

# CITY C JUNG

SPEZIALIST FÜR CITY-IMMOBILIEN

**CITY-TIPP 2023**

## Mut zur Veränderung – Chancen und Herausforderungen im Bereich Verkauf

Die Marktsituation im Bereich des Verkaufs von 1A-Lagen seit 2020 bis heute zeigt ein deutliches Ungleichgewicht zwischen den Bedürfnissen von Mietern und Vermietern. Vermieter verzeichnen teils erhebliche Verluste von bis zu 30 % bei den Mieten im Vergleich zum Niveau vor der Corona-Pandemie. Viele Unternehmen, die durch die Krise beeinträchtigt wurden, können die alten Mieten nicht mehr aufbringen. Aus diesem Grund ziehen viele Eigentümer den Verkauf in Erwägung. Auf Käuferseite gestalten sich Finanzierungen einerseits schwierig, andererseits suchen sie nach sicheren Anlagemöglichkeiten und investieren vermehrt in Immobilien. Das Vertrauen in die Entwicklung von Innenstadtlagen ist also nach wie vor vorhanden.

Einige ältere Eigentümer sehen ihre jüngere Generation nicht in der Lage, die Gebäude zu

übernehmen, sei es aus Mangel an Interesse oder mangels Nachkommen. Infolgedessen sind die Verkäufe seit Corona spürbar angestiegen. Die Verkaufspreise bleiben hingegen stabil. Besonders Objekte in Top-Zustand und mit rentablem Ertrag werden zügig abgenommen und es wird kaum am Preis verhandelt. Objekte mit Leerstand oder Renovierungstau stellen eher eine Herausforderung dar, bedingt durch fehlende Erträge und die Kosten für Material und Arbeitskräfte bei Renovierung.

Einige Eigentümer hegen außerdem Zweifel an der langfristigen Entwicklung von Innenstadtlagen – über die Jahre wurde die Vermietung in Innenstadtlagen spürbar schwieriger – und streben daher den Verkauf an.

Fazit: Dies ist eine günstige Phase für Mieter, um in den Markt einzusteigen. Ebenso bietet sich ein gutes Investitionspotenzial



Ulm, Hirschstraße 15, VERKAUF

für Kapitalanleger, die über ausreichend Eigenkapital verfügen. Die Innenstädte werden auch weiterhin eine zentrale Rolle spielen, erfordern jedoch Umdenken und die Umsetzung von Multi-Use-Konzepten, die einen einfachen Wechsel zwischen Gewerbe, Büros und Wohnungen ermöglichen. Bereits ab dem ersten Obergeschoss werden Büroflächen und Wohnungen attraktiv. Städte und Länder müssen unterstützen, um die Innenstädte wieder attraktiv zu gestalten, nicht nur durch Gewerbe, sondern auch durch Parks, Spielplätze, Gastronomie, Büros und Markthallen – um Anreize außerhalb des Einzelhandels zu schaffen.

Wie Bundeskanzler Olaf Scholz betont: „TEMPO“ ist gefragt, zwar in Bezug auf die Digitalisierung in Deutschland, aber auch die Innenstädte brauchen Tempo und

Mut! Mut zur Veränderung ist essenziell. Die Klimakrise ist eine Herausforderung, die wir ernst nehmen müssen, doch sollten wir die Hoffnung nicht verlieren. Es bedarf keiner großen Schritte, sondern vieler kleiner Schritte von vielen.



Göppingen, Marktstraße 20, VERKAUF



Landau, Gerberstraße 38, VERKAUF

# Unruhige Gemengelage im Bereich Vermietungen – aber mit Chance!

Das Mietniveau in der 1 A Lage hat sich durchschnittlich um 20–30 % reduziert. Die Nachfrage nach Handelsflächen ist deutlich abgeschwächt – trotz des erwähnten Rückgangs der Mietpreise und dem resultierenden „Mietermarkt“.

Personalkosten, hohe Bau- und Energiekosten, hohe Inflation und reduziertes Konsumverhalten beeinflussen die Expansionspläne und das Wagnis, im stationären Einzelhandel mit neuen Verkaufsstellen erfolgreich zu sein.

Die frei werdenden Ladenlokale lassen sich nicht immer nahtlos nachvermieten und die Ansprüche der potentiellen Mieter an die Ladenflächen sind gestiegen. Wer als Vermieter heute eine marktgerechte Miete verlangt, muss im Umkehrschluss dem

Mieter ein Flächenprodukt liefern, das den heutigen Anforderungen (Klimatisierung, Lüftung, Brandschutz, etc.) entspricht. Für miete-seitige Ausbauten ist schlicht „kein Geld“ da.



Aalen, Marktplatz 16



Freudenstadt, Marktplatz 46



Göppingen, Marktstraße 20



Karlsruhe, Kaiserstraße 118



Kempten, Klostersteige 17



Landau, Marktstraße 29



Neustadt, Hauptstraße 54



Offenburg, Steinstraße 21



Reutlingen, Wilhelmstraße 72



Christoph Grohmann



Felizitas Grohmann



Matthias Uhl



Trier, Brotstraße 33

## Ellwangen

Bahnhofstraße 7  
73479 Ellwangen  
Telefon 07961 9100-0  
Telefax 07961 9100-30  
ellwangen@cityjung.de

## München

Neuhauser Straße 3  
80331 München  
Telefon 089 242234-75  
Telefax 089 242234-76  
muenchen@cityjung.de

[www.cityjung.de](http://www.cityjung.de)