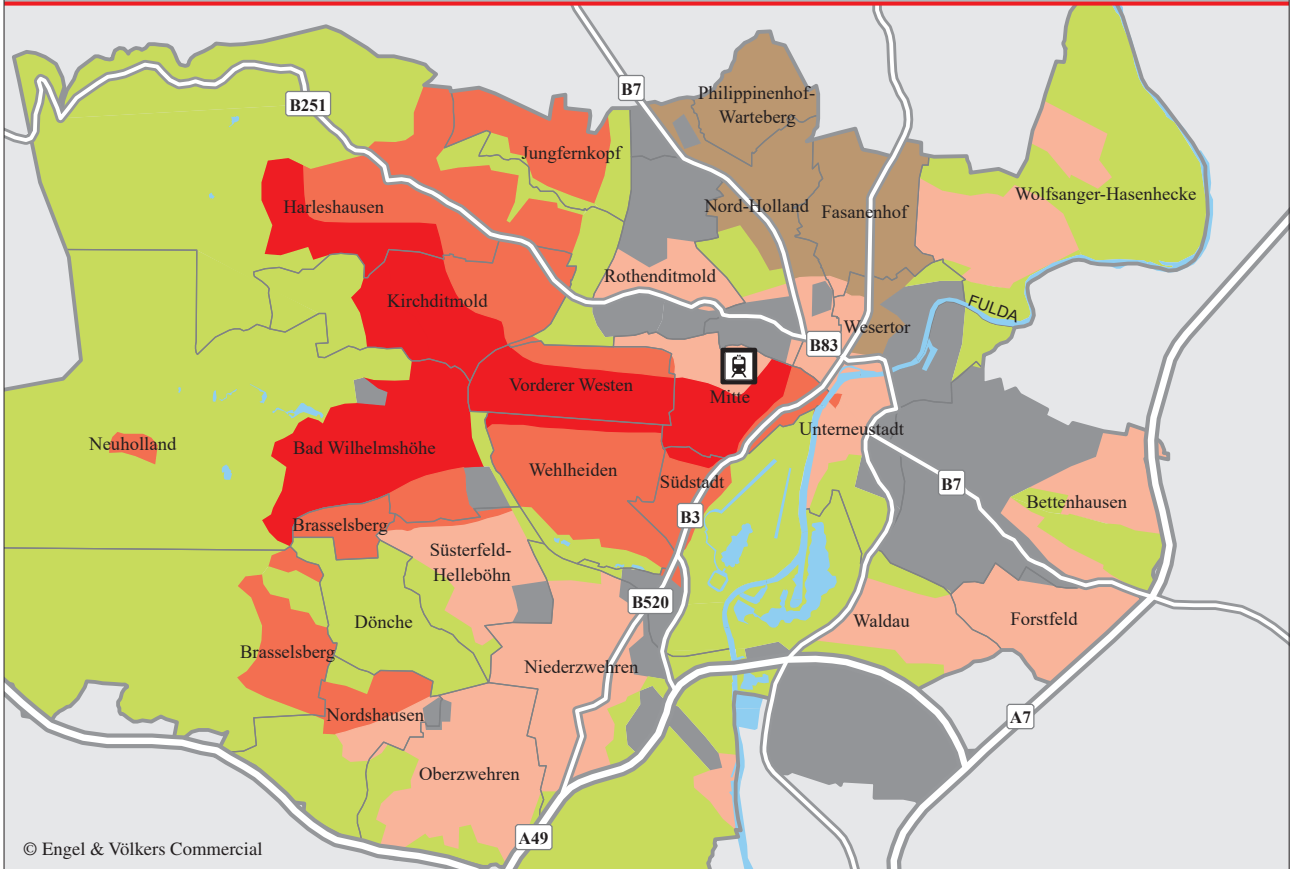
Quelle: Gutachterausschuss Kassel, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013-2016
Bad Wilhelmshöhe, Vorderer Westen	527	7,65	+9,2 %	9,91	-4,2 %
Jungfernkopf, Mitte	280	7,41	+9,2 %	-	-
Brasselberg, Wehlheiden	252	7,12	+7,1 %	9,90	-
Harleshausen, Kirchditmold	311	7,04	+7,4 %	9,73	+6,1 %
Wesertor, Unterneustadt	157	7,03	+15,3 %	-	-
Nordhausen, Niederzwehren, Südstadt	194	6,84	+10,9 %	-	-
Wolfsanger-Hasenhecke, Philippinenhof-Warteberg, Fasanenhof	183	6,48	+11,5 %	-	-
Rothenditmold, Nord-Holland	334	6,26	+11,2 %	-	-
Forstfeld, Bettenhausen, Waldau	211	5,94	+3,2 %	-	-
Oberzwehren, Süsterfeld-Helleböhn	177	5,80	-1,0 %	-	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Kassel - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	18,0 – 18,5	15,0 – 19,0	15,0 – 20,0	↗
	■	13,5 – 17,0	13,5 – 17,0	13,5 – 18,0	↗
	■	11,0 – 15,0	11,0 – 15,0	11,5 – 16,0	↗
	■	10,0 – 14,0	10,0 – 14,0	11,0 – 15,0	→
WGH-Preis in EUR/m ²	■	1.200 – 2.200	1.200 – 2.200	1.200 – 2.300	→
	■	1.000 – 1.700	1.000 – 1.700	1.000 – 1.800	→
	■	700 – 1.100	700 – 1.100	700 – 1.200	↗
	■	550 – 800	550 – 800	550 – 800	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



In 2016 ist eine anhaltende Marktdynamik im Wohn- und Geschäftshausbereich zu beobachten. Die Investoren stehen in Kassel Schlange, während sich die Eigentümer von Wohn- und Geschäftshäusern mit dem Verkauf ihrer Immobilie in Zurückhaltung üben. Daraus resultiert ein seit Anfang 2016 deutlich steigendes Preisniveau. Als Käufer treten vor allem Anleger aus der Region bzw. aus dem Großraum Rhein-Main auf, die aufgrund der dortigen engen Märkte ihren Bestand in Kassel erweitern.

Jennifer Ghabghoubi, Engel & Völkers Commercial Kassel

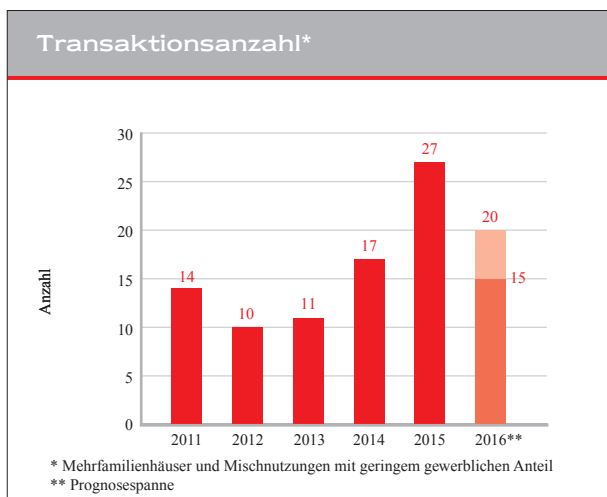
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Kempten



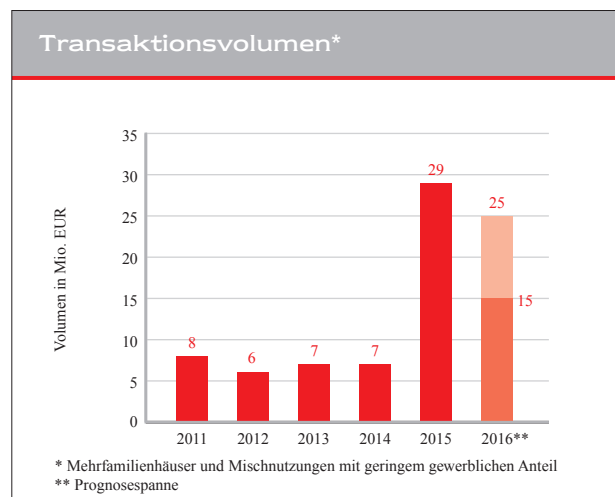
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	66.947	+4,1 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	347	+289,9 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	22.610 EUR	+7,4 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	8,25 EUR/m ²	+10,3 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	2.120 EUR/m ²	+43,7 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Kempten, Engel & Völkers Commercial



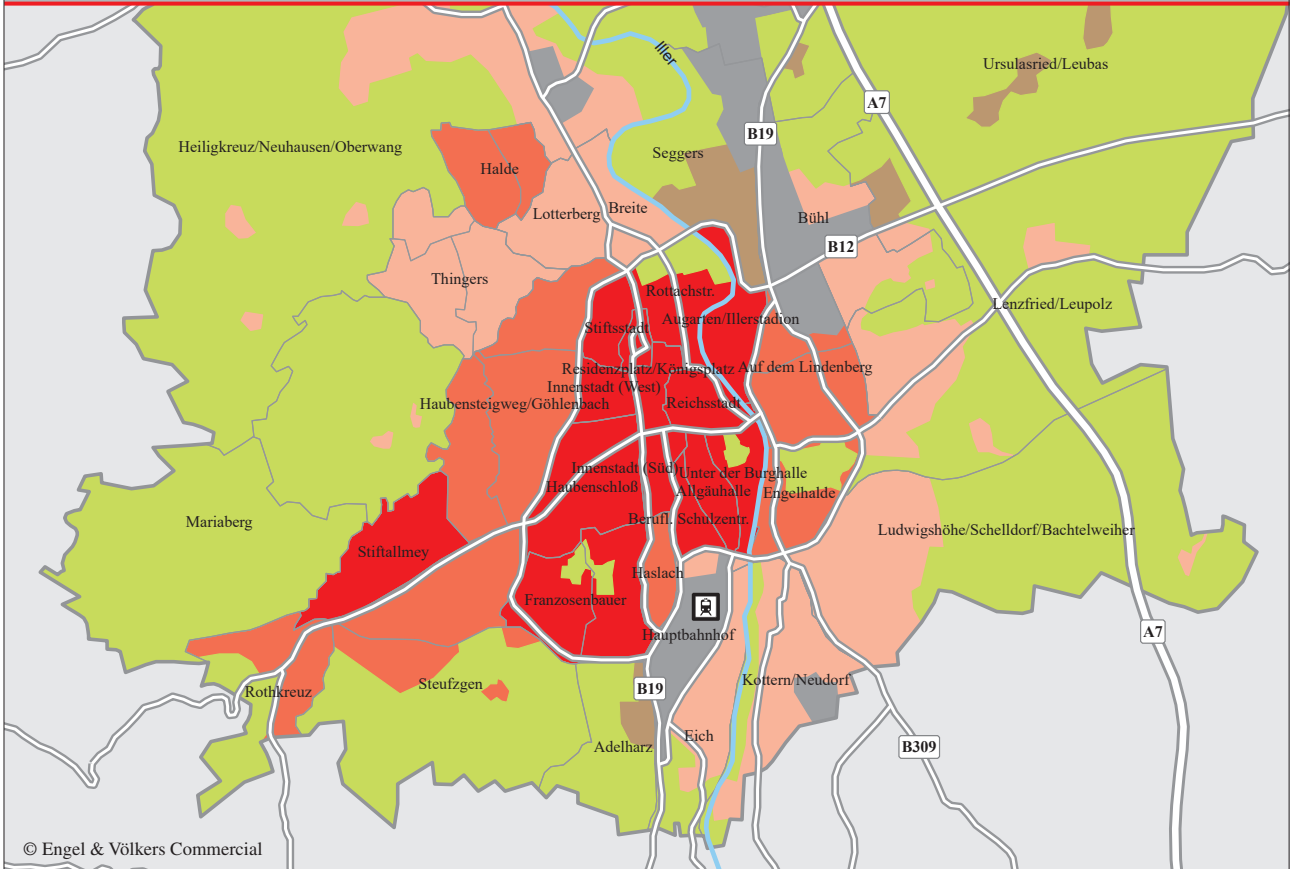
Quelle: Gutachterausschuss Kempten, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Haubenschloss / Franzosenbauer	196	7,60	+9,7 %	10,64	+35,9 %
Bühl / Auf dem Lindenberg	72	7,51	+12,6 %	–	–
Eich / Hauptbahnhof	37	7,50	+27,6 %	8,81	+17,6 %
Thingers / Lotterberg	70	7,50	+10,6 %	–	–
Innenstadt	59	7,29	+9,6 %	8,95	+3,9 %
Heiligenkreuz / Neuhausen / Hinterbach	3	7,24	+18,3 %	–	–
Lenzried / Ludwigshöhe / Kottern	31	7,13	+13,2 %	8,80	–
Stiftallmey / Rothkreuz	3	7,10	–	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Kempten - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	19,0 – 27,0	19,5 – 29,0	22,0 – 31,0	↗
	■	15,5 – 20,5	16,0 – 22,0	18,0 – 24,0	↗
	■	14,7 – 17,0	15,3 – 18,5	16,5 – 20,0	↗
	■	13,0 – 15,0	13,5 – 15,7	14,0 – 16,8	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	2.300 – 3.700	2.400 – 3.800	2.500 – 4.200	↗
	■	1.350 – 2.400	1.400 – 2.600	1.550 – 3.000	↗
	■	1.150 – 1.800	1.250 – 2.000	1.400 – 2.400	↗
	■	800 – 1.300	900 – 1.450	1.000 – 1.600	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Das Einzugsgebiet von Kempten umfasst 320.000 Einwohner in einem Umkreis von rund 30 Autominuten. Die Stadt gilt als Verwaltungs-, Handels- und Wirtschaftszentrum des Allgäus. Dank einer dynamischen Wirtschaft und geringen Arbeitslosigkeit profitiert Kempten von einer überdurchschnittlichen Kaufkraft. In den letzten Jahren haben die Kauf- und Mietpreise in der Stadt deutlich angezogen. Grund hierfür ist die hohe Wohnraumnachfrage, die einem begrenzten Angebot gegenübersteht. Vom aktuellen Preisniveau profitieren Eigentümer von Wohn- und Geschäftshäusern, da Verkaufspreise bis zum 31-Fachen der Jahresnettokaltmiete realisierbar sind.

Eugen Maucher, Engel & Völkers Commercial Kempten

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Kiel

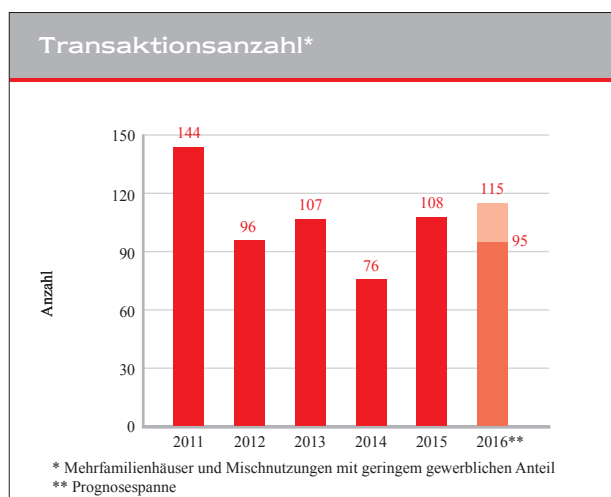


Standort- und Marktentwicklung

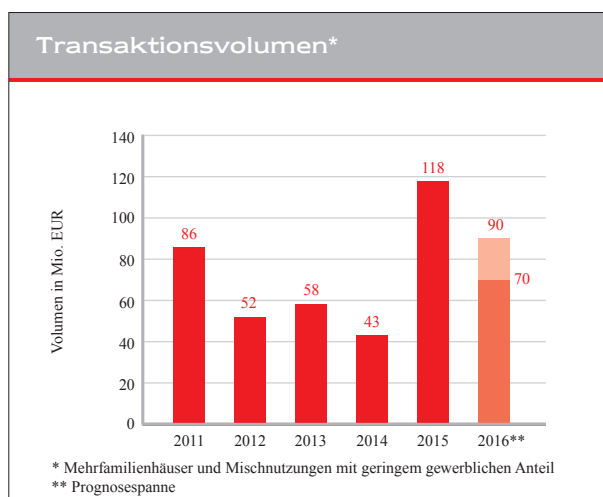
■ Bevölkerung	246.306	+3,6 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	19.449 EUR	+0,4 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	442	+53,5 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	7,55 EUR/m ²	+5,7 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.422 EUR/m ²	+15,7 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Kiel, Engel & Völkers Commercial



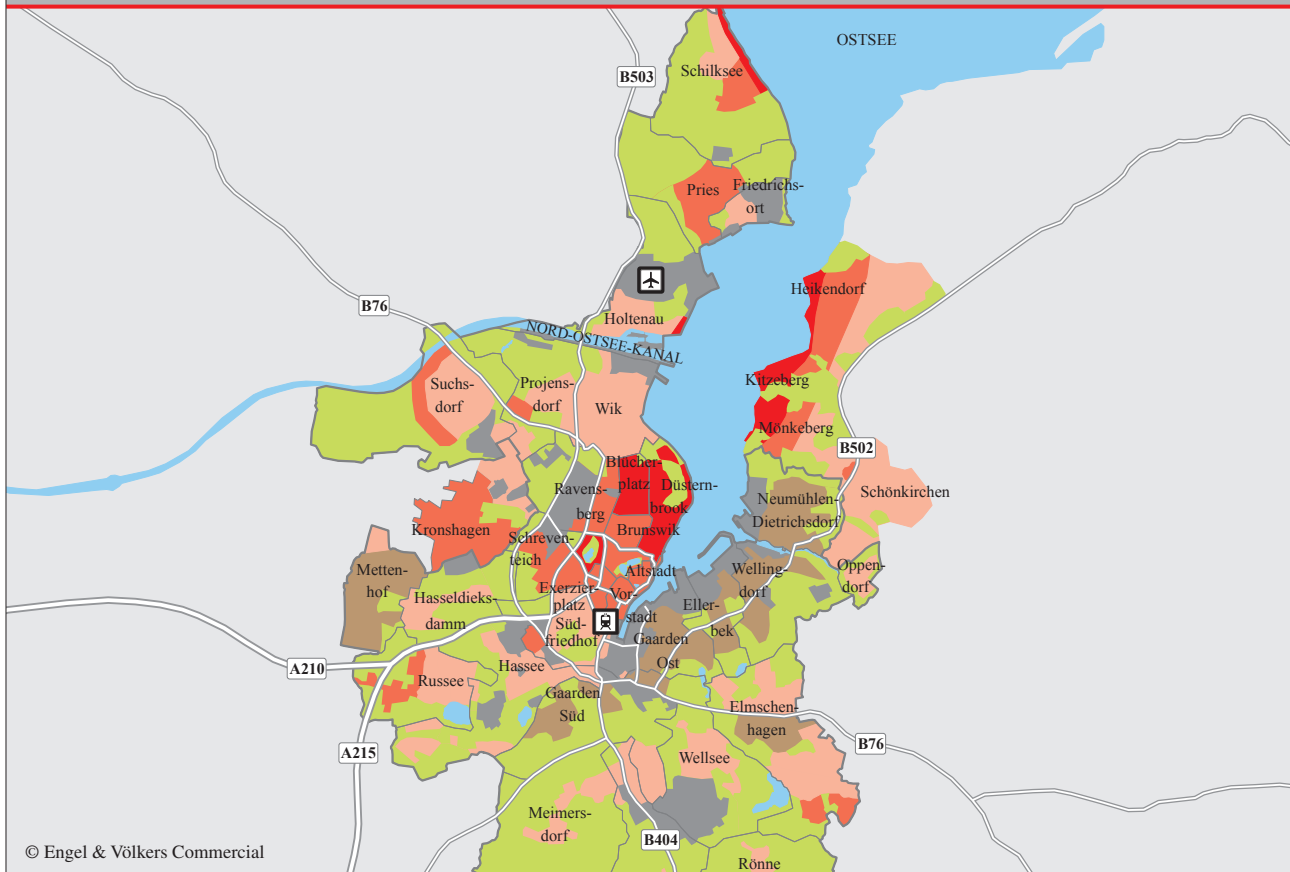
Quelle: Gutachterausschuss Kiel, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook	687	8,23	+6,2 %	11,67	-9,0 %
Wik	351	7,88	+14,9 %	10,12	–
Holtenau, Wellsee/Kronsburg/Rönne	128	7,76	+12,4 %	–	–
Mitte	796	7,71	+3,5 %	10,82	+25,8 %
Russee/Hammer, Schreventeich/Hasseldieksdamm	367	7,54	+6,1 %	–	–
Meimersdorf/Moorsee, Hassee/Vieburg	319	7,23	+9,0 %	9,50	+6,7 %
Schilksee, Pries-Friedrichsort	212	7,01	+5,4 %	–	–
Elmschenhagen/Kroog, Gaarden	562	6,70	+9,2 %	–	–
Ellerbek/Wellingdorf, Suchsdorf	247	6,63	+3,7 %	–	–
Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf, Mettenhof	318	6,39	+13,2 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Kiel - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Commercial

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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	16,0 – 19,5	17,0 – 21,0	19,0 – 23,0	↗
	■	14,0 – 16,5	15,0 – 17,5	16,0 – 19,0	↗
	■	12,5 – 14,0	13,5 – 15,5	15,0 – 17,0	↗
	■	10,0 – 12,5	10,0 – 13,0	12,0 – 15,0	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.630 – 3.275	1.730 – 3.480	1.900 – 3.700	↗
	■	1.175 – 2.280	1.250 – 2.420	1.350 – 2.600	↗
	■	900 – 1.345	955 – 1.430	1.020 – 1.600	↗
	■	505 – 930	535 – 990	650 – 1.150	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Im dritten Jahr weist der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Kiel, bei sehr starker Nachfrage, ein kontinuierliches, stabiles Preiswachstum aus. Getragen durch hervorragende Entwicklungsprognosen für die Landeshauptstadt sind die Renditen immer noch gut. Einziger Wermutstropfen: Es werden nicht viele Objekte zum Verkauf angeboten. In dieser Situation kann also nicht nur der Kauf, sondern auch, aufgrund des gestiegenen Preisniveaus, der Verkauf empfohlen werden. In mittleren Lagen werden im Schnitt gut erhaltene Objekte zum 15- bis 17-Fachen gehandelt. Kiel lohnt sich!

Thomas Grunewald, Engel & Völkers Commercial Kiel

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Koblenz

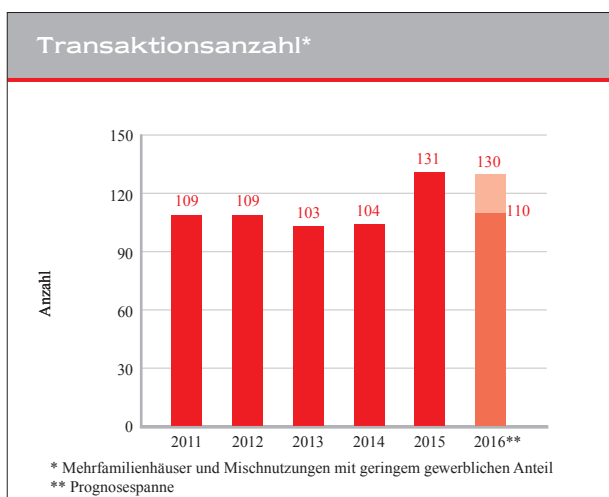


Standort- und Marktentwicklung

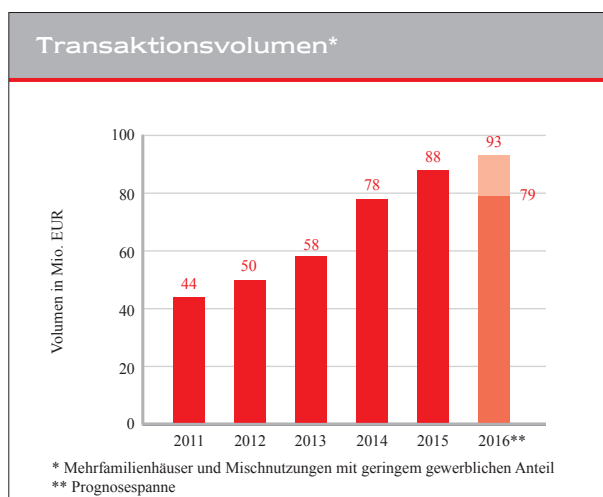
■ Bevölkerung	112.586	+4,3 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.893 EUR	+5,9 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	154	+71,1 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	7,44 EUR/m ²	+4,6 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.262 EUR/m ²	+8,5 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Koblenz, Engel & Völkers Commercial



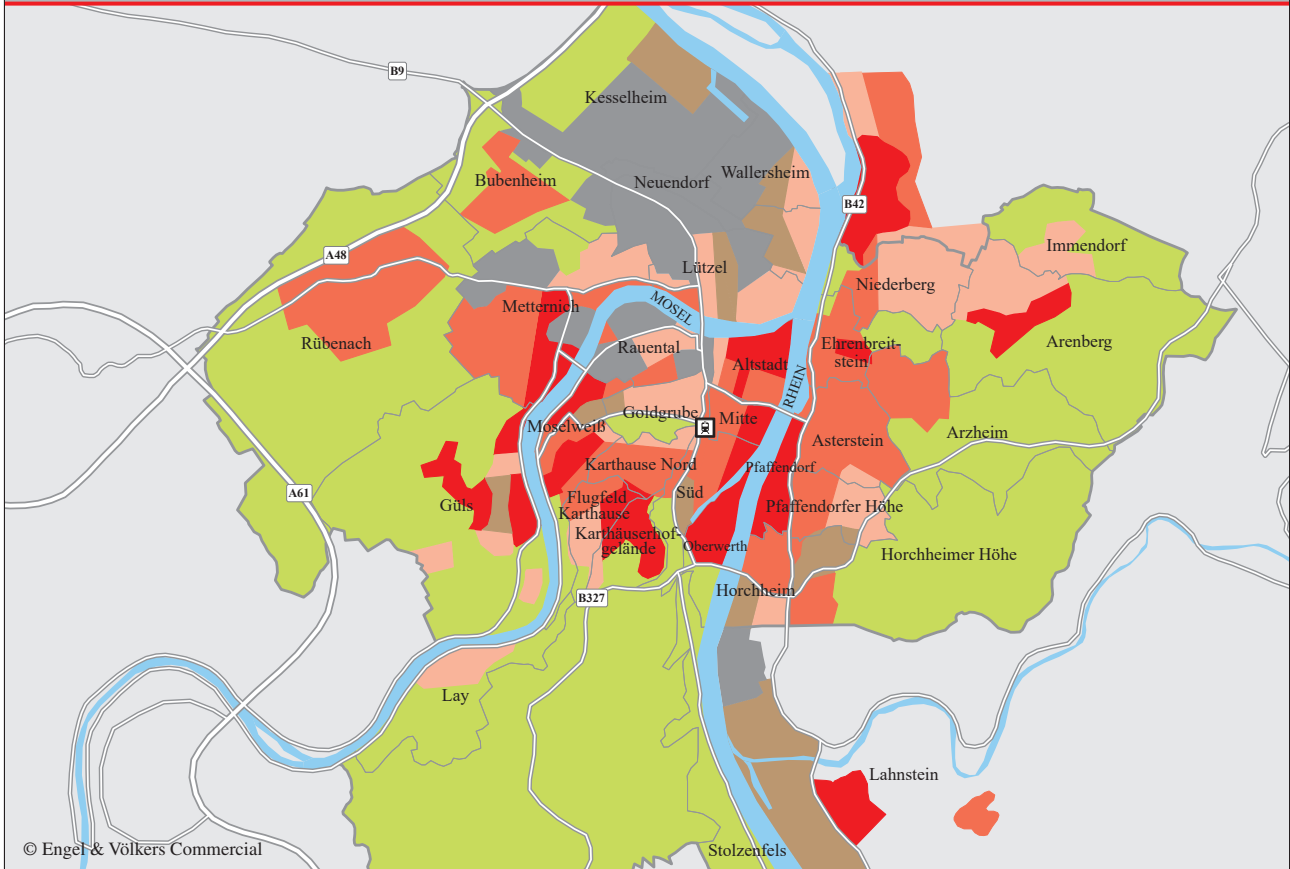
Quelle: Gutachterausschuss Koblenz, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Oberwerth	4	8,23	+8,7 %	–	–
Altstadt, Mitte	321	7,92	+31,1 %	10,05	–
Pfaffendorf	24	7,81	+24,2 %	–	–
Moselweiß, Rauental	137	7,59	+28,4 %	9,59	–
Südstadt	85	7,50	+12,1 %	–	–
Karhäuserhofgelände, Karthause Nord	69	7,47	+24,7 %	10,82	–
Goldgrube, Metternich	215	7,18	+22,7 %	9,25	+5,6 %
Lützel	43	6,88	+16,4 %	–	–
Arenberg, Asterstein, Ehrenbreitstein	124	6,87	+9,9 %	9,21	–
Güls	60	6,78	+8,3 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Koblenz - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	13,3 – 15,4	14,5 – 16,8	15,0 – 18,5	➔
	■	12,3 – 14,4	12,8 – 15,0	13,3 – 16,5	➔
	■	10,8 – 12,7	11,1 – 13,1	11,5 – 13,8	➔
	■	10,5 – 11,5	10,8 – 11,7	11,0 – 12,3	➔
WGH-Preis in EUR/m ²	■	1.390 – 2.040	1.590 – 2.170	1.680 – 2.280	➔
	■	1.055 – 1.705	1.175 – 1.860	1.260 – 1.990	➔
	■	740 – 1.140	810 – 1.225	850 – 1.280	➔
	■	610 – 750	660 – 800	690 – 900	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Koblenz (113.000 Einwohner) liegt nicht nur am Zusammenfluss von Rhein und Mosel, sondern auch mittig zwischen den Metropolregionen Köln/Bonn und Rhein-Main. Diese Lage und die nur durchschnittliche Wirtschaftskraft machten die Region jahrelang vergleichsweise uninteressant für Immobilieninvestoren. Heute führen aber gerade diese Lage, eine perfekte Verkehrsanbindung der Region über ICE und die Autobahnen 3, 61 und 48 sowie attraktive Mietrenditen insbesondere bei privatem Wohnraum und Verkaufsfächen dazu, dass Koblenz zu Recht als noch erschwingliche Alternative für Immobilieninvestoren im Bereich „WGH und Zinshäuser“ wahrgenommen wird.

Georg Lennartz, Engel & Völkers Commercial Koblenz

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Köln

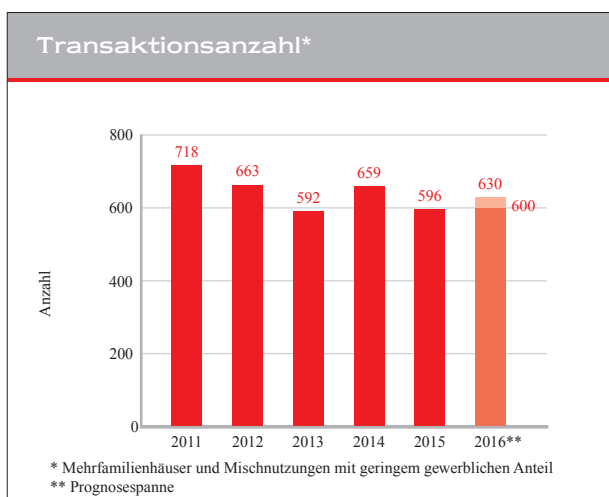


Standort- und Marktentwicklung

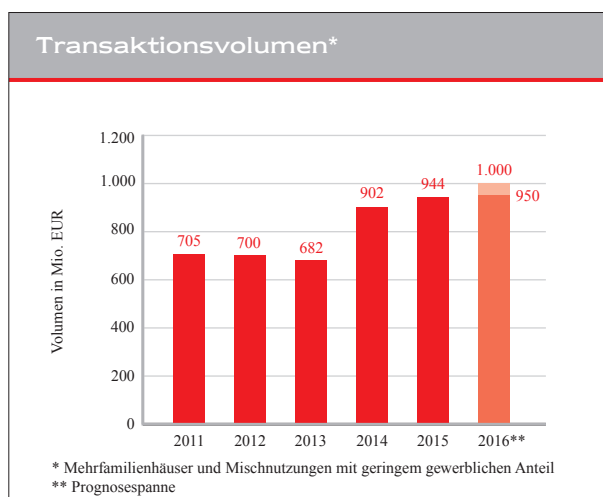
■ Bevölkerung	1.060.582	+4,6 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	23.521 EUR	+6,1 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	2.908	+22,3 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	10,40 EUR/m ²	+4,3 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.464 EUR/m ²	+14,0 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Köln, Engel & Völkers Commercial



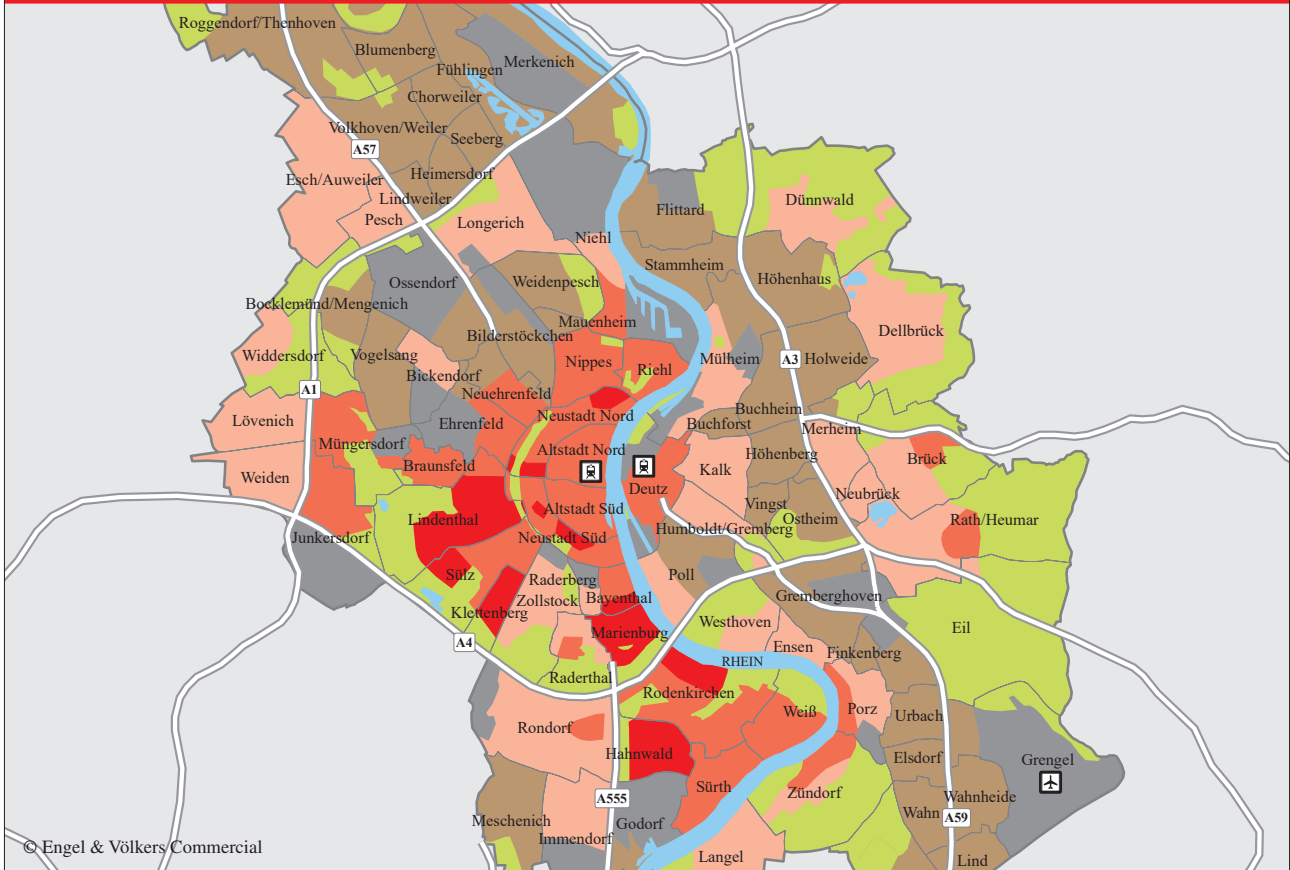
Quelle: Gutachterausschuss Köln, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Innenstadt	1.809	11,35	+4,6 %	14,26	+4,5 %
Lindenthal	1.700	10,71	+5,8 %	12,99	+5,5 %
Ehrenfeld	701	10,33	+10,1 %	12,28	+2,6 %
Rodenkirchen	1.085	10,15	+7,0 %	12,28	+11,3 %
Nippes	1.072	10,04	+11,2 %	12,10	+13,8 %
Kalk	917	9,04	+11,9 %	10,11	-2,1 %
Mülheim	1.092	9,02	+9,7 %	10,38	+7,8 %
Porz	993	8,58	+11,3 %	9,78	+6,4 %
Chorweiler	291	8,44	+9,8 %	10,30	+10,9 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Köln - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	19,7 – 24,7	20,2 – 24,7	20,5 – 25,6	↗
	■	18,6 – 21,3	19,0 – 21,3	19,4 – 22,2	↗
	■	14,5 – 18,7	14,9 – 19,1	15,0 – 19,5	↗
	■	11,5 – 14,6	11,5 – 14,9	11,5 – 15,1	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	2.570 – 4.200	2.680 – 4.200	2.900 – 4.700	→
	■	1.920 – 2.900	1.920 – 2.900	2.300 – 3.200	↗
	■	1.200 – 2.100	1.240 – 2.100	1.400 – 2.300	↗
	■	730 – 1.250	730 – 1.280	800 – 1.420	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Eine starke Nachfrage und nochmals deutlich gestiegene Kaufpreise kennzeichnen den Kölner Markt für Wohn- und Geschäftshäuser. Da gesetzliche Rahmenbedingungen Entwicklungsoptionen leicht abschmelzen lassen, nutzen Eigentümer die derzeit noch guten Rahmenbedingungen, um Objekte gewinnbringend zu veräußern. Zudem kommt es im Zuge von Portfoliovereinzelnungen zu vermehrten Einzelabverkäufen. Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen machen die weltoffene Metropole Köln als Investitionsstandort für Käufer weiterhin außerordentlich interessant. Neben den etablierten Lagen stößt auch das angrenzende Umland auf umfangreiches Interesse.

Jörn Freudenberg, Engel & Völkers Commercial Köln

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Konstanz

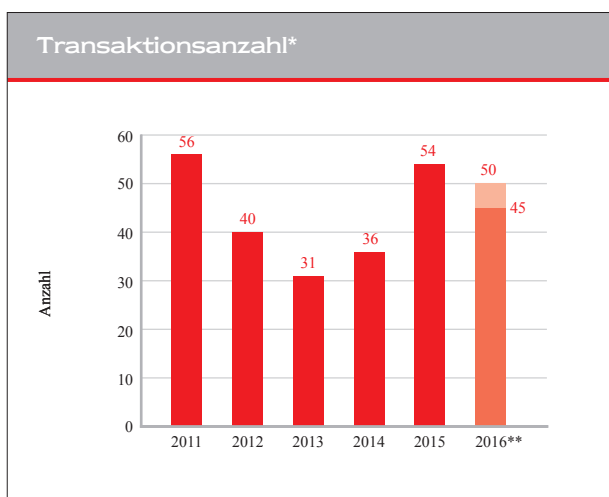


Standort- und Marktentwicklung

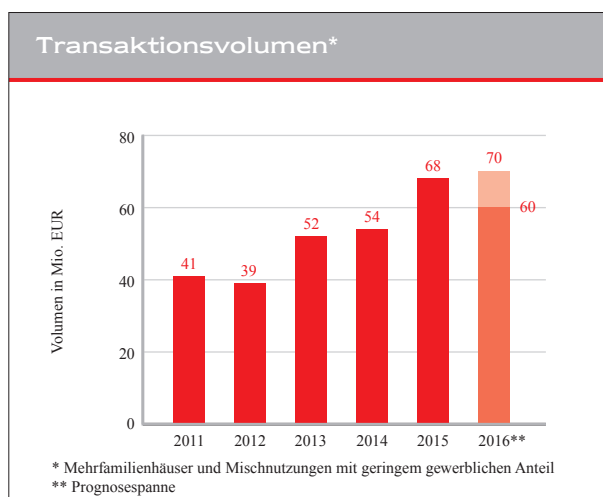
■ Bevölkerung	82.859	+5,5 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	22.867 EUR	+7,7 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	496	+51,7 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	11,34 EUR/m ²	+2,2 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	3.543 EUR/m ²	-0,6 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Konstanz, Engel & Völkers Commercial



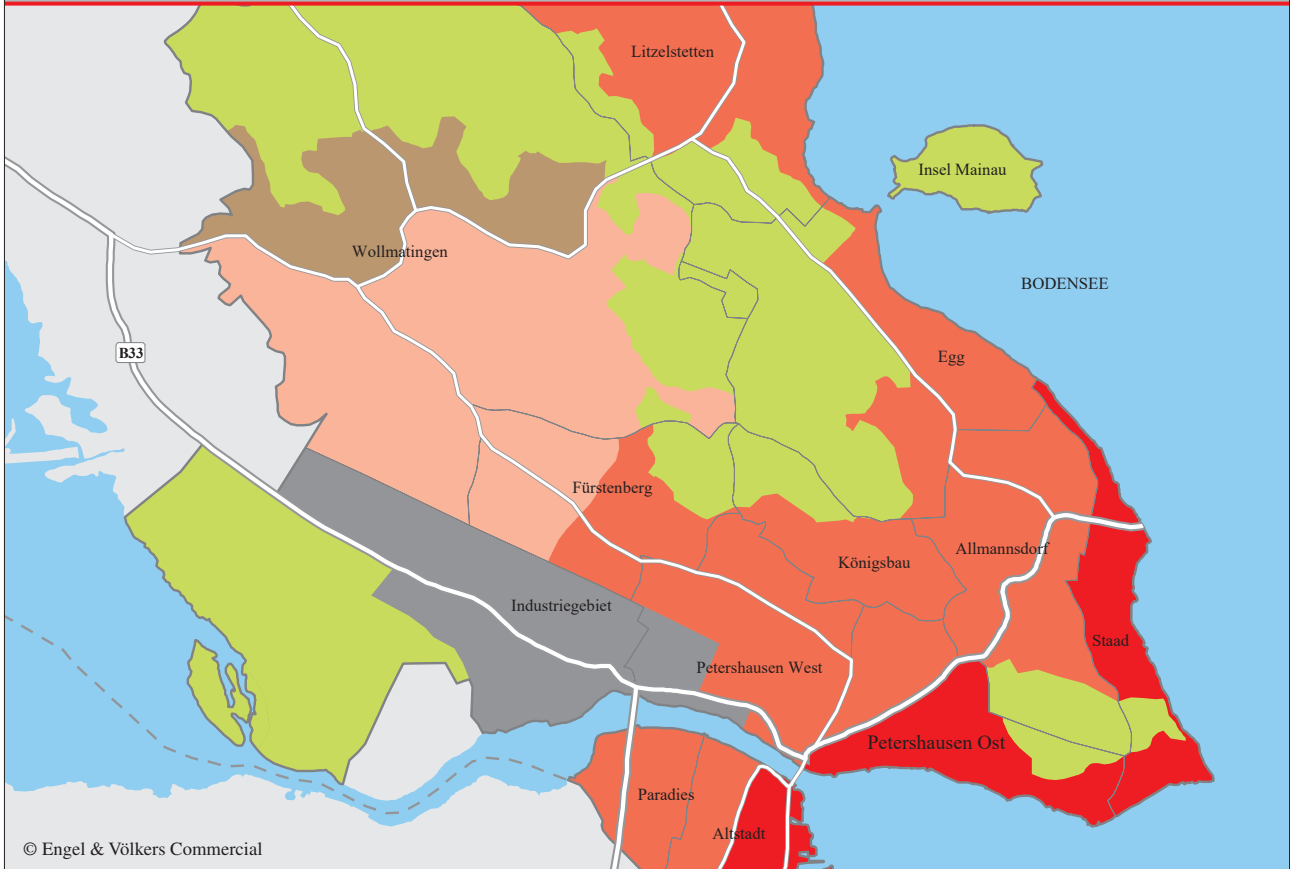
Quelle: Gutachterausschuss Konstanz, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Altstadt, Paradies	271	11,61	+6,3 %	–	–
Egg, Staad	17	11,46	+11,9 %	–	–
Petershausen West	86	11,12	+8,9 %	12,56	+11,8 %
Allmannsdorf	213	10,74	+2,1 %	12,54	+7,1 %
Fürstenberg, Königsbau	443	10,62	+4,6 %	12,92	+6,9 %
Litzelstetten	61	10,03	+0,7 %	–	–
Dingelsdorf	39	10,01	+9,3 %	13,47	–
Petershausen Ost	22	9,75	+10,9 %	–	–
Dettingen, Wallhausen, Wollmatingen	69	9,67	+8,3 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Konstanz - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator

Faktor		2014	2015	2016	Trend
	■	16,0 – 21,0	18,5 – 23,0	21,0 – 25,0	➔
	■	13,4 – 16,7	14,5 – 19,6	16,0 – 22,0	➔
	■	12,0 – 14,1	13,0 – 15,0	14,0 – 16,8	➔
	■	10,0 – 12,8	10,0 – 13,0	11,0 – 14,5	➔
WGH-Preis in EUR/m ²	■	2.800 – 3.800	2.800 – 3.900	2.800 – 4.000	➔
	■	2.000 – 3.350	2.000 – 3.400	2.200 – 3.600	➔
	■	1.250 – 2.350	1.250 – 2.400	1.400 – 2.600	➔
	■	1.100 – 1.800	1.100 – 1.900	1.200 – 2.000	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Konstanz ist geprägt von regionalen Investoren. Die Stabilität der größten Stadt am Bodensee ist bekannt, sodass auch Investoren aus dem Großraum Stuttgart und der Schweiz Konstanz als Anlageziel entdeckt haben. Obwohl die Preise in den letzten Jahren stark gestiegen sind, birgt Konstanz immer noch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Bevölkerungszuwächse garantieren auch für die Zukunft eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum.

Sven Schäfer, Engel & Völkers Commercial Konstanz

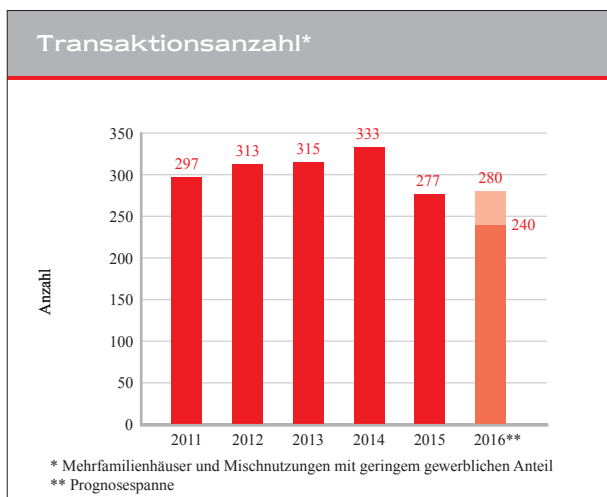
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Krefeld



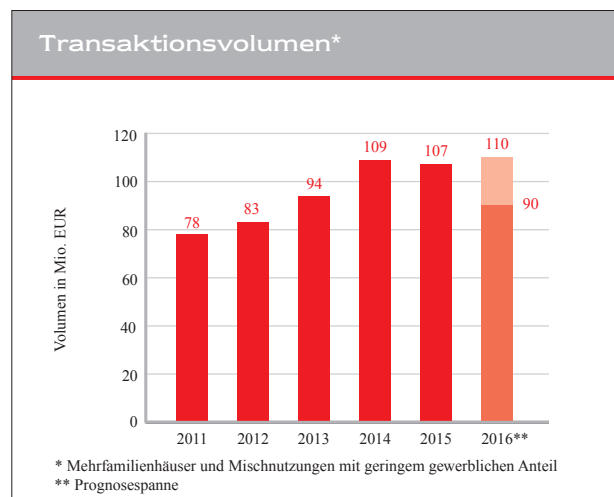
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	225.144	+1,5 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	281	+40,5 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.655 EUR	+6,3 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	6,63 EUR/m ²	+2,6 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	1.057 EUR/m ²	+12,7 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Krefeld, Engel & Völkers Commercial



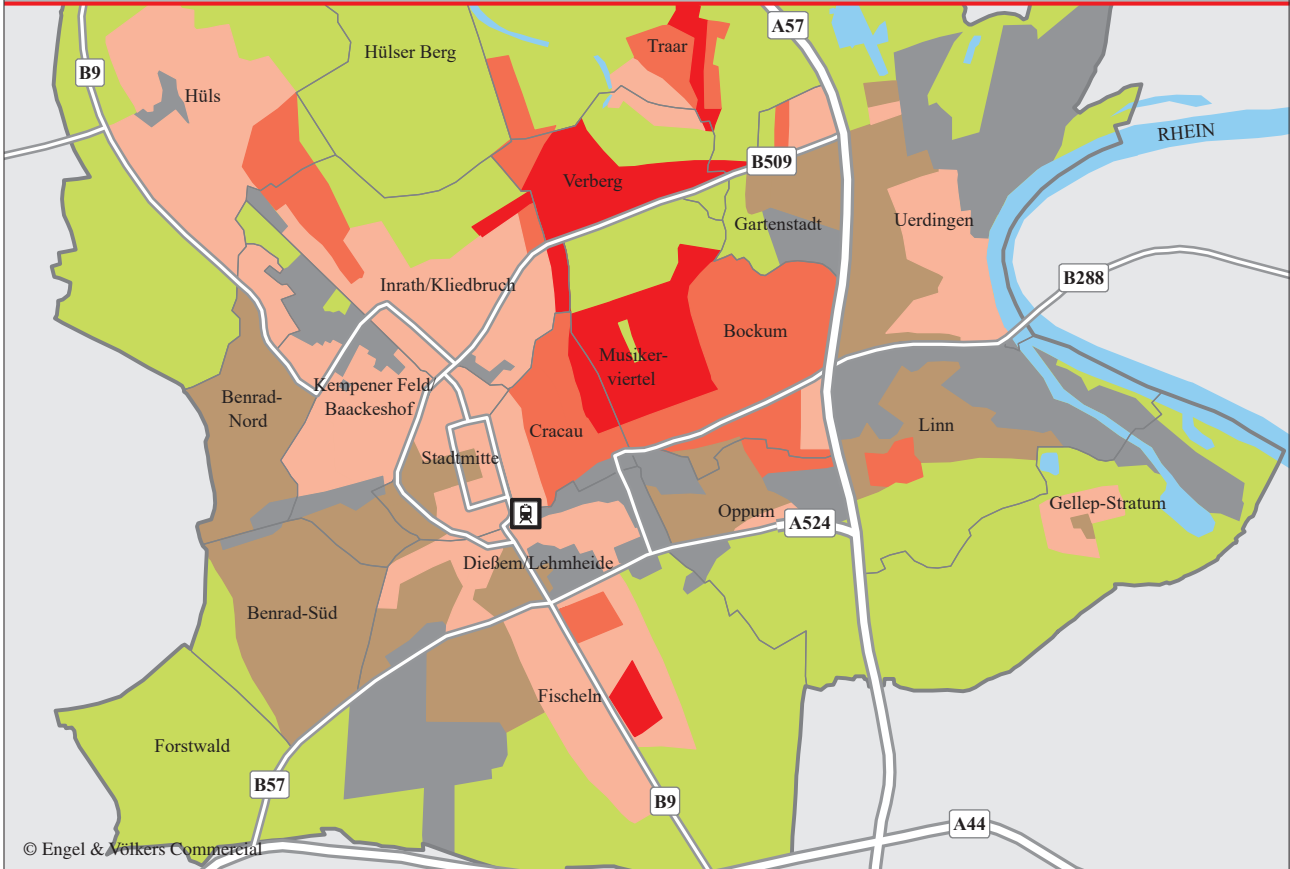
Quelle: Gutachterausschuss Krefeld, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Traar, Verberg, Forstwald	40	7,81	-5,3 %	–	–
Bockum	232	7,22	+1,8 %	–	–
Gartenstadt, Uerdingen	253	6,69	+10,0 %	–	–
Hüls, Kempener Feld/Baakeshof, Inrath/Kliedbruch	306	6,63	+6,3 %	–	–
Cracau	483	6,52	+5,8 %	11,20	+30,1 %
Oppum	95	6,46	+13,3 %	–	–
Fischeln	190	6,31	+3,6 %	–	–
Stadtmitte, Dießem/Lehmheide	906	6,29	+8,2 %	–	–
Benrad-Nord, Benrad-Süd	75	5,90	+6,6 %	–	–
Linn	56	5,84	-0,3 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Krefeld - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	13,4 – 15,7	13,4 – 15,7	13,4 – 15,7	→
	■	12,2 – 13,1	12,2 – 13,5	12,3 – 13,6	→
	■	10,0 – 11,5	10,5 – 12,2	10,5 – 12,3	→
	■	8,7 – 10,0	8,7 – 10,0	8,7 – 10,5	→
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.125 – 1.695	1.125 – 1.700	1.140 – 1.700	↗
	■	860 – 1.195	860 – 1.200	870 – 1.240	↗
	■	540 – 835	550 – 860	565 – 870	↗
	■	400 – 590	400 – 590	405 – 615	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser ist in Krefeld geprägt von einer starken Nachfrage und stabilen Preisen. Ein Großteil der zum Verkauf stehenden Immobilien befindet sich in einfachen und mittleren Lagen. Hier kann man im Vergleich zu den angrenzenden Metropolen relativ günstig in den WGH-Markt einsteigen. Langfristiges Aufwertungspotenzial gibt es insbesondere im Stadtteil Fischeln und in den unmittelbar an das Musikerviertel angrenzenden Quartieren in Cracau. Die Krefelder Innenstadt wird durch die Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen an Qualität gewinnen und insgesamt attraktiver werden.

Marc Müller-Kurzweily, Engel & Völkers Commercial Krefeld

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Leipzig

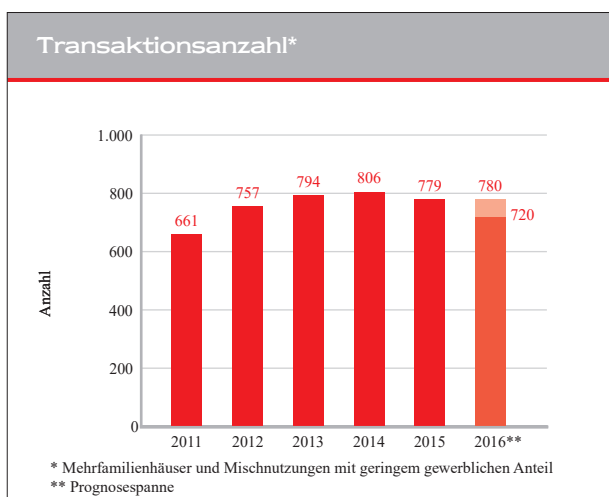


Standort- und Marktentwicklung

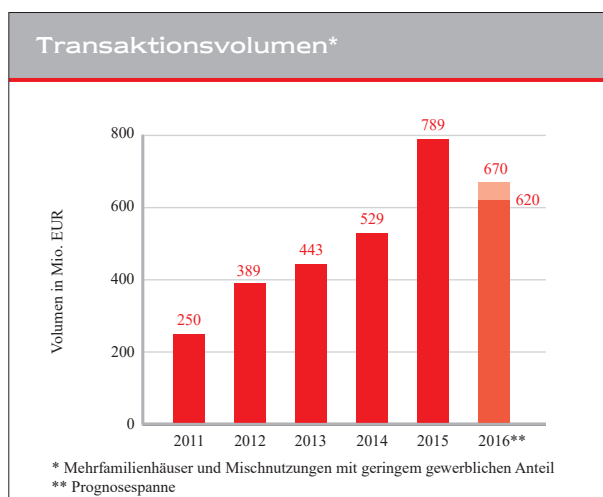
■ Bevölkerung	560.472	+9,9 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	18.860 EUR	+8,1 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	999	+131,8 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	6,34 EUR/m ²	+5,8 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.415 EUR/m ²	+33,1 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Engel & Völkers Commercial



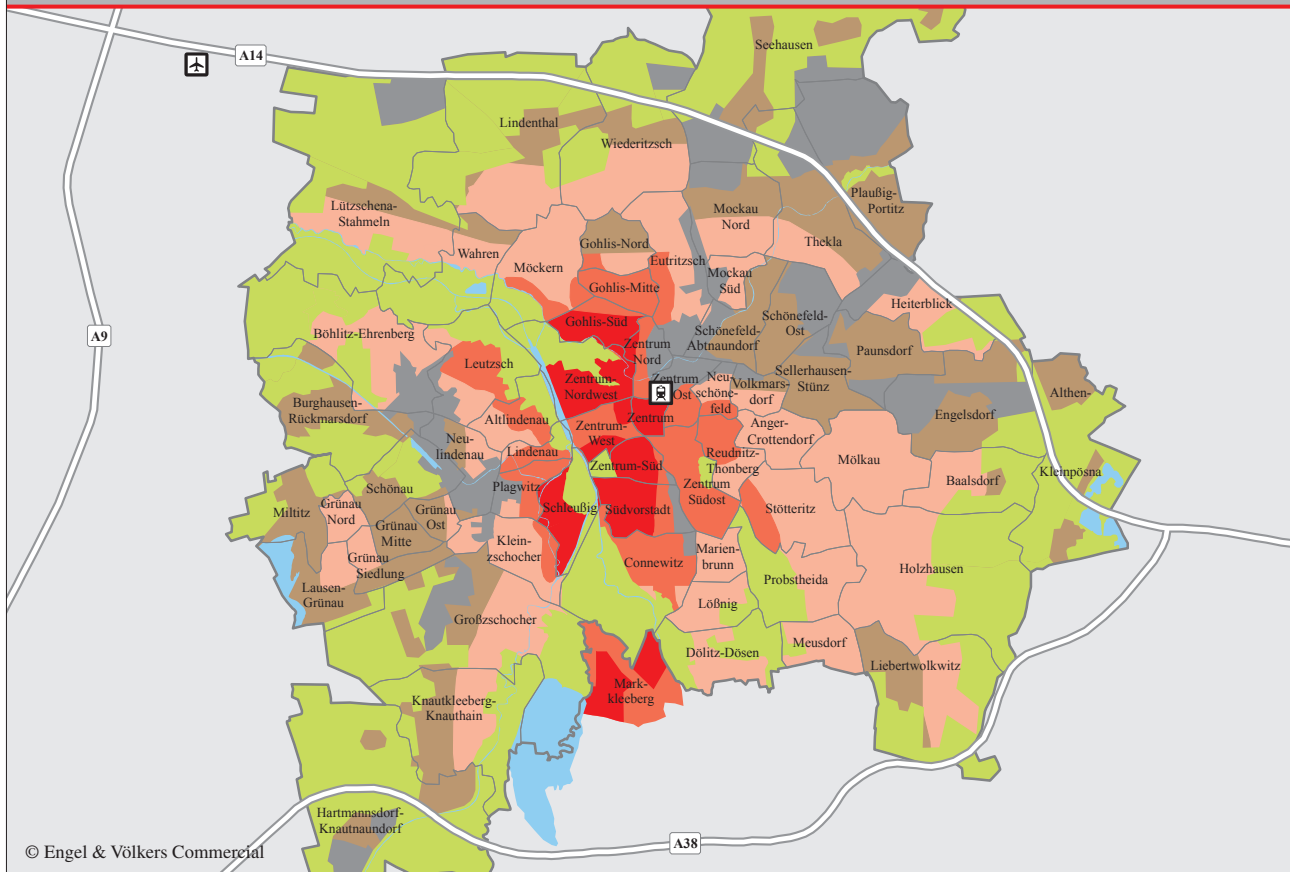
Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Mitte	3.922	7,50	+16,5 %	10,34	+21,4 %
Süd	2.145	6,68	+12,5 %	9,57	+49,3 %
Nord	3.329	6,33	+15,3 %	6,90	+13,7 %
Südwest	2.187	6,33	+13,4 %	7,48	+15,4 %
Alt-West	2.927	6,08	+18,5 %	7,44	+34,5 %
Südost	2.513	6,01	+13,2 %	7,62	+35,1 %
Nordwest	1.462	5,79	+12,6 %	7,13	+21,9 %
Ost	3.519	5,68	+19,8 %	6,94	+29,7 %
Nordost	1.784	5,53	+13,1 %	8,27	+52,0 %
West	1.631	4,82	+10,3 %	8,58	+65,3 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Leipzig - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	15,0 – 19,8	15,5 – 23,0	17,3 – 26,5	↗
	■	13,5 – 18,0	13,6 – 18,5	14,0 – 21,0	↗
	■	11,8 – 14,5	12,0 – 15,0	12,7 – 16,5	↗
	■	8,5 – 12,0	9,0 – 14,0	9,7 – 15,5	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.135 – 2.080	1.180 – 2.200	1.200 – 2.350	↗
	■	870 – 1.650	890 – 1.680	950 – 1.720	↗
	■	640 – 1.150	690 – 1.180	750 – 1.280	↗
	■	400 – 730	470 – 800	550 – 950	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Obwohl 2015 die Anzahl der in der Messestadt vermittelten Objekte leicht zurückgegangen ist, stieg das gehandelte Transaktionsvolumen. Grund hierfür sind das weiterhin anhaltende Kaufinteresse vornehmlich überregionaler Investoren sowie ein noch immer attraktives Preisniveau. Neben den traditionell nachgefragten Lagen weitet sich das Transaktionsgeschehen auf nahezu alle Stadtgebiete aus. Besonders sticht hierbei der Leipziger Osten hervor. Vor allem Investoren der Nachwendezeit nutzen den Preisanstieg zum Verkauf. Trotz weiterer Angebotsverknappung und Preissteigerungen ist mit einer Trendwende am Leipziger Markt vorerst nicht zu rechnen.

Ralf Oberänder, Engel & Völkers Commercial Leipzig

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Leverkusen

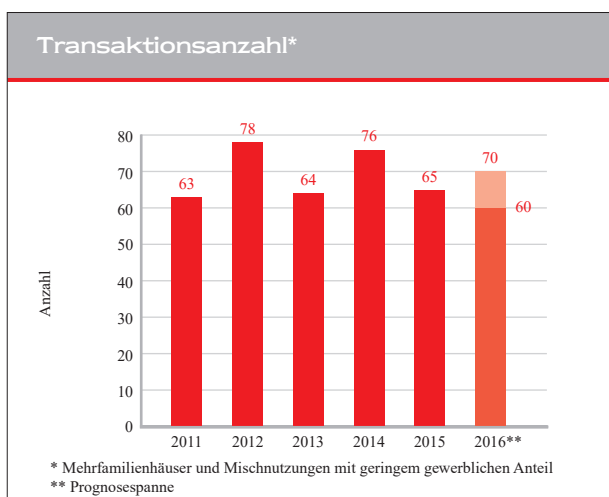


Standort- und Marktentwicklung

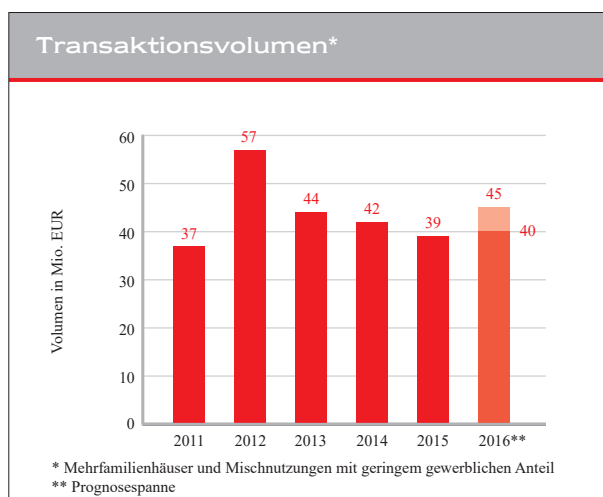
■ Bevölkerung	163.487	+2,6 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	22.520 EUR	+5,4 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	155	-46,0 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	7,70 EUR/m ²	+4,9 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.627 EUR/m ²	+28,5 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Leverkusen, Engel & Völkers Commercial



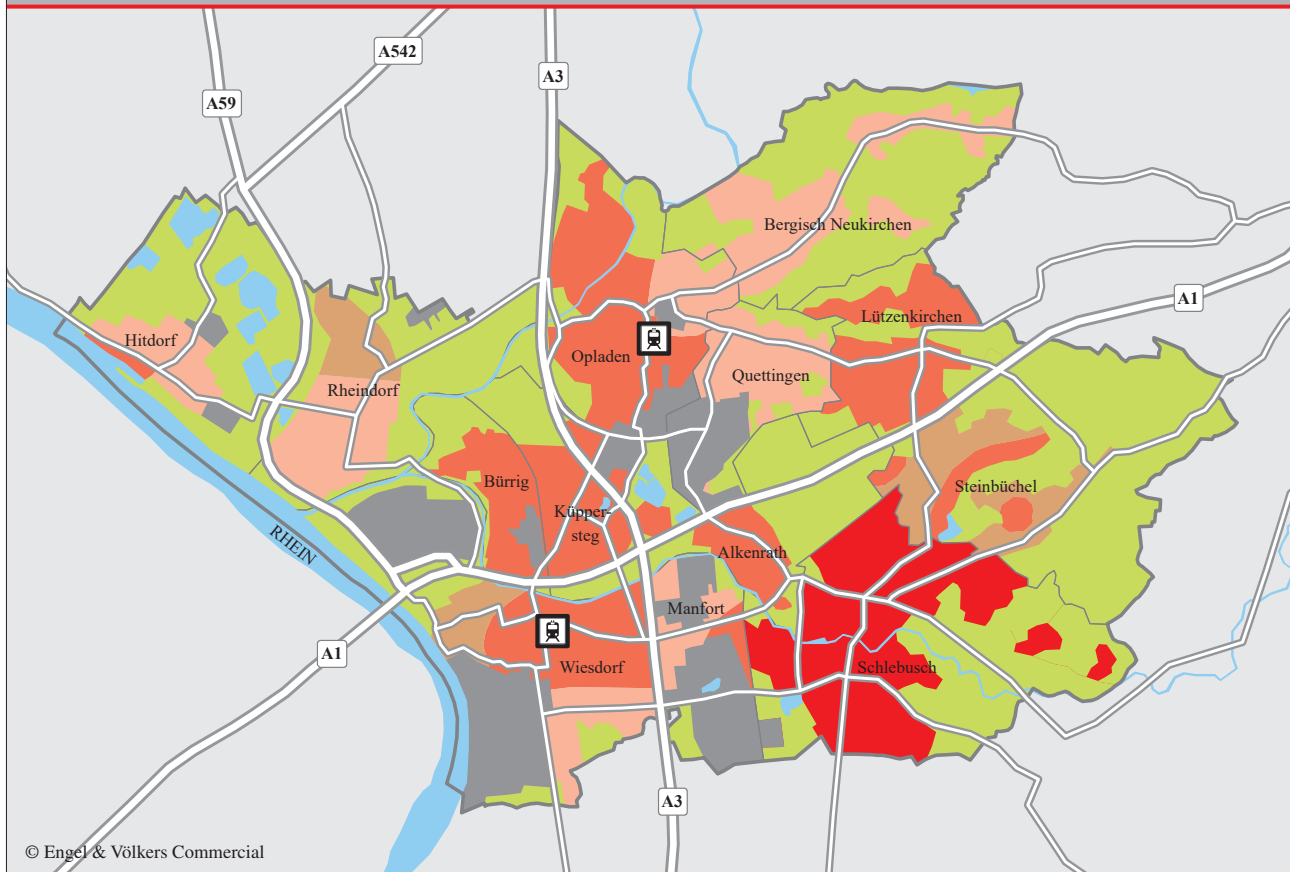
Quelle: Gutachterausschuss Leverkusen, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Schlebusch	242	7,67	+7,0 %	9,85	+11,3 %
Hitdorf	53	7,63	-4,1 %	–	–
Bergisch Neukirchen	15	7,63	+5,7 %	–	–
Küppersteg, Bürrig	117	7,48	+6,5 %	–	–
Wiesdorf, Manfort	66	7,35	+5,9 %	–	–
Opladen	348	7,32	+8,6 %	9,94	+5,0 %
Rheindorf	135	7,26	+6,9 %	9,74	–
Quettingen	85	7,25	+4,0 %	–	–
Alkenrath, Lützenkirchen, Steinbüchel	276	7,12	+9,2 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Leverkusen - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	11,6 – 13,5	11,8 – 13,7	11,8 – 13,7	→
	■	10,2 – 11,5	10,2 – 11,6	10,7 – 11,8	↗
	■	8,5 – 10,0	8,5 – 10,0	8,5 – 10,0	→
	■	6,7 – 7,9	6,7 – 7,9	6,7 – 7,9	→
WGH-Preis in EUR/m ²	■	930 – 1.490	935 – 1.520	950 – 1.600	→
	■	800 – 1.075	800 – 1.120	800 – 1.200	↗
	■	550 – 830	550 – 850	550 – 870	→
	■	390 – 630	390 – 630	390 – 630	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Erstklassige Renditen von durchschnittlich 8,9 % in guten Lagen sowie ein stabiler Mietmarkt mit einer im bundesweiten Vergleich sehr niedrigen Leerstandsquote kennzeichnen den Markt für Mehrfamilienhäuser in Leverkusen. Aufgrund einer gestiegenen Nachfrage sind auch die Kaufpreise nach einer langen Phase der Stabilität leicht angestiegen. Aus diesem Grund sondieren auch überregionale Käufer den Markt, um ihr Portfolio zu diversifizieren. Als Nachbarstadt von Köln wird dem Markt noch deutliches Potenzial beigemessen. Auch aufgrund der gestiegenen Bevölkerungszahlen wird der Fachhochschulstandort Leverkusen für Investoren zunehmend interessant.

Jörn Freudenberg, Engel & Völkers Commercial Leverkusen

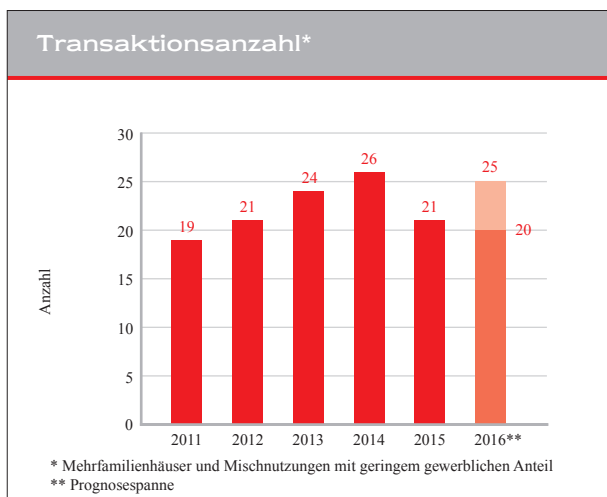
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Lingen



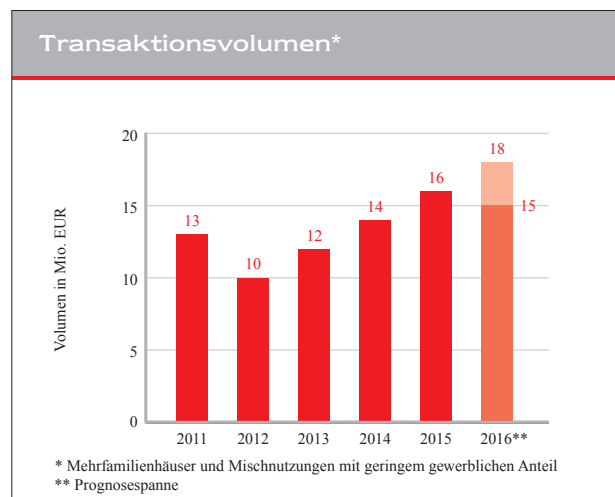
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	53.284	+3,0 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	330	+40,4 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.659 EUR	+8,7 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	6,24 EUR/m ²	+6,3 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	976 EUR/m ²	-3,4 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Lingen, Engel & Völkers Commercial



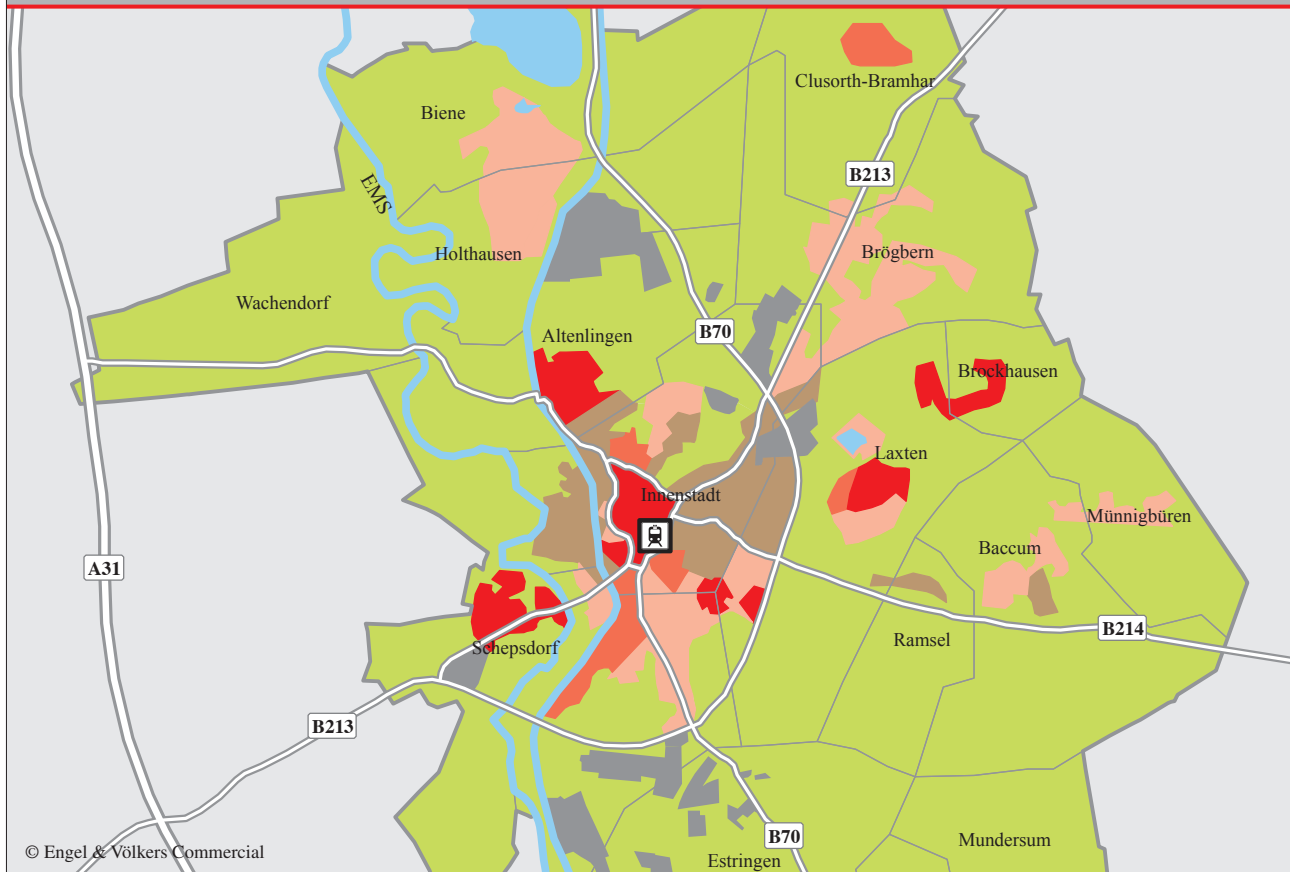
Quelle: Gutachterausschuss Lingen, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Brögbern, Laxten	37	6,49	+20,9 %	–	–
Innenstadt	894	6,18	+8,3 %	7,31	+2,0 %
Altenlingen	11	6,17	+13,1 %	–	–
Darme, Schepsdorf	60	6,09	+3,6 %	–	–
Bramsche	17	5,99	+23,7 %	–	–
Biene, Holthausen	21	5,90	+11,6 %	–	–
Baccum, Clusorth-Bramhar	26	5,47	+12,6 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Lingen - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	11,9 – 14,6	12,3 – 15,2	12,6 – 15,9	↗
	■	9,6 – 12,4	9,9 – 12,8	10,1 – 13,5	↗
	■	8,1 – 10,0	8,4 – 10,3	8,6 – 11,0	↗
	■	7,2 – 8,7	7,4 – 8,9	7,6 – 9,8	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	915 – 1.700	1.020 – 1.790	1.045 – 1.900	↗
	■	675 – 1.105	720 – 1.190	740 – 1.265	↗
	■	470 – 700	500 – 740	525 – 820	↗
	■	350 – 510	360 – 540	400 – 600	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Das nach wie vor anhaltende niedrige Zinsniveau sorgt bei Investoren für spekulative und reizvolle Investments. Auf dem Immobilienmarkt verdichten sich die Anzeichen für eine Überhitzung der Preise und nicht nur die Topgegenden sind von den Steigerungen betroffen. Vor allem macht das Niedrigzinsniveau viele Objekte noch attraktiver als alternative Anlagemöglichkeiten. Es zeichnet sich ein stabiler Trend bei den Verkaufsfaktoren ab, der sich positiv auf die Rendite für Wohn- und Geschäftshäuser auswirkt.

Markus Plaggenborg, Engel & Völkers Commercial Lingen

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Ludwigshafen

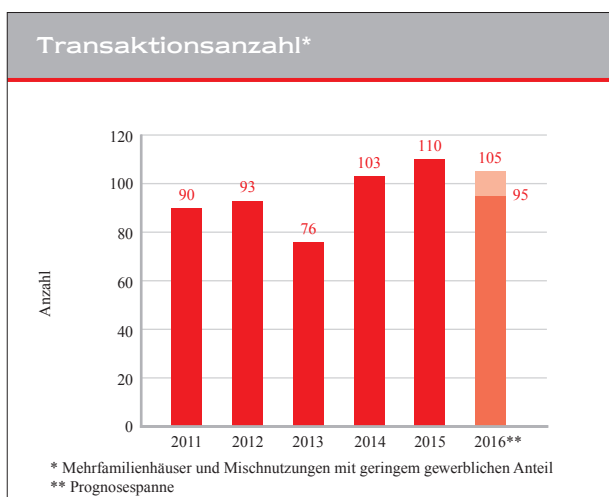


Standort- und Marktentwicklung

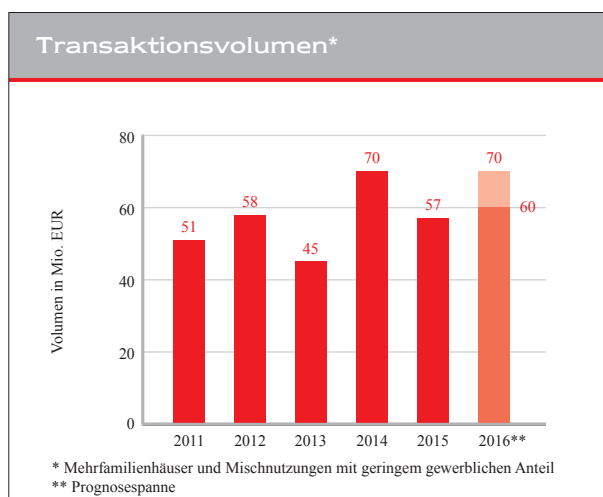
■ Bevölkerung	164.718	+3,8 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.079 EUR	+3,8 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	253	-5,9 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	7,76 EUR/m ²	+5,6 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.460 EUR/m ²	+3,3 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Ludwigshafen, Engel & Völkers Commercial



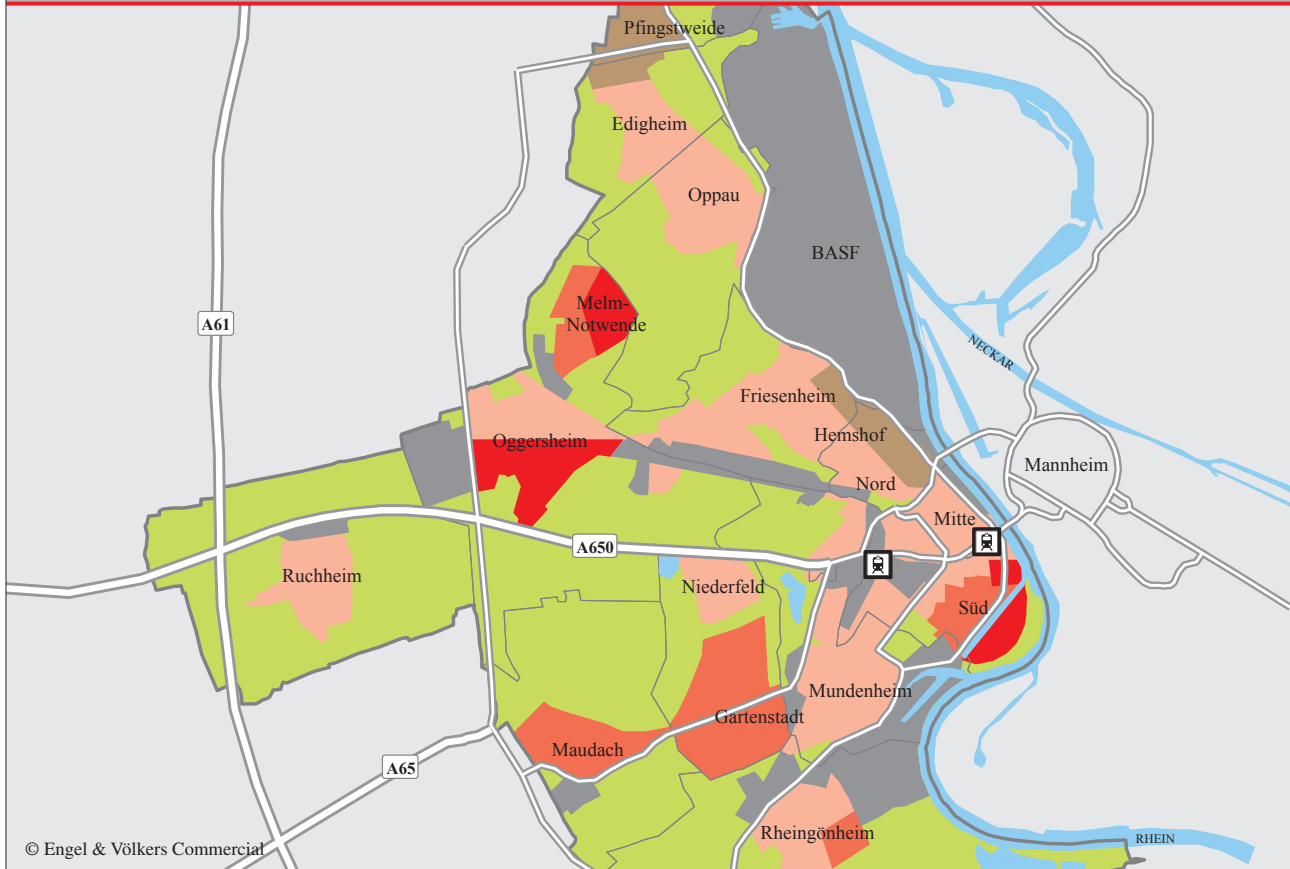
Quelle: Gutachterausschuss Ludwigshafen, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Friesenheim	416	7,85	+17,2 %	–	–
Mundenheim	258	7,49	+16,5 %	–	–
Südliche Innenstadt	832	7,44	+7,2 %	12,27	-3,3 %
Ruchheim	82	7,39	+14,9 %	6,21	–
Nördliche Innenstadt	203	7,30	+13,2 %	–	–
Oggersheim	295	7,13	+12,5 %	7,22	+20,9 %
Oppau	243	7,12	+6,9 %	–	–
Gartenstadt	94	7,10	+7,6 %	–	–
Maudach	99	7,07	+5,2 %	–	–
Rheingönheim	84	6,69	+4,2 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Ludwigshafen - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	12,9 – 14,2	13,0 – 16,0	13,5 – 17,5	↗
	■	11,7 – 13,0	12,0 – 13,5	12,5 – 15,0	↗
	■	11,0 – 12,0	11,5 – 12,5	11,8 – 14,0	↗
	■	9,3 – 11,5	10,0 – 12,0	10,5 – 13,0	→
WGH-Preis in EUR/m ²	■	1.250 – 2.000	1.300 – 2.150	1.350 – 2.200	↗
	■	1.000 – 1.500	1.050 – 1.550	1.100 – 1.600	↗
	■	850 – 1.300	880 – 1.350	900 – 1.400	↗
	■	660 – 1.000	680 – 1.050	700 – 1.100	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die zweitgrößte Stadt der Metropolregion Rhein-Neckar profitiert von der stabilen industriell geprägten Wirtschaftsstruktur bei einer relativ geringen Arbeitslosigkeit. Die demografischen Erwartungen sind positiv. Traditionell liegen aber Miet- und Kaufpreise für Wohnraum deutlich unter denen von Mannheim und Heidelberg, sodass die geringeren Einstiegspreise und besseren Renditen immer mehr lokale und auch überregionale Anleger nach Ludwigshafen locken. Folgerichtig sind auch die Preise 2016 weiter gestiegen.

Nikolas Wiksner, Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Lüdenscheid

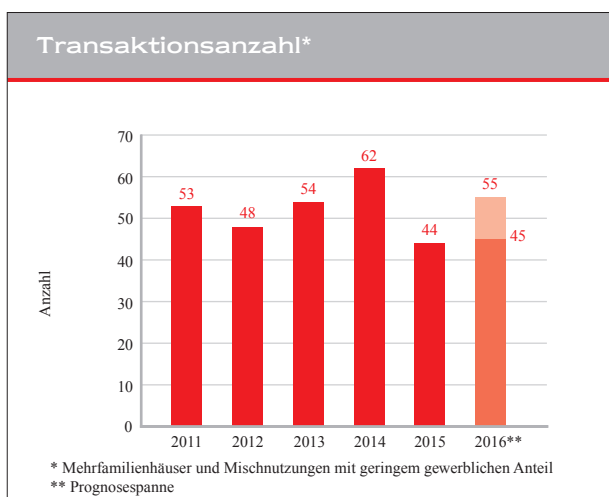


Standort- und Marktentwicklung

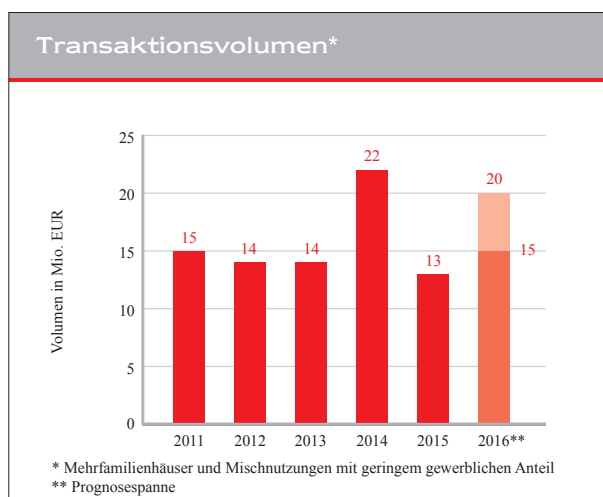
■ Bevölkerung	73.354	-0,3 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	22.884 EUR	+7,3 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	47	-23,0 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	5,84 EUR/m ²	+3,9 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	777 EUR/m ²	-3,9 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Lüdenscheid, Engel & Völkers Commercial



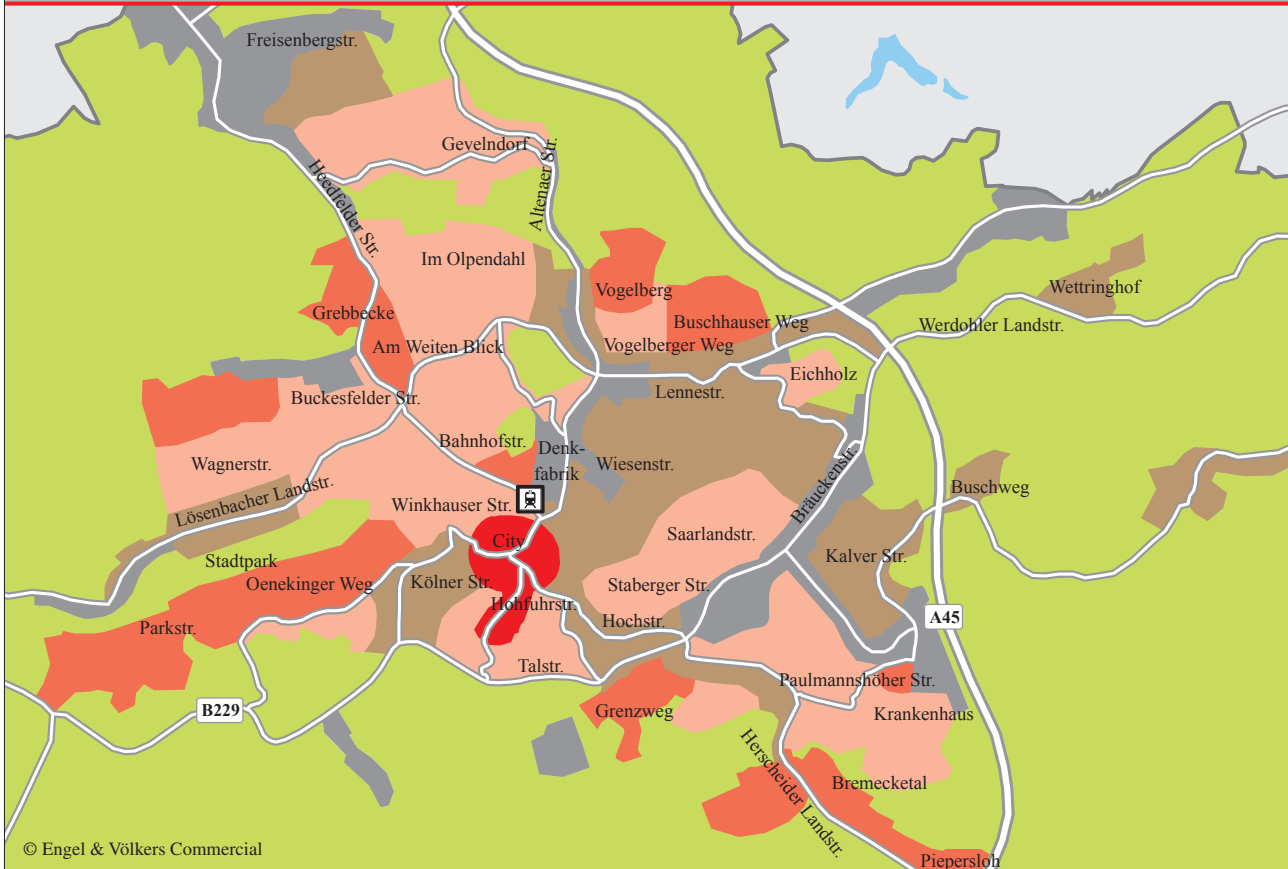
Quelle: Gutachterausschuss Lüdenscheid, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Oenecking/Stüttinghausen	118	6,19	+0,2 %	9,33	–
Honsel/Eichholz	181	5,94	+7,2 %	–	–
Innenstadt	105	5,93	+7,2 %	9,42	–
Ramsberg/Hasley/Baukloh	99	5,81	+0,3 %	–	–
Vogelberg	42	5,81	+0,7 %	–	–
Bierbaum/Höh/Hellersen	18	5,79	+17,9 %	–	–
Buckesfeld / Othlinghausen	48	5,69	+9,2 %	–	–
Tinsberg / Kluse	82	5,51	+2,8 %	–	–
Kalve / Wefelshohl	30	5,46	+3,0 %	–	–
Wehberg	43	5,35	+4,9 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Lüdenscheid - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	11,5 – 13,5	11,5 – 13,8	12,0 – 14,5	➔
	■	10,5 – 11,5	10,8 – 11,5	11,0 – 12,0	➔
	■	9,5 – 10,5	9,8 – 10,8	9,8 – 11,0	➔
	■	8,0 – 9,5	9,0 – 9,8	9,0 – 9,8	➔
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.000 – 1.500	1.000 – 1.500	1.000 – 1.500	➔
	■	750 – 1.100	750 – 1.100	750 – 1.100	➔
	■	500 – 750	500 – 750	500 – 850	➔
	■	350 – 500	400 – 550	400 – 650	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Der Standort Lüdenscheid zeichnet sich besonders durch die Nähe zum Kunden aus. Nicht nur der überwiegende Anteil der potenziellen Verkäufer, sondern auch die Käufer kommen aus Lüdenscheid sowie aus Südwestfalen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um eigenkapitalstarke Privatinvestoren, die bereits Immobilien besitzen und über langjähriges lokales Know-how verfügen. Besonders gefragt sind solide Anlageobjekte mit funktionierender Mieterstruktur, die zeitgemäß saniert sind und eine langfristige Renditesteigerung erwarten lassen. Institutionelle Investoren und ausländische Käufer treten in Erscheinung, wenn Blockverkäufe am Markt gehandelt werden.

Oliver Schnürpel, Engel & Völkers Commercial Lüdenscheid

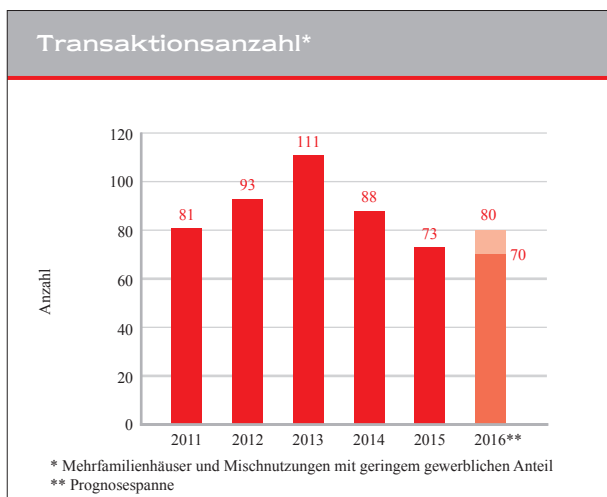
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Mainz



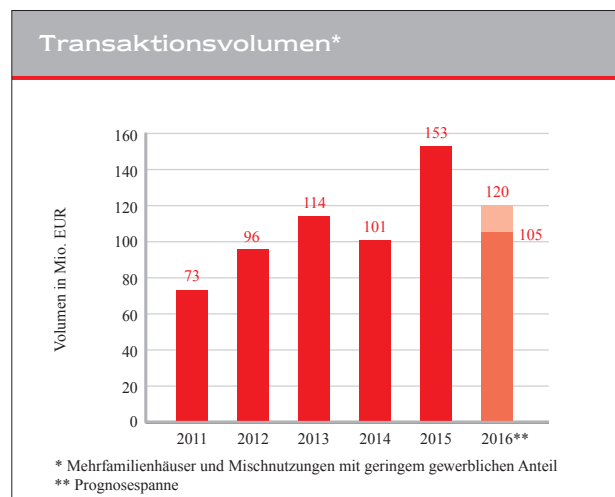
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	209.779	+4,4 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	927	+85,8 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	23.734 EUR	+5,5 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	10,37 EUR/m ²	+1,9 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	2.146 EUR/m ²	-1,4 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Mainz, Engel & Völkers Commercial



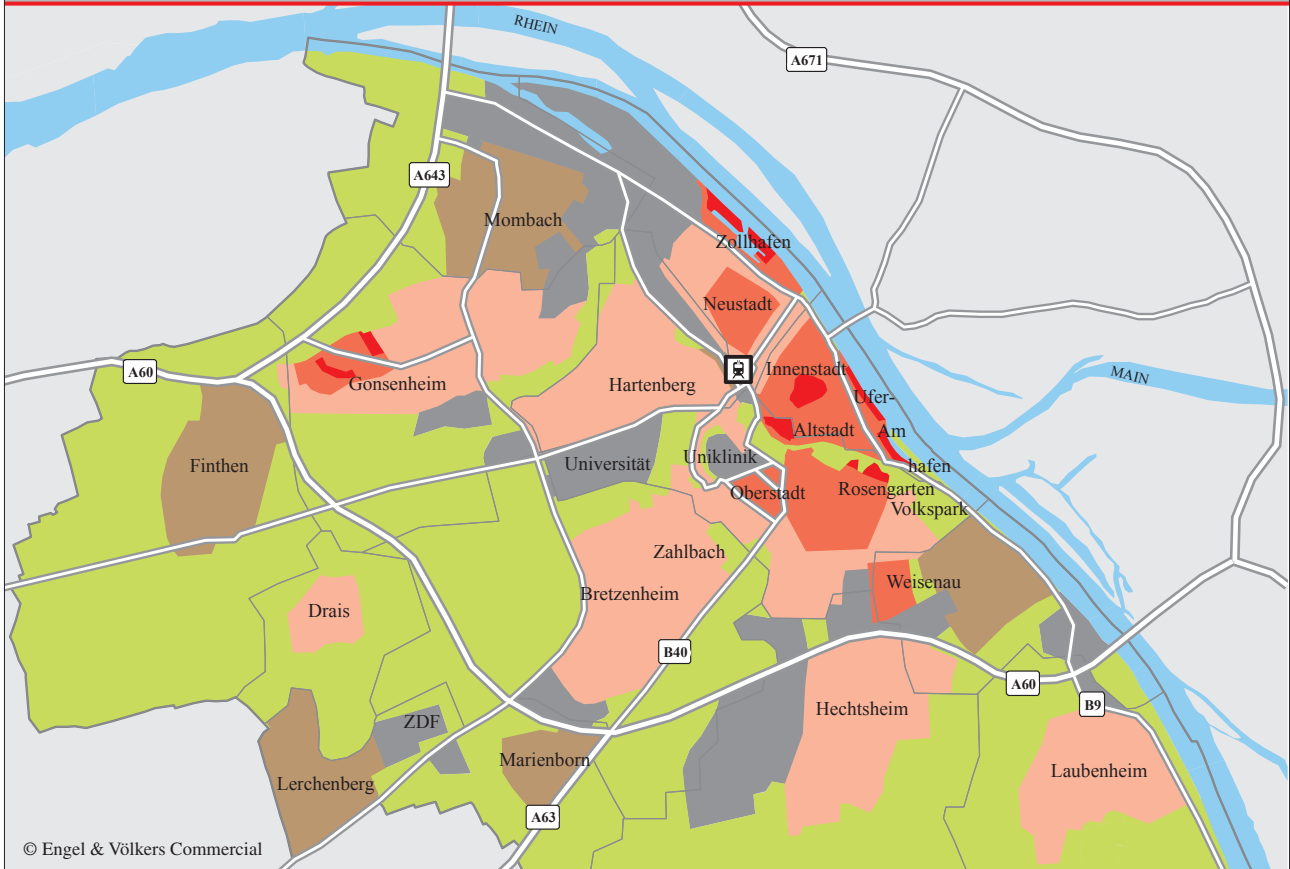
Quelle: Gutachterausschuss Mainz, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Ortsbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Altstadt	308	10,62	+1,3 %	12,93	-3,3 %
Oberstadt	224	10,30	+6,5 %	12,29	-4,7 %
Neustadt	382	10,26	+7,2 %	–	–
Hartenberg/Münchfeld	170	9,98	+4,6 %	11,73	-1,7 %
Drais, Bretzenheim	217	9,72	+6,3 %	11,91	+5,1 %
Gonsenheim	295	9,63	+2,1 %	12,00	+3,8 %
Weisenau, Lerchenberg	153	9,60	+6,2 %	11,09	-6,8 %
Hechtsheim, Laubenheim	239	9,44	+6,5 %	11,79	+11,8 %
Mombach, Finthen	268	9,38	+7,3 %	11,05	+13,8 %
Marienborn, Ebersheim	65	8,53	+4,4 %	10,18	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Mainz - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	17,6 – 20,5	18,0 – 21,0	18,5 – 24,0	↗
	■	16,3 – 19,0	16,7 – 19,5	17,0 – 20,0	↗
	■	14,5 – 16,9	15,0 – 17,2	15,8 – 17,9	↗
	■	12,3 – 15,5	13,0 – 16,0	13,9 – 16,6	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	2.350 – 3.600	2.380 – 3.650	2.400 – 3.700	↗
	■	1.650 – 2.600	1.690 – 2.690	1.735 – 2.760	↗
	■	1.350 – 1.900	1.425 – 2.000	1.480 – 2.075	↗
	■	1.000 – 1.450	1.000 – 1.540	1.000 – 1.600	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die Landeshauptstadt Mainz findet sich seit längerer Zeit auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Mietpreisen wieder. Hinter Städten wie München, Stuttgart und Frankfurt am Main rangiert auch die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt auf einem der Spitzenplätze. Mainz ist als Schwarm- und Wissenschaftsstadt weit davon entfernt, demografisch zu schrumpfen. Im Gegenteil: Die Einwohnerschaft und damit der Bedarf an Wohnraum nehmen kontinuierlich zu. Das Rhein-Main-Gebiet ist eine der dynamischsten Entwicklungsregionen der Welt.

Benedict von Glasenapp, Engel & Völkers Commercial Mainz

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Mannheim

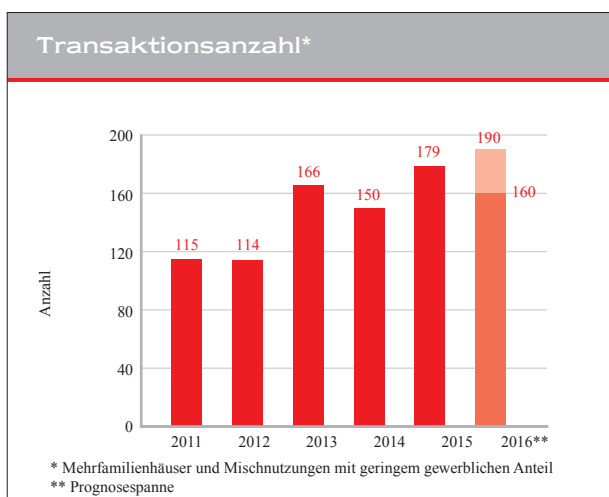


Standort- und Marktentwicklung

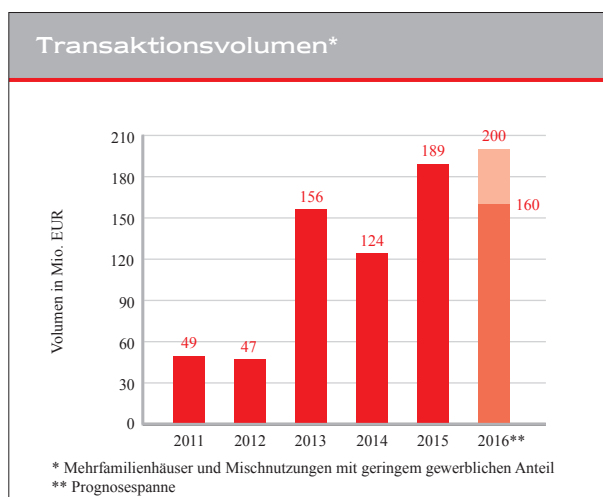
■ Bevölkerung	305.780	+4,9 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.337 EUR	+4,7 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	672	+7,9 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	9,02 EUR/m ²	+8,0 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.829 EUR/m ²	+1,8 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Mannheim, Engel & Völkers Commercial



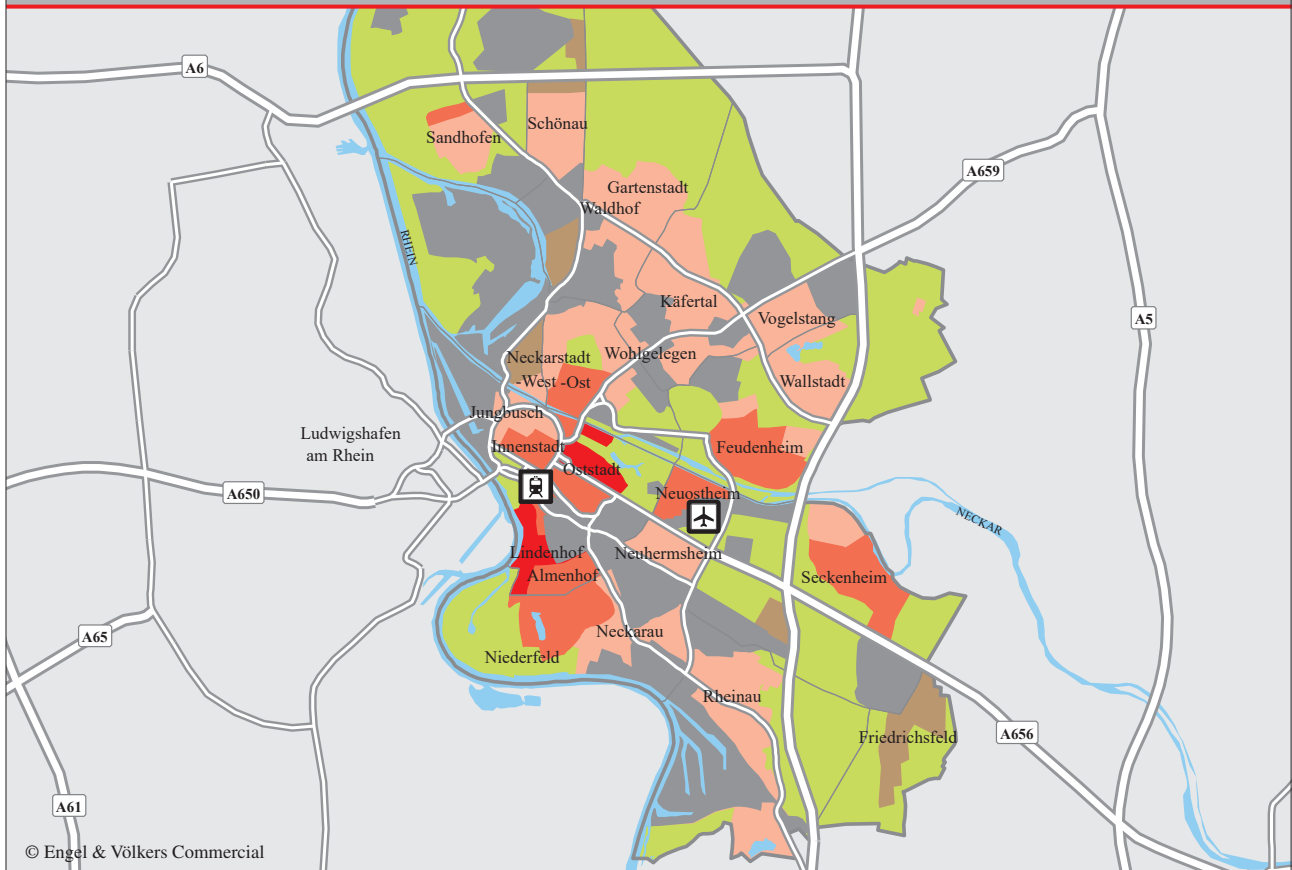
Quelle: Gutachterausschuss Mannheim, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Schwetzingenstadt, Oststadt	1.460	9,27	+3,3 %	12,86	–
Lindenhof	628	9,07	+7,5 %	12,21	+23,5 %
Neuostheim, Neuhermsheim	211	8,69	+7,5 %	–	–
Innenstadt, Jungbusch, Neckarau	2.015	8,61	+7,6 %	12,95	+20,7 %
Feudenheim, Neckarstadt-Ost	1.414	8,45	+11,6 %	10,92	+25,3 %
Käfertal, Seckenheim, Wallstadt	1.331	8,02	+9,2 %	10,23	+19,5 %
Neckarstadt-West	418	7,90	+11,4 %	–	–
Rheinau	590	7,76	+9,3 %	–	–
Friedrichsfeld, Schönau, Vogelstang	337	7,75	+14,2 %	–	–
Sandhofen, Waldhof	756	7,68	+10,5 %	9,37	+8,7 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Mannheim - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	16,0 – 22,0	17,0 – 23,2	17,5 – 23,5	↗
	■	13,5 – 19,2	14,2 – 20,6	15,0 – 20,8	↗
	■	12,5 – 17,2	13,2 – 18,6	14,0 – 19,2	→
	■	11,5 – 14,7	12,0 – 15,2	12,5 – 16,0	→
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.500 – 2.500	1.600 – 2.700	1.700 – 3.000	↗
	■	1.200 – 1.600	1.250 – 1.850	1.400 – 2.200	↗
	■	1.000 – 1.450	1.050 – 1.700	1.200 – 1.900	→
	■	750 – 1.250	750 – 1.280	750 – 1.400	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Mit einer stetig wachsenden Bevölkerung und einer überdurchschnittlichen Beschäftigungsquote von ca. 60 % bietet Mannheim hohe Stabilität und beste Chancen für Immobilieninvestments. Neben der großen Kaufbereitschaft im aktuellen Niedrigzinsmarkt führten weiter anziehende Mieten gerade in den begehrten innenstadtnahen Stadtteilen zu einer erneuten Steigerung der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2016. Eine Immobilienblase sehen wir in Mannheim allerdings noch nicht.

Nikolas Wiksner, Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar

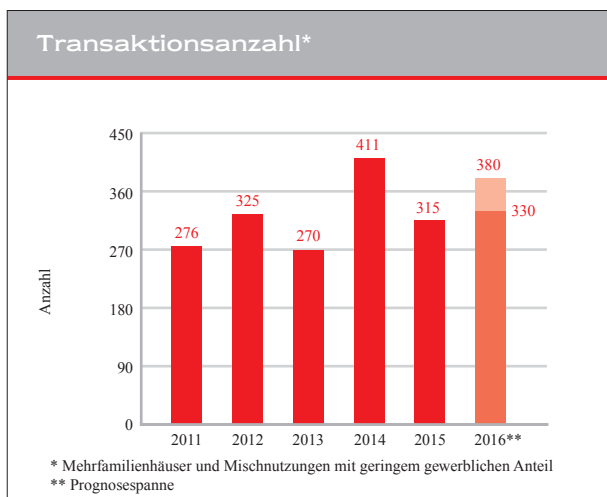
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Mönchengladbach



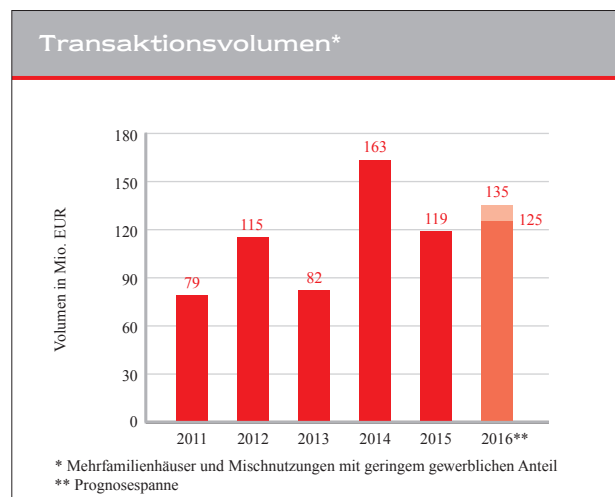
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	259.996	+2,0 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	283	-14,8 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	20.863 EUR	+6,7 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	6,34 EUR/m ²	+5,5 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	1.088 EUR/m ²	+6,1 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach, Engel & Völkers Commercial



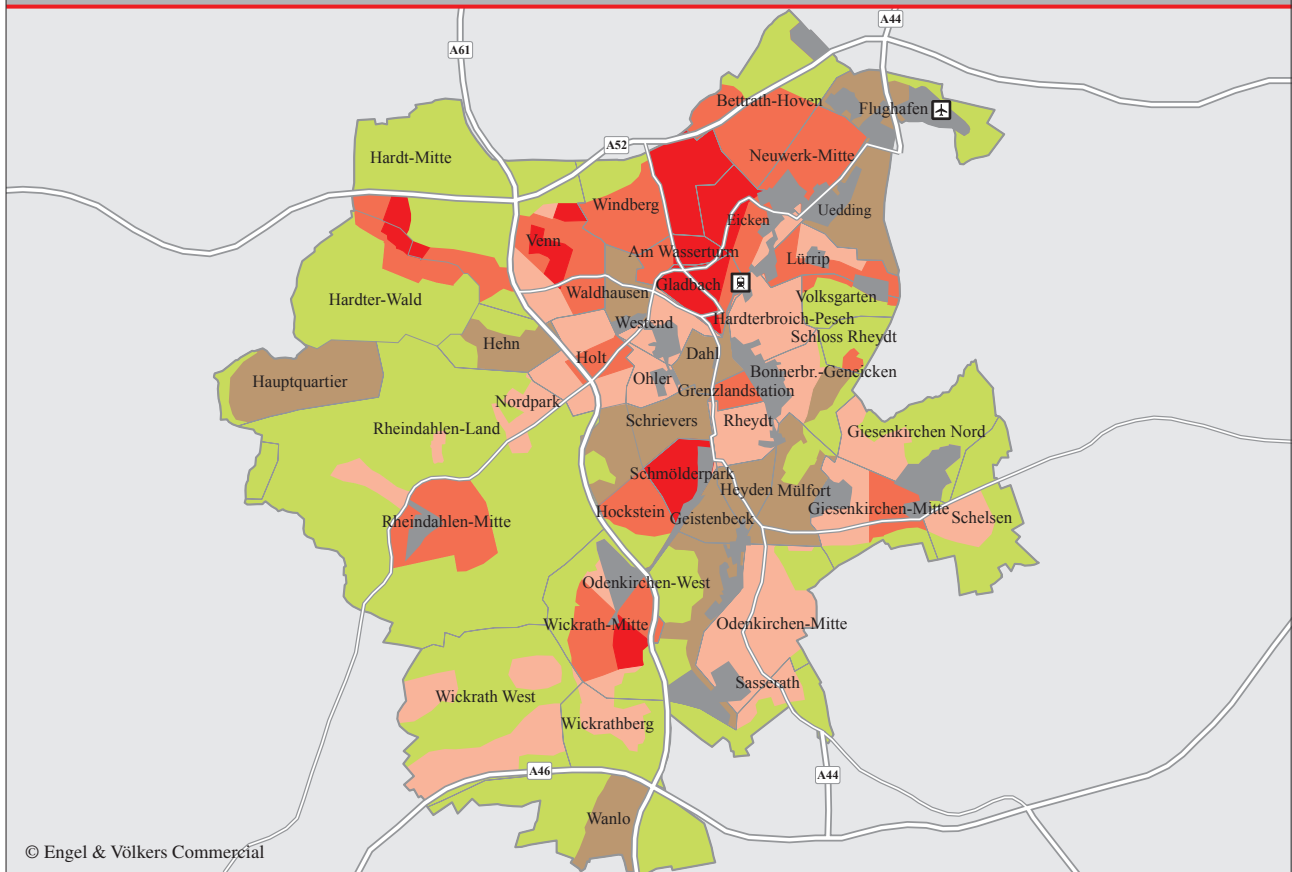
Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Am Wasserturm	77	6,93	+1,8 %	–	–
Windberg, Gladbach, Venn, Eicken	635	6,45	+5,0 %	–	–
Schrievers, Grenzlandstadion, Holt, Westend	281	6,28	+9,5 %	–	–
Rheydt, Schmölderpark, Heyden	503	6,20	+9,0 %	–	–
Hardterbroich-Pesch, Lürrip	180	6,20	+7,3 %	–	–
Neuwerk-Mitte, Giesenkirchen-Mitte	118	6,13	+2,6 %	–	–
Hardt-Mitte, Dahl	127	6,06	+11,1 %	–	–
Geistenbeck, Rheindahlen-Land, Odenkirchen-Mitte	284	5,99	+7,9 %	–	–
Waldhausen, Mülfort, Wickrath-Mitte	275	5,81	+6,3 %	–	–
Bonnenbroich, Geneicken, Rheindahlen-Mitte	131	5,61	+3,6 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Mönchengladbach - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	12,9 – 14,5	13,0 – 14,6	13,6 – 15,3	↗
	■	11,6 – 12,8	11,6 – 13,1	12,5 – 14,0	↗
	■	10,3 – 11,5	10,3 – 11,7	10,4 – 12,5	↗
	■	9,0 – 10,0	9,0 – 10,3	9,5 – 10,9	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	1.000 – 1.510	1.000 – 1.510	1.050 – 1.350	↗
	■	700 – 1.060	740 – 1.070	850 – 1.100	↗
	■	580 – 750	580 – 750	650 – 850	↗
	■	470 – 630	470 – 640	500 – 700	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Der Markt für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser entwickelt sich in Mönchengladbach seit Jahren sehr positiv. Aufgrund der erhöhten Nachfrage sowohl von privaten als auch von institutionellen Käufern lassen sich trotz stetig steigender Verkaufspreise noch Renditen von 6,5 bis 10 % erzielen. Die erhöhte Nachfrage ergibt sich vor allem wegen der Nähe Mönchengladbachs zu den Städten Düsseldorf, Neuss und Köln sowie der positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung des Standortes. Für das Jahr 2017 gehen wir von einer weiterhin sehr positiven Entwicklung des Immobilienmarktes in Mönchengladbach aus.

Daniel Klömpges, Engel & Völkers Commercial Mönchengladbach

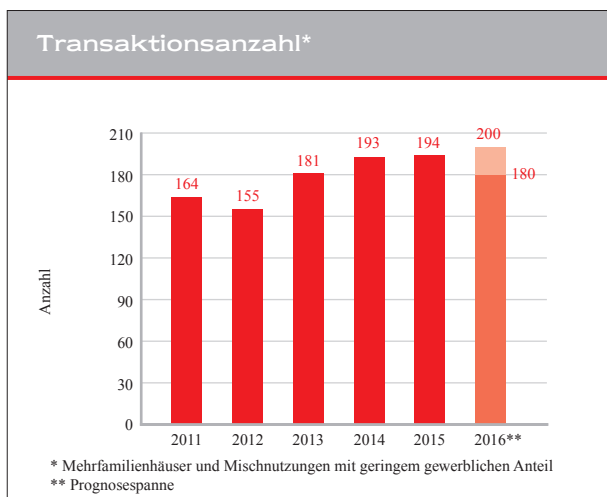
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Mülheim an der Ruhr



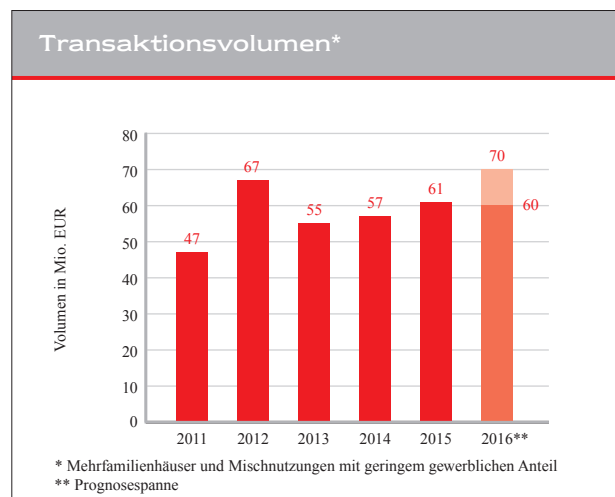
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	169.278	+1,5 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	457	+233,6 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	23.732 EUR	+5,7 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	6,52 EUR/m ²	+1,7 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	1.231 EUR/m ²	+12,9 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr, Engel & Völkers Commercial



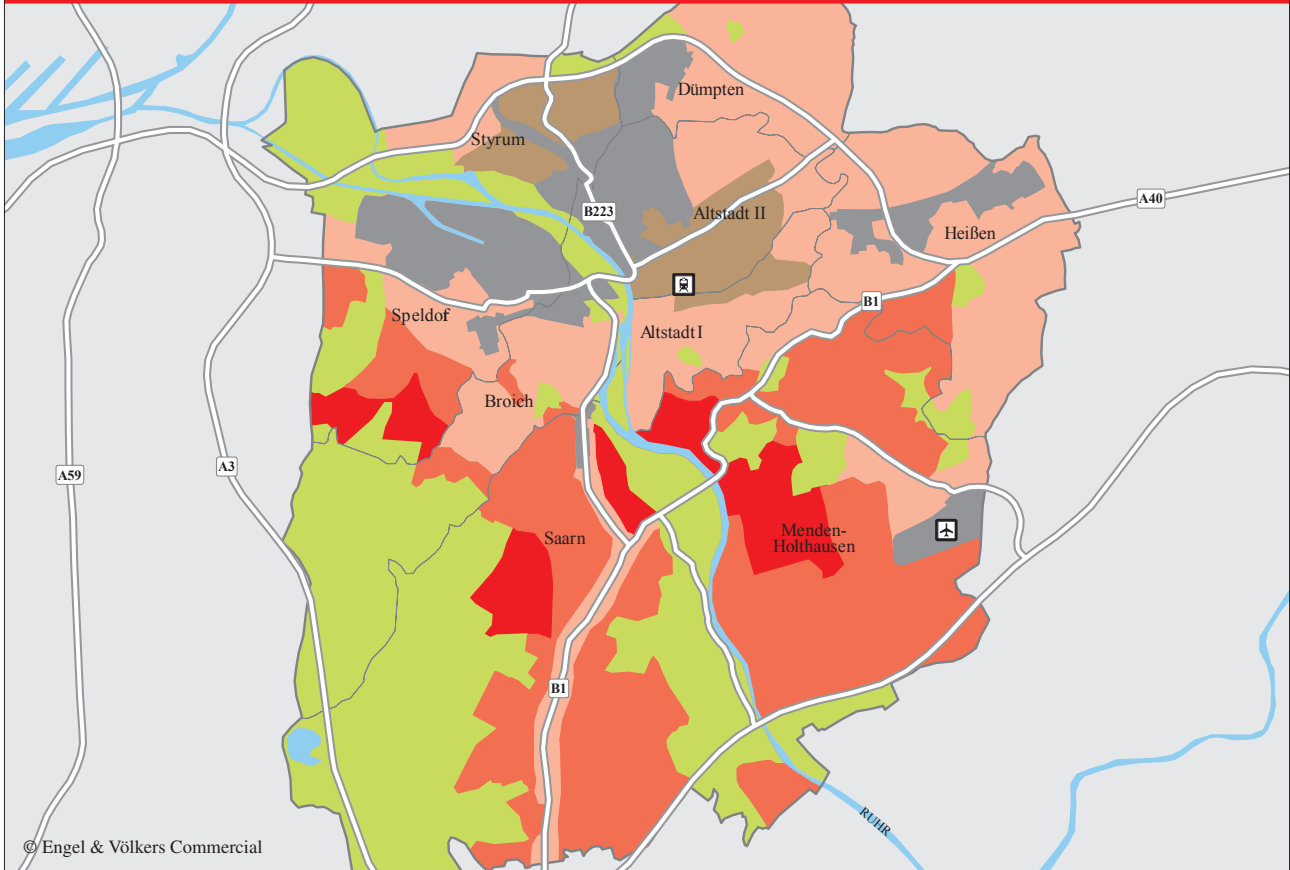
Quelle: Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Saarn	449	7,49	+7,2 %	–	–
Menden-Holthausen	388	6,93	+3,7 %	–	–
Broich	519	6,67	+5,0 %	9,77	–
Speldorf	586	6,50	+4,3 %	11,32	+9,1 %
Altstadt I	873	6,47	+5,5 %	10,43	-7,0 %
Heißen	534	6,37	+5,6 %	9,83	–
Dümpfen	515	6,31	+6,6 %	9,63	+24,1 %
Altstadt II	701	6,13	+5,7 %	–	–
Styrum	496	5,90	+5,4 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Mülheim an der Ruhr - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	13,0 – 15,0	13,0 – 15,0	13,2 – 15,7	➔
	■	11,0 – 13,5	11,5 – 13,5	11,5 – 13,5	➔
	■	9,5 – 11,5	9,5 – 12,0	9,5 – 12,0	↗
	■	7,0 – 9,0	7,0 – 9,0	7,0 – 9,5	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.400 – 2.250	1.400 – 2.250	1.425 – 2.355	➔
	■	990 – 1.425	1.035 – 1.425	1.035 – 1.470	↗
	■	680 – 1.000	680 – 1.050	700 – 1.080	↗
	■	400 – 720	400 – 720	405 – 720	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die im bundesweiten Vergleich sehr geringe Leerstandsquote bei vermietbarem Wohnraum sorgte in Mülheim an der Ruhr auch 2016 für eine große Nachfrage nach reinen Mehrfamilienhäusern. Überregionale Investoren sind in Mülheim an der Ruhr aktiv, da die Faktoren im Vergleich zu den nahe gelegenen Großstädten niedrig sind. Zudem wird die Innenstadt in absehbarer Zeit einen Aufschwung erleben. Das Bauprojekt „Ruhrbania“ steht kurz vor der Fertigstellung und das „Stadt-Quartier Schloßstraße“ am ehemaligen Kaufhof-Gelände soll bis Ende 2018 realisiert werden.

Daniel Wiese, Engel & Völkers Commercial Mülheim an der Ruhr

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser München

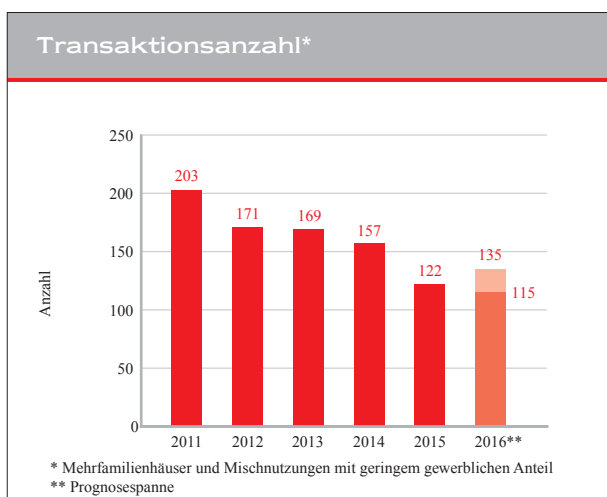


Standort- und Marktentwicklung

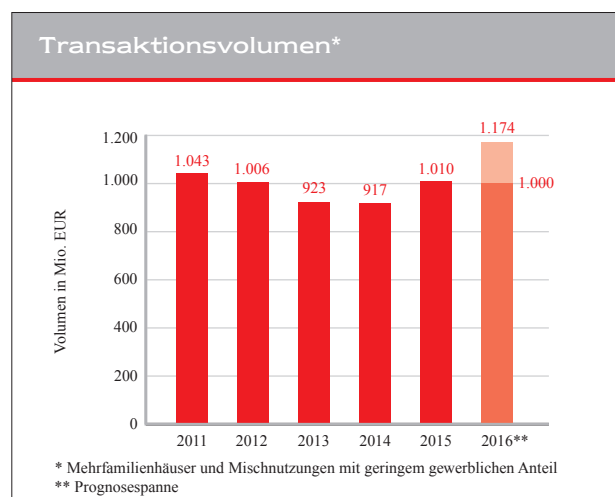
■ Bevölkerung	1.450.381	+6,3 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	29.255 EUR	+6,4 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	5.678	+1,9 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	16,07 EUR/m ²	+4,4 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	5.289 EUR/m ²	+15,0 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss München, Engel & Völkers Commercial



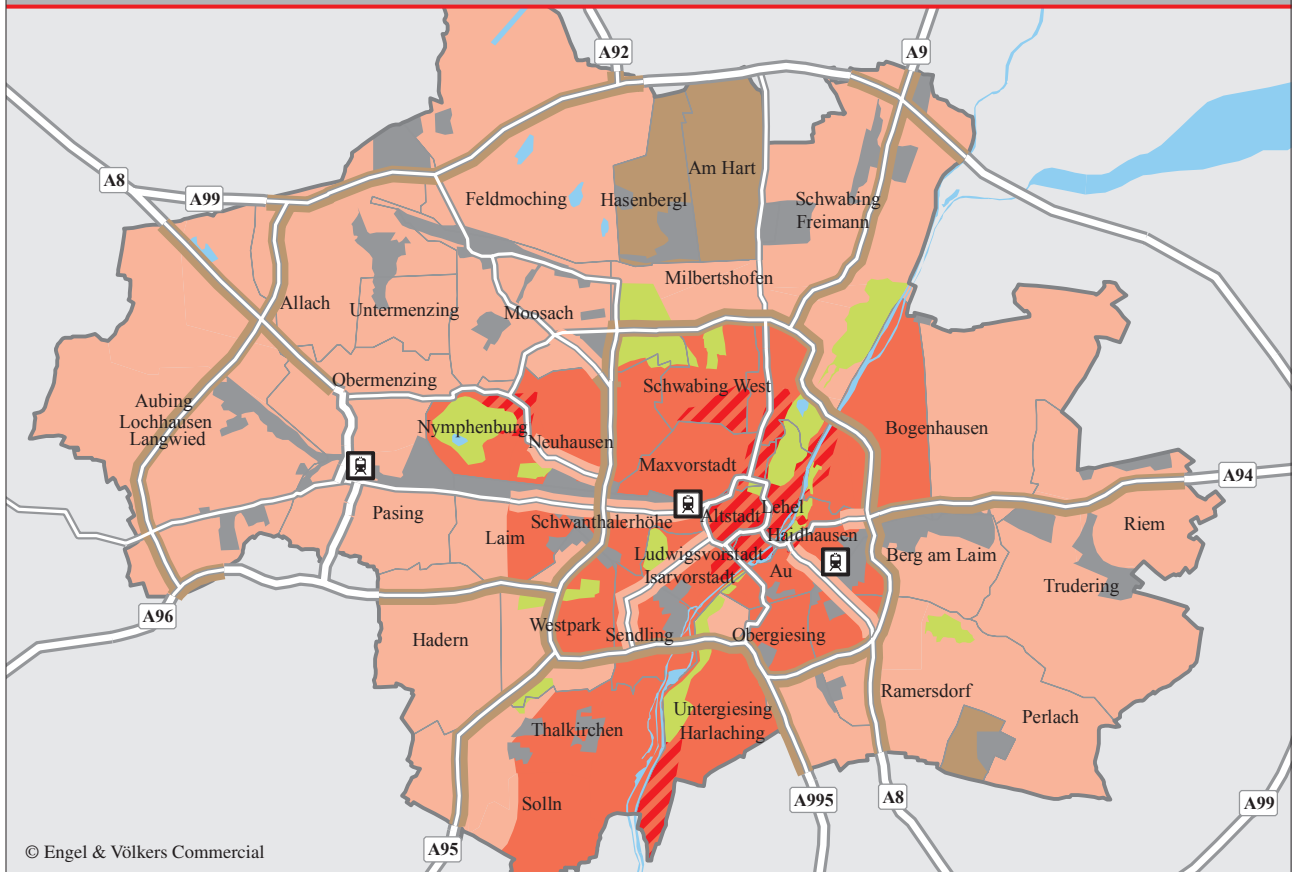
Quelle: Gutachterausschuss München, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Altstadt-Lehel	279	17,12	+3,4 %	25,65	+6,2 %
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	391	16,73	+7,0 %	21,14	+4,9 %
Schwabing-Freimann, Maxvorstadt	1.329	16,25	+7,7 %	21,14	+24,1 %
Neuhausen-Nymphenburg	591	15,44	+7,9 %	18,78	+26,0 %
Bogenhausen, Schwanthalerhöhe	759	15,35	+9,3 %	19,49	+24,0 %
Laim, Moosach, Untergiesing-Harlaching	792	14,83	+11,4 %	18,32	+20,4 %
Obergiesing, Milbertshofen, Pasing-Obermenzing	861	14,36	+12,8 %	16,76	+11,4 %
Thalkirchen, Sendling, Westpark	1.000	13,94	+7,8 %	16,83	+13,7 %
Trudering, Perlach, Hadern	996	13,58	+12,7 %	16,60	+16,2 %
Lochhausen, Feldmoching, Allach	361	13,18	+13,7 %	16,21	+22,8 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

München - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	28,0 – 34,0	28,5 – 35,0	28,5 – 35,5	➔
	■	24,0 – 28,5	24,5 – 29,0	24,5 – 29,5	➔
	■	21,5 – 25,0	22,5 – 25,5	22,5 – 25,5	➔
	■	20,0 – 22,0	21,0 – 23,0	21,5 – 23,0	➔
WGH-Preis in EUR/m²	■	5.200 – 12.000	5.200 – 12.000	5.200 – 12.500	➔
	■	4.300 – 6.000	4.450 – 6.250	4.450 – 6.250	➔
	■	2.950 – 4.700	3.050 – 4.850	3.250 – 4.850	➔
	■	2.300 – 3.200	2.500 – 3.300	2.750 – 3.450	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



München ist als Landeshauptstadt und wirtschaftliches Zentrum der mit Abstand teuerste Standort für Wohn- und Geschäftshäuser in Deutschland. Während bei den Renditen eher Bescheidenheit herrscht, bieten die Mieten immer noch Entwicklungspotenziale. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten liegen derzeit bei 16,07 EUR/m² und sind im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 % gestiegen. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar, weswegen München auch zukünftig für Investoren attraktiv bleibt.

Florian Spiegel, Engel & Völkers Commercial München

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Münster

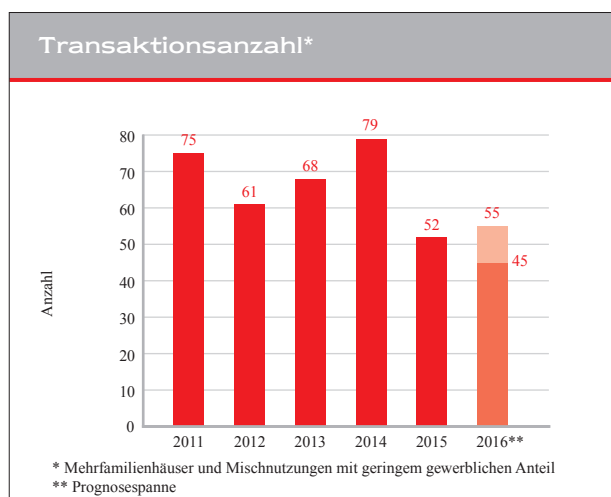


Standort- und Marktentwicklung

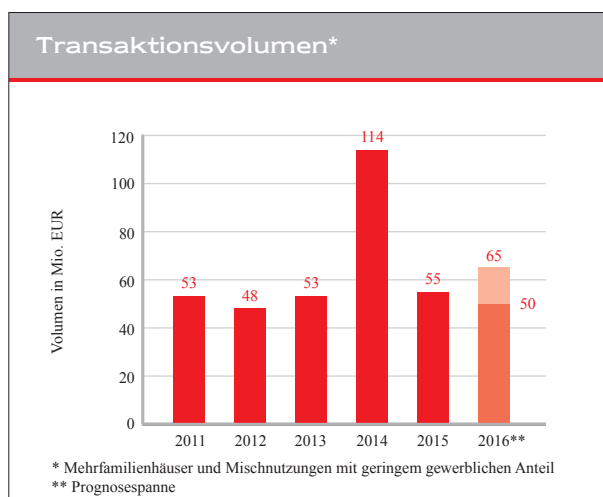
■ Bevölkerung	310.039	+5,7 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	23.484 EUR	+6,6 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	1.147	-9,3 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	9,06 EUR/m ²	-1,7 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.192 EUR/m ²	+9,1 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Münster, Engel & Völkers Commercial



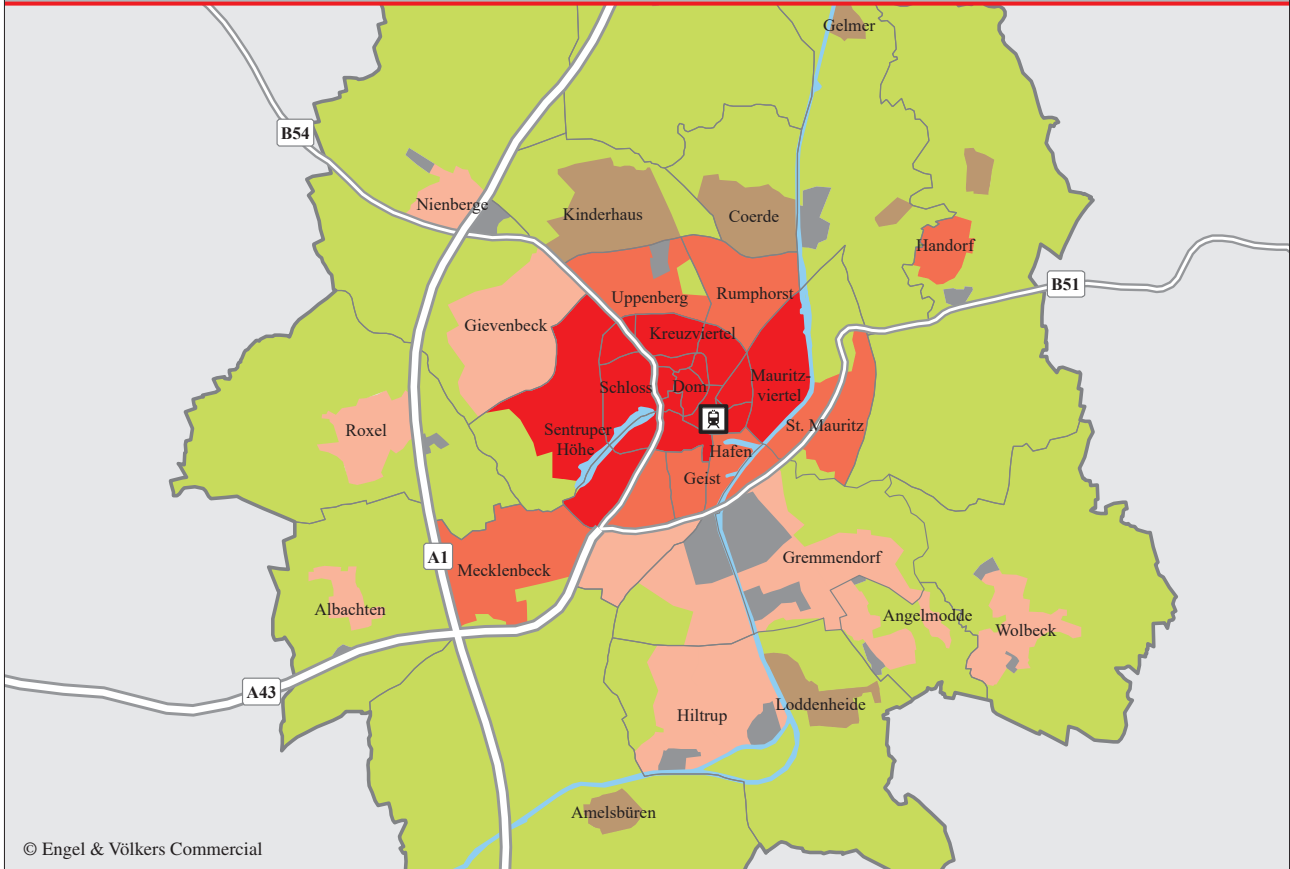
Quelle: Gutachterausschuss Münster, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Mitte	1.399	9,58	+2,5 %	11,72	-2,0 %
West	497	8,39	+5,8 %	10,83	+7,1 %
Südost	219	7,91	+9,1 %	9,43	+0,3 %
Nord	142	7,88	+7,1 %	–	–
Ost	165	7,85	-1,1 %	10,46	+0,7 %
Hiltrup	294	7,59	+3,8 %	10,08	+9,2 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Münster - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	18,0 – 23,0	18,0 – 23,0	19,0 – 25,0	↗
	■	15,0 – 18,0	15,0 – 18,0	16,0 – 19,0	↗
	■	13,0 – 15,0	13,5 – 15,5	14,0 – 17,0	↗
	■	10,0 – 13,0	11,0 – 13,5	12,0 – 14,0	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	1.720 – 3.500	1.800 – 3.500	2.100 – 3.800	↗
	■	1.180 – 2.240	1.200 – 2.300	1.500 – 2.500	↗
	■	940 – 1.510	950 – 1.600	1.100 – 1.800	↗
	■	660 – 1.090	660 – 1.100	750 – 1.200	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Im Immobilienmarkt Münster gab es auch im Jahre 2016 nochmals eine wahrnehmbare Preissteigerung. Eine starke Nachfrage nach Anlageobjekten traf in allen Lagequalitäten auf sehr wenig Angebot. Durch die extreme Angebotsknappheit in Citylagen rücken vermehrt auch dezentrale Stadtteile sowie benachbarte Gemeinden in den Fokus der Investoren.

Markus Baumgarte, Engel & Völkers Commercial Münster

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Nürnberg

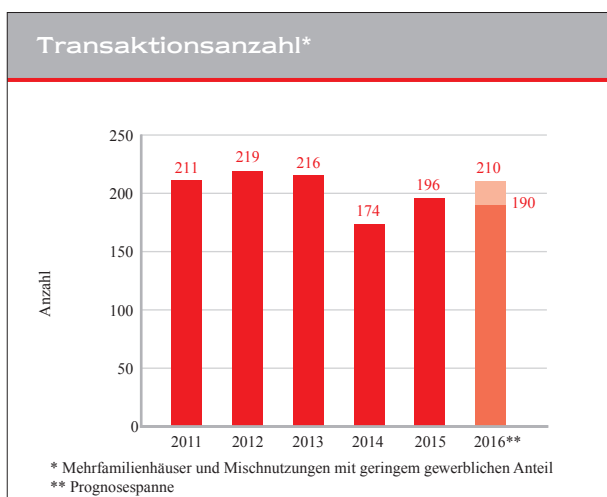


Standort- und Marktentwicklung

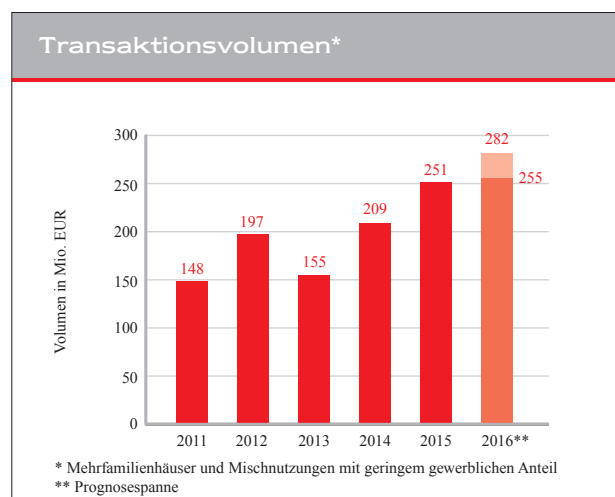
■ Bevölkerung	509.975	+4,1 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	22.928 EUR	+7,0 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	1.484	+39,0 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	9,16 EUR/m ²	+6,0 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.021 EUR/m ²	+23,3 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Nürnberg, Engel & Völkers Commercial



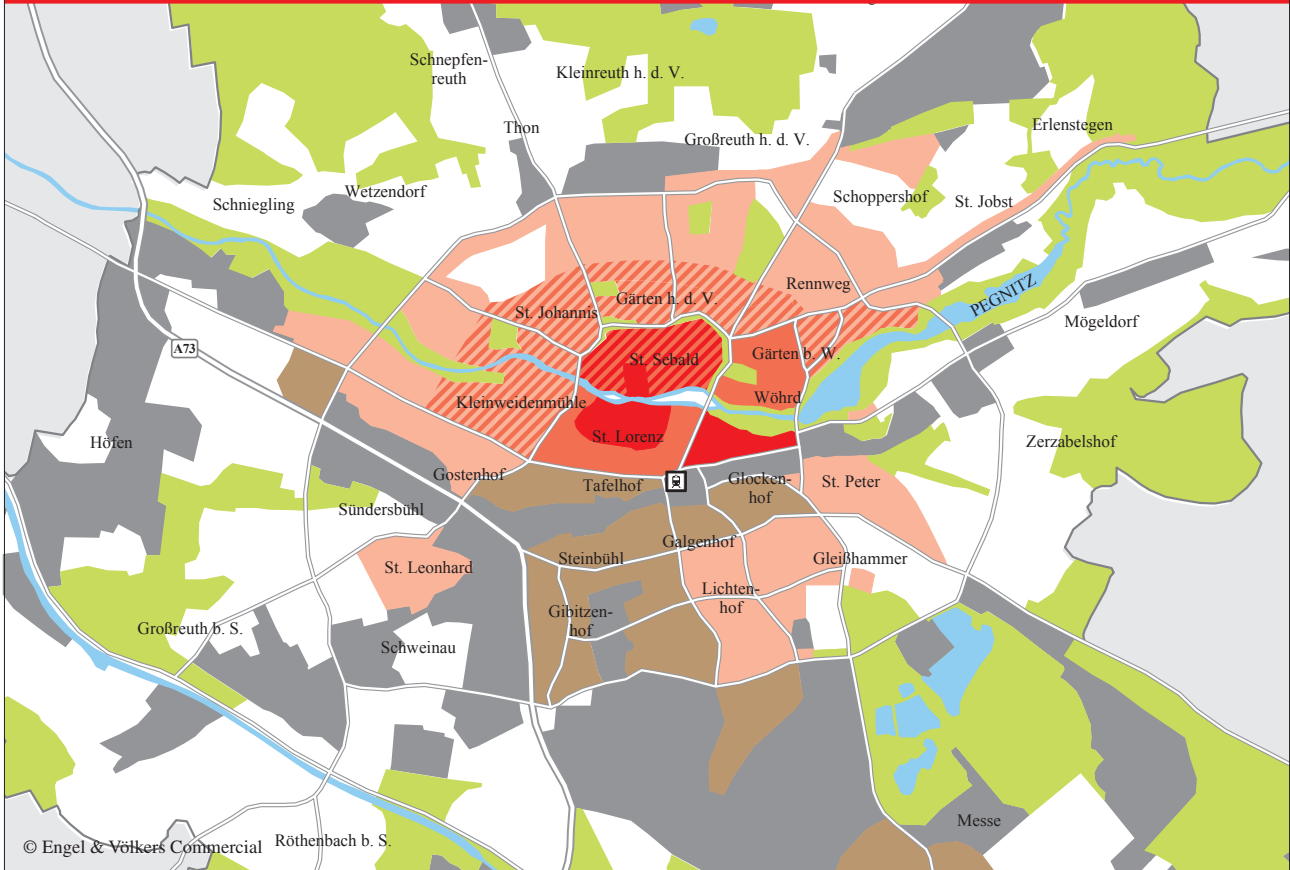
Quelle: Gutachterausschuss Nürnberg, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Altstadt/engere Innenstadt	838	9,10	+8,9 %	13,49	+26,0 %
Nordwestliche Außenstadt	238	8,87	+14,3 %	11,24	+18,1 %
Östliche Außenstadt	418	8,78	+8,8 %	11,80	+9,1 %
Innenstadtgürtel West/Nord/Ost	816	8,72	+10,7 %	12,11	+15,8 %
Südliche Außenstadt	260	8,40	+14,1 %	10,17	+9,2 %
Südwestliche Außenstadt	191	8,34	+10,5 %	8,64	-7,7 %
Westliche Außenstadt	203	8,33	+11,2 %	9,93	+21,4 %
Nordöstliche Außenstadt	186	8,26	+8,8 %	10,76	+10,1 %
Innenstadtgürtel Süd	932	8,17	+11,5 %	12,15	+15,9 %
Südöstliche Außenstadt	193	8,17	+10,1 %	10,61	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Nürnberg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	21,0 – 24,0	21,0 – 25,0	22,0 – 27,0	↗
	■	19,0 – 23,0	19,5 – 23,5	20,0 – 24,0	↗
	■	18,0 – 22,0	18,5 – 23,0	19,0 – 23,0	↗
	■	17,0 – 21,0	17,5 – 21,5	18,0 – 22,0	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	2.400 – 3.400	2.400 – 3.600	2.500 – 3.900	↗
	■	1.600 – 3.300	1.600 – 3.500	1.800 – 3.800	↗
	■	1.400 – 2.900	1.400 – 3.100	1.500 – 3.500	↗
	■	1.300 – 2.100	1.300 – 2.150	1.350 – 2.200	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



In den Stadtgebieten übersteigt weiterhin die Nachfrage das Angebot, was zu signifikanten Preissteigerungen geführt hat und weiterhin führen wird. Verstärkt wird diese Entwicklung durch internationale Investoren, für die bisher die Metropolregion Nürnberg noch nicht im Fokus stand, was sich zurzeit aber erkennbar ändert. Renditeorientierte Investoren finden außerhalb der Stadtgebiete von Nürnberg, Fürth und Erlangen noch Investitionsmöglichkeiten mit Potenzial.

Hans-Joachim Bötcher, Engel & Völkers Commercial Nürnberg

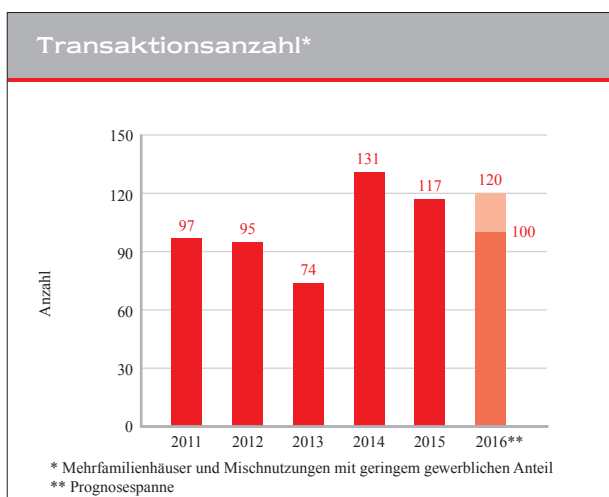
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Offenbach



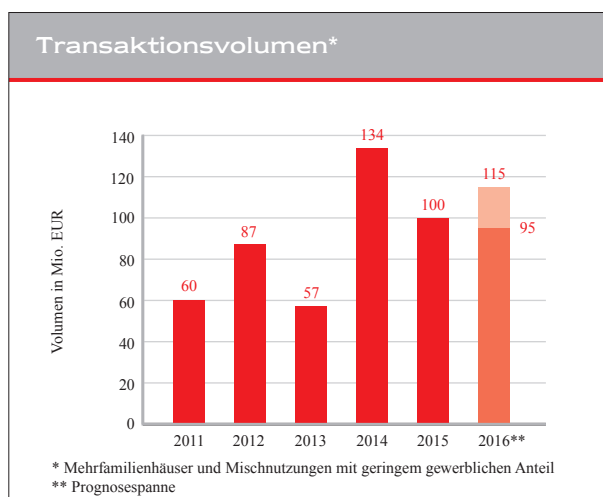
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	123.734	+7,7 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	238	-15,0 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	19.965 EUR	+5,6 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	10,21 EUR/m ²	+14,3 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	2.003 EUR/m ²	+10,2 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Offenbach, Engel & Völkers Commercial



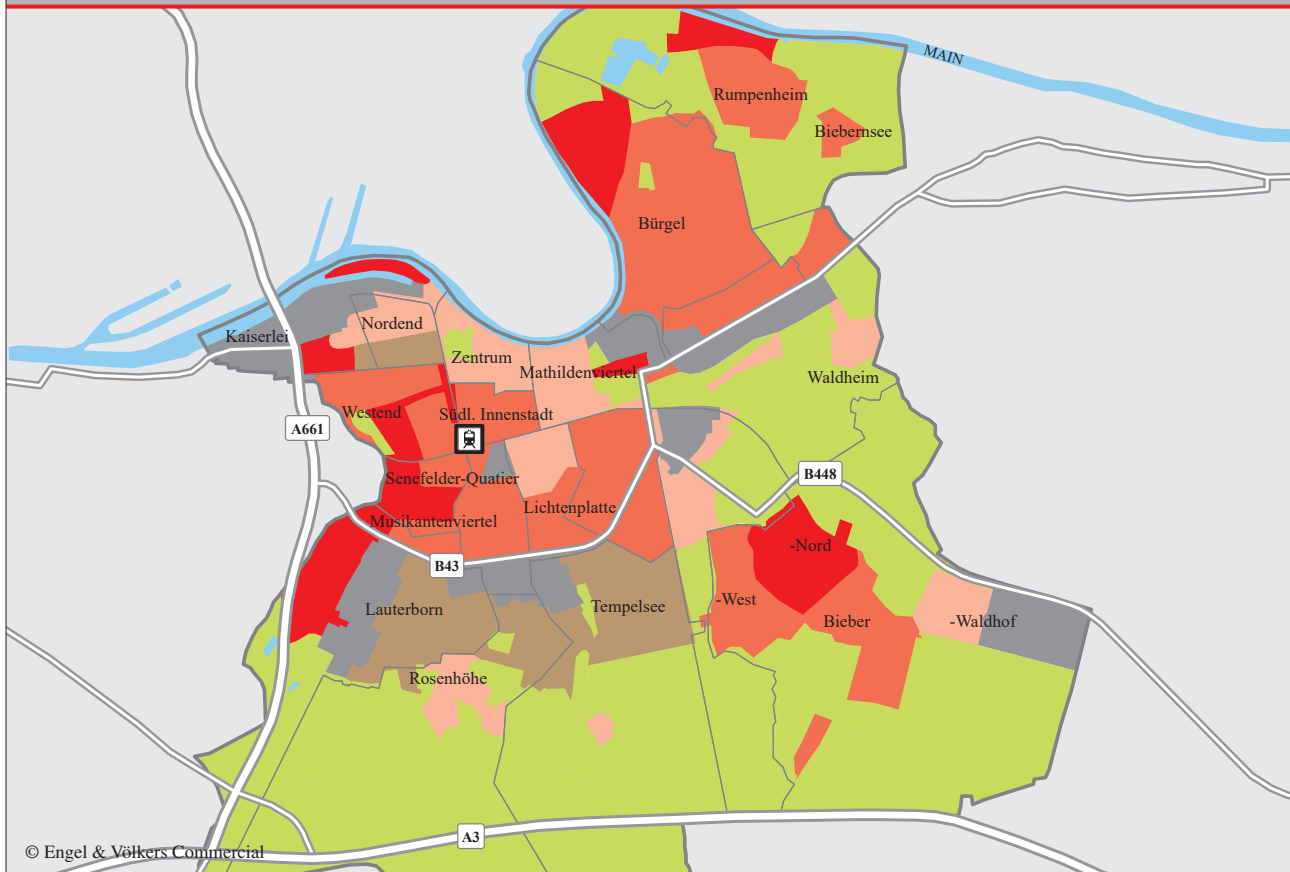
Quelle: Gutachterausschuss Offenbach, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Rumpenheim	24	9,64	+10,9 %	–	–
Bürgel	62	9,22	+14,7 %	11,10	–
Mathildenviertel	200	9,02	+9,5 %	11,18	–
Stadtmitte	308	8,99	+13,8 %	10,58	+19,0 %
Lauterborn	97	8,99	+13,8 %	12,43	–
Kaiserlei / Westend	374	8,94	+8,1 %	13,21	+28,0 %
Tempelsee	25	8,87	+25,3 %	–	–
Rosenhöhe	13	8,82	+6,7 %	–	–
Waldheim	45	8,48	+0,5 %	–	–
Bieber	93	8,43	+8,5 %	9,58	+2,5 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Offenbach - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	14,3 – 18,0	15,5 – 20,0	16,5 – 21,5	↗
	■	13,0 – 14,5	14,5 – 16,5	15,0 – 18,0	→
	■	11,6 – 13,5	13,0 – 14,5	13,8 – 16,5	→
	■	11,0 – 11,8	11,5 – 12,8	12,5 – 14,0	→
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.240 – 1.700	1.400 – 2.000	1.600 – 2.450	↗
	■	1.020 – 1.400	1.300 – 1.600	1.400 – 1.870	↗
	■	760 – 1.200	1.000 – 1.300	1.100 – 1.500	↗
	■	750 – 1.000	850 – 1.100	950 – 1.150	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Offenbach tritt zunehmend aus dem Schatten der großen Schwester Frankfurt als Anlagemarkt heraus. Dies äußerte sich erstmals 2014 in Form eines deutlichen Anstiegs der Transaktionsanzahlen und des Transaktionsvolumens, der sich mit abgeschwächter Intensität 2015 fortsetzte. Regionale Investoren haben das Potenzial von Offenbach schon lange erkannt. Insbesondere die westlichen Stadtbereiche sind derzeit für Kapitalanleger von Interesse. Dennoch weist die Stadt einen hohen Sanierungsstau im Wohnbestand auf, der allerdings auch interessante Renditesteigerungen für Investoren bereithält.

Kai-Alexander Krummel, Engel & Völkers Commercial Offenbach

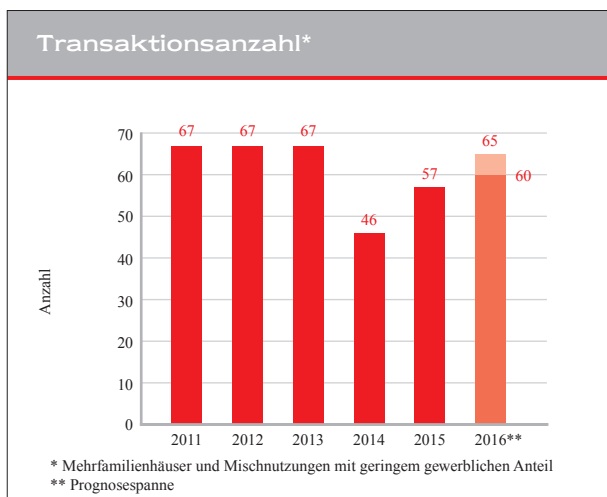
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Potsdam



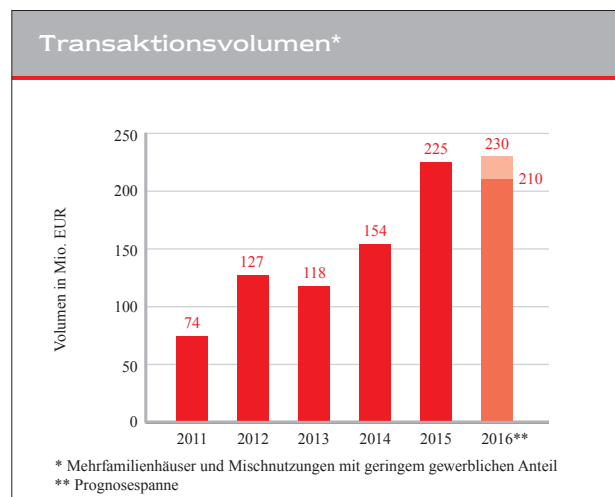
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	167.745	+6,4 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	1.164	+118,0 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.334 EUR	+8,3 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	9,68 EUR/m ²	+5,2 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	2.753 EUR/m ²	+5,4 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Potsdam, Engel & Völkers Commercial



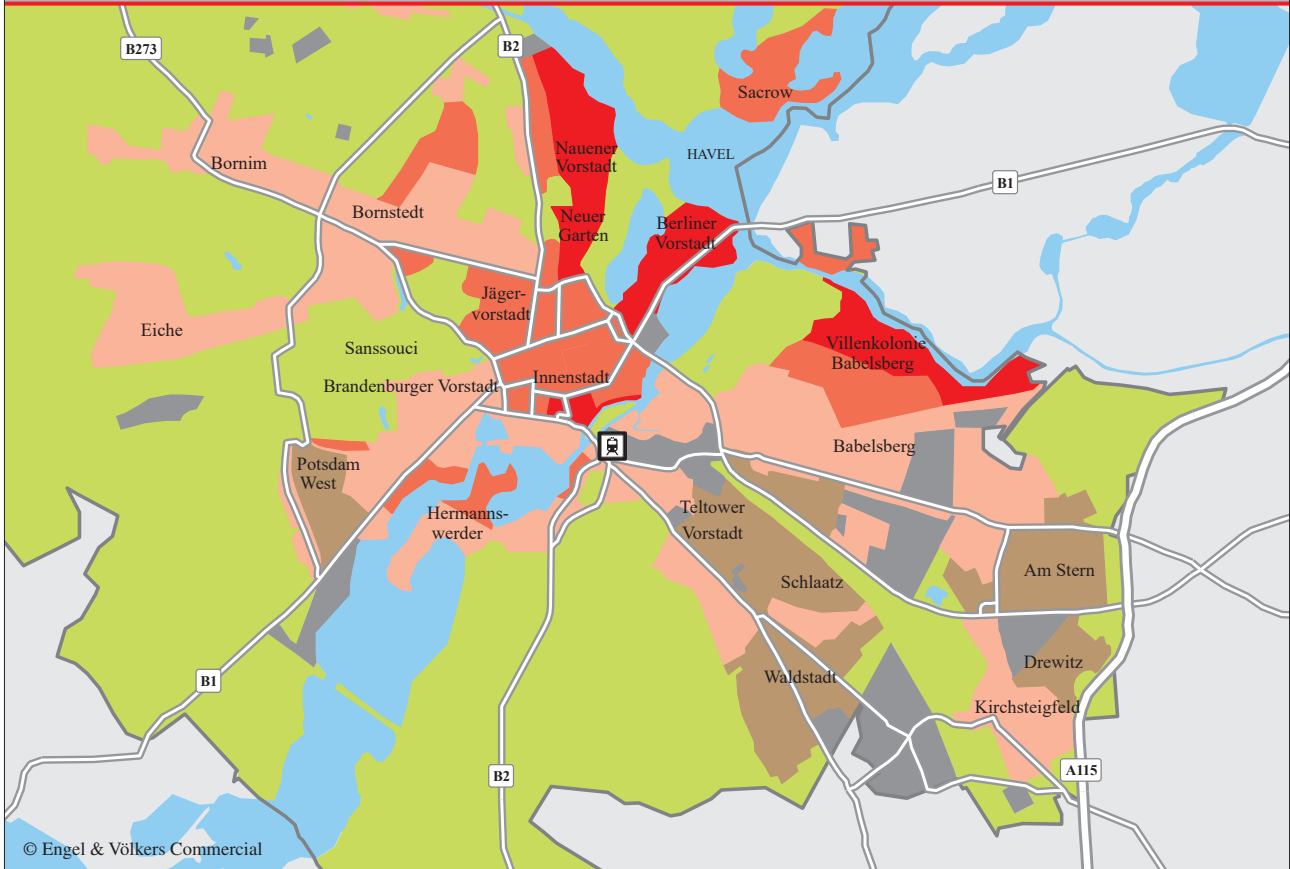
Quelle: Gutachterausschuss Potsdam, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Babelsberg	327	9,28	+9,2 %	10,95	+10,6 %
Innenstadt	623	9,21	+7,8 %	11,52	+26,2 %
Nördliche Vorstädte	136	9,16	+3,2 %	10,16	+1,2 %
Potsdam Nord	487	8,93	+5,8 %	10,73	+8,4 %
Neu Fahrland, westliche Vorstädte	316	8,74	+3,9 %	10,88	+6,6 %
Groß Glienicke	19	7,98	+2,3 %	7,11	-26,2 %
Fahrland	72	7,81	+7,6 %	9,32	+13,1 %
Am Stern/Drewitz/Kirchsteigfeld	273	7,80	+7,9 %	10,29	+15,4 %
Golm	20	7,60	+0,4 %	–	–
Potsdam Süd, Marquardt	197	7,04	+0,7 %	10,39	+1,8 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Potsdam - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	19,0 – 22,0	20,1 – 23,5	20,1 – 25,0	➔
	■	16,5 – 19,0	17,0 – 21,0	17,1 – 23,0	➔
	■	15,5 – 17,0	16,0 – 18,0	16,1 – 19,6	➔
	■	12,5 – 14,5	13,8 – 15,5	14,0 – 16,7	➔
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.850 – 2.450	2.050 – 2.500	2.050 – 2.950	➔
	■	1.600 – 2.000	1.700 – 2.100	1.725 – 2.300	➔
	■	1.200 – 1.850	1.250 – 1.890	1.275 – 2.200	➔
	■	850 – 1.200	900 – 1.500	900 – 1.700	➔

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Potsdam boomt! Vor den Toren Berlins vollzieht die Landeshauptstadt eine rasante wirtschaftliche Entwicklung mit jungen, wissenschaftsorientierten Unternehmen. Ein starker Bevölkerungszuwachs sorgt für eine große Nachfrage in der Stadt, die im gesamten Spektrum der Immobilienangebote den sehr lebendigen Markt kennzeichnet. Bei geringem Leerstand und bei einem moderaten Anstieg der Mietpreise ein Standort für sichere Wertanlagen.

Carmen Liersch, Engel & Völkers Commercial Potsdam

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Regensburg

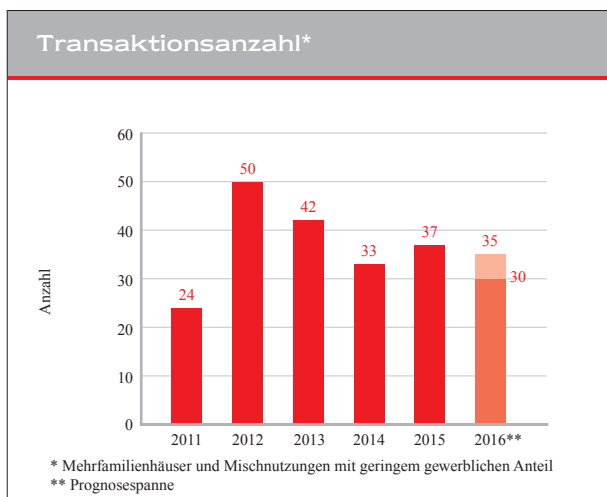


Standort- und Marktentwicklung

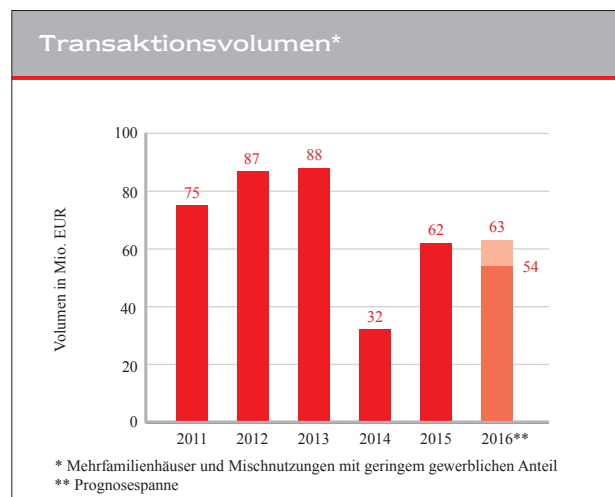
■ Bevölkerung	145.465	+6,7 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	24.422 EUR	+8,0 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	1.379	+11,4 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	9,98 EUR/m ²	+2,6 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.282 EUR/m ²	+1,8 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Regensburg, Engel & Völkers Commercial



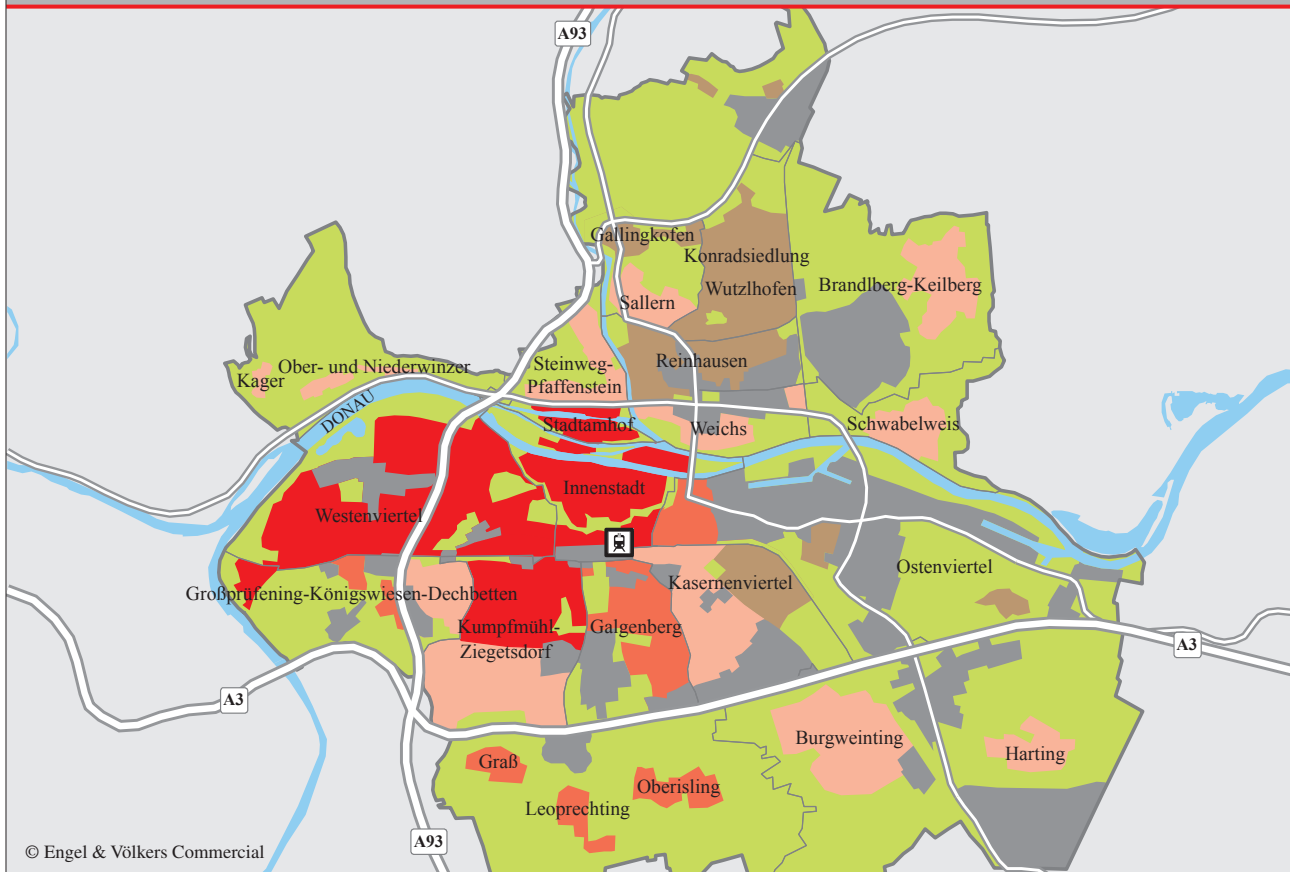
Quelle: Gutachterausschuss Regensburg, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Stadthof	23	10,59	+6,5 %	–	–
Innenstadt	406	10,12	+8,4 %	12,60	+15,0 %
Westenviertel	380	9,75	+7,0 %	10,85	+5,9 %
Galgenberg, Ostenviertel	113	9,32	+3,2 %	11,14	+7,0 %
Kumpfmühl/Ziegetsdorf/Neuprüll	151	9,28	+9,2 %	10,85	–
Kasernviertel, Steinweg/Pfaffenstein	137	9,05	+7,6 %	11,01	+5,7 %
Großprüfening/Dechbetten/Königswiesen, Reinhausen	87	8,96	+7,8 %	–	–
Sallern/Gallingkofen, Oberling/Graß	41	8,62	+5,0 %	11,64	+34,4 %
Burgweinting/Harting, Konradsiedlung/Wutzlhofen	83	8,18	+2,4 %	10,03	+8,4 %
Schwabelweis, Kager, Brandlberg/Keilberg	20	7,56	+5,7 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Regensburg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	20,0 – 25,0	21,5 – 26,0	21,5 – 26,5	↗
	■	18,5 – 21,0	19,0 – 21,5	19,5 – 22,0	↗
	■	15,5 – 19,0	16,5 – 20,0	18,0 – 20,5	↗
	■	15,0 – 18,0	16,0 – 18,5	17,0 – 19,5	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	2.300 – 3.300	2.600 – 4.100	2.600 – 4.300	↗
	■	1.870 – 2.500	2.050 – 2.850	2.200 – 3.000	↗
	■	1.350 – 2.050	1.550 – 2.250	1.700 – 2.450	→
	■	1.100 – 1.600	1.300 – 1.800	1.450 – 2.100	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Auch im Jahr 2016 führten die hohe Nachfrage und das geringe Angebot weiterhin zu steigenden Immobilienpreisen. Insbesondere in den Mittelstädten sowie den Universitätsstädten wie Regensburg ist die Nachfrage sehr hoch. Die Stadt rückt zusehends in den Fokus von institutionellen Anlegern und größeren Family Offices. Das geringe Angebot lässt sich auf mangelnde Anlagealternativen bei Immobilieneigentümern zurückführen. Eine Trendwende auf dem Markt ist derzeit nicht abzusehen.

Holger Schneeberger, Engel & Völkers Commercial Regensburg

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Rosenheim

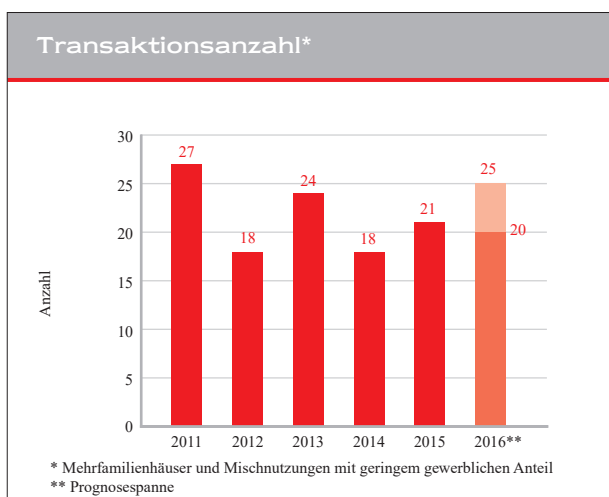


Standort- und Marktentwicklung

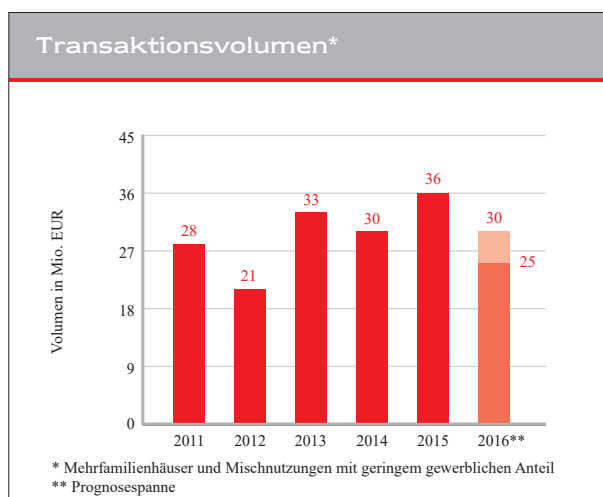
■ Bevölkerung	61.844	+3,9 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	23.362 EUR	+6,2 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	229	+26,5 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	9,70 EUR/m ²	+4,9 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.883 EUR/m ²	+27,0 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Rosenheim, Engel & Völkers Commercial



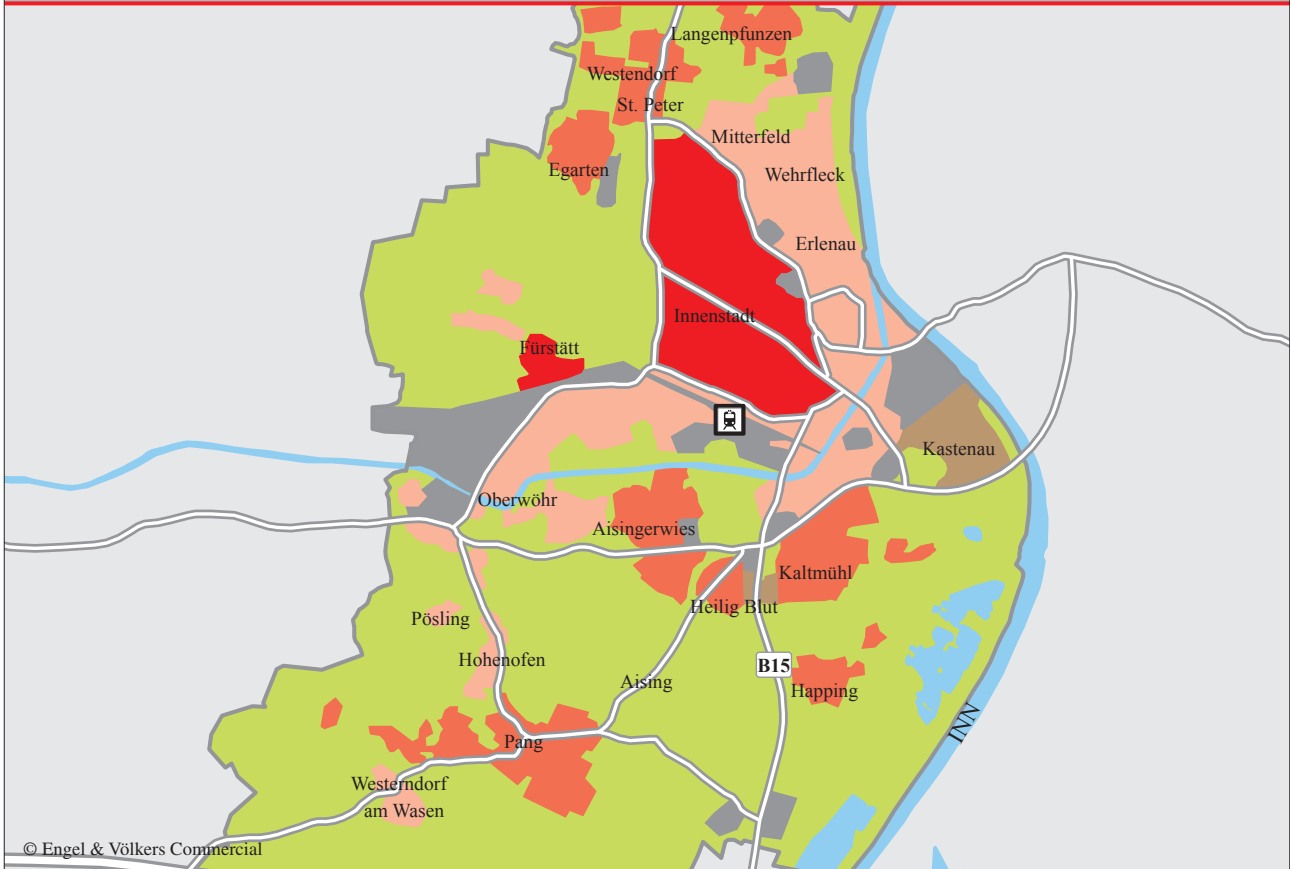
Quelle: Gutachterausschuss Rosenheim, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Ortsteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Fürstätt, Egarten	12	10,05	+32,6 %	–	–
Erlenau	37	9,48	+16,3 %	–	–
Aisingerwies	46	9,37	+16,8 %	–	–
Oberwöhr	17	9,25	+17,1 %	–	–
Innenstadt	297	9,22	+13,8 %	11,46	+18,6 %
Pang, Kaltmühl	41	9,14	+16,5 %	11,55	–
Happing	14	9,03	+18,8 %	–	–
Wehrfleck	7	9,00	+7,0 %	–	–
Kastenau, Langenpflunzen	17	8,22	-0,1 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Rosenheim - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	20,0 – 25,0	20,0 – 25,0	22,0 – 26,0	↗
	■	18,0 – 20,0	18,0 – 21,0	20,0 – 23,0	↗
	■	12,0 – 18,0	12,0 – 19,0	13,5 – 20,5	↗
	■	12,0 – 14,0	12,0 – 14,0	12,5 – 15,0	→
WGH-Preis in EUR/m²	■	2.700 – 4.000	3.200 – 4.000	3.350 – 4.200	↗
	■	2.000 – 2.700	2.300 – 3.050	2.400 – 3.400	↗
	■	1.100 – 2.200	1.300 – 2.300	1.350 – 2.450	↗
	■	700 – 1.300	850 – 1.400	1.000 – 1.500	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Der Immobilienmarkt in Rosenheim ist, wie in den meisten deutschen Städten auch, nach wie vor durch eine hohe Nachfrage bei konstant niedrigem Angebot gekennzeichnet. Auch die nahe Zukunft wird von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt sein. Geschuldet ist diese Situation insbesondere den weiterhin günstigen Kreditzinsen bei gleichzeitig steigenden Faktoren, die in der Regel bis zum 26-Fachen der Jahresnettokaltmiete reichen. Positive Nebeneffekte sind eine verstärkte Bautätigkeit und die Schaffung von Wohnraum. Dazu werden vorrangig Baulücken geschlossen oder Altbestände abgerissen und bestehende Flächen weiter verdichtet.

Jörg Kaller, Engel & Völkers Commercial Rosenheim

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Rostock

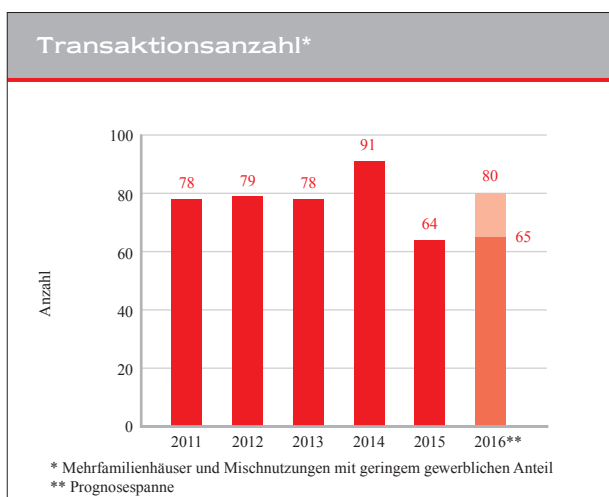


Standort- und Marktentwicklung

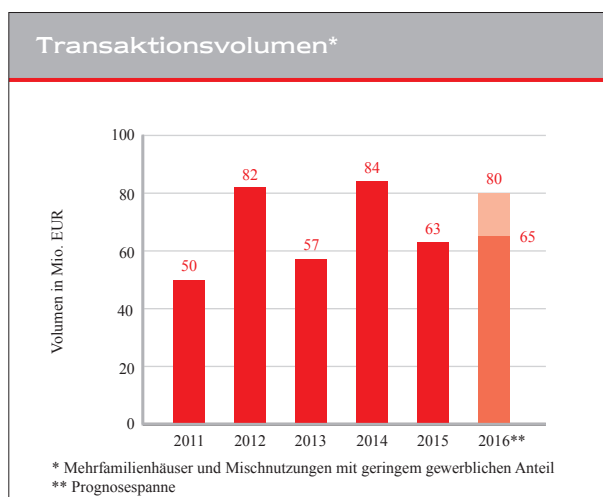
■ Bevölkerung	206.011	+2,1 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	19.174 EUR	+9,4 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	618	+71,2 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	6,85 EUR/m ²	+5,5 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	2.023 EUR/m ²	+21,8 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Rostock, Engel & Völkers Commercial



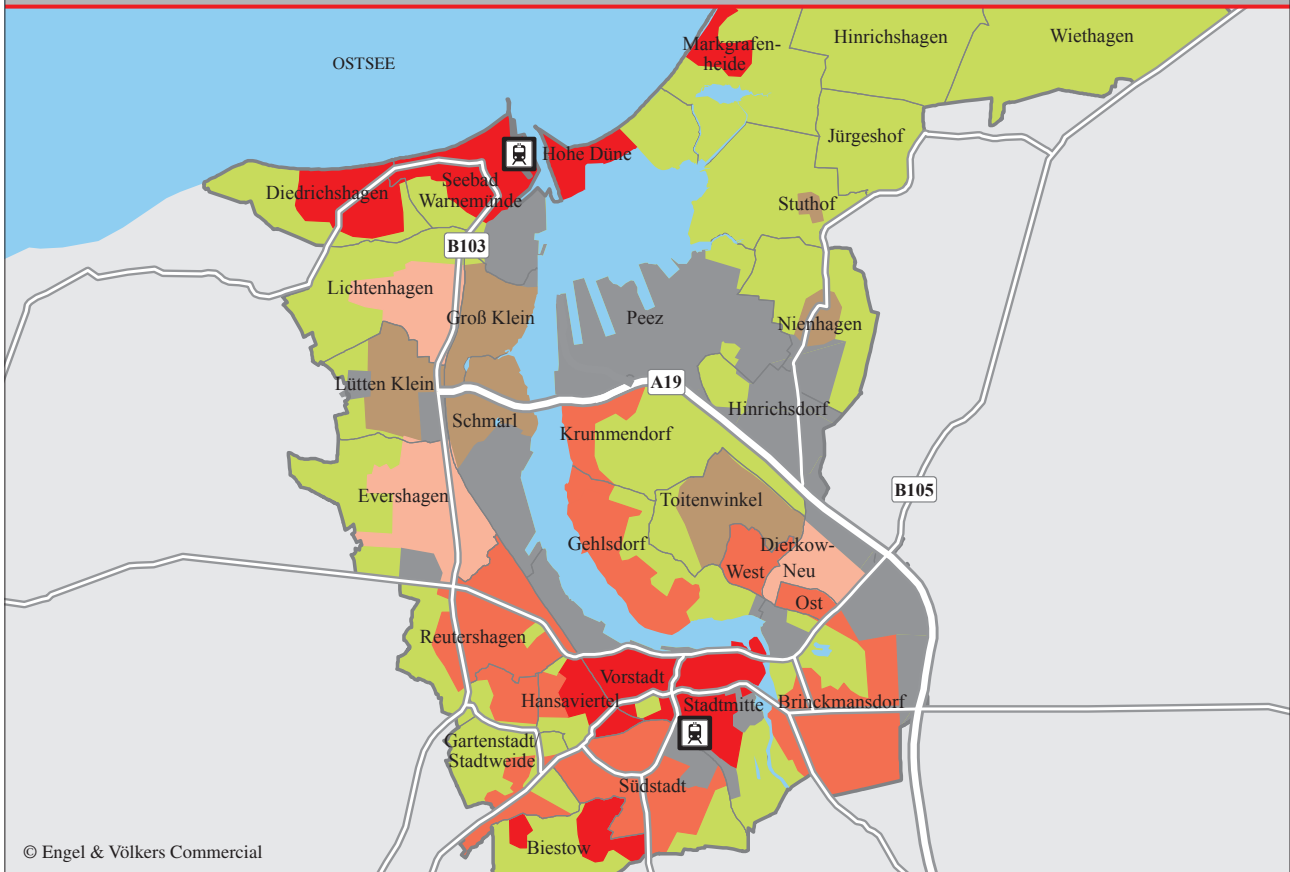
Quelle: Gutachterausschuss Rostock, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Warnemünde, Diedrichshagen	70	9,02	-1,3 %	–	–
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Stadtmitte	816	8,49	+4,3 %	10,29	+3,3 %
Hansaviertel, Gehlsdorf	192	8,22	+7,8 %	–	–
Reutershagen, Gartenstadt/Stadtweide	140	7,30	+5,9 %	–	–
Brinckmansdorf, Südstadt	81	6,95	+1,1 %	–	–
Evershagen, Lütten Klein, Lichtenhagen	773	5,65	+2,8 %	–	–
Groß Klein, Schmarl	345	5,41	+2,5 %	–	–
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	551	5,33	+5,7 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Rostock - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	13,0 – 15,0	15,0 – 17,5	16,5 – 19,5	↗
	■	13,0 – 14,0	14,0 – 16,0	15,5 – 17,5	↗
	■	12,0 – 14,0	12,0 – 15,0	12,5 – 16,0	→
	■	8,0 – 12,0	8,2 – 12,0	8,9 – 12,5	→
WGH-Preis in EUR/m ²	■	1.700 – 2.500	1.700 – 2.800	1.850 – 3.200	↗
	■	1.300 – 1.800	1.300 – 2.000	1.450 – 2.000	↗
	■	700 – 1.400	800 – 1.600	900 – 1.700	↗
	■	300 – 750	400 – 850	450 – 950	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die Hansestadt an der Ostsee entwickelt sich seit Jahren positiv. Der Strukturwandel vom Industrie- zum modernen Dienstleistungsstandort wurde vollzogen, die Bevölkerungszahl wächst stetig. Aufgrund des attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses für Wohn- und Geschäftshäuser nehmen auch überregionale Investoren den C-Standort in den Fokus. Vor allem für Investoren aus den teuren Metropolregionen Hamburg und Berlin stellt Rostock eine Anlagealternative mit interessanten Renditemöglichkeiten dar. Die zwischenzeitliche Abkühlung des Markts im vergangenen Jahr wird sehr wahrscheinlich nur von kurzer Dauer sein.

Jens Gienapp, Engel & Völkers Commercial Rostock

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Stuttgart

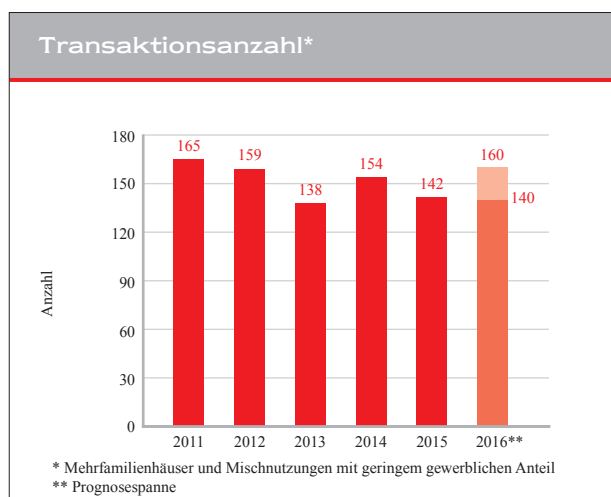


Standort- und Marktentwicklung

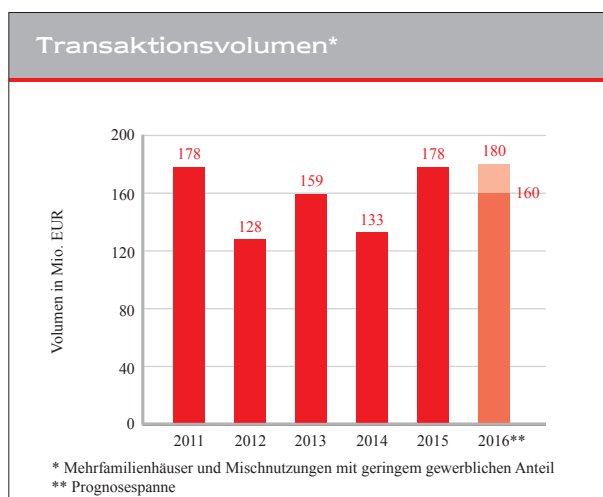
■ Bevölkerung	623.738	+5,5 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	24.921 EUR	+6,2 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	2.129	+33,1 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	11,80 EUR/m ²	-0,9 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	3.094 EUR/m ²	+12,9 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart, Engel & Völkers Commercial



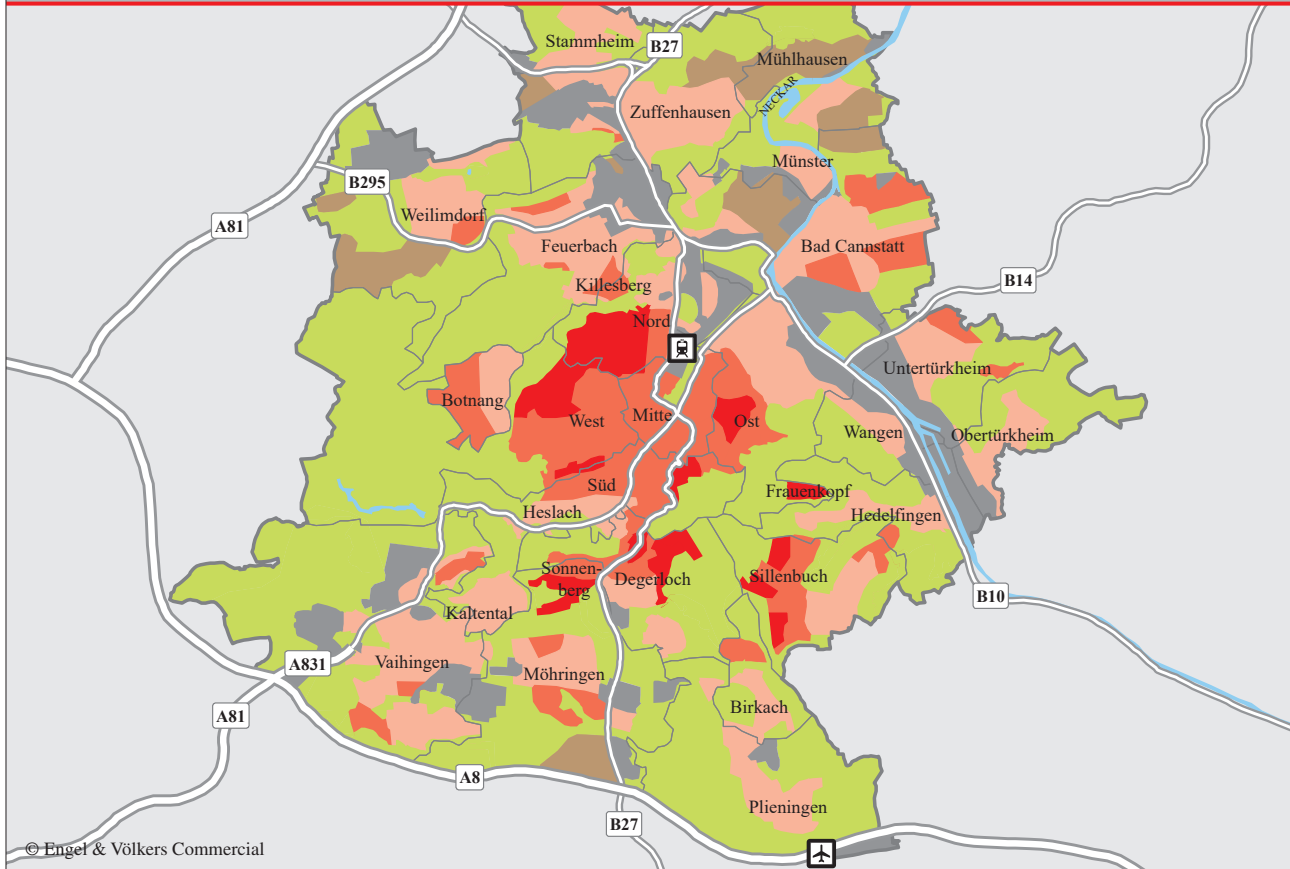
Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Nord	588	11,57	-6,5 %	15,61	-3,2 %
Degerloch, Süd	1.011	11,57	+4,3 %	15,77	+27,0 %
Feuerbach, West	1.683	11,34	+0,6 %	14,25	+4,6 %
Ost	765	11,18	+5,2 %	12,83	-5,1 %
Möhringen, Sillenbuch, Vaihingen	1.737	11,08	+8,1 %	13,14	+7,9 %
Mitte	879	10,99	-8,5 %	14,21	+3,6 %
Birkach, Plieningen	327	10,51	+7,6 %	12,22	+10,0 %
Bad Cannstatt, Botnang, Zuffenhausen	1.545	10,48	+8,2 %	12,62	+2,4 %
Mühlhausen, Münster, Stammheim, Weilimdorf	721	10,26	+15,4 %	11,47	+7,2 %
Hedelfingen, Obertürkheim, Untertürkheim, Wangen	618	10,05	+8,9 %	13,70	+19,9 %

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Stuttgart - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	18,8 – 23,5	19,2 – 25,5	19,8 – 27,5	↗
	■	17,0 – 20,3	17,8 – 21,5	19,0 – 23,6	↗
	■	15,7 – 18,5	16,3 – 20,0	17,0 – 21,8	↗
	■	12,6 – 15,5	13,5 – 16,1	14,0 – 17,5	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	2.600 – 4.000	2.750 – 4.050	2.970 – 4.550	↗
	■	1.900 – 3.100	2.100 – 3.250	2.450 – 3.750	↗
	■	1.200 – 2.500	1.450 – 2.600	1.700 – 3.000	↗
	■	1.000 – 1.950	1.200 – 2.050	1.500 – 2.350	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

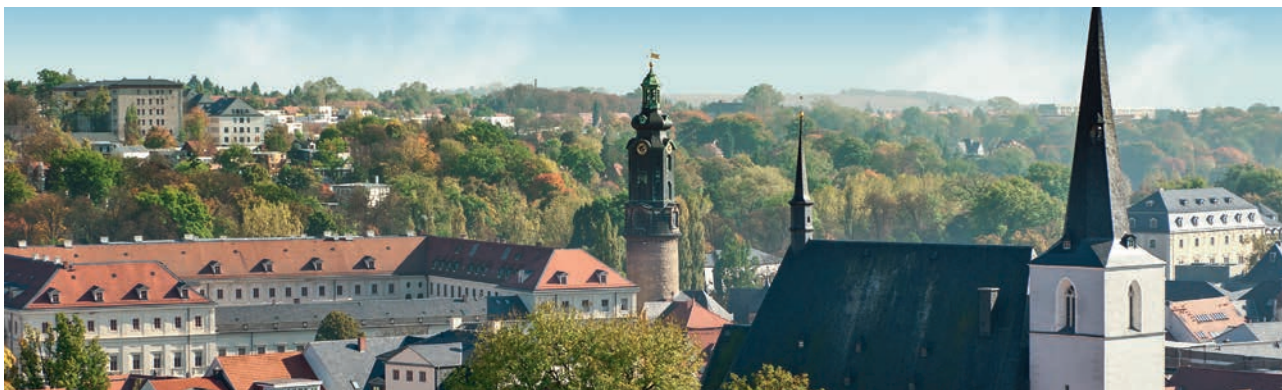
Marktstatements unserer Experten



Die Preise und Faktoren, welche aktuell in Stuttgart erzielt werden, locken vermehrt auch überregionale Interessenten in die schwäbische Metropole. Die gegenwärtige Marktsituation, vor allem im Hinblick auf die erzielbaren Erlöse, führt dazu, dass nicht nur institutionelle Eigentümer sich über eine Veräußerung oder eine Umstrukturierung ihres Bestandes Gedanken machen. Auf dem Markt finden sich vermehrt Objekte in den Randlagen, welche in ihrer preislichen Entwicklung den innerstädtischen Lagen in nichts nachstehen.

Volker Merk, Engel & Völkers Commercial Stuttgart

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Weimar

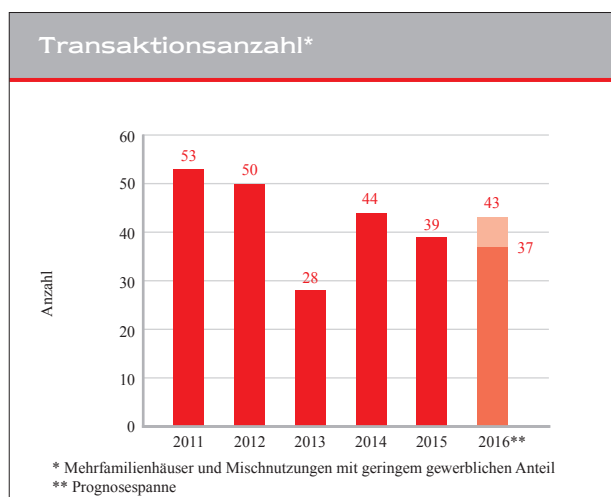


Standort- und Marktentwicklung

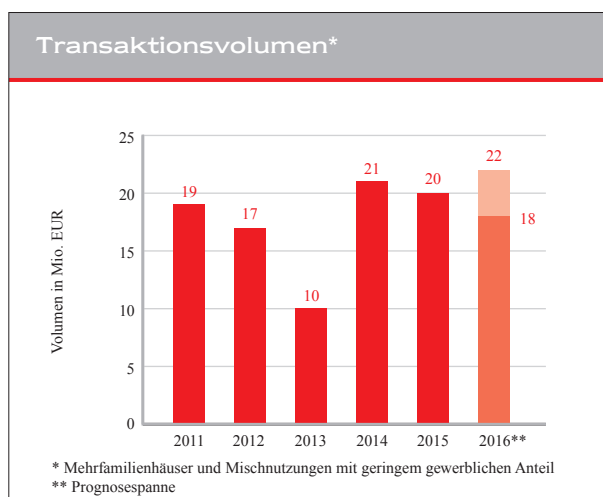
■ Bevölkerung	64.131	+2,0 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	19.347 EUR	+8,4 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	91	+111,6 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	6,94 EUR/m ²	+1,9 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.358 EUR/m ²	+1,7 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Weimar, Engel & Völkers Commercial



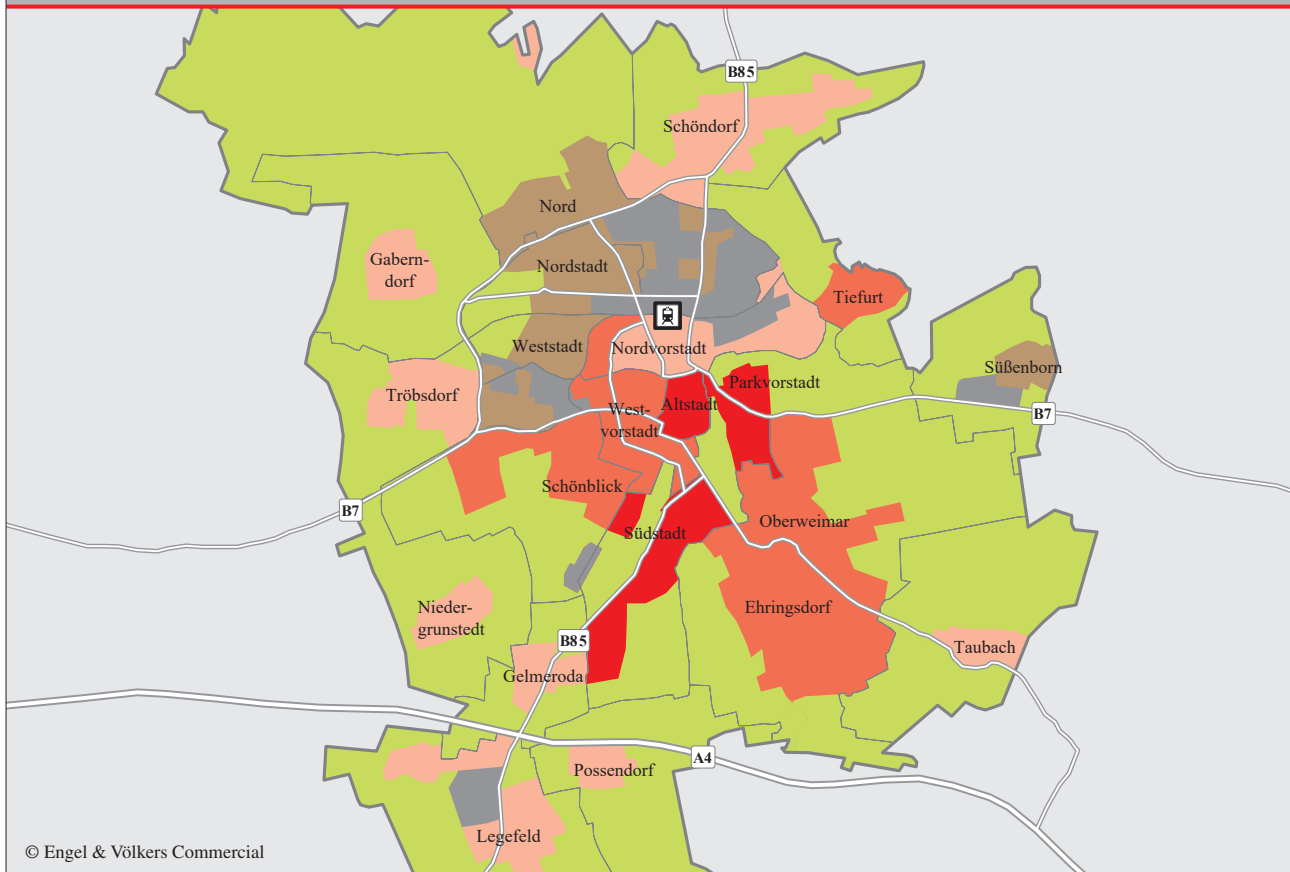
Quelle: Gutachterausschuss Weimar, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Parkvorstadt, Südstadt	59	7,74	+3,5 %	–	–
Altstadt	98	7,43	+12,1 %	–	–
Oberweimar, Ehringsdorf	108	7,30	-5,7 %	12,06	–
Schönblick, Westvorstadt	683	7,15	+5,1 %	9,32	+2,3 %
Nordvorstadt	262	7,07	+10,6 %	8,30	–
Legefild, Niedergrunstedt	49	6,56	+8,0 %	–	–
Gaberdorf, Nord	72	6,25	-6,9 %	–	–
Nordstadt	96	6,17	+4,0 %	–	–
Schöndorf, Süßenborn	149	5,97	+3,6 %	–	–
Weststadt	61	5,68	+8,0 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Weimar - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	14,2 – 16,3	15,0 – 18,5	16,1 – 20,0	↗
	■	13,2 – 15,3	14,5 – 17,0	15,4 – 18,0	↗
	■	12,5 – 14,0	13,8 – 15,5	14,5 – 16,3	↗
	■	11,5 – 13,0	12,1 – 14,5	12,6 – 15,2	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	1.100 – 1.650	1.150 – 1.675	1.300 – 1.700	→
	■	950 – 1.250	1.000 – 1.300	1.050 – 1.450	→
	■	800 – 1.100	850 – 1.150	925 – 1.250	↗
	■	700 – 825	750 – 875	825 – 950	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Weimar lockt durch Wertbeständigkeit: Die traditionsreiche Kulturstadt Weimar profitiert von ihrer zentralen Lage an der A4 zwischen den beiden Städten Erfurt und Jena. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen pro Objekt betrug 2015 rund 500.000 EUR und stieg somit das dritte Mal in Folge (2014: 474.000 EUR). Investoren konzentrieren sich in Weimar auf die zentralen und von der Gründerzeit dominierten Viertel wie die Altstadt oder auch die Nordvorstadt, die seit ihrer Ausweisung als Sanierungsgebiet als lebendiger Wohnstandort an Attraktivität gewinnt.

Stefan Oschinski, Engel & Völkers Commercial Weimar

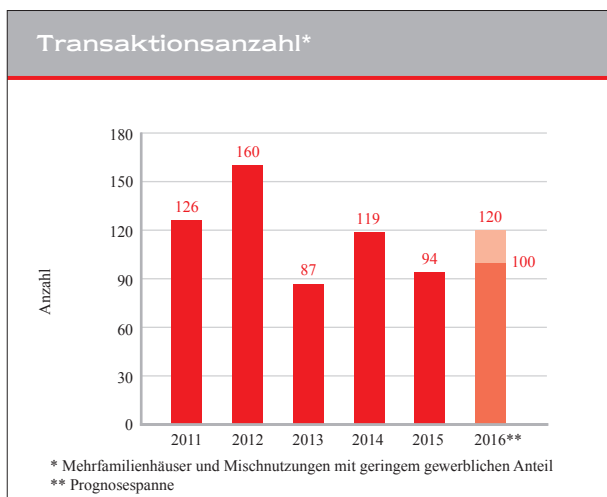
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Wiesbaden



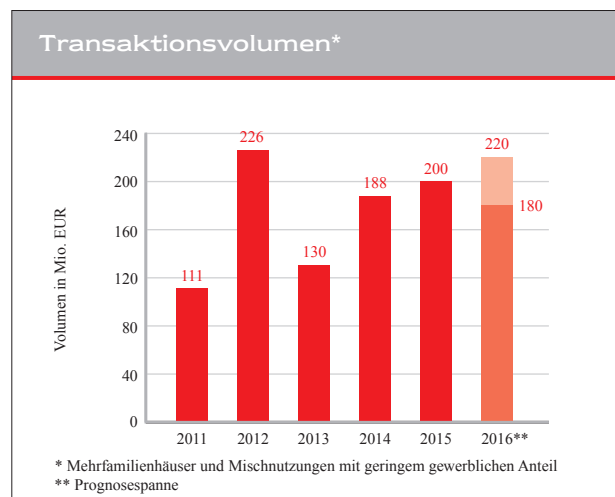
Standort- und Marktentwicklung

■ Bevölkerung	276.218	+1,9 % (zu 2011)	■ Fertiggest. Wohnungen	633	+45,2 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	24.310 EUR	+5,4 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	10,17 EUR/m ²	+5,5 % (zu 2015)
			■ Ø-Angebotspreis WGH	2.607 EUR/m ²	+10,3 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Wiesbaden, Engel & Völkers Commercial



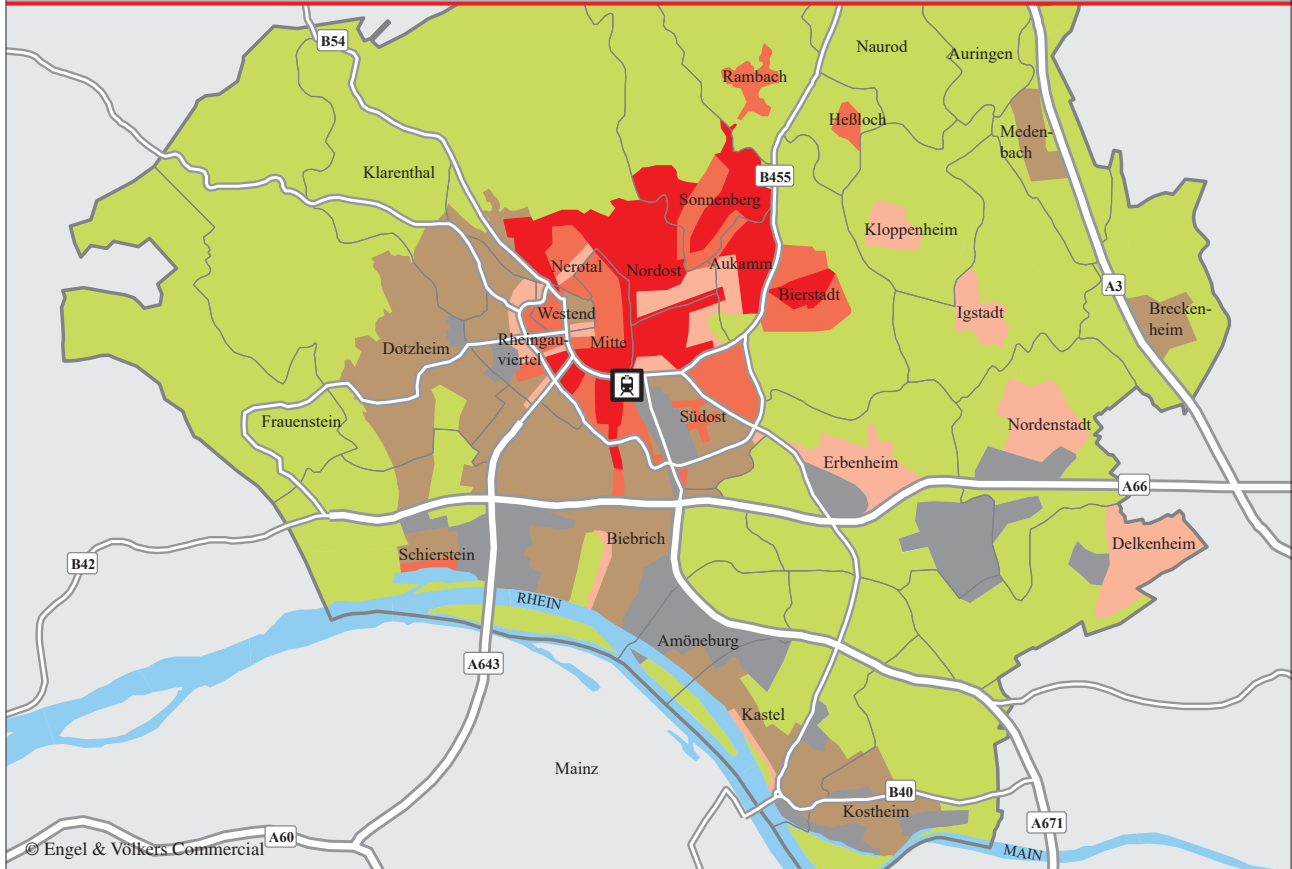
Quelle: Gutachterausschuss Wiesbaden, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Sonnenberg	105	11,09	+2,6 %	–	–
Nordost	429	10,50	+1,3 %	14,11	+3,7 %
Südost, Bierstadt	486	9,91	+3,4 %	13,31	+12,9 %
Mitte	593	9,69	+9,2 %	10,88	+/- 0
Dotzheim, Nordenstadt	204	9,49	+9,4 %	12,08	+12,9 %
Schierstein, Biebrich	463	9,46	+7,2 %	11,88	+5,4 %
Rheingauviertel, Hollerborn, Kastel	436	9,42	+8,0 %	11,34	+5,8 %
Westend, Bleichstraße	248	9,08	+6,1 %	12,33	+16,3 %
Kostheim, Klarenthal	144	8,90	+10,3 %	–	–
Delkenheim, Medenbach	71	8,30	+7,7 %	–	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Wiesbaden - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	17,5 – 20,0	18,2 – 22,0	18,7 – 24,3	↗
	■	16,2 – 18,6	17,0 – 19,0	17,5 – 20,2	↗
	■	14,7 – 16,6	15,0 – 17,1	15,4 – 18,1	↗
	■	13,0 – 15,5	13,8 – 16,9	13,9 – 17,0	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	2.400 – 3.600	2.450 – 3.675	2.600 – 3.900	↗
	■	1.700 – 2.600	1.700 – 2.700	1.700 – 2.800	↗
	■	1.400 – 2.200	1.400 – 2.275	1.400 – 2.300	↗
	■	1.050 – 1.500	1.100 – 1.525	1.100 – 1.700	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die Nachfrage bleibt in der hessischen Landeshauptstadt auch 2016 ungebrochen hoch. Durch die immer engere Vernetzung der vier Großstädte des Rhein-Main-Gebietes und den Mangel an Wohnraum stiegen die Preise in den vergangenen Monaten konstant in außergewöhnliche Höhen. Klassische Bestandhalter, genauso wie Sanierer, nutzen die günstigen Zinsen, um das eigene Portfolio zu ergänzen. Hierbei macht insbesondere der hohe Altbaubestand Wiesbaden besonders attraktiv. Daneben weichen viele Investoren in kleinere Orte im Rheingau und im Taunus aus, um dort höhere Renditemöglichkeiten zu nutzen.

Cornelius von Lippa, Engel & Völkers Commercial Wiesbaden

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Wuppertal

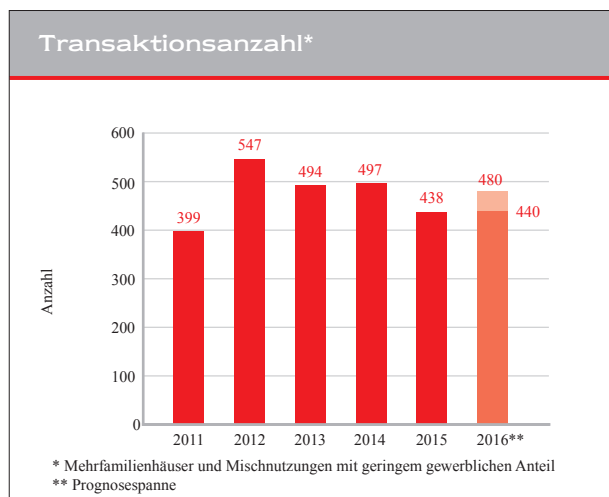


Standort- und Marktentwicklung

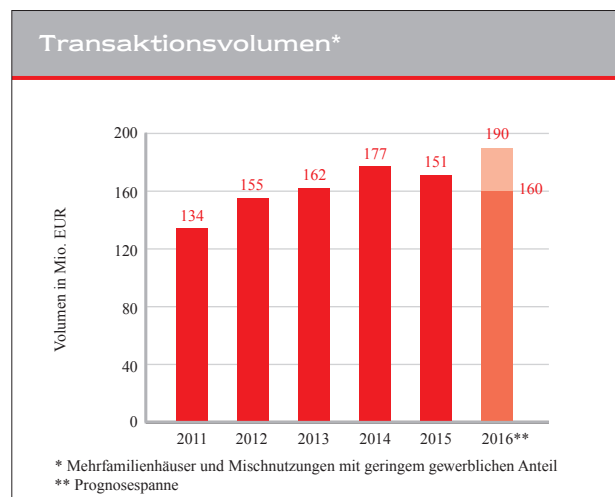
■ Bevölkerung	350.046	+2,2 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	21.637 EUR	+8,5 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	348	+18,8 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	5,95 EUR/m ²	+3,7 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	942 EUR/m ²	+14,8 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Wuppertal, Engel & Völkers Commercial



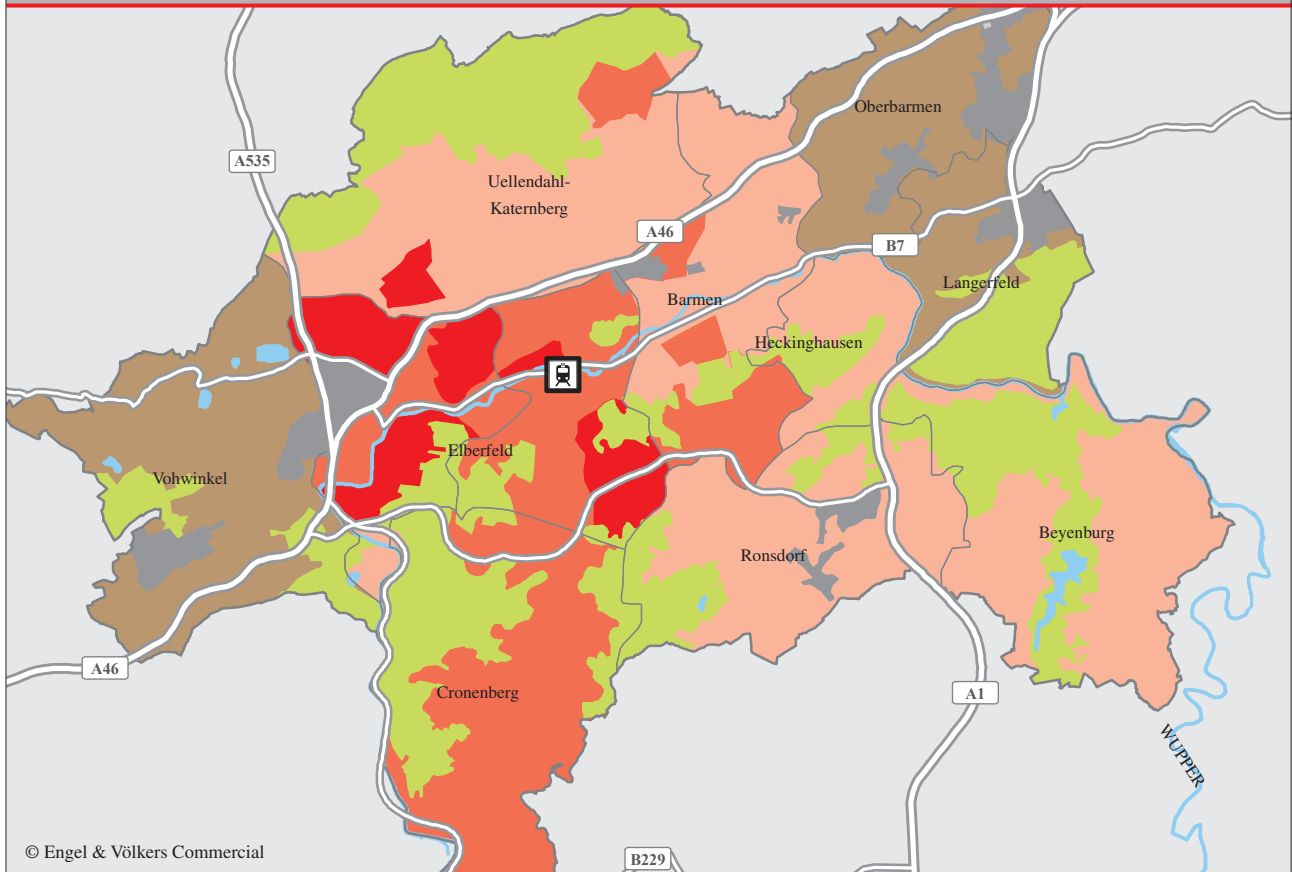
Quelle: Gutachterausschuss Wuppertal, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtteil	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Barmen	4.673	5,76	+6,5 %	8,81	+0,5 %
Beyenburg	46	5,86	-1,7 %	-	-
Cronenberg	372	6,42	+3,9 %	-	-
Dönberg	78	7,08	+6,9 %	-	-
Elberfeld	4.552	6,16	+8,5 %	8,71	-0,1 %
Langerfeld	621	5,63	+5,8 %	-	-
Nächstebreck	223	5,77	+8,3 %	7,79	+6,4 %
Ronsdorf	489	6,10	+6,8 %	-	-
Schöller	25	6,23	+16,4 %	-	-
Vohwinkel	906	5,93	+6,8 %	7,91	-

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Wuppertal - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	11,8 – 13,5	12,0 – 13,9	12,0 – 13,9	↗
	■	10,0 – 11,8	10,5 – 12,5	10,5 – 12,8	↗
	■	8,7 – 10,5	9,0 – 11,0	9,2 – 11,2	↗
	■	6,7 – 7,5	6,7 – 8,0	7,0 – 8,7	↗
WGH-Preis in EUR/m²	■	990 – 1.350	1.000 – 1.370	1.000 – 1.370	↗
	■	650 – 1.100	660 – 1.120	660 – 1.150	↗
	■	485 – 750	500 – 775	500 – 750	↗
	■	310 – 450	325 – 500	330 – 530	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Wuppertal kommt wieder, so kann man am besten die aktuelle Entwicklung am Markt für Anlageneimmobilien in der bergischen Metropole beschreiben. Nach mehreren Jahrzehnten mit einer negativen demografischen Entwicklung und einem einschneidenden Strukturwandel in der regionalen Wirtschaft mehren sich die positiven Faktoren. Die Einwohnerzahl hat sich nicht nur stabilisiert, sondern sie steigt wieder an. Eine positive Arbeitsmarktentwicklung oder Großprojekte, wie der Döppersberg, steigern die Attraktivität der Stadt. Dieses hat mittlerweile zu nachhaltig gestiegenen Mieten, aber auch zu steigenden Kaufpreiskennzahlen geführt.

Ulrich Dahl, Engel & Völkers Commercial Wuppertal

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Würzburg

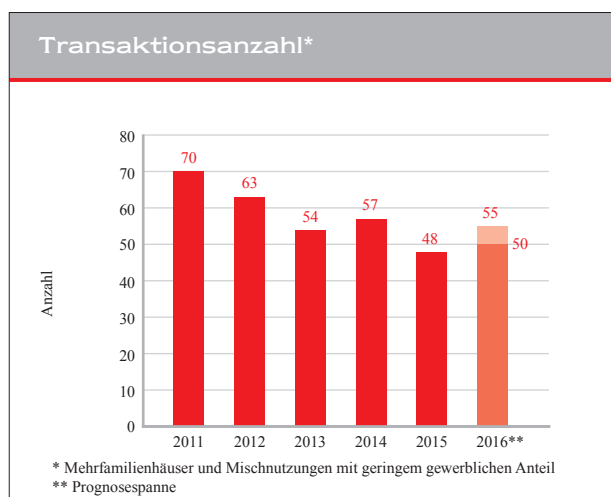


Standort- und Marktentwicklung

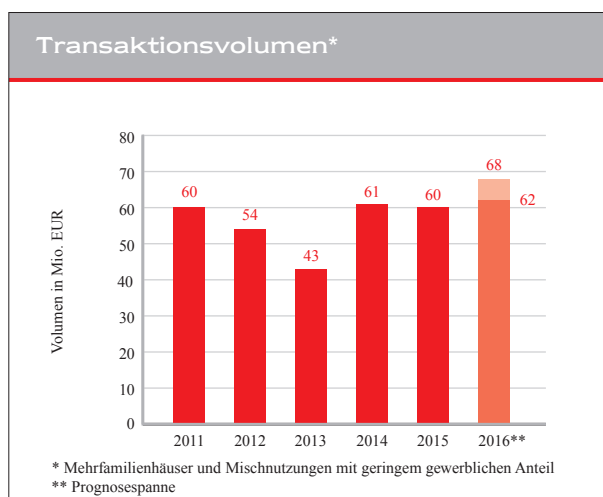
■ Bevölkerung	124.873	+0,3 % (zu 2011)
■ Kaufkraft pro Kopf	22.564 EUR	+8,4 % (zu 2012)

■ Fertiggest. Wohnungen	298	+43,3 % (zu 2011)
■ Ø-Angebotsmiete	9,78 EUR/m ²	+8,5 % (zu 2015)
■ Ø-Angebotspreis WGH	1.539 EUR/m ²	+2,1 % (zu 2015)

Quelle: Destatis, empirica-systeme, MB-Research, Engel & Völkers Commercial



Quelle: Gutachterausschuss Würzburg, Engel & Völkers Commercial



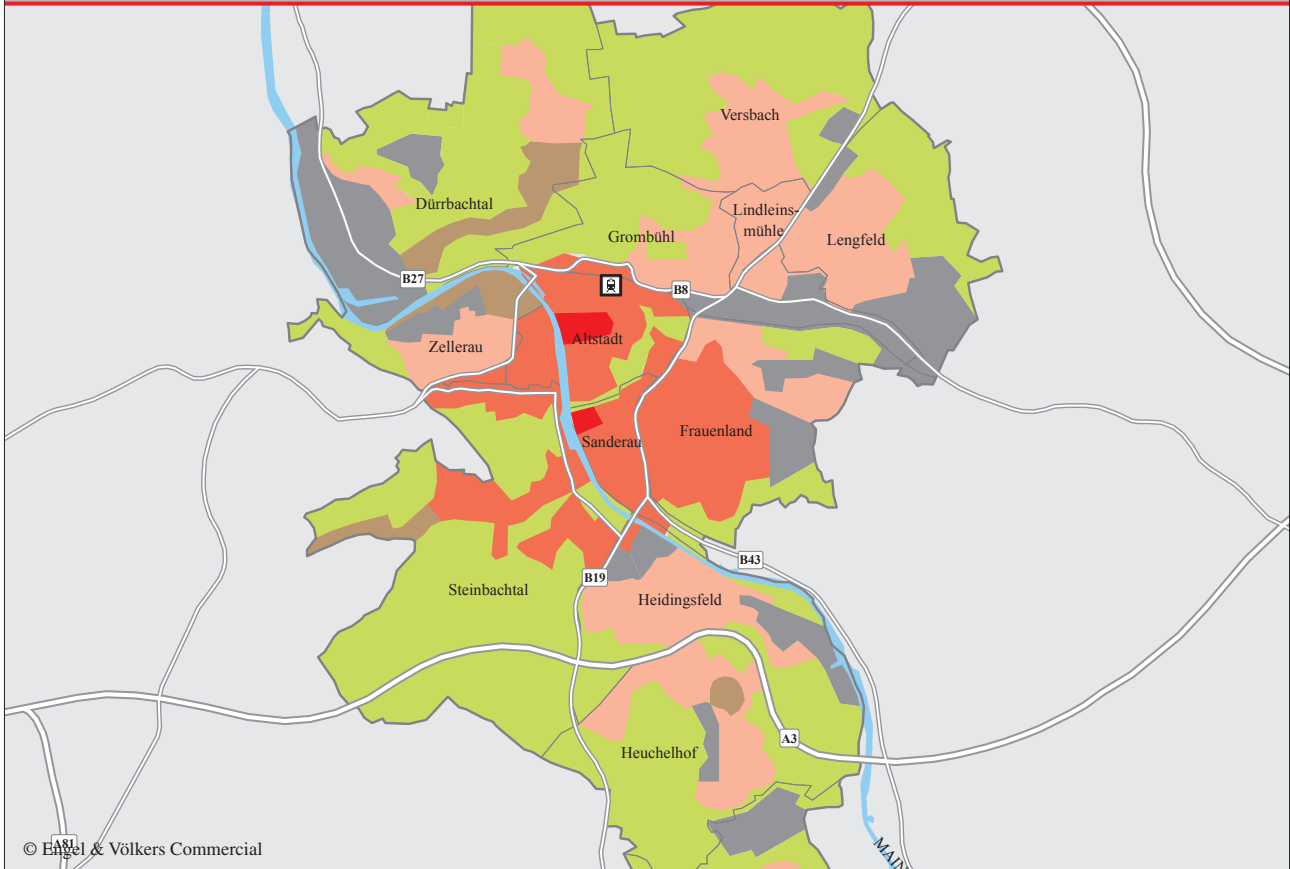
Quelle: Gutachterausschuss Würzburg, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten

Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m ²	Veränderung 2013–2016
Altstadt	327	9,71	+11,4 %	13,22	+27,7 %
Sanderau	236	9,58	+9,4 %	12,15	+22,7 %
Steinbachtal	103	9,52	+16,2 %	11,21	+12,0 %
Frauenland	167	9,31	+6,5 %	11,35	+8,2 %
Zellerau	36	8,71	+15,4 %	9,75	–
Versbach	89	8,46	+14,6 %	10,15	–
Heuchelhof	105	8,43	+17,2 %	9,67	+20,9 %
Lengfeld, Grombühl	147	8,36	+10,2 %	9,00	+9,0 %
Dürrbachtal, Rottenbauer	136	8,25	+6,3 %	9,59	+12,4 %
Heidingsfeld, Lindleinsmühle	35	8,00	+4,6 %	9,38	–

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Würzburg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



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

Indikator		2014	2015	2016	Trend
Faktor	■	17,9 – 20,5	18,1 – 22,0	19,0 – 24,0	↗
	■	16,1 – 17,9	16,5 – 19,0	17,0 – 20,5	↗
	■	12,8 – 16,1	13,3 – 16,8	13,5 – 17,8	↗
	■	9,8 – 12,8	10,0 – 13,3	10,8 – 13,9	↗
WGH-Preis in EUR/m ²	■	1.780 – 2.400	1.820 – 2.800	1.985 – 3.200	↗
	■	1.370 – 1.780	1.435 – 2.000	1.530 – 2.380	↗
	■	970 – 1.380	1.020 – 1.500	1.150 – 1.750	↗
	■	590 – 970	740 – 1.100	890 – 1.250	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Marktstatements unserer Experten



Die Marktlage in Würzburg ist nach wie vor angespannt: Um die wenigen Objekte, die angeboten werden, bemühen sich viele Kaufinteressenten. Die Nachfrage kann daher nicht einmal annähernd bedient werden – mit der Konsequenz, dass die Faktoren munter weiter steigen. Für Verkäufer bieten sich daher nach wie vor äußerst attraktive Verkaufschancen, die durch eine diskrete Vermittlung unseres Hauses erfüllt werden können. Auffallend ist, dass in letzter Zeit einige Investoren auf andere Märkte ausweichen. Insbesondere der Schweinfurter Markt gewinnt aufgrund seiner geografischen Nähe zu Würzburg zunehmend an Interesse.

Udo Fuderer, Engel & Völkers Commercial Würzburg

Definitionen/Abgrenzungen

Definitionen/Abgrenzungen

Wohn- und Geschäftshaus (WGH):

Bei Wohn- und Geschäftshäusern handelt es sich um Immobilien mit mindestens vier Wohneinheiten, 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. Ladenflächen im Erdgeschoss oder eine Arztpraxis. Der Anteil dieser Flächen erbringt jedoch weniger als 20 % der Nettokaltmiete, sodass der Wohncharakter dominiert. Synonyme in der Immobilienwirtschaft sind Geschosshaus, Anlageimmobilie oder Zinshaus.

Transaktionen Wohn- und Geschäftshäuser:

Transaktionen sind das Ergebnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauften Objekte und ihr dazugehöriges Umsatzvolumen in der jeweiligen Stadt.

Preise Wohn- und Geschäftshäuser in EUR/m²:

Die Verkaufspreise von Wohn- und Geschäftshäusern sind nach Einschätzung von Engel & Völkers Commercial in EUR/m² ausgewiesen.

Faktor/Vervielfältiger:

Der Faktor ist das Verhältnis zwischen Nettokaufpreis und Jahresnettomiete zum Kaufzeitpunkt und entspricht dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite. Die Faktorenangaben beziehen sich auf den Rohertragsfaktor/Vervielfältiger.

Trendpfeil:

Der Trendpfeil gibt die Einschätzung von Engel & Völkers Commercial für den jeweils lokal betrachteten Markt für das erste Halbjahr 2017 an.

↗ steigend → stabil ↘ sinkend

Lagekarte:

Das Stadtgebiet wird nach Einschätzung von Engel & Völkers Commercial in vier Lagekategorien differenziert: sehr gute Lage, gute Lage, mittlere Lage und einfache Lage. Innerhalb der einzelnen Lagekategorien kann es zu weiteren Abgrenzungen von Mikrolagen kommen, die aber aufgrund der Darstellungstiefe nicht berücksichtigt werden konnten. Bewertet werden im Wesentlichen Wohn- und Geschäftshauslagen.

Kennzahlen:

Die Bevölkerung bezieht sich auf die Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) (Stand 31.12.2015). Die Kaufkraft pro Kopf bezeichnet das in einem Jahr zur Verfügung stehende Nettoeinkommen pro Einwohner und bezieht sich auf Angaben der Michael Bauer Research GmbH (Stand 2016).

Die Kennzahl Fertiggestellte Wohnungen gibt die Anzahl aller im Bezugszeitraum fertiggestellten Wohneinheiten an und bezieht sich auf die Angaben der statistischen Landesämter (Stand 31.12.2015). Die Angebotspreise beziehen sich auf Auswertungen der empirica-systeme Marktdatenbank. Die Angebotsmieten beziehen sich auf Auswertungen der empirica-systeme Marktdatenbank und zeigen tabellarisch eine Auswahl an Stadtgebieten/Stadtteilen (Stand Juli 2016).

Definitionen Städteklassifikation

A-Städte

Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

B-Städte

Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung.

C-Städte

Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte

Kleinere, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

Quelle: bulwiengesa AG

Unsere Commercial Standorte in Deutschland - wir sind, wo Sie sind.

Augsburg

Telefon: +49-(0)821-46 09 33 30
AugsburgCommercial@engelvoelkers.com

Baden-Baden

Telefon: +49-(0)7221-97 08 60
BadenBadenCommercial@engelvoelkers.com

Berlin

Telefon: +49-(0)30-20 34 60
BerlinCommercial@engelvoelkers.com

Bielefeld

Telefon: +49-(0)521-525 10 90
BielefeldCommercial@engelvoelkers.com

Bonn

Telefon: +49-(0)228-850 50 90
BonnCommercial@engelvoelkers.com

Braunschweig

Telefon: +49-(0)531-213 69 00
BraunschweigCommercial@engelvoelkers.com

Bremen/Bremerhaven

Telefon: +49-(0)421-989 84 90
BremenCommercial@engelvoelkers.com

Dortmund/Bochum

Telefon: +49-(0)231-13 88 22 00
DortmundCommercial@engelvoelkers.com

Dresden

Telefon: +49-(0)351-65 57 80
DresdenCommercial@engelvoelkers.com

Duisburg

Telefon: +49-(0)201-89 45 90
DuisburgCommercial@engelvoelkers.com

Düsseldorf

Telefon: +49-(0)211-863 20 40
DuesseldorfCommercial@engelvoelkers.com

Emden/Aurich/Leer

Telefon: +49-(0)4921-392 30 40
EmdenCommercial@engelvoelkers.com

Erfurt/Jena/Weimar

Telefon: +49-(0)361-663 78 30
ErfurtCommercial@engelvoelkers.com

Essen

Telefon: +49-(0)201-89 45 90
EssenCommercial@engelvoelkers.com

Frankfurt am Main/Offenbach

Telefon: +49-(0)69-24 75 75 50
FrankfurtCommercial@engelvoelkers.com

Freiburg

Telefon: +49-(0)761-89 64 40
FreiburgCommercial@engelvoelkers.com

Friedrichshafen

Telefon: +49-(0)7541-95 35 90
FriedrichshafenCommercial@engelvoelkers.com

Gießen

Telefon: +49-(0)641-480 10 78 12
GiessenCommercial@engelvoelkers.com

Hagen

Telefon: +49-(0)2331-910 88 30
HagenCommercial@engelvoelkers.com

Halle (Saale)

Telefon: +49-(0)345-470 49 60
HalleCommercial@engelvoelkers.com

Hamburg

Telefon: +49-(0)40-36 88 10 0
HamburgCommercial@engelvoelkers.com

Hannover

Telefon: +49-(0)511-36 80 20
HannoverCommercial@engelvoelkers.com

Karlsruhe

Telefon: +49-(0)721-530 77 00
KarlsruheCommercial@engelvoelkers.com

Kassel

Telefon: +49-(0)561-70 34 00 0
KasselCommercial@engelvoelkers.com

Kempton

Telefon: +49-(0)831-960 79 00
KemptonCommercial@engelvoelkers.com

Kiel

Telefon: +49-(0)431-59 29 72 00 10
KielCommercial@engelvoelkers.com

Koblenz

Telefon: +49-(0)261-96 09 83 00
KoblenzCommercial@engelvoelkers.com

Köln/Leverkusen

Telefon: +49-(0)221-29 94 66 00
KoelnCommercial@engelvoelkers.com

Konstanz

Telefon: +49-(0)7531-81 92 90
KonstanzCommercial@engelvoelkers.com

Kühlungsborn

Telefon: +49-(0)38293-438 00
KuehlungsbornCommercial@engelvoelkers.com

Leipzig/Chemnitz

Telefon: +49-(0)341-46 37 62 10
LeipzigCommercial@engelvoelkers.com

Lingen

Telefon: +49-(0)591-96 65 43 0
LingenCommercial@engelvoelkers.com

Lüdenscheid

Telefon: +49-(0)2351-35 93 30
LuedenscheidCommercial@engelvoelkers.com

Mannheim/Ludwigshafen/Heidelberg

Telefon: +49-(0)621-400 40 70
MannheimCommercial@engelvoelkers.com

Mönchengladbach

Telefon: +49-(0)2161-94 64 70
MoenchengladbachCommercial@engelvoelkers.com

Mülheim an der Ruhr/Krefeld

Telefon: +49-(0)208-466 83 10
MuelheimCommercial@engelvoelkers.com

München

Telefon: +49-(0)89-210 19 20
MuenchenCommercial@engelvoelkers.com

Münster

Telefon: +49-(0)251-60 93 10
MuensterCommercial@engelvoelkers.com

Norderney

Telefon: +49-(0)4932-86 89 77 2
NorderneyCommercial@engelvoelkers.com

Nürnberg

Telefon: +49-(0)911-580 77 99 0
NuernbergCommercial@engelvoelkers.com

Ostseebad Heringsdorf

Telefon: +49-(0)38378-49 76 49
UsedomCommercial@engelvoelkers.com

Ostseebad Wustrow

Telefon: +49-(0)38220-66 99 88
WustrowCommercial@engelvoelkers.com

Papenburg

Telefon: +49-(0)4961-943 43 88
PapenburgCommercial@engelvoelkers.com

Potsdam

Telefon: +49-(0)331-27 91 00
PotsdamCommercial@engelvoelkers.com

Prien

Telefon: +49-(0)8051-96 74 60
PrienCommercial@engelvoelkers.com

Regensburg

Telefon: +49-(0)941-260 76 00
RegensburgCommercial@engelvoelkers.com

Rosenheim

Telefon: +49-(0)8031-235 63 86
RosenheimCommercial@engelvoelkers.com

Rostock

Telefon: +49-(0)381-375 66 70
RostockCommercial@engelvoelkers.com

Singen

Telefon: +49-(0)7731-97 62 00
SingenCommercial@engelvoelkers.com

Stuttgart

Telefon: +49-(0)711-758 58 20
StuttgartCommercial@engelvoelkers.com

Wiesbaden/Mainz

Telefon: +49-(0)611-950 17 30
WiesbadenCommercial@engelvoelkers.com

Wuppertal

Telefon: +49-(0)201-89 45 90
WuppertalCommercial@engelvoelkers.com

Würzburg

Telefon: +49-(0)931-991 75 00
WuerzburgCommercial@engelvoelkers.com

Internationale Standorte

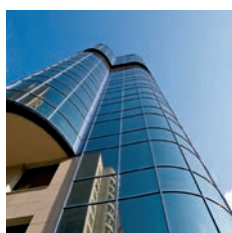
Telefon: +49-(0)40-36 13 12 71
Commercial@engelvoelkers.com

Engel & Völkers: eine starke Marke ein vielseitiges Unternehmensprofil.



ENGEL & VÖLKERS

Mit der Vermittlung hochwertiger Wohnimmobilien begann 1977 in Hamburg die Erfolgsgeschichte von Engel & Völkers. Heute steht hinter unserer starken Marke ein weltweit renommiertes, stetig wachsendes Unternehmen mit einem umfassenden Dienstleistungsspektrum für jedes Immobilienanliegen.



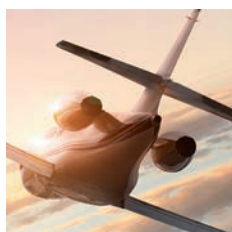
ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Der 1988 gegründete Geschäftsbereich Commercial hat sich auf die Vermittlung von Gewerbeimmobilien – Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-, Industrie- und Handelsflächen, Hotels und Investmentobjekte – spezialisiert und ist mit Gewerbebüros in Europa, Südafrika, Südamerika und dem Nahen Osten vertreten.



ENGEL & VÖLKERS YACHTING

Seit 2007 ergänzt der Geschäftsbereich Yachting das umfangreiche Dienstleistungsportfolio von Engel & Völkers. Er umfasst neben der Vermittlung hochwertiger Yachten auch den Charterservice sowie die Betreuung von Neu- und Umbauten.



ENGEL & VÖLKERS AVIATION

Im Jahr 2015 wurde der neue Unternehmensbereich Aviation lanciert, in dessen Zentrum die weltweite Vermittlung von Geschäfts- und Privatflugzeugen steht – vom Charterservice bis zum Kauf, vom kleinen Propellerflugzeug bis zum Superjet für Transatlantikflüge.



ENGEL & VÖLKERS CHARITY

Im Rahmen unserer Corporate Social Responsibility haben wir im Jahr 2008 den Charity e.V. ins Leben gerufen und möchten Kindern in Westafrika mit unserem Grundschulprojekt den Weg in eine lebenswerte Zukunft ebnen. Mehr Informationen unter www.engelvoelkers.com/charity.



Der unternehmenseigene Verlag Grund Genug publiziert seit 1988 die in sechs Sprachen erscheinende Architektur- und Lifestyle-Zeitschrift GG. In dem international renommierten Magazin (Auflage: über 500.000 Exemplare) werden vierteljährlich Reportagen, Homestorys, Reisetipps sowie exklusive Immobilien und Yachten aus aller Welt präsentiert.

Impressum

Herausgeber

Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg

Geschäftsführung

Kai Enders, Sven Odia

Research

Dr. Maïke Brammer (Head of Research)
Björn Rohde
Lutz Vorhof

Redaktion Text

Holger Klapproth (Head of Commercial Communication)

Autoren dieser Ausgabe

Martin Eberhardt

Satz und Lektorat

GOLDLAND MEDIA GmbH

Bildnachweis

Adobe, Agentur Lorenz, Bouwfonds IM, Commercial Immobilien Rostock GmbH, Engel & Völkers Commercial GmbH, Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG, Engel & Völkers Main-Taunus GmbH, EVC Rheinland GmbH, Flickr, Fotolia, iStock, Ralf Lienert, RegionalHeute.de, Rolf Rutzen, Rothmann Immobilien GmbH, Sascha Endlicher, Saskia Blizzard, Schöning Fotodesign, Shutterstock, Stefan Walter, René Welz

Druck

TERRITORY BESTSELLER, Medienfabrik Gütersloh GmbH

Hamburg, Dezember 2016

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden. Ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Dezember 2016. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

www.engelvoelkers.com/commercial