

## Marktpotenziale

# Dresden, Essen, Hannover und Wiesbaden – eine Chancen- und Risikoanalyse

**Viel Anlage suchendes Kapital drängt derzeit in Immobilien. Vor allem im Bereich der sogenannten Zinshäuser hat die hohe Liquidität im Markt dazu geführt, dass in den Spitzenlagen Kaufpreise gezahlt werden, die dem zwanzigfachen der Jahresmiete entsprechen. Angesichts dieser Renditekompression richten unternehmerisch denkende Investoren ihr Augenmerk verstärkt auf B-Standorte und wagen sich dort auch in Stadtteile, die gerade erst wieder an Attraktivität gewinnen, konstatiert der Autor. Beispielhaft zeigt er die Entwicklung und die Marktpotenziale in Dresden, Essen, Hannover und Wiesbaden auf. Dabei wird deutlich, dass jede Stadt und jeder Stadtteil einen individuellen Charakter und eine eigene Dynamik hat, die einen reinen Kennzahlenvergleich schwierig machen.** (Red.)

Anlageimmobilien wie Wohn- und Geschäftshäuser\*) bieten nicht nur in Wirtschaftsmetropolen gute Investitionsmöglichkeiten. Der genaue Blick auf das Verhältnis von Kaufpreis und Jahresmieteinnahmen zeigt, dass sich auch in Städten wie beispielsweise Dresden, Essen, Hannover oder Wiesbaden sehr attraktive Renditen erzielen lassen. Die Transaktionszahlen und die -volumina sprechen für die Dynamik der Märkte in den sogenannten B-Standorten.

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

Unterschiedlich stellen sich jedoch die Standorte hinsichtlich der Entwicklung der Faktoren dar. In München, Deutschlands teuerstem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser, liegen die Kaufpreise in den mittleren und guten Lagen deutlich über dem 20-fachen der Jahresnettokaltmiete. Vor diesem Hintergrund rücken mittlere Großstädte mit positiver ökonomischer und soziodemografischer Entwicklung in das Blickfeld der Investoren. Die Faktoren dort liegen im Verhältnis zu den Metropolen auf einem zum Teil viel niedrigeren Niveau und bieten bei steigenden Mieten interessante Perspektiven.

### Geringe Preisschwankungen

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

Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zu vergleichen.

### Dresden

Eine hohe Nachfrage, stabile Verkaufszahlen und steigende Mieten charakterisieren den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Dresden. Es gibt in allen Lagen ein vielfältiges Objektangebot. Mit 386 Transaktionen wurden 2012 genauso viele Objekte gehandelt wie im Vorjahr. Das Umsatzvolumen ist aufgrund des Verkaufs eher kleinvolumigerer Objekte um 11,8 Prozent auf 251 Millionen Euro zurückgegangen. Von den 386 Verkäufen entfielen 237 auf Mehrfamilienhäuser (durchschnittlich gehandelter Objektpreis 582 300 Euro) und 149 auf Wohn- und Geschäftshäuser (durchschnittlich gehandelter Objektpreis 758 400 Euro).

Die Faktoren sind – mit Ausnahme der hochpreisigen, sehr guten Lagen – in allen Wohnlagen gestiegen. So wird beispielsweise in den mittleren Lagen im Durchschnitt das 14,25-fache und in den guten Lagen das 16,75-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. In den sehr guten Lagen liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 2 000 Euro und in guten Lagen bei 1 500 Euro, sodass Investoren in Dresden mit relativ geringen Einstiegspreisen eine attraktive Rendite erwirtschaften können. Zudem ist die Grunderwerbsteuer in Sachsen neben Bayern mit 3,5 Prozent auf dem bundesweit niedrigsten Stand. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum konnten auch in allen Lagen Mietsteigerungen erzielt werden. So wird in den sehr guten Lagen im Maximum 11,10 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Begehrte und knapp sind in Dresden vor allem Wohnungen mit drei bis vier Zimmern.

Neben den beliebten Lagen wie Striesen und Blasewitz sind für langfristig orientierte Anleger auch Stadtteile wie Gorbitz, Naußlitz oder Cotta interessant. Die drei letztgenannten Stadtteile sind aufgrund bezahlbarer Mieten und der guten ÖPNV-Anbindung zur Universität

#### Der Autor

**Carsten Rieckhoff**

Leiter Research, Engel & Völkers Commercial GmbH, Hamburg



**Kaufpreiskriterien für Zinshäuser im Jahr 2013**

Rang	Stadt	Faktor	Rang	Stadt	Faktor
1	München	25,5	19	Jena	14,5
2	Hamburg	20,8	20	Bonn	14,3
3	Berlin	20,3	21	Erfurt	14,0
4	Frankfurt	20,0	22	Hannover	13,8
5	Köln	19,6	23	Weimar	13,8
6	Düsseldorf	18,2	23	Offenbach	13,6
7	Stuttgart	17,9	24	Essen	13,5
8	Karlsruhe	17,9	25	Halle	13,3
8	Mainz	17,5	26	Dortmund	13,1
9	Wiesbaden	17,1	27	Braunschweig	12,5
10	Dresden	17,0	28	Krefeld	12,5
11	Heidelberg	17,0	28	Ludwigshafen	12,4
11	Potsdam	16,4	29	Mülheim	12,3
12	Bremen	16,0	30	Mönchengladbach	12,2
13	Leipzig	15,7	31	Leer	11,3
14	Nürnberg	15,6	32	Duisburg	11,2
15	Münster	15,5	33	Aurich	11,0
16	Bielefeld	15,0	34	Leverkusen	10,8
17	Konstanz	15,0	35	Lüdenscheid	10,8
17	Mannheim	14,8	35	Wuppertal	10,7
18	Kiel	14,7	36	Emden	10,5

Faktoren sind Mittelwerte in guten Lagen; Quelle: Engel & Völkers Commercial

im Stadtteil Plauen zunehmend bei Studenten beliebt. In den traditionell von Studenten geprägten Stadtteilen wie „Äußere Neustadt“ oder „Leipziger Vorstadt“ findet gegenwärtig ein Image-wandel zu einer nachgefragten Lage statt. Durch die Sanierungsmaßnahmen wird der Stadtteil weiter aufgewertet. So konnten hier bei den Mieterlösen während der vergangenen Jahre deutliche Steigerungen erzielt werden. Dieser Trend wird sich weiterhin fortsetzen.

Das hohe Mietniveau in den sehr guten Lagen führt dazu, dass Mietinteressenten ihren Auswahlprozess zunehmend auf die günstigeren Lagen richten. Folglich werden langfristig auch die mittleren und guten Lagen profitieren. Da die Bevölkerungszahl bis 2020 weiter ansteigen wird, werden die Rahmenbedingungen für Investitionen am Dresdener Immobilienmarkt positiv bleiben.

## Essen

Eine rege Nachfrage und ein deutlich gestiegenes Umsatzvolumen prägen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Essen. Während 2012 im Vergleich zum Vorjahr zwölf Objekte weniger gehandelt wurden, erhöhte sich das dazugehörige Umsatzvolumen um rund 28 Prozent auf 215 Millionen Euro. Dies ist das höchste Ergebnis seit 2007 (314 Millionen Euro). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf das gestiegene Objektvolumen. Dementsprechend stieg der durchschnittliche

Preis pro Immobilie von 374 000 auf 492 000 Euro.

Mit positiven Standortfaktoren wie einer starken ökonomischen Leistungsfähigkeit und hohem Innovationsvermögen ist Essen 2013 erstmals unter die Top-10 im Städte-Ranking des HWWI aufgestiegen. Zahlreiche Stiftungen, Konzerne und namhafte Dienstleistungsunternehmen, die in Essen ansässig sind, sowie der Campus der Universität Duisburg-Essen tragen zu einem dynamischen Wohnungsmarkt bei.

Die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser in Essen sind im Vergleich zu anderen Großstädten moderat und liegen überwiegend zwischen 300 000 und 500 000 Euro. Da aufgrund des knappen Objektangebots in den begehrten Lagen nun in Teilbereichen auch die mittleren und einfachen Lagen in den Fokus der Investoren rücken, haben hier die Faktoren angezogen. Bei entsprechender Objektqualität ist der Faktor in den mittleren Lagen im Maximum auf 12,2 und in den einfachen Lagen bis auf 10,7 gestiegen. In den guten Lagen werden im Mittel Kaufpreise von 1 145 Euro pro Quadratmeter gezahlt. In den einfachen Lagen müssen Investoren mit durchschnittlich 590 Euro nur rund die Hälfte der Quadratmeterpreise einkalkulieren. Die Mieten haben in beiden Lagen leicht angezogen.

Während nach wie vor private Investoren den Essener Süden im Fokus haben, schauen renditebewusste Investoren zudem auf mittlere Lagen wie Frohnhau-

sen, Schönebeck und Bedingrade, da sich auch hier langfristig interessante Perspektiven bieten können. Sehr begehrt sind die Wohnstandorte in Wasserlage. Hierzu gehört beispielsweise der Stadtteil Kupferdreh am Ende des Baldeneysees.

## Hannover

Im Kommunalverband „Region Hannover“ führte ein geringes Objektangebot 2012 zu einer leicht rückläufigen Verkaufszahl. So verringerte sich die Zahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um etwa sieben Prozent auf 344. Das Umsatzvolumen reduzierte sich um rund 18 Prozent auf 215 Millionen Euro. Dabei wurden mit 153 Millionen Euro über zwei Drittel des Umsatzes im Stadtgebiet von Hannover erzielt, der Rest entfiel auf die Umlandgemeinden. Da wieder kleinere Objekte gehandelt wurden, sank der Durchschnittspreis pro Immobilie auf 626 000 Euro.

Die hohe Nachfrage führt in allen Lagen zu Preissteigerungen. Insbesondere private Investoren akzeptieren die gestiegenen Faktoren in den klassischen guten bis sehr guten Lagen wie beispielsweise den Zentrumslagen, Ost- und Südstadt sowie Zoo und List, weil für sie die Nachhaltigkeit der erzielbaren Renditen im Vordergrund steht. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern außerhalb der hannoverschen Innenstadt und in den Zentren der übrigen Region wird das Preisniveau im Wesentlichen durch die erzielbare Miete bestimmt. Ähnlich wie bei den Mehrfamilienhäusern sind daneben auch Lage, Zustand, Ausstattung und Alter der Immobilien von Bedeutung.

In den sehr guten Lagen liegen die Faktoren zwischen zwölf und 17. Auch in den einfachen Lagen werden vereinzelt Faktoren bis zwölf erzielt. Dabei liegen die durchschnittlichen Kaufpreise in den sehr guten Lagen bei 1 665 Euro pro Quadratmeter und in den einfachen Lagen bei 630 Euro. Die Mieten haben im Vergleich zum Vorjahr in allen Lagen um 0,50 bis einen Euro angezogen.

## Wiesbaden

Eine hohe Nachfrage und ein stark gestiegenes Umsatzvolumen kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Wiesbaden. 2012 stieg die Zahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um 27 Prozent und das Transaktionsvo-

# Neue Anforderungen an das Risikomanagement

Die unter „Basel III“ bekannten Beschlüsse umfassen neue Anforderungen an die Qualität und Quantität des Eigenkapitals, neue Liquiditätskennzahlen (LCR und NSFR), Einführung einer Leverage Ratio in „Säule 2“, stärkere Regulierung des Derivategeschäfts (insbesondere zentrale Kontrahenten für OTC-Derivate) sowie höhere Anforderungen an das bankaufsichtliche Meldewesen, die Risikotragfähigkeit, die Risikomessung und bankinterne Stresstests.

In der grundlegend überarbeiteten 2. Auflage des erfolgreichen Handbuchs werden diese neuen Anforderungen nach Basel III und die Auswirkungen auf die deutschen MaRisk durch ausgewiesene Experten erläutert und um Praxishinweise für die tägliche Arbeit ergänzt.

Für Fach- und Führungskräfte im Risikomanagementbereich von Banken und Sparkassen, für Revisoren, Wirtschaftsprüfer und Unternehmensberater.



## HANDBUCH MaRisk und Basel III

Neue Anforderungen an das Risikomanagement in der Bankpraxis  
Herausgegeben von Axel Becker, Walter Gruber und Dirk Wohler.  
2., überarbeitete Auflage 2012.  
648 Seiten, gebunden,  
99,00 Euro.  
ISBN 978-3-8314-0848-1.

Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt am Main

Postfach 11 11 51 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00  
E-Mail: [vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de) | [www.kreditwesen.de](http://www.kreditwesen.de)

lumen sogar um mehr als 100 Prozent. Es wurden 160 Objekte gehandelt und insgesamt 226 Millionen Euro umgesetzt. Mehr als die Hälfte des Umsatzvolumens (130,5 Millionen Euro) entfiel auf die Stadtgebiete „Mitte“, „Westend“ und „Biebrich“. Aufgrund des allgemeinen Preisanstiegs und dem Handel großvolumiger Wohn- und Geschäftshäuser im Innenstadtbereich, stieg der durchschnittliche Verkaufspreis von 881 000 Euro auf 1,41 Millionen Euro.

Die Mieten und Faktoren sind leicht gestiegen. Bei geeigneter Objektqualität akzeptieren private Käufer hohe zweistellige Faktoren, in sehr guten Lagen sogar bis zum 19,4-fachen der Jahresnettokaltmiete. Beim Kauf von Wohn- und Geschäftshäusern werden in den sehr guten Lagen durchschnittlich 3 000 Euro pro Quadratmeter und in guten Lagen 2 200 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Die einfachen Lagen sind mit einem Durchschnittswert von 1 250 Euro pro Quadratmeter deutlich preiswerter. Die Mietspanne reicht in den mittleren und einfachen Lagen von 6,80 bis 10,00 Euro pro Quadratmeter. In den sehr guten Lagen werden bis zu 15,50 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch und wird langfristig hoch bleiben. Dies ist unter anderem auch auf die Entstehung des neuen Europa-Hauptquartiers der US-Armee zurückzuführen. So soll die Garnison bis 2015 auf 20 000 Angehörige wachsen. Schon jetzt suchen zivile Beschäftigte, die nicht auf dem Gelände untergebracht sind, Wohnungen in der Stadt. Beliebt ist der multikulturelle Stadtteil „Westend“, der architektonisch durch gründerzeitliche Gebäude geprägt ist. Neben der Stadtnähe und der Revitalisierung der dortigen Fußgängerzone steigert das Entstehen einer neuen Sporthalle zwischen „Westend“ und „Mitte“ die Attraktivität des Viertels. Objekte mit Sanierungsstau werden nach und nach instand gesetzt. Die Leerstandsquote in Wiesbaden liegt mit 3,2 Prozent deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

### Fußnote

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