

CASH-ONLINE.DE verwendet Cookies, um Ihnen einen besseren Service anbieten zu können. Wenn Sie unsere Seite weiter benutzen, dann stimmen Sie unseren Cookie-Richtlinien zu. [Mehr erfahren ...](#)

- Finanznachrichten auf Cash.Online - <https://www.cash-online.de> -

Anlageimmobilien: Preise an D-Standorten steigen am stärksten

Posted By *koesling* On 11. Januar 2018 @ 14:52 In Immobilien | [No Comments](#)

Der deutsche Markt für Anlageimmobilien ist nach einer aktuellen Studie von Engel & Völkers Commercial von einer hohen Nachfrage und einem begrenzten Angebot geprägt. Insbesondere an B- und D-Standorten zeige sich eine starke Preisdynamik.



[1]

Das Interesse von Privatanlegern und Investoren an Mehrfamilienhäusern ist anhaltend hoch.

Die Lage auf dem deutschen Markt für Zinshäuser ist angespannt, so Engel & Völkers Commercial (E&V). Eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern treffe auf ein limitierteres Angebot, was sich in der Preisentwicklung zeige.

So legte das Umsatzvolumen in den 60 von Engel & Völkers Commercial analysierten Städten um mehr als fünf Prozent auf über 17 Milliarden Euro zu, während sich die Anzahl der verkauften Objekte mit 12.125 (minus 0,3 Prozent) leicht rückläufig entwickelte.

„Der deutsche Anlageimmobilienmarkt [2] ist jedoch deutlich vielfältiger als es diese Zahlen auf den ersten Blick zum Ausdruck bringen“, erläutert Dr. Maike Brammer, Leiterin Research bei Engel & Völkers Commercial, Hamburg.

So bieten ihrer Meinung nach die heterogenen Standorte abwechslungsreiche Investitionsmöglichkeiten für Investoren. Insbesondere die Top Seven sowie die vergleichsweise risikoarmen Universitäts- beziehungsweise Schwarmstädte standen demnach zuletzt im Fokus der Anleger.

Anlagealternativen abseits der Metropolen

In den A-Städten zeige sich der Mangel an Objekten deutlich. Während das Umsatzvolumen in diesen Wirtschaftszentren in der Summe um zwei Prozent sank, nahm dort gleichzeitig die Zahl der gehandelten Objekte um mehr als fünf Prozent ab. Allein in fünf der sieben größten Städte wurden 2016 weniger Objekte verkauft als im Vorjahr. Lediglich in Hamburg (plus 2,6 Prozent) und München ^[3] (plus 18,9 Prozent) nahm der Handel laut E&V zu.

Angebotspreisranking Wohn- und Geschäftshäuser

Rang	Stadt	Kategorie	Ø WGH Angebotspreis 2017 in EUR/m ²		Ø Angebotsmiete 2017 in EUR/m ²		Transaktionsvolumen in Mio. EUR
			2017	Δ 2016	2017	Δ 2016	2016
1	München	A	5.357	+1,4%	16,24	+7,5%	1.065
2	Konstanz	D	3.778	+11,2%	11,44	+5,3%	55
3	Frankfurt	A	3.326	+10,1%	12,65	+4,2%	660
4	Stuttgart	A	3.204	+11,0%	11,87	+6,2%	276
5	Freiburg	C	3.116	+9,0%	11,15	+4,6%	156
6	Hamburg	A	2.962	+11,1%	11,09	+3,8%	1.543
7	Heidelberg	C	2.802	-15,6%	10,72	+3,8%	250
8	Kempten (Allgäu)	D	2.772	+43,8%	8,05	+7,1%	52
9	Regensburg	C	2.695	+5,4%	10,07	+6,0%	51*
10	Potsdam	C	2.694	+14,8%	9,06	+3,5%	226

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

[4]

Längst schauten zahlreiche Investoren auf der Suche nach Anlagealternativen auch abseits der Metropolen. „Insbesondere in C-Städten wie Mülheim an der Ruhr oder Mönchengladbach stieg die Anzahl der Transaktionen um mehr als ein Viertel und das dazugehörige Transaktionsvolumen um mehr als 50 Prozent“, hebt Brammer hervor.

Durch wachsende Bevölkerungszahlen und steigende Angebotsmieten ^[5] würden auch weitere D-Städte in der Region West wie Oberhausen oder Leverkusen das Interesse von Investoren auf sich ziehen.

Hohe Preisdynamik in B- und D-Städten

„Insgesamt ist festzustellen, dass die angebotenen Quadratmeterpreise für Wohn- und Geschäftshäuser 2017 in den 60 betrachteten Standorten gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um rund neun Prozent gestiegen sind“, berichtet die Researcherin. Mit rund 3.253 Euro pro Quadratmeter im Schnitt hebe sich das Preisniveau in den A-Städten deutlich von den anderen Städtekatogorien ab.

Seite 2: [Preisanstieg in C-Städten verlangsamt sich](#) ^[6]

In den Top Seven fiel der Preiszuwachs laut E&V mit knapp acht Prozent jedoch geringer aus als in den D-Städten. In letzteren kletterten die Angebotspreise für Zinshäuser im Schnitt um rund 13 Prozent. Insbesondere in Kempten im Allgäu, aber auch in ostdeutschen Städten wie Halle an der Saale seien die Angebotspreise überproportional gestiegen.

Auch andere [D-Städte](#) ^[7] mit funktionalem Bedeutungsüberschuss oder attraktiven Bildungsschwerpunkten könnten abseits der Anlage-Hotspots in den großen Metropolen überzeugen. Exemplarisch dafür stehen laut E&V Flensburg (plus 32 Prozent), Würzburg (plus 28 Prozent) und Jena (plus 20 Prozent).

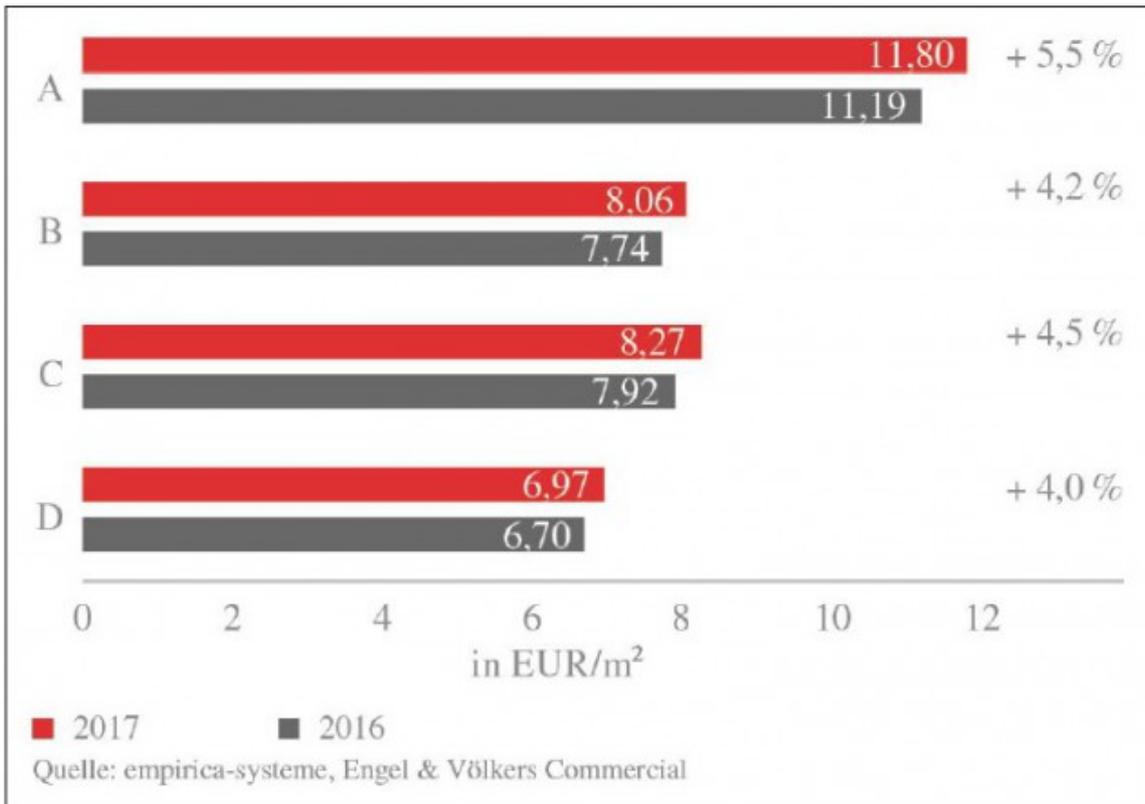
Preisdynamik in C-Städten lässt leicht nach

Auch B-Städte wie [Leipzig](#) ^[8] oder Essen hätten aufgrund des hohen Anlegerinteresses ein starkes Wachstum der Angebotspreise verzeichnet. Im Schnitt stiegen die Preise in den B-Standorten um knapp zehn Prozent.

Eine leicht gebremste Dynamik ist laut E&V im Hinblick auf die C-Städte festzustellen. Gerade in preisintensiven Universitätsstädten wie Freiburg oder [Augsburg](#) ^[9] seien die Angebotspreise nicht mehr im zweistelligen Bereich gestiegen.

Zum Vergrößern bitte auf die Grafik klicken

Entwicklung der Angebotsmieten nach Städtekatgorien



[10]

Mieten in 2017 moderat gestiegen

Das moderate Mietpreiswachstum ^[5] setzte sich laut E&V auch 2017 weiter fort. Im Vergleich zum Vorjahr seien die Angebotsmieten in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 in den 60 Städten durchschnittlich um 4,4 Prozent gestiegen.

„Die höchsten Mietsteigerungen wurden mit 5,5 Prozent in den A-Städten beobachtet, allen voran Berlin mit rund 8,5 Prozent auf 10,11 Euro pro Quadratmeter“, hebt Brammer hervor. In C-Städten legten die Angebotsmieten um 4,5 Prozent zu.

Dort liegen die Mieten im Schnitt mit 8,27 Euro pro Quadratmeter laut E&V sogar leicht über dem Niveau der B-Städte (8,06 Euro pro Quadratmeter), da viele hochpreisige Universitätsstädte wie Heidelberg, Freiburg oder Mainz in das C-Cluster fallen.

In D-Städten haben sich die Mieten laut E&V um vier Prozent auf durchschnittlich 6,97 Euro pro Quadratmeter erhöht. Einzig Hildesheim, Kassel, Kempten, Konstanz und Würzburg hätten einen über fünfprozentigen Mietpreisanstieg verbucht.

Markt bewegt sich auf hohem Niveau

Mit der Assetklasse Wohninvestment wurde Engel & Völkers Commercial zufolge im Jahr 2017 ein Transaktionsvolumen von 37,6 Milliarden Euro erreicht. Der größte Umsatz wurde dabei mit dem Handel von Wohn- und Geschäftshäusern (rund 23 Milliarden Euro) erzielt. Aber auch Wohnportfolios steigerten mit rund 14 Milliarden Euro ihr Transaktionsvolumen um zehn Prozent. (bk)

Foto: Shutterstock

Article printed from Finanznachrichten auf Cash.Online: <https://www.cash-online.de>

URL to article: <https://www.cash-online.de/immobilien/2018/engel-voelkers-preise-zinshaeuser/409623>

URLs in this post:

- [1] Image: https://www.cash-online.de/wp-content/uploads/2016/02/denkmalimmobilie-berlin-shutterstock_176137946-Kopie.jpg
- [2] [Anlageimmobilienmarkt: https://www.cash-online.de/immobilien/2018/wohninvestments-starke-nachfrage-steigert-umsaetze/408840](https://www.cash-online.de/immobilien/2018/wohninvestments-starke-nachfrage-steigert-umsaetze/408840)
- [3] [München: https://www.cash-online.de/immobilien/2017/immobilienpreise-in-muenchen-weiter-im-aufwaertstrend/391803](https://www.cash-online.de/immobilien/2017/immobilienpreise-in-muenchen-weiter-im-aufwaertstrend/391803)
- [4] Image: <https://www.cash-online.de/wp-content/uploads/2018/01/news-engel-voelkers-2-10012018.jpg>
- [5] [Angebotsmieten: https://www.cash-online.de/immobilien/2017/mieten-in-deutschland-weiter-gestiegen/390460](https://www.cash-online.de/immobilien/2017/mieten-in-deutschland-weiter-gestiegen/390460)
- [6] [Preisanstieg in C-Städten verlangsamt sich: https://www.cash-online.de/immobilien/2018/engel-voelkers-preise-zinshaeuser/409623/2](https://www.cash-online.de/immobilien/2018/engel-voelkers-preise-zinshaeuser/409623/2)
- [7] [D-Städte: https://www.cash-online.de/immobilien/2017/c-und-d-standorte/366089](https://www.cash-online.de/immobilien/2017/c-und-d-standorte/366089)
- [8] [Leipzig: https://www.cash-online.de/immobilien/2018/immobilienmarkt-leipzig-setzt-sich-die-dynamik-fort/408713](https://www.cash-online.de/immobilien/2018/immobilienmarkt-leipzig-setzt-sich-die-dynamik-fort/408713)
- [9] [Augsburg: https://www.cash-online.de/immobilien/2017/accentro-report-immobilienmarkt-bayern/400791](https://www.cash-online.de/immobilien/2017/accentro-report-immobilienmarkt-bayern/400791)
- [10] Image: <https://www.cash-online.de/wp-content/uploads/2018/01/news-engel-voelkers-10012018.jpg>

Copyright © 2016 by Cash.Print GmbH; Cash. - Investieren wie die Profis