

Presseinformation

Mikroapartments geben dem Anlageimmobilienmarkt zusätzliche Impulse

- **154 Zinshäuser im Wert von 110 Mio. EUR mit neuen Eigentümern**
- **Engel & Völkers Commercial veröffentlicht „Wohn- und Geschäftshäuser Marktreport“**

Bielefeld, den 8. August 2017. Das Thema Mikroapartments steht auch in Bielefeld hoch im Kurs, da der Flächenbedarf an studentischem Wohnen ungebrochen groß ist. „In den nächsten beiden Jahren gehen wir in diesem Segment von der Erstellung von bis zu 450 Wohnungen aus“, prognostiziert Annette Husemann, Geschäftsführerin bei Engel & Völkers Commercial Bielefeld. Die Mieten für möbliertes Wohnen liegen in Bielefeld im Schnitt bei 13,70 EUR/m² und damit um 42 % höher als die durchschnittliche Miete für Neubauwohnungen mit 9,63 EUR/m².

Fokus auf einfache und mittlere Lagen

Diese Entwicklung wirkt sich auch auf den ohnehin von einem starken Nachfrageüberhang geprägten Markt für Wohn- und Geschäftshäuser* aus. Im Jahr 2016 wurden insgesamt 154 Transaktionen mit einem Volumen von 110 Mio. EUR registriert. Im Vergleich zum Vorjahr wurden damit zwar 20 Objekte mehr gehandelt, der Geldumsatz ist allerdings um 9 % zurückgegangen (2015: 121 Mio. EUR). „Ursache hierfür war zum einen ein verstärkter Handel in den einfachen und mittleren Lagen“, erläutert Husemann. Die Objekte waren dabei mit 1.169 m² im Schnitt kleiner als im Vorjahr (2015: 1.709 m²). Zusätzlich wechselten deutlich weniger großvolumige Wohnanlagen den Besitzer.

Weniger Angebote in den Toplagen

In den nachgefragten guten und sehr guten Lagen kommen kaum Objekte auf den Markt. Vermehrt sind unsanierte Immobilien aus den 50er und 60er Jahren in mittleren und einfachen Lagen im Angebot, die eine energetische Optimierung benötigen. Professionelle Eigentümer treffen dort auf Interessenten, die sich auf den Kauf von sanierungsbedürftigen Immobilien spezialisiert haben. „So sind die Preise aufgrund der hohen Nachfrage in den einfachen und mittleren Lagen leicht auf 750 bis 1.400 EUR/m² angestiegen und liegen damit deutlich unter der Preisspanne in den besten innerstädtischen Lagen zwischen 1.750 bis 2.700 EUR/m²“, hebt die Marktexpertin hervor. Umwandlungsaffine Käufer suchen verstärkt in Nähe zur Universität auch ältere Bürogebäude aus den 60er- bis 70er-Jahren, die sie in kleinteilige Wohnungen, sogenannte Mikroapartments, umbauen.

Überregionale Käufer zunehmend aktiv

Erfahrene private Bestandhalter aus der Region kennzeichnen die größte Käufergruppe. Aber auch Investoren aus den großen deutschen Metropolen haben Bielefeld für ihre Investitionen in Anlageimmobilien entdeckt. Die Faktoren liegen in Bielefeld beim bis zu 21-Fachen der Jahresnettokaltmiete und damit deutlich unter dem Niveau der Top-7-Städte. Laut dem aktuell erschienen „Wohn- und Geschäftshäuser Marktreport Bielefeld“ von Engel & Völkers Commercial steigern die positiven Fundamentaldaten wie die nachhaltige Wirtschafts- und Kaufkraft die Attraktivität der Stadt als Anlagestandort.

Mieten steigen stadtübergreifend an

Die Mieten sind in allen Lagen gestiegen. Für Bestandsobjekte werden beispielsweise in Dornberg, einem Stadtteil in Uninähe, durchschnittlich 8,01 EUR/m² aufgerufen. Das entspricht einer Steigerung zum Vorjahr von 6,8 %. Besonders gefragt sind auch Lagen mit einer guten

Verkehrsanbindung wie Gellershagen oder Mitte. Im Stadtbezirk Mitte lagen die Mieten im ersten Quartal 2017 im Schnitt bei 7,57 EUR/m².

Ausblick 2017

Aufgrund des etwas größeren Angebots an Anlageimmobilien rechnet Engel & Völkers Commercial im Jahr 2017 mit einem ähnlichen Niveau der Transaktionszahlen wie im Vorjahr zwischen 140 und 160 gehandelten Objekten bei einem Volumen von 110 bis 125 Mio. EUR.

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

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS
Bettina Prinzessin Wittgenstein
Head of Global Corporate Communication
bettina.wittgenstein@engelvoelkers.com
Telefon: 040-36 13 11 20
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg

ENGEL & VÖLKERS Commercial Bielefeld
Annette Husemann
Geschäftsführerin
annette.husemann@engelvoelkers.com
Telefon: 0521-52 51 09-0
Adenauer Platz 7
33602 Bielefeld

ENGEL & VÖLKERS
Holger Klapproth
Head of Commercial Communication
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg
Telefon: 040-36 13 13 90
holger.klapproth@engelvoelkers.com

Kurzportrait

Engel & Völkers Commercial ist ein international tätiges Beratungs- und Vermittlungsunternehmen für Gewerbeimmobilien. Der Dezentralität des Wirtschaftsstandorts Deutschland tragen wir mit einem Netzwerk von 50 Standorten Rechnung. In den Segmenten Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Handelsflächen, Gewerbe- und Industrieflächen sowie Investment sind mehr als 400 Immobilienberater im direkten Umfeld der 580 größten deutschen Unternehmen aktiv tätig.

Mit ausländischen Büros in der Schweiz, Österreich, Tschechien, Südafrika, Spanien und Katar sind wir bereits in attraktiven Märkten präsent. Im Blickpunkt für die kommenden Jahre stehen weitere ausgewählte europäische Metropolen, wie zum Beispiel Madrid, Paris, Mailand, Warschau und Luxemburg.