

DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.



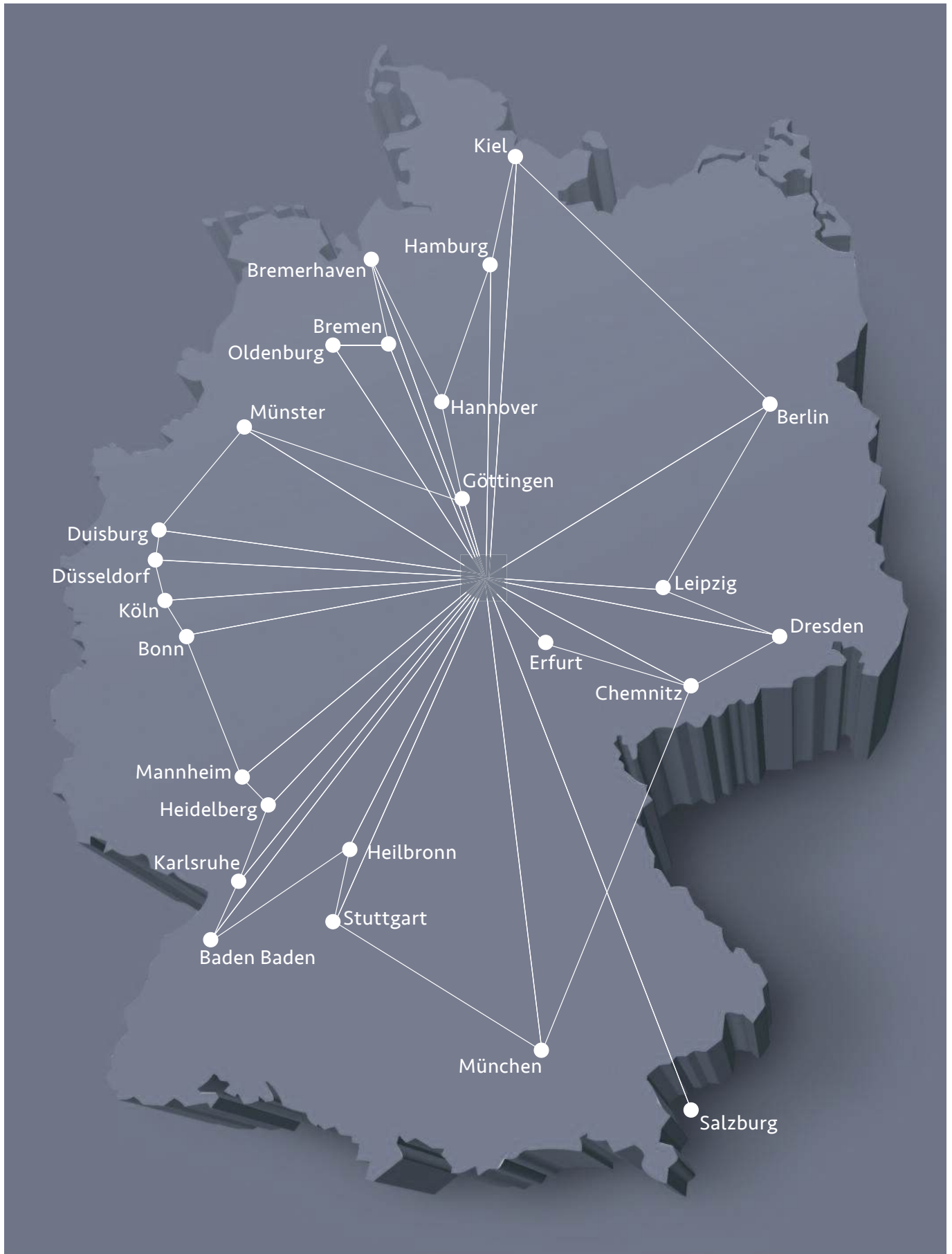
RENDITE-
KARTEN

MARKTREPORT 2024/2025

25 STÄDTE – 1 NETZWERK

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND
UND ÖSTERREICH

WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK



WIEDER MEHR DYNAMIK AM INVESTMENTMARKT FÜR IMMOBILIEN

Die Nachfrage nach Immobilieninvestments hat sich seit Frühjahr 2024 erholt. In einigen Asset-Klassen steigen die Transaktionszahlen wieder.

Besonders beliebt sind Investitionen in Wohnimmobilien, Logistikflächen, Hotels und Lebensmitteleinzelhandel. Hier sind die krisenbedingten Preiskorrekturen beendet und Anleger wieder bereit, zu investieren.

Weitere Gründe lassen vermuten, dass diese Trendumkehr nachhaltig ist und das Transaktionsvolumen weiter steigt. Sowohl im Logistik- als auch im Wohnungssegment ist die Nachfrage weitaus höher als das Angebot. Insbesondere der Wohnungsneubau hinkt dem Bedarf hinterher, die Wohnungskaltmieten sind auf breiter Front gestiegen. Gemäß einer Angebotsauswertung von ImmoScout24 erhöhten sich die Neubau-Wohnungsmieten in den wichtigsten Großstädten (Top 8) im zweiten Quartal 2024 gegenüber dem zweiten Quartal des Vorjahres um 8,7 Prozent, in Bestandswohnungen kletterten sie um 4,2 Prozent. Die Netto-Kaltmieten im Neubau-Erstbezug liegen auf einem neuen Rekord: In München bei 25,08 Euro, in Berlin bei 19,52, in Düsseldorf bei 15,87 und in Köln bei 16,75 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Quelle: ImmoScout24). Experten sind sich einig, dass die Steigerungen anhalten.

Ein wichtiges Signal für Investoren und Entwickler von Wohnungsneubau ist zudem die neue AfA-Steuerabschreibung von 5 Prozent. Auch neue Fördermittel unterstützen den Wohnungsbau, die energetische Sanierung von Bestandsobjekten und den Heizungstausch. Dies alles sorgt für mehr Planungssicherheit. Auch die Zinssenkung der EZB im Mai 2024 war ein wichtiges Zeichen. Dennoch sind Finanzierungen für viele Akteure weiterhin herausfordernd. Die Banken, zum Teil initiiert durch die Bankenaufsicht, haben ihre Finanzierungsparameter verschärft. Die Folge sind unter anderem höhere Risikoaufschläge.

Zweigeteilt stellt sich der Büroimmobilienmarkt dar: Für moderne, zentral gelegene und ESG-konforme Büro-

flächen werden Mietsteigerungen verbucht. Das Investoreninteresse ist hier ebenso groß wie das potenzieller Büromieter. Sorgen bereitet der anteilig größere Bereich unsanierter Bestandsflächen. Ihre Vermietung läuft schleppend, Verkäufe finden kaum statt, nicht zuletzt, weil sie häufig zu einem überhöhten Angebotspreis offeriert werden. In allen wichtigen Büromärkten stieg daher in den zurückliegenden Monaten der Leerstand. Mehr Asset-Manager erwägen für solche Objekte eine Umnutzung in Schulen, Hotels oder (Mikro-)Wohnungen.

Festzustellen bleibt, dass seit Frühjahr 2024 wieder mehr und teils neue Investorengruppen wie Family Offices auf Objektsuche sind. Sie interessieren sich vorrangig für Assets mit abgeschlossener Preisbildung. Ende 2024/Anfang 2025 sollte der Transaktionsmarkt weiter an Fahrt aufnehmen. Es ist allerdings zu vermuten, dass das Transaktionsgeschehen nicht wieder das Niveau der Niedrigzinsphase erreicht: Mit der Zinswende gibt es neben Immobilien weitere, ertragsreiche Investitionsmöglichkeiten. Dieses „neue Normal“ sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass nach wie vor Immobilien in keinem diversifizierten Portfolio fehlen sollten.

Wenn Sie auf der Suche nach Immobilien-Investments sind, ist es in der aktuell volatilen Phase wichtiger denn je, einen professionellen Immobilienberater an ihrer Seite zu haben, der den lokalen Markt kennt. Das ist bei allen Partnern unseres DAVE-Netzwerkes der Fall.

Zögern Sie nicht, die DAVE-Profis bei bevorstehenden Investmententscheidungen anzusprechen.

Ihr
Dr. Guido Stracke
DAVE-Geschäftsführer

INHALT

03 VORWORT

06 KONZENTRIERT AUF DAS
WESENTLICHE: IHREN VORTEIL

07 KONZENTRIERT AUF DAS
WESENTLICHE: IHREN ERFOLG

08 STÄDTE / REGIONEN
PARTNER



10 BERLIN



12 BONN



14 BREMEN



16 BREMERHAVEN



18 CHEMNITZ



20 DRESDEN



22 DÜSSELDORF



24 DUISBURG



26 ERFURT



28 GÖTTINGEN



30 HAMBURG



32 HANNOVER



34 HEIDELBERG



36 KARLSRUHE



38 KIEL



40 KÖLN



42 LEIPZIG



44 MANNHEIM



46 MÜNCHEN



48 MÜNSTER



50 OLDENBURG



52 STUTTGART



54 LINZ



56 SALZBURG



58 WIEN

60 ARCADIS. IMPROVING QUALITY OF LIFE

62 WOHNUNGSMARKT – RESIDENTIAL MARKET

70 KAUFPREISFAKTOREN – MULTIPLIER

72 BÜROMARKT – OFFICE MARKET

74 HAFTUNGSAUSSCHLUSS / IMPRESSUM

KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL

Jede Immobilie ist ein Unikat. Das heißt, jedes Objekt unterscheidet sich hinsichtlich Lage, Zustand, Nachfrage, Grundriss und Ausstattung von anderen. Dies führt im Umkehrschluss dazu, dass der Wert und die damit verbundenen Miet- und Wertsteigerungspotenziale differenzieren.

Nach über zehn Jahren des Immobilienbooms zwischen 2010 und Anfang 2022 mit niedrigen Zinsen, hoher Nachfrage und steigenden Preisen, endete diese Phase im Frühjahr 2022 abrupt und für alle Marktteilnehmer überraschend: Weder Forschungsinstitute, noch Banken oder Immobilienmakler konnten dies voraussehen. Die beiden Jahre 2022 und 2023 waren davon geprägt, die Folgen dieser Krise einzuordnen und zu bekämpfen. Die Immobiliennachfrage ging in dieser Phase zurück, nicht zuletzt, weil Privatkäufer aufgrund höherer Zinsen keine Immobilien finanzieren konnten. Gewerbliche Investoren wollten die Entwicklungen abwarten und litten ebenfalls unter der Zinswende sowie höheren Baukosten.

Die Preise gingen in allen Asset-Klassen zurück. In manchen weniger stark (Neubau-Wohnungen, gute Bestandswohnungen sowie moderne Logistikflächen), in anderen waren die Rückgänge stärker, etwa bei sanierungsbedürftigen Wohnobjekten, Retail- und nicht zeitgemäßen Büroflächen.

Diese Preisfindungsphase ist seit Frühjahr 2024 weitgehend abgeschlossen. Der Markt stellte sich auf die höhere, aber auch stabilere, Zinssituation ein und wird zunehmend dynamischer. Vor allem mit hohen Eigenmitteln ausgestattete Investoren sind zurück, darunter viele Family Offices. Aber auch Institutionelle Anleger sind wieder aktiver.

In diesem nach wie vor volatilen Markt, bei dem Ankaufentscheidungen genauer geprüft und die Vorgaben der Bankenaufsicht bei Finanzierungen strenger sind, dient das Immobilienberater-Netzwerk DAVE als Navigator. Es ist ein Zusammenschluss von erfolgreichen Unternehmen in Deutschland und Österreich sowie zwei Kooperationspartnern (KSK-I, Arcadis). In Deutschland und Österreich sind die Partner an 25 Immobilienstandorten tätig und beschäftigen insgesamt rund 600 Angestellte. Einige unterhalten darüber hinaus in ihren Regionen Niederlassungen. Jedes Unternehmen ist seit vielen Jahren im Bereich der Immobilienberatung und -vermittlung aktiv. Zu den DAVE-Kunden zählen institutionelle Anleger, Unternehmen, Stiftungen, Family Offices, Erbengemeinschaften und Privatpersonen.

DAVE-Partner kennen ihren lokalen Markt, analysieren ihn kontinuierlich, bewerten Objekte, führen Due-Diligence-Prüfungen durch und optimieren die Portfolios ihrer Kunden mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertentwicklung. Dabei greifen sie bei Bedarf auf ein bewährtes Netzwerk externer Berater wie Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Fachanwälte und Notare zurück.

Mit der Verwaltung ihrer Liegenschaften können Kunden das Verwaltungsunternehmen DAVE Property Management (DPM) betrauen. DPM betreut bundesweit viele tausend Wohnungen sowie mehrere tausend Quadratmeter Gewerbeflächen. Manche Liegenschaften werden seit Jahrzehnten von den DPM-Verwaltungsexperten gemanagt.

KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG

Standort- und Risikoanalyse. Während der Phase der Objektsuche ist eine Analyse von Standort, Entwicklungspotenzialen und Risiken unerlässlich. Die DAVE-Experten begleiten ihre Kunden in dieser Phase, recherchieren Marktdaten, Nutzerpotenziale und erstellen Ertragsberechnungen. Außerdem loten sie Wertsteigerungspotenziale aus: Vielleicht lässt sich eine Gewerbeimmobilie durch Umbau und Nutzungsänderung zu einer optimierten Wertschöpfung und Mietertragsstärke entwickeln? Oder ein barrierefreier Umbau der Wohnungen lässt höhere Mieteinnahmen realistisch erscheinen? In diese Berechnungen finden zudem aktuelle Begebenheiten Eingang (Baurecht, Bebauungspläne, Mietpreisbremse etc.). Auf diese Weise erhalten Investoren eine profunde, nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage.

Lebenszyklusbetrachtung und Instandhaltungsplanung. Es liegt im Interesse jeden Bestandshalters, den Lebenszyklus seiner Liegenschaften maximal auszuschöpfen. Nur so findet sein Objekt langfristig Wohnungs- und Gewerbemmieter. Das DAVE-Netzwerk unterstützt Eigentümer mittels detaillierter Instandhaltungsplanung. Es befasst sich mit kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen und berücksichtigt die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Eigentümers sowie das wirtschaftliche Umfeld (Amortisationszeitpunkt der Instandhaltungsinvestitionen). Beim Themenfeld Lebenszyklusplanung kooperiert

DAVE mit der Firma Arcadis. Das Unternehmen ist ein führender Anbieter von Beratungs-, Projektmanagement- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Infrastruktur, Umwelt und Immobilien (siehe Seite 60-61).

Professionelle Immobilienvermittlung. Alle DAVE-Partner sind durch ihre langjährige, lokale Expertise als Immobilienexperten in der Lage, Eigentümern und Investoren einen marktbasierten Verkaufswert der Immobilie zu ermitteln. Davon ausgehend wird ein individuelles und optimales Vermarktungskonzept erstellt. Die DAVE-Partner verfügen über umfangreiche Kundendateien und eine umfassende Transaktionserfahrung. Auf dieser Basis wird durch exakte Selektion der Interessenten und die diskrete Ansprache eine professionelle Begleitung von Transaktionen gewährleistet. DAVE-Mitglieder haben außerdem Erfahrung mit alternativen Vermarktungsmethoden, wie beispielsweise Bieterverfahren. Die fundierte Vorbereitung, effiziente Gesprächsführung und laufende Dokumentation der Verhandlungen bringt eine Win-Win Situation für alle Beteiligten.

Für komplexe Transaktionen können etablierte Spezialisten für Rechts-, Steuer- und Technikfragen organisiert werden. Die DAVE-Partner begleiten sämtliche Phasen des Investitionsprozesses bis zur Beurkundung und auf Wunsch auch darüber hinaus.

STÄDTE / REGIONEN

PARTNER UND KOOPERATIONSPARTNER

- **BERLIN** TOLLE IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Corvin Tolle
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- **BONN** R. DIETER LIMBACH IMMOBILIEN KG – Geschäftsführer: Wieland Münch
Investment: Wohnen, Gewerbe – Verkauf, Vermietung, Beratung
- **BREMEN** ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG – Geschäftsführer: Jens Lütjen
Wohn- und Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Investment
- **BREMERHAVEN** ROBERT C. SPIES IMMOBILIEN IM BREMER NORDEN GMBH – Geschäftsführer: Jan Schneider
Wohn- und Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Investment
- **CHEMNITZ** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Uwe Schatz – Martin Schatz
Investment: Gewerbe, Wohnen, Privatimmobilien, Immobilienbewertung und Hausverwaltung
- **DRESDEN** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Uwe Schatz – Martin Schatz
Investment: Gewerbe, Wohnen, Privatimmobilien, Immobilienbewertung und Hausverwaltung
- **DÜSSELDORF** BOECKER-WOHNIMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Thomas Schüttken
Wohn- und Anlageimmobilien, Neubauvertrieb, Developer Services, Investment- und Investmentbegleitung
- **DUISBURG** ARMIN QUESTER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Axel Quester
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- **GÖTTINGEN** DELTA DOMIZIL GMBH – Geschäftsführer: Dirk Streicher, Arne Morick
Makler- und Investmentgeschäft, Projektentwicklung, Management, Wohnen und Gewerbe
- **ERFURT** OSCHINSKI INVESTMENT-IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Stefan Oschinski – Makler- und Investmentgeschäft, Portfolios, Einzelobjekte, WA, MFH, WGH, Industrie, Logistik, Büro, Handel
- **HAMBURG** ROBERT C. SPIES GEWERBE UND INVESTMENT GMBH & CO. KG – Geschäftsführer: Jens Lütjen
Wohn- und Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Investment
- **HANNOVER** DELTA DOMIZIL GMBH – Geschäftsführer: Dirk Streicher, Arne Morick
Makler- und Investmentgeschäft, Projektentwicklung, Management, Wohnen und Gewerbe
- **HEIDELBERG** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Gerhard Alles – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung

STÄDTE / REGIONEN

PARTNER UND KOOPERATIONSPARTNER

- **KARLSRUHE** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Gerhard Alles – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung
- **KIEL** HANS SCHÜTT IMMOBILIEN GMBH – Ansprechpartner: Bernd Hollstein
Management – Bewertung – Verkauf
- **KÖLN** KSK-IMMOBILIEN GMBH – DER IMMOBILIENMAKLER DER KREISSPARKASSE KÖLN –
Ansprechpartner: Roland Havenith – Investment, Großinvestment, Gewerbe, Wohnen, Mikrowohnen
- **LEIPZIG** DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Uwe Schatz – Martin Schatz
Investment: Gewerbe, Wohnen, Privatimmobilien, Immobilienbewertung und Hausverwaltung
- **MANNHEIM** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Gerhard Alles – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung
- **MÜNCHEN** ROHRER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Sven Keussen – Investment-,
Wohn- und Gewerbeimmobilien, Konzeptberatungen, Bewertungen, Hausverwaltung
- **MÜNSTER** HOMANN IMMOBILIEN MÜNSTER GMBH
Geschäftsführer: Bernard Homann – Investment: Wohnen, Gewerbe, Projektentwicklung
- **OLDENBURG** ROBERT C. SPIES IMMOBILIEN GMBH & CO. KG OLDENBURG – Geschäftsführer: Jan Schneider
Wohn- und Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Investment
- **STUTTGART** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Geschäftsführung: Peter Schürer – Investment: Wohnen, Gewerbe
- **LINZ** SPÄGLER IMMOBILIEN GMBH – Ansprechpartner: Karl Oberzaucher
Investment, Luxus, Entwicklung | Konzeptionierung, Strukturierung, Finanzierung
- **SALZBURG** SPÄGLER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Daniel Triffterer
Investment, Luxus, Entwicklung | Konzeptionierung, Strukturierung, Finanzierung
- **WIEN** SPÄGLER IMMOBILIEN GMBH – Ansprechpartner: Karl Oberzaucher
Investment, Luxus, Entwicklung | Konzeptionierung, Strukturierung, Finanzierung

Assoziierter Partner:





Positive Signale bringen Investoren zurück

Allgemeine Marktsituation

Berlin ist bei Investoren aus dem In- und Ausland beliebt. Die Haushaltseinkommen steigen und das Bruttoinlandsprodukt wuchs 2023 preisbereinigt um 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2022: 4,9 Prozent). Damit verzeichnet Berlin im bundesweiten Vergleich die dritthöchste Zuwachsrate. In den kommenden Jahren steigt zudem die Einwohnerzahl: Laut Prognosen des Landes Berlin soll sie sich bis 2030 auf 3,91 Mio. erhöhen.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Wohnungsmieten sind in Berlin auf breiter Front am Steigen: Zwischen dem ersten Quartal 2023 und dem ersten Quartal 2024 erhöhte sich laut Statista die Durchschnittsnetto-Kaltmiete um rund 15,6 Prozent: Von 12,92 auf 14,93 Euro pro Quadratmeter. Diese Entwicklung wird nicht zuletzt aufgrund des stagnierenden Neubaus auch in Zukunft anhalten. Die wirksamste Eindämmung wäre der Bau von mehr Geschosswohnungen. Die Wohnungsmieten für Bestandsobjekte in guten bis sehr guten Lagen liegen zwischen 16,00 und 25,50 Euro.

Die anziehende Investorennachfrage nach Zinshäusern hat weitere Gründe. Die Zinssenkung der EZB im Frühjahr mindert teils die Finanzierungskosten für Investoren. Außerdem gibt es mit der AfA neue steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Zudem wurden neue Fördermittel auf den Weg gebracht. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand gingen zwischen 2022 und 2023 um durchschnittlich 16 Prozent zurück. Davon waren

vor allem Objekte mit Sanierungsstaus betroffen. Diese Preisanpassung ist mittlerweile überwiegend abgeschlossen. Die Preise haben sich stabilisiert, teils steigen sie.

Gewerbeimmobilien

Im ersten Halbjahr 2024 wurden in Berlin Gewerbeimmobilien für 1,8 Mrd. Euro veräußert. Das Volumen liegt leicht über dem Vorjahr. Die Bürospitzenmiete ist von 43,90 auf 44,60 Euro gestiegen. Die Durchschnittsmiete sank von 29,00 auf 28,70 Euro. Der Büromarkt entwickelt sich seit Corona in zwei Richtungen. Moderne, zentral gelegene Büros, die ESG-Bestimmungen erfüllen, sind gut vermietbar, die Spitzenmieten steigen. Bestandsgebäude hingegen mit Modernisierungsstau finden schwer Mieter. Auch Käufer machen eher einen Bogen um sie, nicht zuletzt, weil sie häufig zu einem nicht marktgängigen, erhöhten Preis angeboten werden.

Ausblick

Seit Frühjahr 2024 steigt die Investorennachfrage nach Immobilien wieder. Das gilt besonders für den Wohnungsbereich. Parameter wie steigende Mieten, ausbleibender Neubau, Bevölkerungswachstum und gute Wirtschaftsdaten ziehen nachhaltig Investoren an. Das sind derzeit vor allem Family Offices und private Investoren. Es ist damit zu rechnen, dass ab Ende 2024 wieder Versicherungen, Fonds und Pensionskassen stärker investieren.

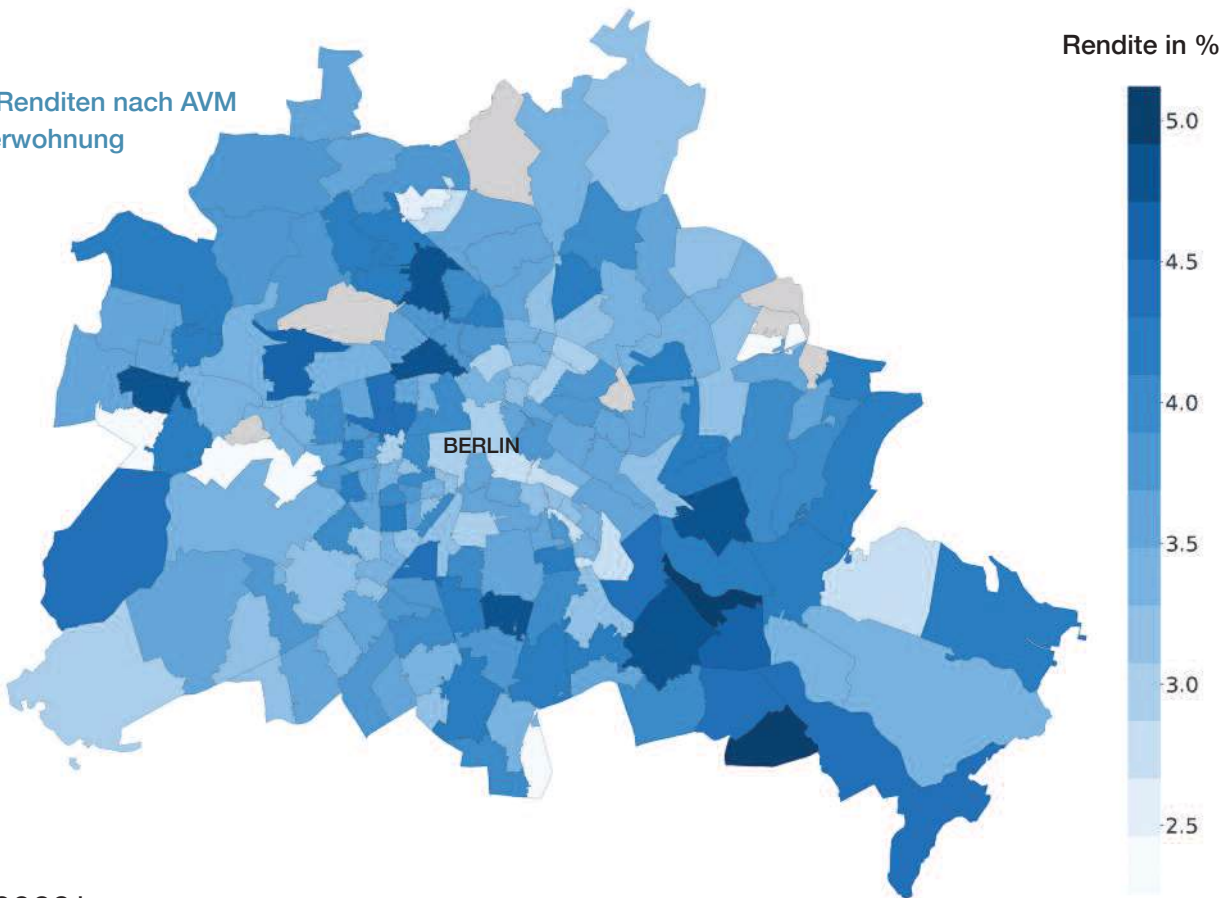
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	14,00 – 19,50	15,00 – 24,50	16,00 – 25,50	↗
Mittlere Lage	10,50 – 12,50	12,00 – 15,00	13,00 – 16,00	↗
Einfache Lage	9,50 – 11,20	10,00 – 12,50	10,50 – 13,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	28,0 – 38,0	17,0 – 25,0	17,0 – 22,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	24,0 – 30,0	15,0 – 22,0	12,0 – 19,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2023*

Flächenumsatz in m ² : 530.000	Flächenbestand in m ² : 22.200.000	Flächenleerstand in m ² : 1.510.000
Leerstandsquote in %: 6,8	Ø Miete in Euro/m ² : 28,70	Spitzenmiete in Euro/m ² : 44,60

Kontakt:

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen*

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Alexanderplatz/Mitte	125,00 – 180,00
Schloßstraße/Steglitz	45,00 – 85,00

*Quelle diverse Marktberichte, keine eigene Erhebung.



tolle immobilien

Tolle Immobilien GmbH
Corvin Tolle
Kurfürstendamm 42 • 10719 Berlin
Telefon: 030 / 89 66 99-0
E-Mail: tolle@tolle-immobilien.de
www.tolle-immobilien.de



Grafik: General-Anzeiger Bonn; Foto: Benjamin Westhoff

Trendwende in Teilbereichen spürbar

Allgemeine Marktsituation

Der Bonner Immobilienmarkt war im zweiten Jahr in Folge von Kaufpreiskorrekturen und Umsatzrückgängen geprägt, die sich bis ins erste Halbjahr 2024 hinzogen. Lediglich im vierten Quartal 2023 wurden mehr Verträge abgeschlossen, die doch noch zu einem versöhnlichen Jahresergebnis führten. Dennoch haben sich die Kauffälle insgesamt um 12 Prozent auf 2.135 reduziert. Der größte Rückgang wurde mit 20 Prozent bei Baugrundstücken ermittelt, gefolgt von Wohn- und Teileigentum mit 14 Prozent. Der Geldumsatz verringerte sich 2023 um 15 Prozent auf nunmehr 1,1 Mrd. Euro.

Investmentform Wohnimmobilien

Der in den letzten Jahren durch immer weiter steigende Mieten, Kaufpreise und Renditen erheblich unter Druck stehende Wohnimmobilienmarkt hat durch die geänderte Marktsituation in den letzten beiden Jahren erheblich an Performanz verloren. Lediglich die Mieten sind weiter gestiegen und dürften sich auch in den kommenden Jahren positiv entwickeln, was sich insbesondere bei Neubaugewohnungen zeigt, bei denen Spitzenmieten bis 18,50 Euro pro Quadratmeter erzielt werden. Im Gegensatz hierzu sind die Kaufpreise in allen Bereichen teils kräftig zurückgegangen. So sind sie für Wohnbaugrundstücke zwischen 5 und 10 Prozent und für Grundstücke in innerstädtischen Geschäftslagen um 15 Prozent gesunken. Die Preise für Eigentumswohnungen sind im Schnitt um 9 Prozent zurückgegangen, wobei noch immer ein Spitzen-

preis von 11.800 Euro pro Quadratmeter erzielt wird. Die Vervielfältiger für Wohngebäude haben erneut nachgegeben und liegen in Spitzenlagen zwischen dem 18- und 23-fachen der Jahresnettomieten.

Investmentform Büroimmobilien

Die Büroflächenumsätze lagen in den vergangenen Jahren stabil über 100.000 Quadratmeter. 2023 lag die Vermietungsleistung erstmals mit 96.982 Quadratmetern knapp darunter. Die Spitzenmiete ist auf 23,00 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittsmiete auf 20,20 Euro gestiegen. Die Leerstandsquote hat sich auf 3,51 Prozent erhöht. Das erste Halbjahr 2024 startete verhalten. Im zweiten Quartal konnten zwei Großabschlüsse der öffentlichen Hand verbucht werden, die rund 90 Prozent des Umsatzes ausmachten. Damit war bereits im Sommer 2024 eine Vermietungsleistung von rund 104.000 Quadratmetern zu verzeichnen.

Ausblick

Seit Mitte 2024 sind am Bonner Wohnimmobilienmarkt die Selbstnutzer und Anleger zurück. Das hat relativ schnell zu erfolgreichen Kaufvertragsabschlüssen geführt. Gleichzeitig hat sich aber auch das verfügbare Angebot, insbesondere von sanierungsbedürftigen Immobilien, weiter erhöht, so dass aktuell noch nicht mit spürbar steigenden Preisen zu rechnen ist.

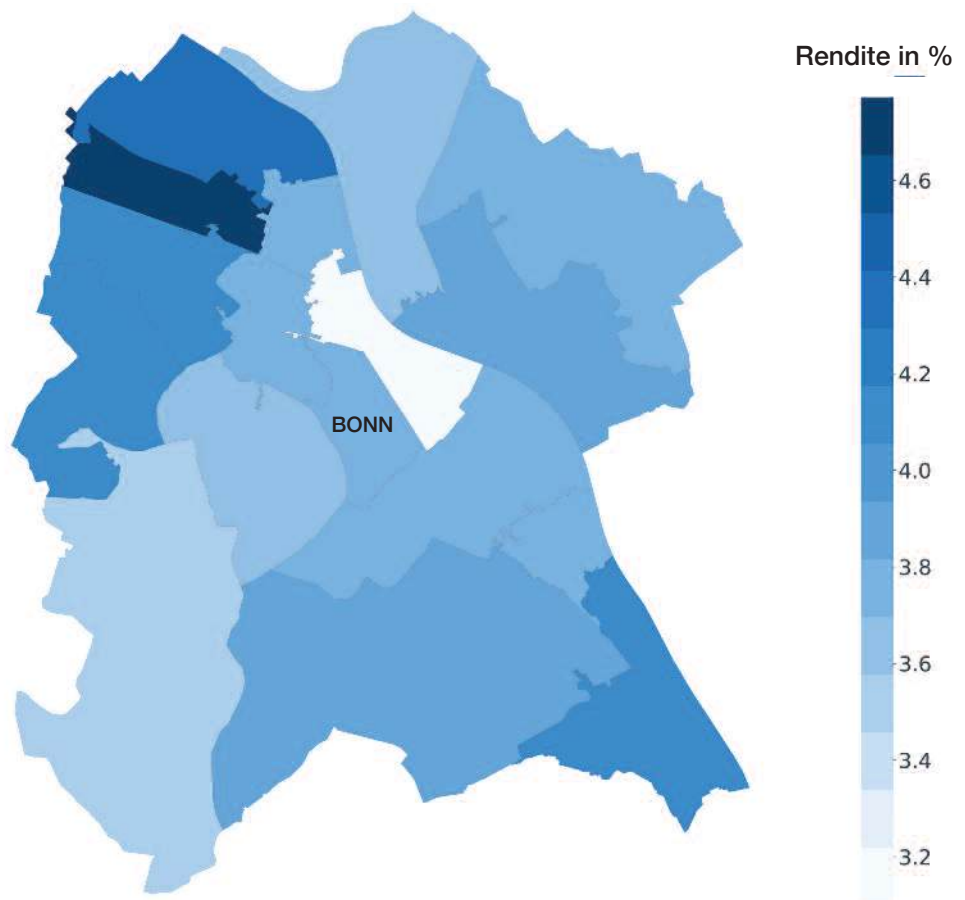
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	10,90 – 14,90	11,00 – 14,90	11,50 – 14,90	↗
Mittlere Lage	9,50 – 12,00	10,00 – 12,50	10,00 – 13,00	↗
Einfache Lage	7,50 – 8,90	7,50 – 9,00	8,00 – 9,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	19,0 – 26,0	19,0 – 23,0	18,0 – 23,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	17,0 – 22,0	17,0 – 21,0	17,0 – 20,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 96.982

Leerstandsquote in %: 3,5

Flächenbestand in m²: 4.107.300

Ø Miete in Euro/m²: 20,20

Flächenleerstand in m²: 144.144

Spitzenmiete in Euro/m²: 23,00

Kontakt:

Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Sternstraße/Remigiusstraße	40,00 – 115,00
Friedrichstraße	25,00 – 65,00



R. Dieter Limbach Immobilien KG
Wieland Münch
Bertha-von-Suttner-Platz 2-4
53111 Bonn • Telefon: 0228 / 981 60 64
E-Mail: w.muench@limbach-online.com
www.limbach-online.com

BREMEN



UNESCO Weltkulturerbe: Das Bremer Rathaus mit Marktplatz

Nordwestliche Widerstandsfähigkeit

Allgemeine Marktsituation

Auch vor dem Bremer Immobilienmarkt haben die aktuellen Marktentwicklungen nicht Halt gemacht. Dennoch verfügt er über eine vergleichsweise hohe Resilienz. Die Hansestadt ist ein bedeutender Wirtschafts- und Industriestandort. Unternehmen der Luft- und Raumfahrt, des Automobilsektors und der IT sind hier angesiedelt und sorgen für Zuzug. Gleiches gilt für die Universität und renommierte Hochschulen.

Wohnimmobilien

Bremens Wohnlagen bleiben begehrt. Die charakteristischen Bestandsbauten erfreuen sich konstant hoher Beliebtheit. Mit bis zu 13,80 Euro zieht der Mietpreis pro Quadratmeter in Bestlagen hier gegenüber dem Vorjahr sogar leicht an. In mittleren Lagen steigt er ebenfalls leicht auf 8,50 bis 10,70 Euro. Die Kaufpreise für Wohnungen erreichen in Toplagen unverändert bis zu 4.500 Euro pro Quadratmeter. Anders im Neubau: Der Quadratmeterpreis stieg auf bis zu 7.500 Euro. Die Kaltmieten liegen im Neubau-Erstbezug bei bis zu 17,00 Euro. Überwiegend konstante Preise sind auch bei Zinshäusern festzustellen: Die Faktoren liegen wie 2023 zwischen dem 14- und 22-fachen der Jahresnettokaltmiete.

Büroflächen

Der Bremer Büroflächenmarkt entwickelt sich stabil. Der Flächenumsatz wird sich 2024 voraussichtlich mit 100.000 bis 115.000 Quadratmetern auf dem Durch-

schnittsniveau der vergangenen fünf Jahre bewegen. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei etwa 4 Prozent und ist damit vergleichsweise niedrig. Durch die leicht rückläufigen Neubautentwicklungen gewinnen Bestands- und Revitalisierungsobjekte künftig noch signifikanter an Bedeutung. In Verbindung mit den tendenziell weiter moderat steigenden Mieten stellt die Entwicklung eine Chance für Investoren und Bestandshalter dar.

Logistik- und Industrieflächen

Bremen weckt bei Logistik- und Industrieimmobilien weiterhin das Interesse von Investoren und Projektentwicklern. Zwar ist die Leerstandsquote etwas gestiegen, bewegt sich mit unter 3 Prozent aber auf einem moderaten Niveau. Besonders gefragt sind Value-Add-, Light-Industrial- sowie Core-Plus-Produkte; von einer weiteren Belebung ist auszugehen.

Ausblick

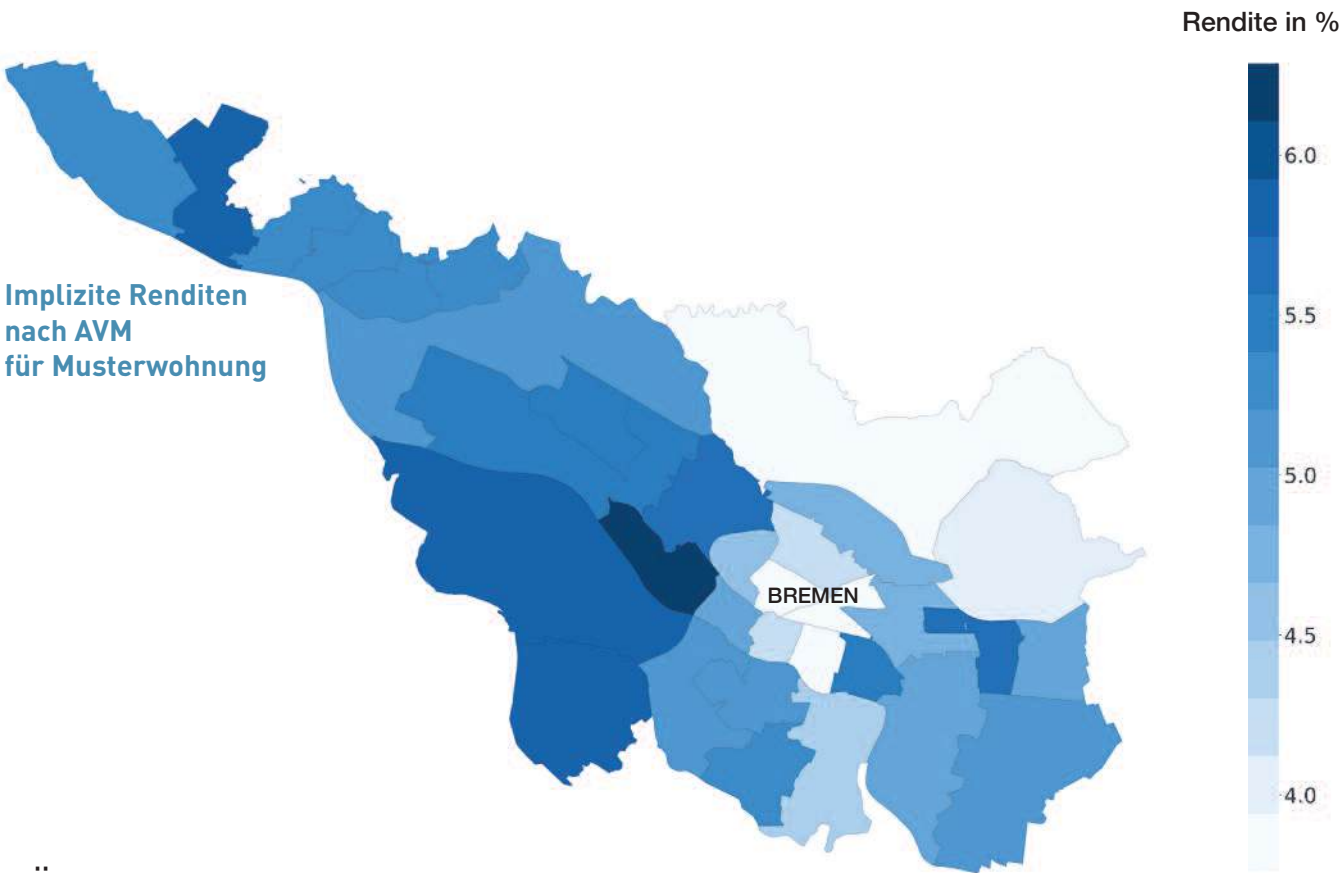
Für 2024/2025 rechnet Robert C. Spies bei Wohnimmobilien mit einer Trendwende und steigenden Preisen. Der aktuellen herausfordernden Marktlage begegnet man entlang der Weser konsequent mit hanseatischer Souveränität und dem Bewusstsein, über viele Standortqualitäten zu verfügen. Überseeinsel, Balgequartier oder innovative Gewerbeareale – bereits anlaufende Quartiersentwicklungen mit überregionaler Strahlkraft sind dafür gute Beispiele.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,60 – 12,70	10,00 – 13,50	10,00 – 13,80	→
Mittlere Lage	7,60 – 10,20	8,00 – 10,50	8,50 – 10,70	→
Einfache Lage	5,60 – 8,20	6,30 – 8,50	7,00 – 8,80	→

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	17,0 – 25,0	14,0 – 22,0	14,0 – 22,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	15,0 – 22,0	12,5 – 20,5	12,5 – 20,5	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 105.000

Leerstandsquote in %: 4,0

Flächenbestand in m²: 3.900.000

Ø Miete in Euro/m²: 12,10

Flächenleerstand in m²: 156.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 17,50

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Steintor	20,00 – 25,00
Oberneuland	18,00 – 25,00

Kontakt:

ROBERT C.

SPIES

Robert C. Spies
Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG
Jens Lütjen • Domshof 21
28195 Bremen • Telefon: 0421 / 173 93 50
E-Mail: j.luetjen@robertcspies.de
www.robertcspies.de

BREMERHAVEN



Moderner Ankerpunkt im Norden

Allgemeine Marktsituation

Bremerhaven setzt als Wirtschaftsstandort innovative Impulse. Neben der maritimen Wirtschaft ist die Stadt inzwischen auch als fortschrittliches Energie- und Wissenschaftszentrum bekannt. Diverse Quartiers- sowie Immobilienentwicklungen, insbesondere des Werftquartiers, stärken den Charakter als attraktiver Lebensstandort zu erschwinglichen Konditionen. Der Immobilienmarkt verkraftet offenbar besser äußere Beeinträchtigungen als andere Städte. Das mag daran liegen, dass er in der Vergangenheit insgesamt weniger volatil war.

Wohnimmobilien

Die Spitzenmieten für Mietwohnungen im Bestand sind stabil. Sie erreichen wie schon 2023 in Bestlagen bis zu 11,00 Euro pro Quadratmeter. In mittleren Lagen stieg die Miete auf 8,50 Euro. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen in guten Lagen zwischen stabilen 1.800 und 3.900 Euro pro Quadratmeter. Stabilität auch bei Neubauten: Kaufpreise in nachgefragten Lagen bewegen sich zwischen 3.900 und 4.800 Euro pro Quadratmeter.

Wohn- und Geschäftshäuser verlieren bei den Multiplikatoren im Vergleich zum Vorjahr leicht und wechseln in den innerstädtischen Toplagen aktuell zum 14,5-fachen der Jahresnettokaltmiete den Besitzer.

Büroflächen

Exponierte Lagen, ein lebhaftes Umfeld, moderne Kon-

zepte – der Büromarkt in Bremerhaven weiß sich modern und zukunftsorientiert zu präsentieren, was eine stabile Mietpreisentwicklung zur Folge hat: Die Spitzenmiete liegt 2024 bei 11,50 Euro, die Durchschnittsmiete bei 5,80 Euro pro Quadratmeter. Zukünftige Quartiers- und Standortentwicklungen – insbesondere im Innenstadtbereich – werden die Attraktivität Bremerhavens als Gewerbe- und Bürostandort weiter erhöhen.

Logistik- und Industrieflächen

Entwickler und Investoren finden sich in Bremerhaven traditionell in einem Logistik- und Industrieumfeld wieder, das von vergleichsweise hohen Renditen, aber auch Flächenknappheit geprägt ist. Neue Erschließungen eröffnen richtungsweisende Perspektiven und begegnen dem hohen Bedarf. Die Kaufpreise im Bestand sind in den vergangenen Jahren signifikant gestiegen, was die hervorragenden infrastrukturellen Standortbedingungen belegen.

Ausblick

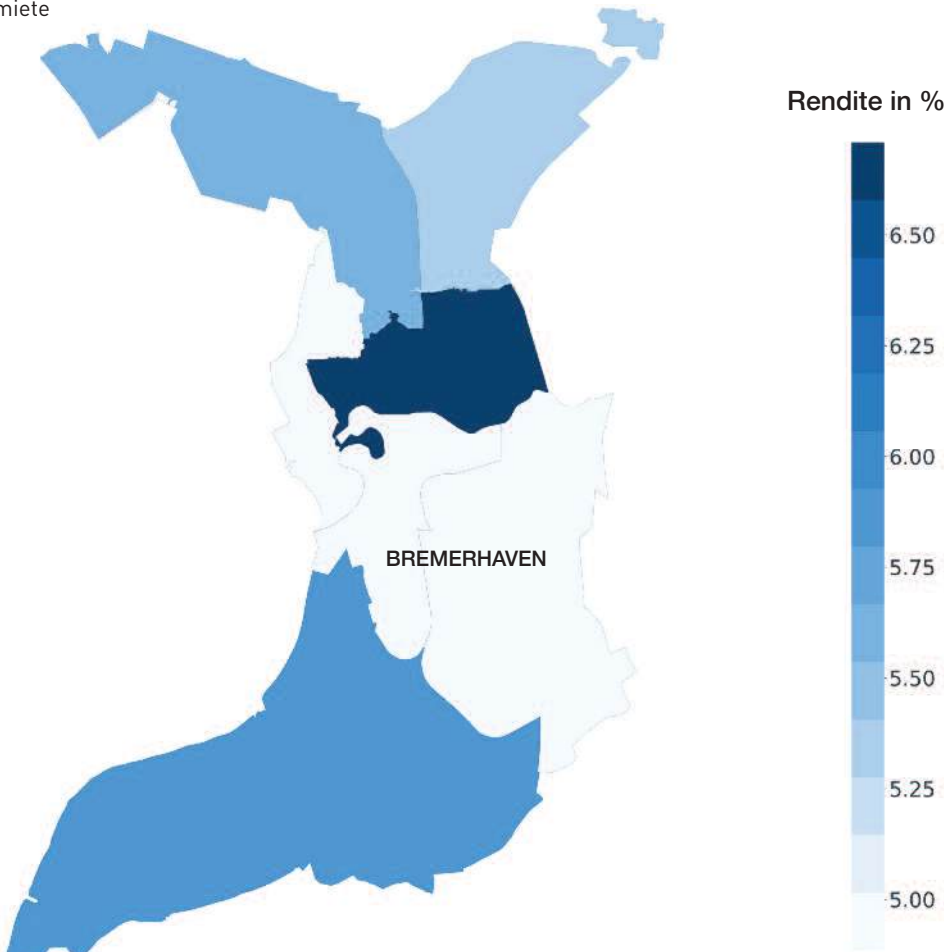
Für 2024/2025 prognostiziert Robert C. Spies einen stabilen Bremerhavener Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt. Fehlende Neubautätigkeit dürfte Bestandsimmobilien Auftrieb verleihen. Umstrukturierungen in der City zeichnen verantwortlich für moderne Wohn- und Arbeitswelten. Die gute Infrastruktur, viele Industriebetriebe sowie die Hochschule sind Treiber des Zuzugs.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	8,00–11,00	8,00–11,00	8,00–11,00	→
Mittlere Lage	5,70–8,20	5,70–8,00	5,70–8,50	→
Einfache Lage	5,00–5,80	5,00–5,80	5,00–6,20	→

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	10,0–17,0	9,0–15,0	8,0–14,5	→
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m ² : k. A.	Flächenbestand in m ² : k. A.	Flächenleerstand in m ² : k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.	Ø Miete in Euro/m ² : 5,80	Spitzenmiete in Euro/m ² : 11,50

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
k. A.	k. A.

Kontakt:

ROBERT C.

SPIES

Robert C. Spies
Immobilien im Bremer Norden GmbH
Jan Schneider • Reeder-Bischoff-Straße 60
28757 Bremen • Telefon: 0421 / 636 97 80
E-Mail: j.schneider@robertcspies.de
www.robertcspies.de

Kulturhauptstadt 2025

Allgemeine Marktsituation

Chemnitz ist eine moderne Großstadt mit langer Tradition als Industriestandort. Vor allem die Branchen Maschinenbau, Automobilindustrie und moderne Energietechnik sind stark vertreten. Die Stadt trägt 2025 den Titel Kulturhauptstadt Europa. Hierfür wurde die Stadt insgesamt aufgewertet, viele Projekte wurden realisiert. Der Immobilienmarkt in Chemnitz ist stabil und wächst seit Jahren. Die Preise für Wohnimmobilien sind im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten relativ günstig. Daher wählen junge Familien und Studenten die Stadt gerne als Wohnort. Derzeit leben rund 250.000 Menschen in Chemnitz, der drittgrößten Stadt Sachsens.

Wohnimmobilien

Chemnitz unterteilt sich in 39 Stadtteile. Die besten Wohnlagen befinden sich in Adelsberg, Schlosschemnitz, Kapellenberg, Kaßberg, Altendorf, Rabenstein und Reichenbrand. Besonders in diesen Stadtteilen entstanden aufgrund hoher Nachfrage hochwertige Wohnungen, die für eine Kaltmiete von über 10,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vermietet werden. Die durchschnittlichen Bestandsmieten in guten bis sehr guten Lagen liegen zwischen 6,50 und knapp unter 9,00 Euro. Es werden in den Innenstadtlagen zunehmend Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau realisiert, in denen besonders auf moderne Grundrisse, eine gute Ausstattung sowie Barrierefreiheit geachtet wird. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand bewegen sich zwischen 1.200 und

2.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Neubau-Erstbezug liegen sie zwischen 2.800 und 4.200 Euro.

Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenmarkt in Chemnitz entwickelt sich kontinuierlich nach oben. Die Spitzenmieten für Büros in guten bis sehr guten Lagen liegen zwischen 11,00 und 12,00 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Durchschnittlich liegen sie bei 6,00 Euro. Aufgrund des geringen Angebotes in der Innenstadt ist in den nächsten Jahren eine merkliche Erhöhung der Mietpreise zu erwarten. Das gilt vor allem für moderne Büroflächen sowie Neubauflächen. Die Leerstandsquote liegt bei circa 15 Prozent. Davon betroffen sind vor allem ältere, unsanierte Büroflächen.

Der Kaufpreis für vermietete Büro- und Geschäftshäuser liegt, je nach Standort, Art und der Größe des Gewerbeflächenanteils, zwischen dem 10- bis 13-fachen des Jahresnettomietetrages.

Ausblick

Chemnitz ist eine Stadt, in der Immobilien nach wie vor zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis zu erwerben sind. Das macht die Stadt für Investoren attraktiv, die nach günstigen Objekten suchen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Bestandsimmobilien auf einem stabilen Niveau einpendelt.

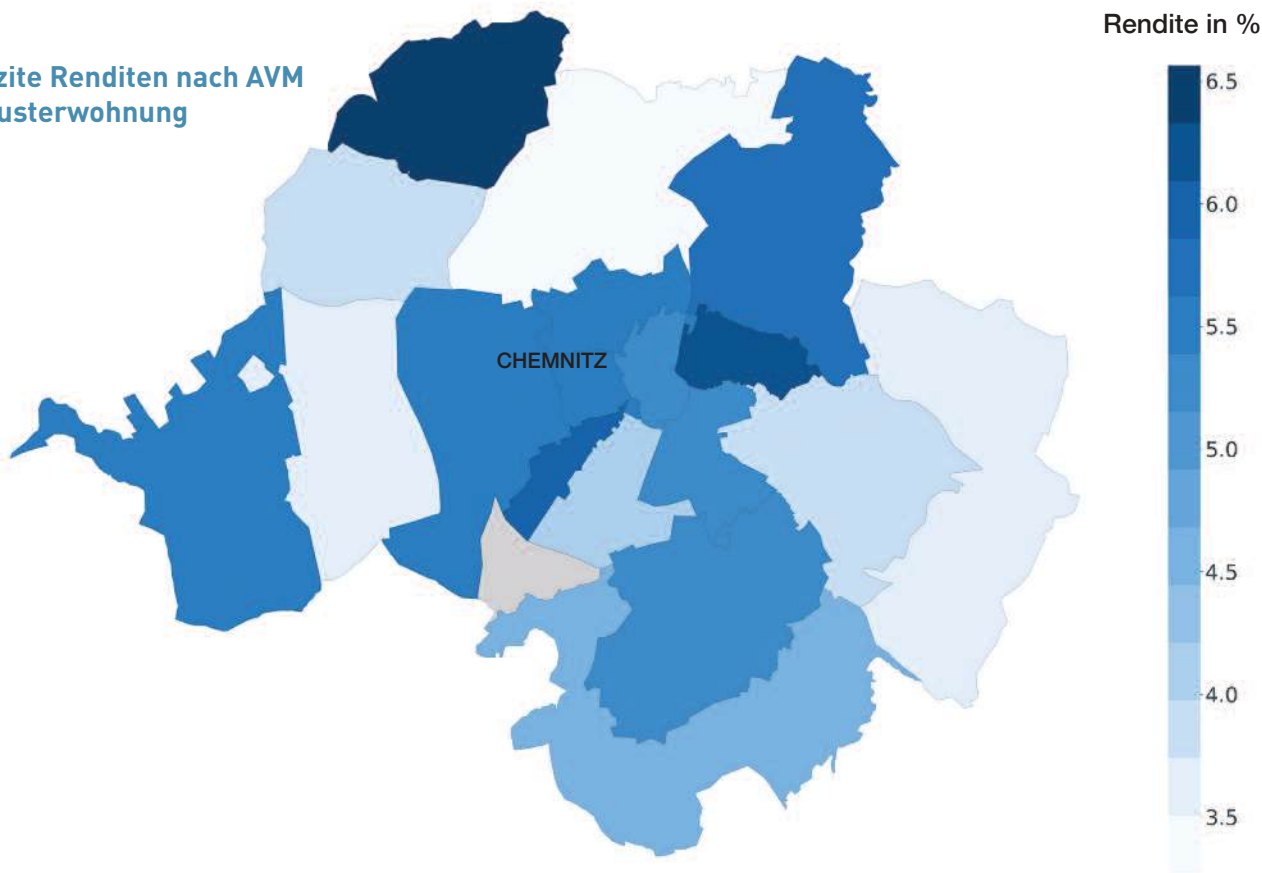
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	6,50 – 9,00	7,50 – 9,50	7,90 – 8,50	→
Mittlere Lage	5,50 – 6,50	5,50 – 7,50	5,50 – 7,50	→
Einfache Lage	< – 5,50	< – 5,50	< – 5,50	→

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0 – 24,0	14,0 – 22,0	14,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	15,0 – 21,0	15,0 – 21,0	12,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 20.000

Leerstandsquote in %: 15,0

Flächenbestand in m²: 1.600.000

Ø Miete in Euro/m²: 6,50

Flächenleerstand in m²: k. A.

Spitzenmiete in Euro/m²: 11,00

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
--------	----------------------------------

Zentrum	15,00 – 45,00
---------	---------------

Kontakt:



DER IMMO TIP – Vermittlung von Immobilien GmbH
Uwe Schatz • Martin Schatz
Jakobikirchplatz 2 • 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 / 238 71 06 00
E-Mail: schatz@der-immo-tip.de
www.der-immo-tip.de

DRESDEN



Kulturelle Schätze und attraktive Immobilien

Allgemeine Marktsituation

Dresden hat sich in den letzten Jahren zu einem stabilen Wirtschaftsstandort mit kontinuierlichem Wachstum entwickelt. Zahlreiche Firmen siedelten sich an. Vor allem in der High-Tech- und Softwarebranche macht Dresden als „Silicon Saxony“ von sich reden. Aufgrund günstiger Prognosen bietet die Stadt auch für die Immobilienwirtschaft weiterhin Potenziale, wenngleich die Entwicklung in den letzten Jahren aufgrund gestiegener Preise etwas gebremst wurde.

Wohnimmobilien

Die Wohnungskaltmieten sind im Gegensatz zum vergangenen Jahr für Objekte mit einfachem Wohnwert im Durchschnitt auf 8,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Dieser Trend zeichnet sich auch beim mittleren Wohnwert ab. Hier werden im Durchschnitt knapp über 9,00 Euro erzielt. Die Wohnungsmieten für Gebäude mit gutem bis sehr gutem Wohnwert stiegen leicht auf 11,00 bis 14,50 Euro für Bestandsimmobilien. Neubaumieten starten bei über 10,00 Euro, für Objekte mit gutem bis sehr gutem Wohnwert belaufen sie sich auf bis zu 16,00 Euro.

Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand mit einfachem Wohnwert beginnen bei knapp unter 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen im mittleren Ausstattungssegment kosten zwischen 2.500 und 3.800 Euro. Für Premiumobjekte müssen bis zu 6.000 Euro einkalkuliert werden.

Durch die Zinssteigerungen hat die Nachfrage nach Grundstücken für Ein-, Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser nachgelassen. Dies gleicht sich nun langsam wieder aus. Die Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser stabilisierten sich. Für Wohngebäude mit einem Gewerbeanteil liegen die Kaufpreisfaktoren zwischen 20 und 26.

Gewerbeimmobilien

Die Ladenmieten gingen im Verlauf der Jahre 2023 und 2024 weiter zurück. Für A-Lagen können weiterhin zwischen 35,00 und 65,00 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche verlangt werden. In B-Lagen liegt die Spanne zwischen 15,00 und 25,00 Euro. Bei Büroimmobilien sind entgegen den Erwartungen und im Vergleich zu vielen anderen Städten die Mieten stabil. Für einfache Büroflächen liegen sie noch unter 10,00 Euro. Für besser ausgestattete Objekte werden im Schnitt rund 13,00 Euro verlangt. Die Spitzenmiete liegt bei ungefähr 21,50 Euro.

Ausblick

Der Dresdner Immobilienmarkt ist stabil. Nach den Rückgängen bei den Transaktionszahlen aller Immobilienarten in den Jahren 2022 und 2023 zeichnet sich mittlerweile eine stabile, leichte Aufwärtsbewegung ab. Großprojekte wie die TSMC-Chipfabrik mit einem Investitionsvolumen von über 10 Milliarden Euro (Baubeginn 20. August 2024) beginnen langsam im Markt zu wirken. Sie werden ein langfristiges Wachstum in der Stadt und dem Umland sicherstellen.

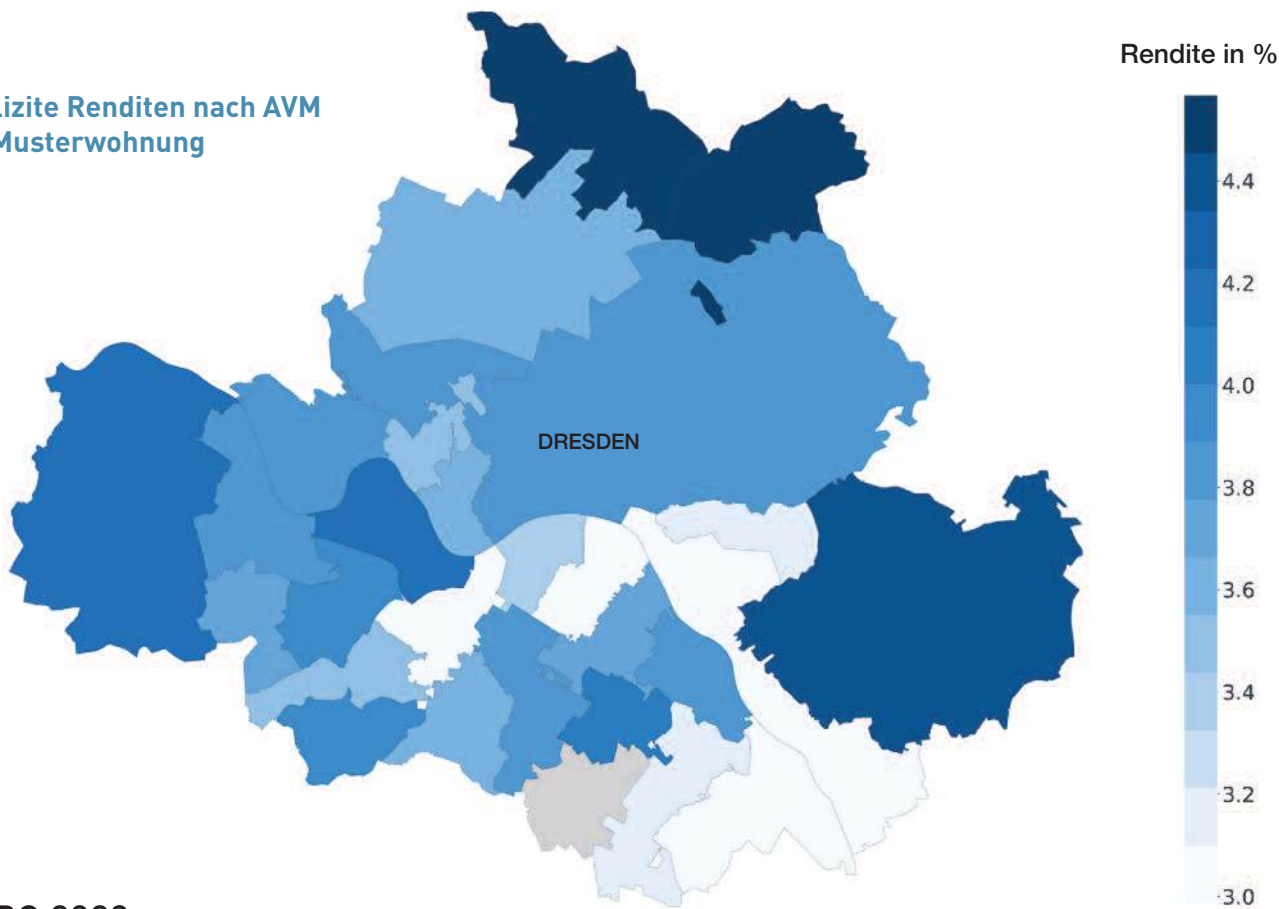
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	10,00 – 14,00	11,00 – 14,00	11,00 – 14,50	↗
Mittlere Lage	9,00 – 10,00	9,00 – 11,00	9,00 – 11,50	↗
Einfache Lage	7,50 – 9,00	7,50 – 9,00	7,50 – 9,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	22,0 – 26,0	22,0 – 26,0	20,0 – 26,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	18,0 – 24,0	18,0 – 24,0	12,0 – 16,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m ² : 115.000	Flächenbestand in m ² : 2.600.000	Flächenleerstand in m ² : 100.000
Leerstandsquote in %: 3,5	Ø Miete in Euro/m ² : 13,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 21,50

Kontakt:

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Prager Straße	80,00 – 100,00



DER IMMO TIP – Vermittlung von Immobilien GmbH
Uwe Schatz • Martin Schatz
Semperstraße 1 • 01069 Dresden
Telefon: 0351 / 433 13 0
E-Mail: schatz@der-immo-tip.de
www.der-immo-tip.de

DÜSSELDORF



Marktbelebung im Wohnungsbereich

Allgemeine Marktsituation

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt stabilisiert sich im Laufe des Jahres 2024 zunehmend trotz globaler wirtschaftlicher Unsicherheiten. Die Nachfrage nach Immobilien bleibt hoch, unterstützt durch das kontinuierliche Bevölkerungswachstum und die wirtschaftliche Stärke der Metropolregion. Dies kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Erschwinglichkeit von Immobilien aufgrund höherer Zinsen deutlich gesunken ist.

Wohnimmobilien

Im Bereich der Wohnimmobilien verzeichnete Düsseldorf 2023 im Neubau eine gesunkene Nachfrage bei weitgehend stabilen Preisen. Insbesondere die gehobenen Käuferschichten mit weniger Finanzierungsbedarf sind aktuell aktiv. Seit Frühjahr 2024 ist eine leicht belebte Nachfrage festzustellen, das betrifft vor allem Bestandsimmobilien. Voraussetzung hierbei ist, dass sie richtig eingewertet wurden. Die durchschnittlichen Kaltmieten liegen derzeit bei etwa 15,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Neubau) in guten Lagen bei rund 8.200 Euro liegen. Insbesondere durch fehlende Fertigstellungen wird sich die Angebotssituation in der Landeshauptstadt in den nächsten Jahren verschärfen; die Preise werden wieder steigen.

Gewerbeimmobilien

Der Büroimmobilienmarkt zeigt ebenfalls Schwächen. Während die Nachfrage nach erstklassigen Räumlichkeiten in Bestlagen weiter steigt, leiden sanierungsbedürftige Gebäude, die nicht ESG-konform sind. Der Büroflächenumsatz lag 2023 etwa bei 245.000 Quadratmetern, mit einer steigenden Leerstandsquote von rund 700.000 Quadratmetern. Sie stieg von 9,3 Prozent im Vorjahr auf 10,1 Prozent im ersten Quartal 2024. Die Spitzenmiete für Büroflächen liegt bei etwa 40,10 Euro pro Quadratmeter, während die Durchschnittsmiete bei etwa 21,30 liegt. Der Investmentmarkt blieb von der allgemeinen Stimmung nicht unberührt, so dass er auch im ersten Halbjahr 2024 deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt lag. Nur kleinere Transaktionen konnten umgesetzt werden.

Ausblick

Die Aussichten für den Düsseldorfer Immobilienmarkt bleiben verhalten positiv. Die hohe Nachfrage in allen Segmenten und die stabile wirtschaftliche Basis der Region lassen für die kommenden Jahre eine gewisse Marktdynamik erwarten. Herausforderungen bestehen weiterhin in der Bereitstellung von ausreichend Wohnraum und der Entwicklung neuer Büroflächen, um der anhaltenden Nachfrage gerecht zu werden.

Mit gezielten städtischen Entwicklungsprojekten und Investitionen in die Infrastruktur könnte die Stadt ihre Attraktivität weiter steigern und eine ausgewogene Marktentwicklung fördern.

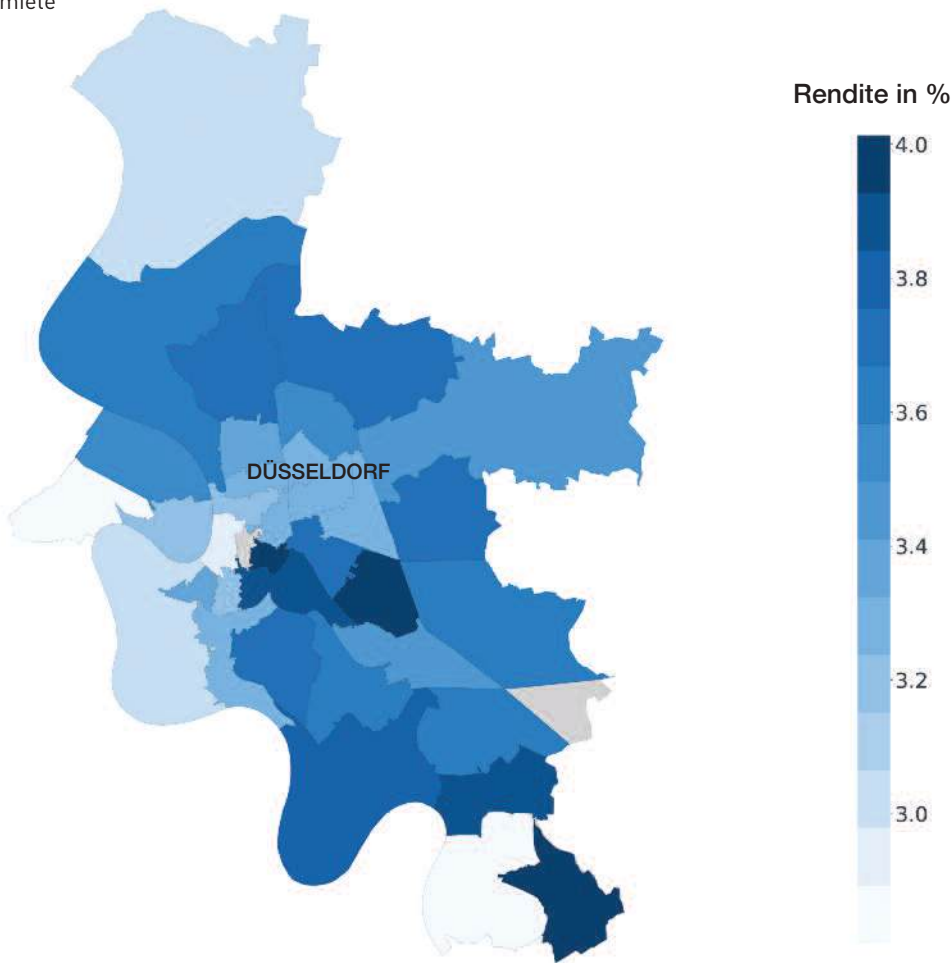
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m²				
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 15,00	13,00 – 17,00	18,50	↗
Mittlere Lage	11,00 – 12,50	11,00 – 13,00	13,50	↗
Einfache Lage	9,50 – 11,00	9,50 – 11,00	11,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	23,0 – 34,0	20,0 – 29,0	18,5 – 22,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	20,0 – 29,0	20,0 – 27,0	14,0 – 18,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 245.000

Flächenbestand in m²: 7.520.000

Flächenleerstand in m²: 700.000

Leerstandquote in %: 9,3

Ø Miete in Euro/m²: 21,30

Spitzenmiete in Euro/m²: 41,10

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Nordstraße	35,00 – 52,00
Schadowstraße	190,00 – 250,00

Kontakt:



BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH
Thomas Schüttken
Nordstraße 75 • 40477 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 300 40 21

E-Mail: thomas.schuettken@immobilien-boecker.de
www.immobilien-boecker.de

DUISBURG



Foto: krischerfotografie, Duisburg

Hier ist Bewegung, hier findet Zukunft statt

Allgemeine Marktsituation

Die Duisburger Unternehmen zeichnen sich durch Visionen und Zukunftsorientierung aus. Im Norden der Stadt will Thyssen-Krupp seine Stahlherstellung bis 2045 klimaneutral umbauen. Die Stadt, die Stahlbranche und die Politik schauen gebannt auf dieses Projekt. Der Aufbruchswille ist nicht nur bei großen Projekten, sondern auch im Kleinen bemerkbar. Investoren, Family-Offices und Privatanleger sind nach 18 Monaten Pause wieder unternehmerisch aktiv. Die Umsätze ziehen seit Frühjahr 2024 an.

Wohnimmobilien

Renditeorientierte Wohnimmobilien, Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen sowie gemischt genutzte Wohnhäuser mit hohem Wohnanteil und kleinerem Gewerbeanteil haben sich nach deutlichen preislichen Rückgängen in den Jahren 2022 und 2023 wieder erholt und sind fast auf den Höchststand von 2021 zurückgekehrt. Der Markt ist allerdings weniger dynamisch, die Vermarktungszeiten sind länger. Nachgefragt sind jüngere Baujahre, gut strukturierte Bestände und Lagen mit Optionen für einen Fernwärme-Anschluss. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird vor allem durch eine positive Mietentwicklung getrieben. Die Mieten sind in fast allen Lagen teils deutlich angezogen. Das Mietniveau vieler Angebote ist nicht ausgereizt.

Gewerbeimmobilien

Am Duisburger Büromarkt wurden im ersten Halbjahr 2024 circa 30.000 Quadratmeter Bürofläche neu vermietet. Dies ist für den Markt ein guter Vermietungsumsatz, insbesondere unter Berücksichtigung der teilweise starken Rückgänge bei der Neuvermietung in den Nachbarstädten. Die bundesweite Krise im Neubau ist auch im Duisburger Bürobereich zu sehen. Neue Flächen kommen kaum auf den Markt. Dies wird in naher Zukunft jüngere Bestandsimmobilien noch begehrter machen. Dagegen sind nicht sanierte Objekte immer schwieriger nach zu vermieten. Trotz abflauender Konjunktur ist die Nachfrage nach „Light Industrial“ ungebrochen. Hallen für Produktionen und die Lagerung für den Mittelstand und das Handwerk sind sowohl als Miet- als auch als Kaufobjekte gefragt. Ganz anders ist die Situation im Einzelhandel. Flächen in den Fußgängerzonen der Innenstadt werden kaum noch an Unternehmen vermietet, die man früher klassischerweise in 1a-Lagen der Innenstädte vermutete.

Ausblick

In den letzten zwölf Monaten hat der Duisburger Immobilienmarkt deutlich angezogen. Auf der Nachfrageseite herrscht mehr Zuversicht. Die Vermarktungszeiten sind allerdings länger geworden. Verzögernde Faktoren sind häufig das Thema Finanzierung und bei Sanierungsimmobilien die Verfügbarkeit von Beratern, um Konzepte für Modernisierungen und energetische Sanierungen zu erstellen.

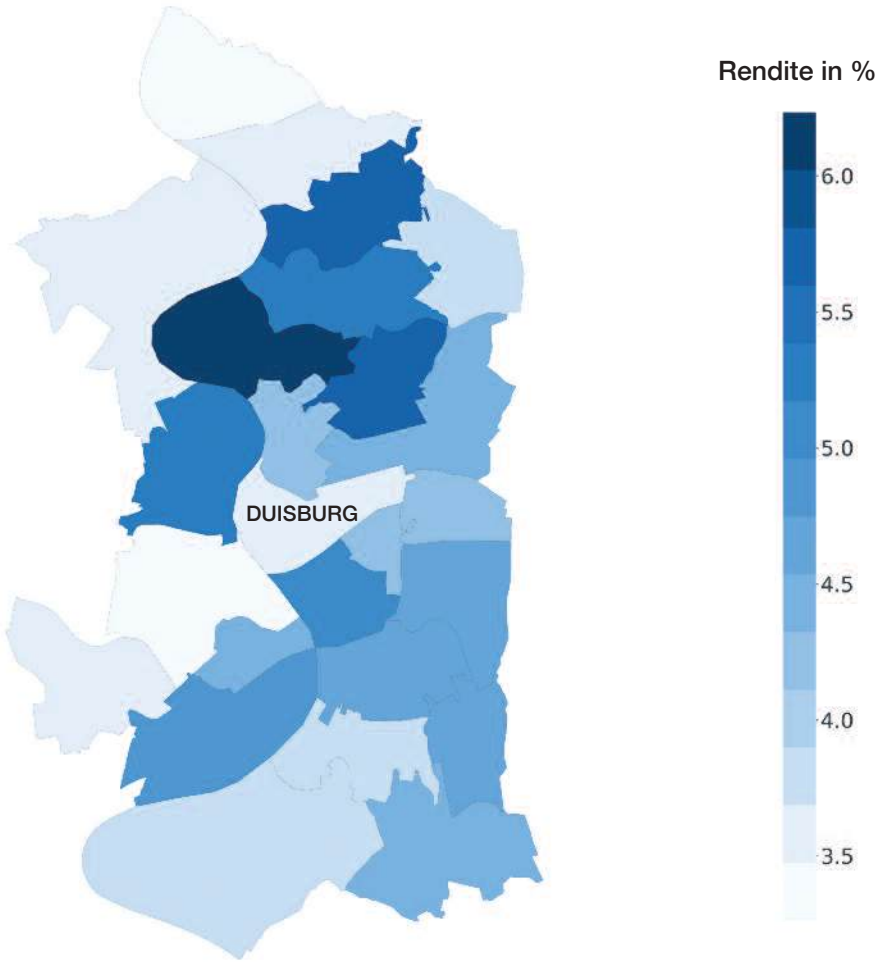
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m²				
Gute, sehr gute Lage	9,50	9,80	10,00	↗
Mittlere Lage	6,50	6,70	6,90	↗
Einfache Lage	5,20	5,40	5,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	13,5 – 20,0	12,0 – 18,0	12,5 – 18,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	11,0 – 19,0	11,0 – 17,5	12,0 – 17,5	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 71.000	Flächenbestand in m²: 2.345.000	Flächenleerstand in m²: 78.000
Leerstandsquote in %: 3,3	Ø Miete in Euro/m²: 11,80	Spitzenmiete in Euro/m²: 18,00

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Königstraße	25,00 – 55,00
Altstadt	6,00 – 13,00

Kontakt:

Armin Quester
Immobilien GmbH

Armin Quester Immobilien GmbH
Axel Quester
Friedrich-Wilhelm-Straße 7
47051 Duisburg • Telefon: 0203 / 28 28 70
E-Mail: info@quester.de
www.quester.de



Verborgene Perle für renditehungrige Investoren

Allgemeine Marktsituation

Erfurt, die grüne Oase im Herzen Deutschlands, bietet vielversprechende Investitionsmöglichkeiten. Mit rund 216.000 Einwohnern vereint Erfurt die Vorteile einer Großstadt, während die Immobilienpreise im Vergleich zu anderen Großstädten moderat sind. Als dynamische ICE-Stadt bietet Erfurt vielfältige wirtschaftliche Perspektiven, die bereits global agierende Unternehmen wie Amazon und CATL überzeugt haben. Ein weiterer Pluspunkt ist, dass es in Erfurt weder ein Umwandlungsverbot noch einen Milieuschutz gibt, was attraktive Investitionspotenziale schafft.

Wohn- und Geschäftshäuser

In Erfurt liegen die Kaufpreisfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser im Durchschnitt zwischen 13 und 20, abhängig von Lage und Gebäudezustand. Besonders hervorzuheben ist der hohe Sanierungsstand der Immobilien, da die meisten Gebäude spätestens in den 1990er Jahren umfassend renoviert wurden. Die meisten Wohnquartiere sind gepflegt, die Lebensqualität ist hoch und die verkehrliche Anbindung ist gut. So sind marktgerechte Mieten erzielbar; sie liegen durchschnittlich zwischen 6,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Mit entsprechendem Entwicklungspotenzial können diese weiter gesteigert werden, was die Rendite erhöht. Neubauobjekte werden im Schnitt mit einem Kaufpreisfaktor zwischen 19 und 22 gehandelt und machen einen kleineren Teil des Marktes aus. Die Mietpreise für Neubauten

liegen zwischen 9,50 und 16,00 Euro. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist unter anderem auf das große Jobangebot sowie die Universität zurückzuführen.

Gewerbeimmobilien

Die Kaufpreisfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser liegen im Durchschnitt zwischen 12 und 17, was attraktive Investitionsmöglichkeiten bietet. In den beliebten Einkaufsstraßen rund um den Anger werden Einzelhandelsmieten zwischen 25,00 und 80,00 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche erzielt. Im Büroflächenmarkt liegen die Mieten im Schnitt zwischen 6,00 und 12,00 Euro, wobei das Angebot an größeren Büroflächen begrenzt ist. Diese Gegebenheit eröffnet Potenzial für Mietsteigerungen und Neubauprojekte im Gewerbeflächenbereich.

Ausblick

Für die Jahre 2024/2025 prognostizieren Stefan OSCHINSKI und sein Team einen Anstieg der Transaktionszahlen. Nachdem sich die Kaufpreisvorstellungen in den Jahren 2022 und 2023 von Käufern und Verkäufern aufgrund veränderter Finanzierungsmöglichkeiten auseinanderentwickelt hatten, wird erwartet, dass sich diese Differenz weiter angleicht. Dies dürfte den 2024 wiederbelebten Immobilienmarkt, insbesondere im Jahresendgeschäft 2024, weiter ankurbeln. Erfurt stellt somit eine attraktive Option für Investoren dar, die auf der Suche nach renditestarken Anlageobjekten sind.

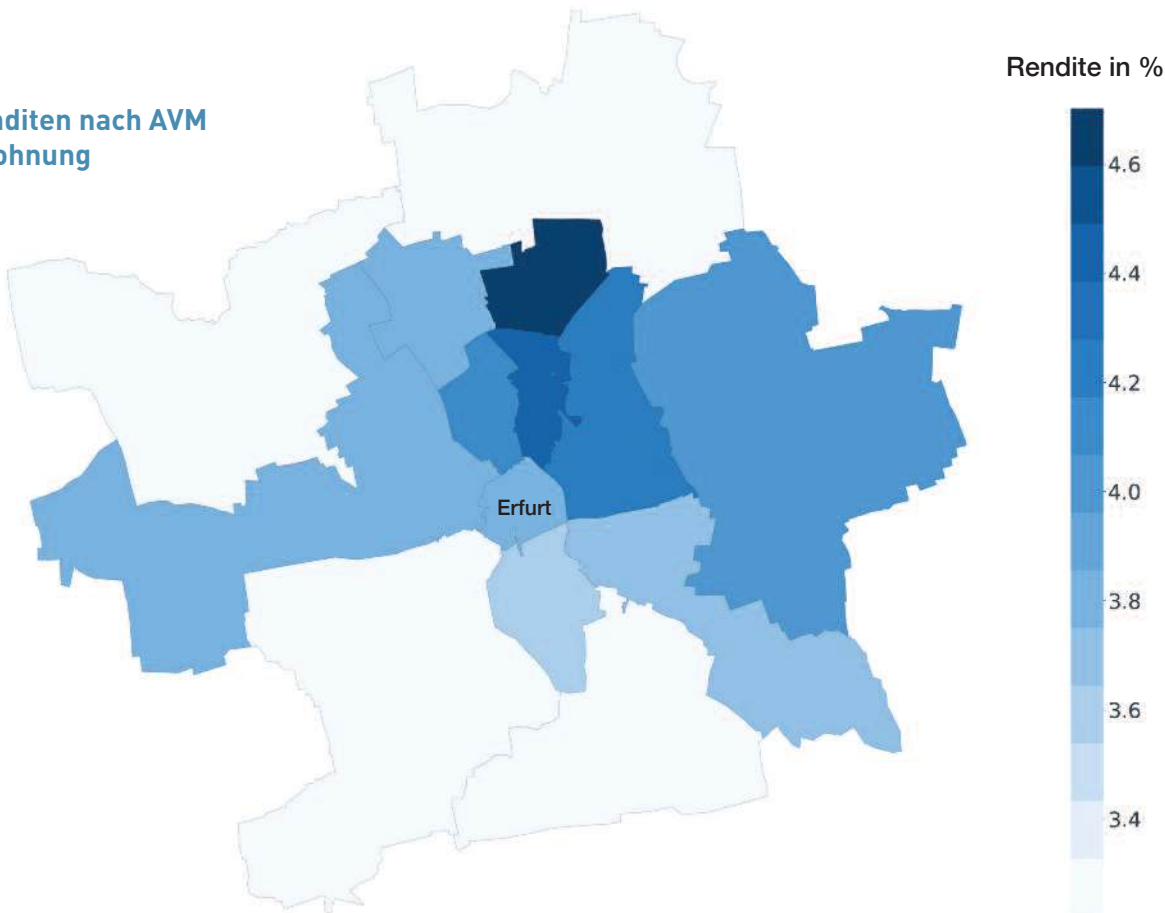
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	7,00–10,00	8,00–11,00	8,00–11,00	↗
Mittlere Lage	6,00–9,00	6,00–9,00	7,00–9,00	↗
Einfache Lage	5,00–8,00	5,00–8,00	6,00–8,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	18,0–22,0	14,0–20,0	13,0–20,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–21,0	14,0–20,0	12,0–17,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: k. A.

Flächenbestand in m²: k. A.

Flächenleerstand in m²: k. A.

Leerstandsquote in %: k. A.

Ø Miete in Euro/m²: 6,00–8,00

Spitzenmiete in Euro/m²: 12,00

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Anger, vorderer Teil	40,00–80,00
Anger, hinterer Teil	25,00–45,00



Kontakt:

OSCHINSKI®
INVESTMENT-IMMOBILIEN

OSCHINSKI Investment-Immobilien GmbH
Stefan Oschinski
Regierungsstraße 50 • 99084 Erfurt
Telefon: 0361 / 777 924-0
E-Mail: info@oschinski-immobilien.de
www.oschinski-immobilien.de

GÖTTINGEN



Stabilisierter Markt mit Investmentchancen

Allgemeine Marktsituation

Göttingen, eine Stadt, die sowohl für ihre historische Architektur als auch für ihre bedeutenden Bildungseinrichtungen bekannt ist, beheimatet die renommierte Georg-August-Universität und die Sartorius AG. Beide sind die größten Arbeitgeber der Stadt. Göttingen zeichnet sich durch eine exzellente Infrastruktur aus, die eine Autobahnanbindung an die A7 und einen ICE-Bahnhof umfasst. Mit 25.000 Studierenden ist Göttingen mit insgesamt etwa 125.000 Einwohnern eine der größten Städte Niedersachsens.

Wohnimmobilien

In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung in Göttingen stetig gewachsen, was zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum führte. Dies trieb die Miet- und Kaufpreise in den zurückliegenden Jahren in die Höhe. Mit der Zinswende seit Frühjahr 2022 stagniert dieser Trend: Während die Kaltmieten für Wohnungen überwiegend stabil blieben, gingen sie für Eigentumswohnungen teilweise zurück, abhängig von Lage und Zustand der Immobilie. 2023 lag die Spitzenmiete für Bestandswohnungen in erstklassigen Lagen bei etwa 13,00 Euro pro Quadratmeter, während der Durchschnitt bei rund 11,00 Euro pro Quadratmeter liegt.

Neubauwohnungen in guten Lagen kosten ungefähr 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für Bestandswohnungen an guten Standorten müssen etwa 4.000 Euro

einkalkuliert werden. Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor für Mehrfamilien- und Zinshäuser beträgt etwa 16,5.

Gewerbeimmobilien

Büroflächen. Die Spitzenmiete für Büroflächen in der Innenstadt beläuft sich auf 17,00 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, während zeitgemäße Büroräume durchschnittlich 12,50 Euro pro Quadratmeter kosten. Der Kaufpreisvervielfältiger für Büro- und Geschäftshäuser liegt etwa beim 16,5-fachen des Jahresmietrohertrags.

Einzelhandelsflächen. Göttingen bemüht sich aktiv um die Belebung der Innenstadt und die Stärkung des Einzelhandels. Aufgrund des hohen Anteils an Studierenden liegt die durchschnittliche Einzelhandelskaufkraft der Einwohner etwas unter dem Bundesdurchschnitt (95 im Vergleich zu 100 im Bundesschnitt). Trotzdem zeigt die langfristige Entwicklung des „Kauf Parks“ in Göttingen, unterstützt durch große Mieter wie MediaMarkt, Kaufland und Obi, positive Perspektiven für den lokalen Handel.

Ausblick

Stabile Mieten für Wohnungen und Büros sowie konstante Wohnungspreise machen Göttingen zu einem attraktiven Standort sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien und bieten vielfältige Möglichkeiten für Investitionen und ein nachhaltiges Wachstum.

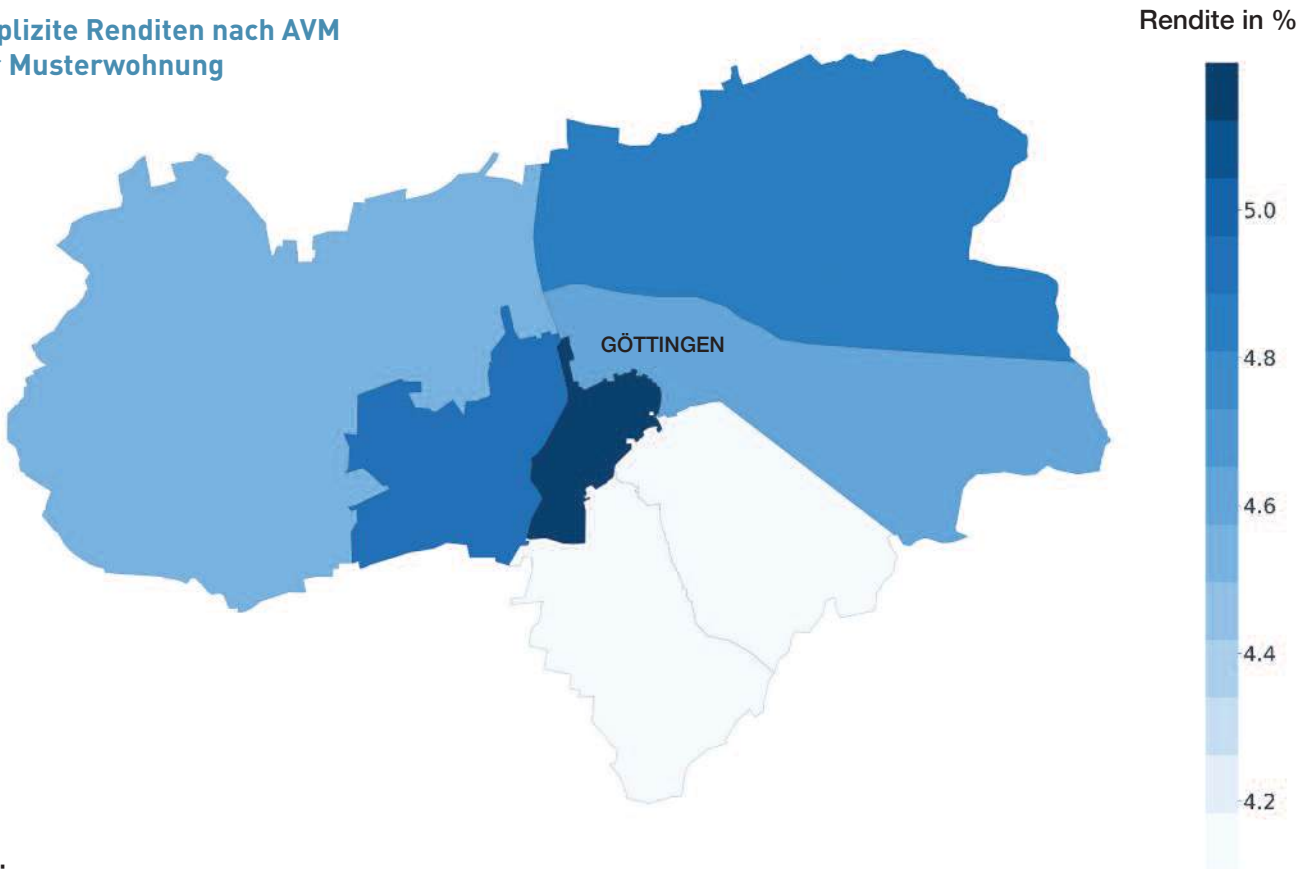
Marktdaten

	2022	2023	2024	Trend
Gute, sehr gute Lage	12,25	13,00	13,00	↗
Mittlere Lage	11,00	11,00	11,00	→
Einfache Lage	8,50	9,00	10,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	24,0	16,0–20,0	15,0–18,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	24,0	16,0–20,0	15,0–18,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.

Flächenbestand in m²: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 12,50

Flächenleerstand in m²: k. A.
Spitzenmiete in Euro/m²: 17,00

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Weender Straße	35,00–60,00
Groner Straße	15,00–35,00

Kontakt:

DELTA DOMIZIL

Delta Domizil GmbH
Ana Lisa Rossin
Robert-Gernhardt-Platz 3
37073 Göttingen • Telefon: 0551 / 50 30 50-33
E-Mail: kontakt@deltadomizil.de
www.deltadomizil.de

HAMBURG



Norddeutsche Perle

Allgemeine Marktsituation

Hamburg ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands mit weiterhin wachsender Einwohnerzahl. So attraktiv die Symbiose aus Wirtschaft, Kultur, Lifestyle und Tourismus entlang von Elbe und Alster ist, so gefragt sind hier Immobilien, was für Sicherheit auch in herausfordernden Zeiten sorgt.

Wohnimmobilien

Ob Außenalster oder Elbvororte, Hamburgs Toplagen leben vom omnipräsenten maritimen Charakter, der Garant für eine hohe Lebensqualität ist. Das zeigt sich auch in den zum Vorjahr leicht gestiegenen Wohnungskaltmieten, die in sehr guten Lagen bis zu 27,00 Euro und in mittleren Lagen bis zu 19,00 Euro pro Quadratmeter erreichen. Bei Neubauten liegen die Spitzenmietpreise in sehr guten Lagen inzwischen bei 31,00 Euro pro Quadratmeter, womit sich der leichte Aufwärtstrend der Vorjahre auch hier fortsetzt.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen betragen im Bestand in Toplagen bis zu 12.500 Euro pro Quadratmeter; bei Neubau-Eigentumswohnungen sind es bis zu 13.000 Euro. Auch wenn die Preise im Durchschnitt aller Lagen leicht gesunken sind, ist doch eine Konsolidierung mit leichtem Aufwärtstrend zu beobachten. Im Segment für Zinshäuser werden Objekte in Bestlagen bis zum 25-fachen der Jahresnettokaltmiete gehandelt – ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr.

Büroflächen

Hamburg ist ein begehrter Wirtschaftsstandort: So bewegt sich die Durchschnittsmiete mit 19,70 Euro pro Quadratmeter genau wie die Spitzenmiete mit bis zu 33,00 Euro seit über einem Jahr auf stabilem Niveau. Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte im ersten Halbjahr 2024 einen Flächenumsatz von 195.000 Quadratmetern. Auch wenn dies im Vergleich zum Vorjahr rund 32.000 Quadratmeter weniger sind, bleibt die Nachfrage insbesondere nach modernen, gut gelegenen Büroflächen hoch.

Einzelhandel

Internationale Strahlkraft zeichnet Hamburg als Einkaufsstadt mit einem starken stationären Handel aus. Etablierte Einkaufslagen ziehen neue, namhafte Retailer an. Nicht zuletzt die zahlreichen Touristen stützen den lokalen Einzelhandel. Die Mietpreise in Stadtteillagen wie Eppendorfer Baum liegen in der Spitze bei 60,00 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche und in der Osterstraße bei 43,50 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Auch 2024/2025 sieht Robert C. Spies Hamburg unter den Top-Standorten im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien. Hamburgs Anziehungskraft als Sehnsuchtsstandort sucht ihresgleichen, was sich in zukunftsorientierten Investmentopportunitäten widerspiegelt.

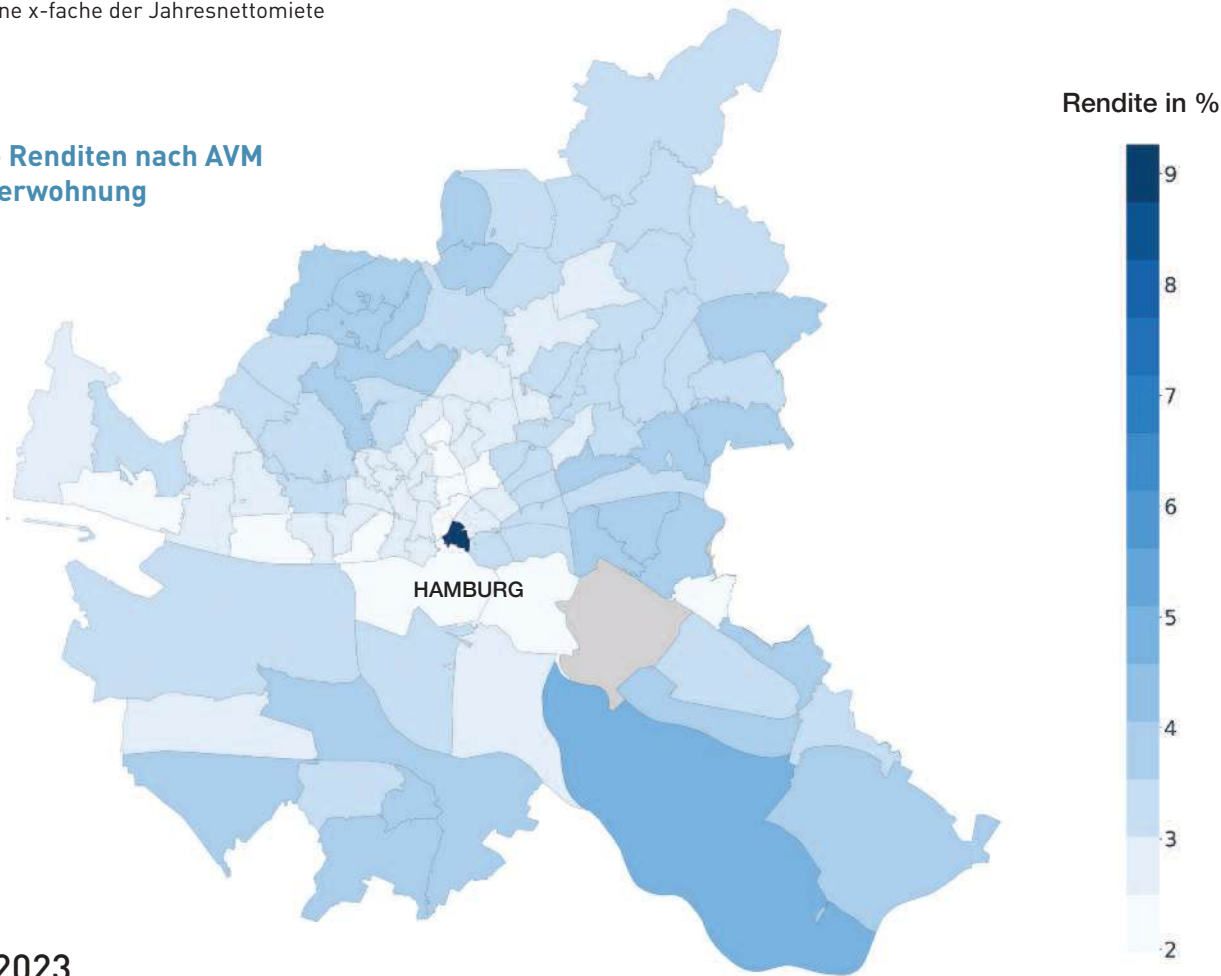
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	16,00–24,50	18,00–26,00	18,00–27,00	↗
Mittlere Lage	13,00–17,50	13,00–18,00	14,00–19,00	↗
Einfache Lage	9,00–14,00	9,00–14,00	8,00–14,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	21,0–35,0	15,0–29,0	15,0–25,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	20,0–32,0	15,0–27,0	11,0–22,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m ² : 420.000	Flächenbestand in m ² : 13.250.000	Flächenleerstand in m ² : 595.000
Leerstandsquote in %: 4,5	Ø Miete in Euro/m ² : 19,70	Spitzenmiete in Euro/m ² : 32,00

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Eppendorfer Baum, Eppendorfer Landstraße	15,50–60,00
Osterstraße	14,00–43,50

Kontakt:

ROBERT C.

SPIES

Robert C. Spies

Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG
Jens Lütjen

Caffamacherreihe 8 • 20355 Hamburg

Telefon: 040 / 32 50 919 90

E-Mail: j.luetjen@robertcspies.de

www.robertcspies.de

HANNOVER



Stabile Nachfrage und vielfältige Chancen

Allgemeine Marktsituation

Hannover, mit einer Bevölkerung von etwa 545.000 Einwohnern, ist die größte Stadt und das wirtschaftliche Zentrum Niedersachsens. Die Stadt verfügt über zahlreiche große Unternehmen und Institutionen. Durch die zentrale Lage in Deutschland und Europa ist Hannover ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt.

Wohnimmobilien

Im Jahr 2023 standen die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt unter erheblichem Druck. Die vorherige Dynamik, die durch steigende Mieten, Renditen und Kaufpreise gekennzeichnet war, hat sich abgeschwächt. Während die Kaufpreise zurückgehen, sind die Mieten weiter gestiegen. Die Spitzen- und Durchschnittskaufpreise im Neubau liegen bei 6.500 beziehungsweise 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die durchschnittlichen Wohnungskaltmieten liegen bei 13,20 Euro pro Quadratmeter im Neubau. Die Neubau-Spitzenmieten in sehr guten Lagen liegen bei 16,80 Euro. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser (Zinshäuser) bewegt sich für Bestandsobjekte beim Faktor 17, im Neubau beim Faktor 25.

Gewerbeimmobilien

Büroimmobilien. Im Jahr 2023 wurden rund 85.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Der Markt zeichnet sich seit Jahren durch einen geringen Leerstand aus, der zum Jahresende bei 4,9 Prozent lag. Die Spitzenmiete in

der Innenstadt beträgt etwa 21,00 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, während sie am Stadtrand leicht auf circa 17,00 Euro gestiegen ist. Für Neubau-Bürogebäude liegt der durchschnittliche Vervielfältiger in der Innenstadt beim Faktor 24.

Einzelhandelsimmobilien. Die Region Hannover zählt zu den umsatzstärksten Handelsstandorten in Deutschland. Im Jahr 2023 generierte der Einzelhandel in Hannover einen Umsatz von rund 8,14 Milliarden Euro. In den 1a-Lagen Hannovers erreichten die Spitzenmieten zum Jahresende 2023 etwa 160,00 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche, während die Durchschnittsmieten bei 120,00 Euro lagen.

Logistikimmobilien. Vor allem Handels- und Industrieunternehmen prägen als Nachfrager die regionale Logistikwirtschaft. Der Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien verzeichnet 2023 nach rund 420.000 Quadratmetern Flächenumsatz im Vorjahr 2022 einen Rückgang um ein Drittel auf knapp unter 280.000 Quadratmeter. Dies hat verschiedene nachfrage- und angebotsbedingte Gründe. Die Spitzenmieten lagen 2023 bei 6,20 Euro, die Durchschnittsmieten bei 4,90 Euro. Die erzielbare Nettoanfangsrendite liegt bei 4,6 Prozent.

Ausblick

In Hannover ist die Talsohle in vielen Immobiliensegmenten Mitte 2024 durchschritten. Die Nachfrage nach Wohninvestments zieht wieder an. Auch der Logistikbereich verbucht wieder mehr Transaktionen.

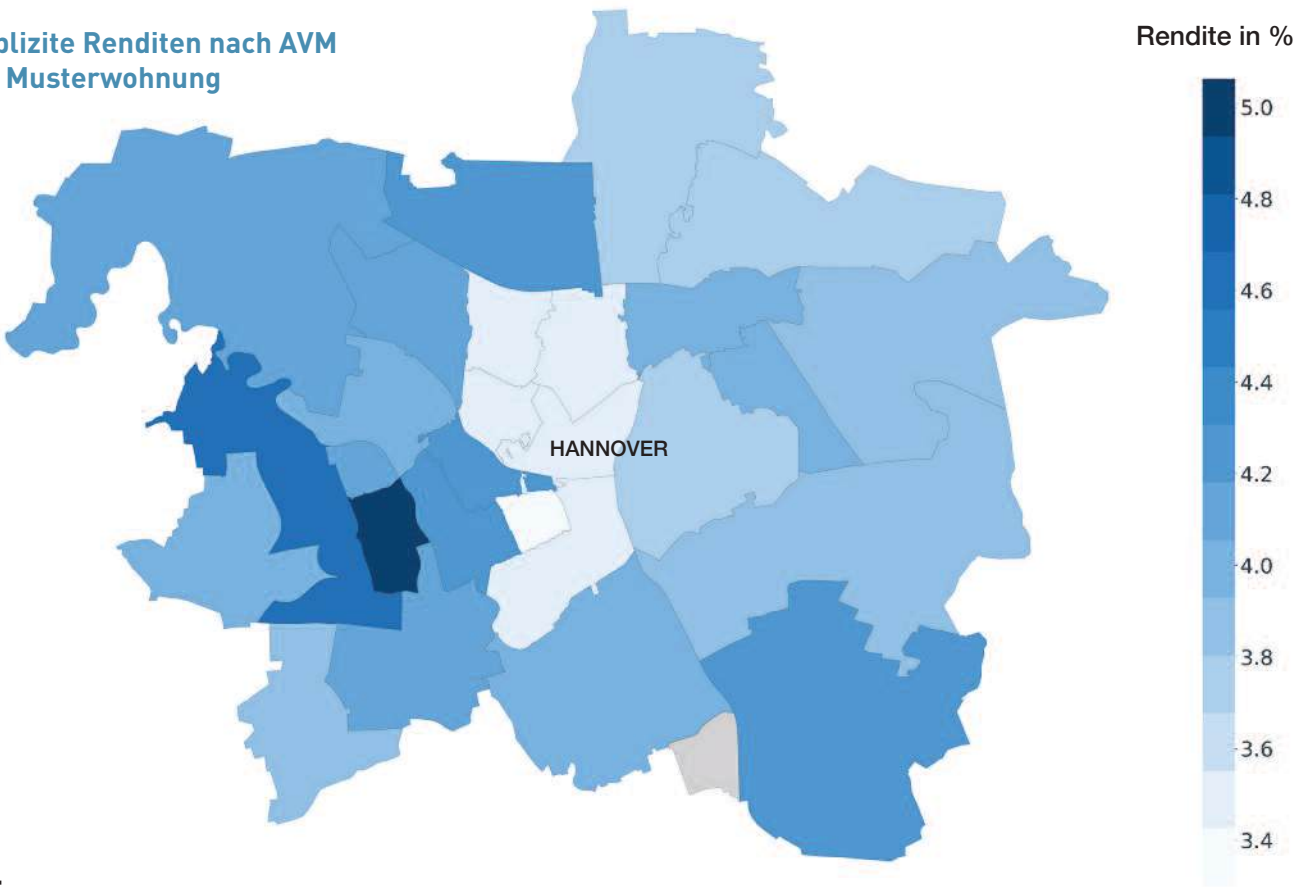
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,75	14,00	14,00	→
Mittlere Lage	11,00	11,50	12,00	↗
Einfache Lage	7,50	9,50	10,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	27,0	24,6	16,0–22,5	→
Büro- und Geschäftshäuser	29,7	26,5	17,0–23,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m ² : 85.000	Flächenbestand in m ² : 5.270.000	Flächenleerstand in m ² : 275.000
Leerstandsquote in %: 4,9	Ø Miete in Euro/m ² : 15,10	Spitzenmiete in Euro/m ² : 21,00

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Lister Meile	35,00–55,00
Bahnhofstraße	70,00–110,00

Kontakt:

DELTA DOMIZIL

Delta Domizil GmbH
Dirk Streicher
Hohenzollernstraße 27
30161 Hannover • Telefon: 0511 / 2 80 06-44
E-Mail: streicher@deltadomizil.de
www.deltadomizil.de

HEIDELBERG



Ein weiterhin gefragter Investmentstandort

Allgemeine Marktsituation

Aufgrund der reizvollen Lage, dem Schloss und seiner historischen Altstadt gilt Heidelberg als eines der beliebtesten Touristenziele Süddeutschlands. Weiterhin ist die Stadt insbesondere für die Ruprecht-Karl-Universität, die älteste Universität Deutschlands, sowie diverse Hochschulen und Forschungsinstitute bekannt. Gemeinsam mit Mannheim und Ludwigshafen bildet Heidelberg die Metropolregion Rhein-Neckar mit ca. 2 Mio. Einwohnern. Heidelberg selbst verfügt über circa 161.000 Einwohner. Die Kombination aus Kultur- und Wissenschaftsstandort zieht immer mehr Menschen an. Laut Prognosen soll die Bevölkerung bis 2030 um weitere circa 2,45 Prozent steigen. In Heidelberg ist der Markt folglich durch einen überdurchschnittlich hohen Nachfrageüberhang geprägt.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Heidelberg verfügt über ein beachtliches Potenzial an Konversionsflächen. Hier können in den kommenden Jahren mehrere tausend Wohneinheiten im mittleren und oberen Preissegment auf den Markt kommen. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzlich zur Verfügung stehenden Flächen vom Markt absorbiert werden. Mit Mietrückgängen ist nicht zu rechnen. Die Mieten für Bestandswohnungen an guten und sehr guten Standorten liegen zwischen 14,50 und 20,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Angebotspreise dürften in Heidelberg in Folge weiterhin höher als in anderen Städten der Metro-

polregion bleiben. Aktuell liegen sie in guten Lagen zwischen 5.500 und 7.500 Euro pro Quadratmeter.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Im Vergleich zum Vorjahr ging der Flächenumsatz bei Büroobjekten fast um die Hälfte zurück. Ein Trend zum Wechsel von älteren in neuere, zeitgemäßere Einheiten ist zu beobachten. Die Spitzenmieten für Büros sind dennoch weiter leicht gestiegen, und liegen bei circa 18,00 Euro pro Quadratmeter.

Heidelberg zählt zu den attraktivsten Einkaufsstädten Deutschlands und profitiert von den vielen Besuchern. Die Strukturveränderung im Handel wird durch die Schließung des Kaufhofs am Bismarckplatz deutlich. Die Verkaufsfläche macht ungefähr ein Drittel der gesamten Heidelberger Verkaufsfläche aus! Eine Nachnutzung ist offen. Die Stadt hat 2023 verschiedene Projekte gestartet, um die Innenstadt zu beleben.

Ausblick

Dank des nachhaltigen Bedarfs und der gefragten Wohn- und Lebensqualität bietet Heidelberg eine hohe Wertbeständigkeit und bleibt mit seinen Immobilienwerten weiter auf robustem Kurs. Für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger ist die Stadt ein zukunftsorientierter Investmentstandort, sofern eine Chance auf ein adäquates Investment besteht.

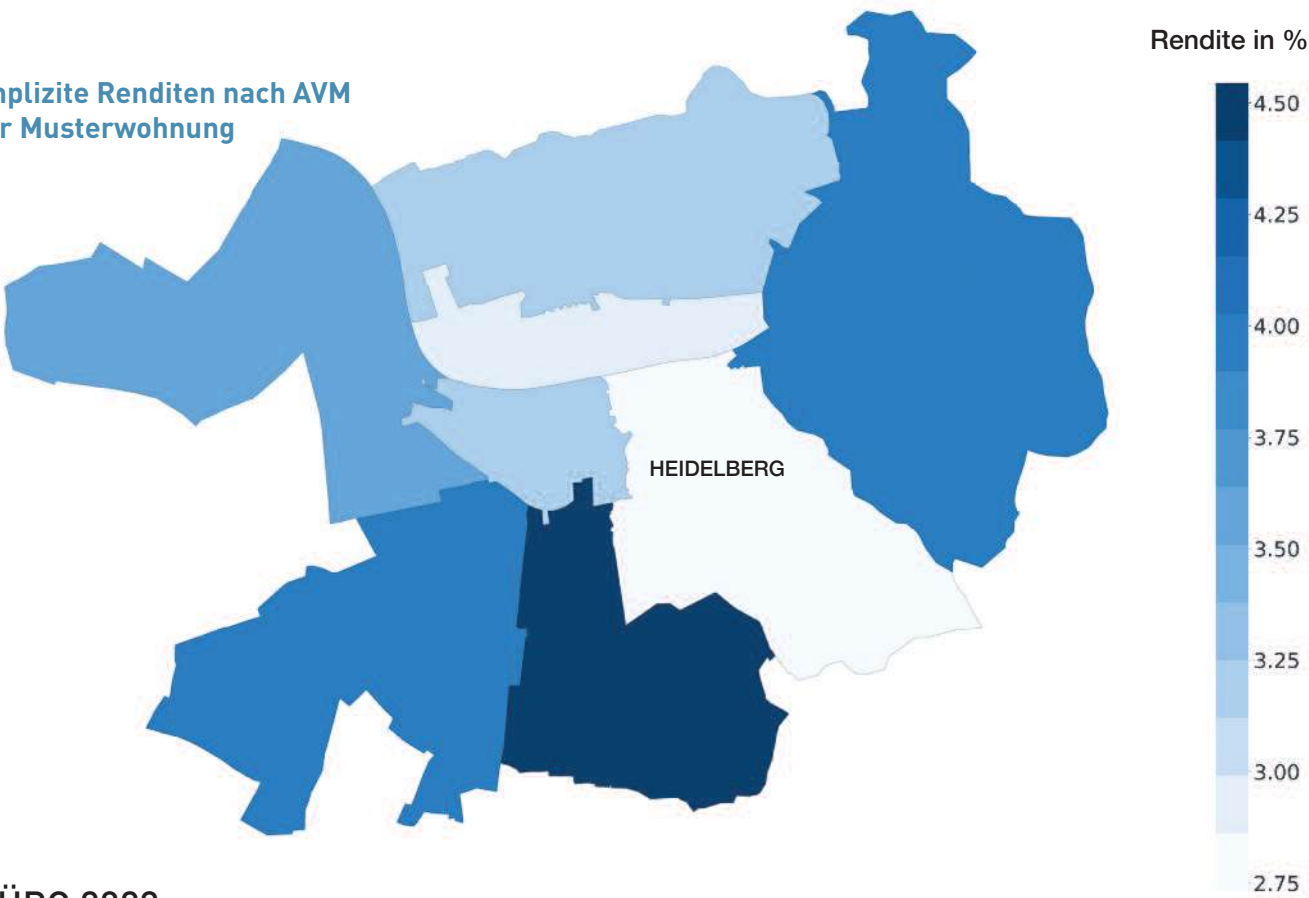
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,00 – 18,00	14,00 – 19,00	14,50 – 20,50	↗
Mittlere Lage	12,00 – 14,00	10,50 – 15,50	11,00 – 16,00	↗
Einfache Lage	10,00 – 13,50	9,00 – 13,50	9,50 – 13,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	23,0 – 34,0	18,0 – 28,0	14,0 – 22,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	21,0 – 30,0	16,0 – 25,0	14,0 – 20,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 27.000

Leerstandsquote in %: 4,0

Flächenbestand in m²: 1.130.000

Ø Miete in Euro/m²: 16,70

Flächenleerstand in m²: 45.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 18,00

Kontakt:

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Hauptstraße	65,00 – 95,00
Peripherie Hauptstraße	19,00 – 35,00



Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Gerhard Alles • Friedrich-Ebert-Anlage 1
69117 Heidelberg • Telefon: 06221 / 43 41 00
g.alles@schuerrerr-fleischer.de
www.schuerrerr-fleischer.de

KARLSRUHE



Starker Büro- und Wohnstandort

Allgemeine Marktsituation

Mit rund 309.000 Einwohnern ist Karlsruhe, nach Mannheim und Stuttgart, die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs und Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein mit rund 1 Mio. Einwohnern. Die als Fächerstadt bekannte Beamten- und Universitätsstadt, die sich mit hoher Dynamik zu einem modernen Forschungs-, Entwicklungs- und Ingenieurszentrum gewandelt hat, zieht viele junge Menschen an. Die verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die Autobahnen A5, A6, A65 sowie Flughafen, Bahnanschlüssen und Wasserwegen bieten für viele Wirtschaftsunternehmen gute Bedingungen. Die Arbeitslosenquote ist niedrig, die Kaufkraft überdurchschnittlich hoch.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Attraktivität des Standortes, das geringe Angebot und die niedrige Leerstandsquote sind Indizien für weitere Mietsteigerungen im Bestand wie im Neubau. Die Bestandsmiete für Wohnungen in guten und sehr guten Lagen liegt zwischen 12,00 und 18,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Festzustellen ist: Karlsruhe ist robuster als viele andere Standorte. Aber der allgemeine Transaktionsrückgang, den viele andere Städte ebenfalls spüren, ist auch in Karlsruhe spürbar. Eigentumswohnungen im Bestand kosten in nachgefragten Lagen zwischen 3.000 und 4.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Büro- und Geschäftshäuser

Karlsruhe hat einen vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von ca. 2,7 Mio. Quadratmetern. 2023 herrschte eine stabile Büro-Mietnachfrage, insbesondere nach zeitgemäßen modernen beziehungsweise modernisierten Flächen. Die Kauftransaktionen waren stabil. 2024 wird weiter mit einer stabilen Mietnachfrage gerechnet. (Modernisierungsbedarf). Die Spitzenmiete hat leicht auf 17,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche angezogen, die Durchschnittsmieten sind mit 12,00 Euro unverändert geblieben.

Einzelhandel

Karlsruhe zählt zu den Top-B-Standorten im Einzelhandel. Dies geht im Wesentlichen auf die dauerhaft starken wirtschaftlichen Rahmendaten des Einzugsgebietes zurück. Dennoch kann sich die Stadt auch nicht den Branchenveränderungen im Einzelhandel entziehen, die Mietpreise sind weiter gesunken. Diesem Trend folgten die Kaufpreisfaktoren. Die Nachfrage nach Flächen ist stabil, der Umsatz pro Quadratmeter allerdings in vielen Handelsbranchen rückläufig. Daher ist davon auszugehen, dass sich der Trend sinkender Spitzenmieten fortsetzt.

Ausblick

Die Attraktivität des Marktes für Investmentimmobilien in Karlsruhe bleibt weiter hoch. Der Markt zeigt zunehmend Preisanpassungen, Investitionschancen können sich bieten.

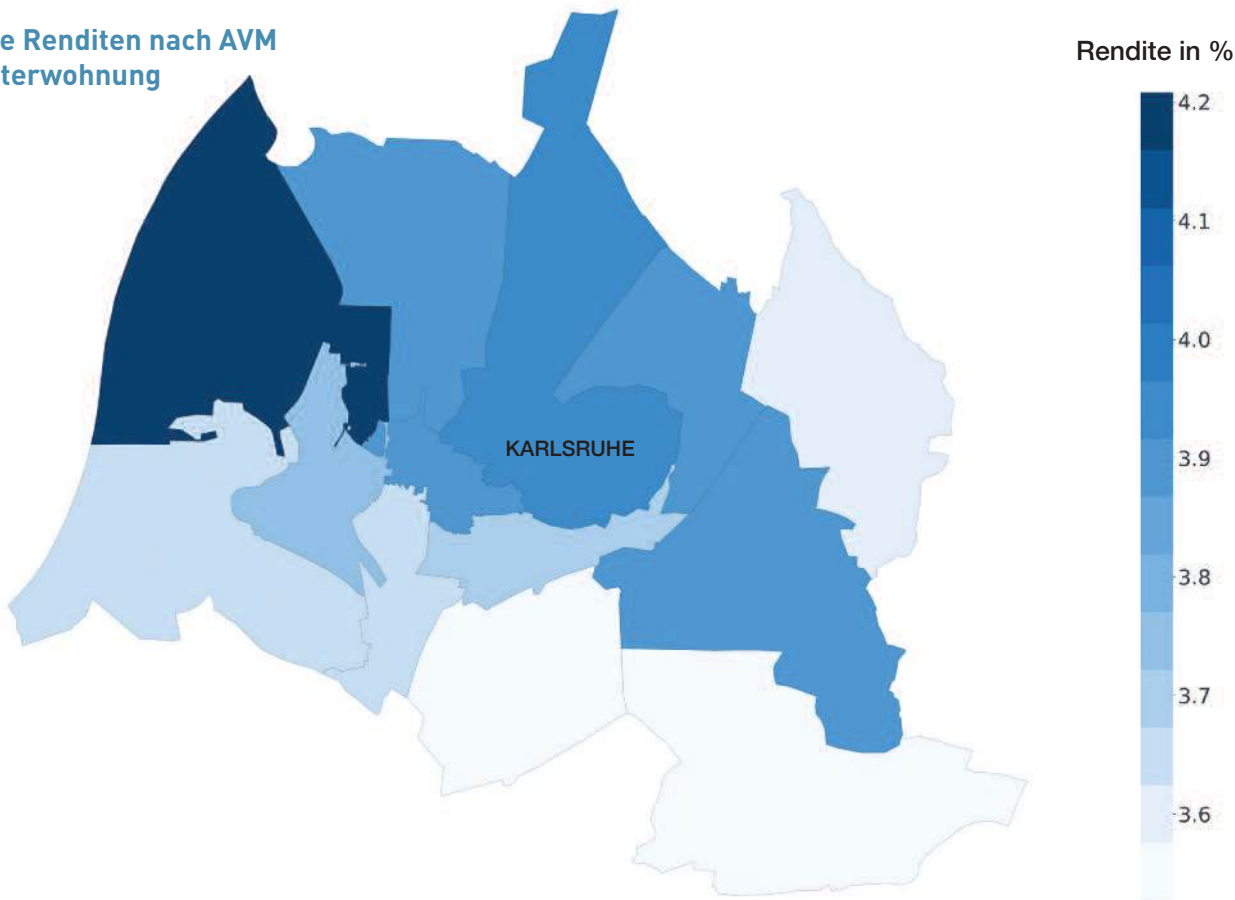
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 18,00	12,00 – 18,00	12,00 – 18,50	↗
Mittlere Lage	11,00 – 15,00	11,00 – 15,00	11,00 – 15,50	↗
Einfache Lage	9,00 – 15,00	9,00 – 15,00	9,00 – 14,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	24,0 – 32,0	18,0 – 26,0	16,0 – 23,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	18,0 – 29,0	15,0 – 23,0	14,0 – 19,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 40.000

Leerstandsquote in %: 5,0

Flächenbestand in m²: 2.700.000

Ø Miete in Euro/m²: 12,00

Flächenleerstand in m²: 135.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 17,50

Kontakt:

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Kaiserstraße	60,00 – 85,00
Peripherie Kaiserstraße	20,00 – 25,00



Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Gerhard Alles • Reinhold-Frank-Straße 66
76133 Karlsruhe • Telefon: 0721 / 47 66 09 0
g.alles@schuerrerr-fleischer.de
www.schuerrerr-fleischer.de



Wirtschaftspotenziale an der Ostseeküste

Allgemeine Marktsituation

Der Kieler Immobilienmarkt profitiert von der Nachfrage von 35.000 Studierenden und der hohen Lebensqualität an der Ostsee. Die maritimen Unternehmen, die sich aus rund 1.800 Firmen mit insgesamt 42.000 Beschäftigten und einem Gesamtumsatz von ca. 9,2 Mrd. Euro zusammensetzen, prägen auch aufgrund der neuen politischen Situation im Ostseeraum die Wirtschaft der Landeshauptstadt. 2,8 Millionen Fähr- und Kreuzfahrtpassagiere unterstreichen die touristische Bedeutung.

Wohnimmobilien

Das Angebot zum Verkauf stehender Mehrfamilienhäuser hat in den vergangenen Monaten weiter zugenommen. Die Zinshöhen an den Kapitalmärkten haben erhebliche Auswirkungen auf die Nachfrage von lokalen und überregionalen Interessenten. Kleine und mittelgroße Mehrfamilienhäuser in zentralen Wohnlagen in Universitätsnähe sind beliebt. Die Kaufpreiserlöse auf dem Kieler Ostufer liegen zwischen der 11- und 14-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf dem Westufer bewegen sie sich zwischen der 18- und 20-fachen Jahresnettokaltmiete. In sehr guten Lagen werden Preise bis zur 22-fachen Jahresnettokaltmiete erzielt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist lebhaft. Die Netto-Kaltmieten auf dem Kieler Ostufer liegen bei rund 8,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Auf dem Westufer stößt eine lebhaftere Nachfrage auf ein geringes Angebot. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt dort, je nach Ausstattung, zwischen

10,00 und 12,00 Euro. Besonders nachgefragt sind Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Gut ausgestattete Wohnungen auf dem Westufer und in der Nähe der Universität werden zu Mieten zwischen 11,00 und 12,00 Euro vermietet. In Prestigelagen sind im Neubau-Erstbezug zwischen 15,00 und 17,00 Euro realisierbar.

Gewerbeimmobilien

Kiels Büromarkt weist einen Leerstand von unter 5 Prozent auf mit weiterhin abnehmender Tendenz. Rückläufig ist die Nachfrage nach Büroräumen in einfachen beziehungsweise mittelguten Lagen. Schlicht ausgestattete Objekte finden für 6,00 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter nur selten Nutzer. Der Mietwert für normal ausgestattete Büroflächen liegt auch im Innenstadtbereich bei etwa 8,00 bis 9,00 Euro. Gute Flächen finden zu Quadratmetermieten von etwa 10,00 Euro neue Nutzer. In sehr guten Lagen an der Kieler Förde sind Preise um 13,00 Euro realisierbar; in Premiumlagen bis 15,00 Euro. Die Spitzenmieten bewegen sich zwischen 15,00 und 17,00 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Investmentempfehlungen können für die Stadtquartiere Kiel-Nord, Universitätsnähe, Ravensberg, Blücherplatz, Kiel-City, Schrevenpark sowie an der Hörn gegenüber dem Hauptbahnhof gegeben werden. Anlageimmobilien mit direktem Bezug zur Kieler Förde werden sich auch in Zukunft einer sehr guten Nachfrage erfreuen.

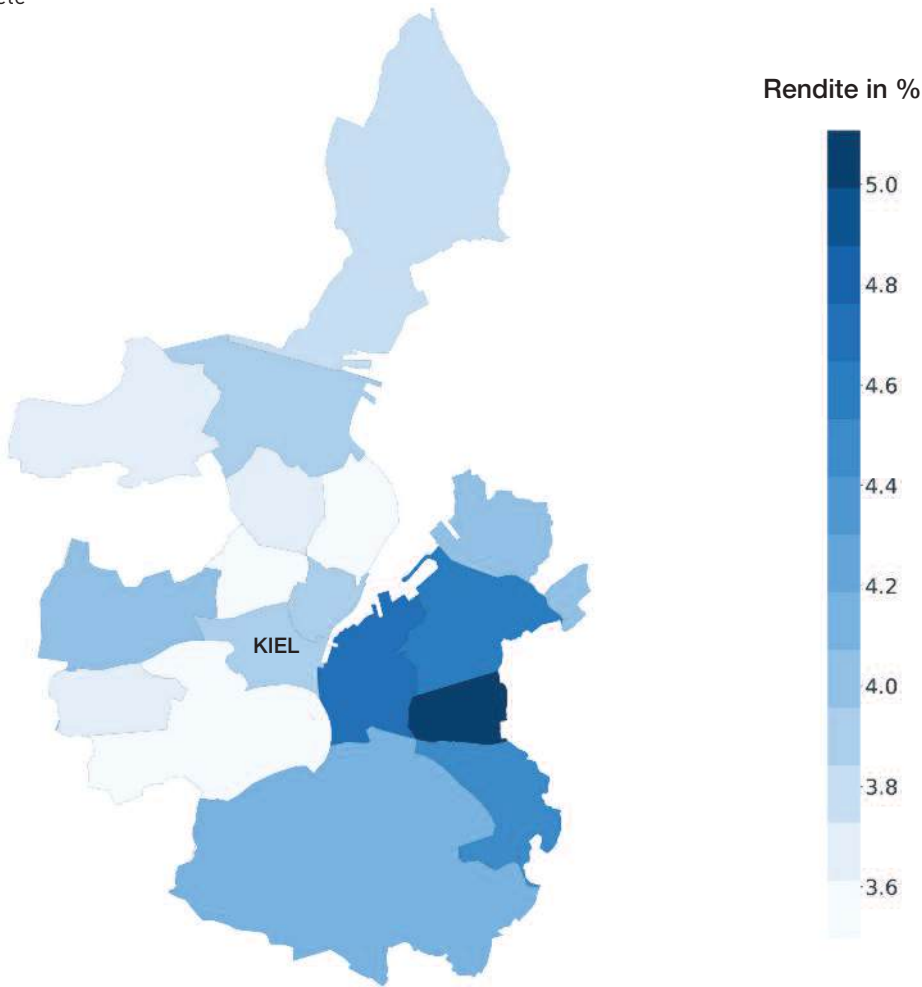
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	10,00 – 14,00	12,00 – 14,00	12,00 – 14,00	→
Mittlere Lage	8,50 – 10,00	10,00 – 11,50	10,00 – 11,50	→
Einfache Lage	7,80 – 8,50	8,50 – 9,00	8,50 – 9,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	18,0 – 25,0	12,0 – 20,0	11,0 – 18,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 22,0	13,0 – 18,0	11,0 – 17,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 25.000

Leerstandsquote in %: 4,0

Flächenbestand in m²: 1.500.000

Ø Miete in Euro/m²: 10,00

Flächenleerstand in m²: 60.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 17,00

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
--------	----------------------------------

Holstenstraße	25,00 – 100,00
---------------	----------------

Kontakt:



Hans Schütt®

Wir machen Ihre Hausaufgaben

Hans Schütt Immobilien GmbH
Bernd Hollstein • Kleiner Kuhberg 2-6
24103 Kiel • Telefon: 0431 / 90 69-60
E-Mail: info@schuett.de
www.schuett.de



Aufschwung in Sicht

Allgemeine Marktsituation

Nach zum Teil deutlichen Preiserückgängen seit der Zinswende im Frühjahr 2022 hat der regionale Immobilienmarkt inzwischen die Talsohle erreicht. Am Wohnungsmarkt ist im Bestandssegment seit Anfang 2024 sogar ein signifikanter Anstieg der Nachfrage auszumachen und in Teilsegmenten steigen auch die Kaufpreise wieder.

Wohnimmobilien

Bereits im Laufe des Jahres 2023 hat sich der Markt für Bestandswohnungen und -häuser stabilisiert. Infolge einer gestiegenen Nachfrage und eines Abbaus des Angebots seit Anfang 2024 ist inzwischen bei Immobilien jüngerer Baujahres wieder ein leichter Anstieg der Kaufpreise zu beobachten. Gleichzeitig finden allerdings bei sanierungsbedürftigen Objekten in wenig nachgefragten Lagen weiter Preiskorrekturen statt. Eine sehr hohe Nachfrage ist in der Domstadt am Mietmarkt zu beobachten mit in der Folge steigenden Mieten. Aufgrund der steigenden Mietbelastung machen sich immer mehr Menschen Gedanken, Wohneigentum zu erwerben – die Situation am Mietmarkt wirkt sich damit stabilisierend auf den Markt für Kaufimmobilien zur Selbstnutzung aus. Bei Investmentobjekten ist die Zurückhaltung weiter hoch. Unter anderem hemmt die restriktive Kreditvergabe der Banken Investoren. Einige Kaufinteressenten warten zudem auf weiter sinkende Preise, obwohl die Verkäufer ihnen bereits teilweise mit hohen Preisnachlässen entgegengekommen sind. Für 2025 prognostizie-

ren wir eine Belebung des Marktes bei stabiler Entwicklung der Verkaufspreisfaktoren.

Gewerbeimmobilien

Große Vermietungen sind am Kölner Büromarkt 2023 ausgeblieben und die Entwicklung im ersten Halbjahr 2024 deutet darauf hin, dass die Vermietungsleistung auch im laufenden Jahr wieder deutlich unter dem langjährigen Mittel bleiben wird. Die schwächelnde Konjunktur und anhaltende Unsicherheiten bei den Unternehmen machen sich in Köln bemerkbar. Jedoch bremsst auch der Mangel an modernen Flächen in der City die Neuvermietungen aus. Als Shopping-Standort besitzt Köln eine hohe Anziehungskraft in der Region. Die Schildergasse zählt weiterhin zu den am stärksten frequentierten Fußgängerzonen Deutschlands. Die Mietpreise sind weiterhin stabil, die Fluktuation nimmt jedoch zu. Im Umbruch befindet sich derzeit die Hohe Straße, wo der Einzelhandelsbesatz deutlich an Qualität verloren hat und Leerstände zugenommen haben.

Ausblick

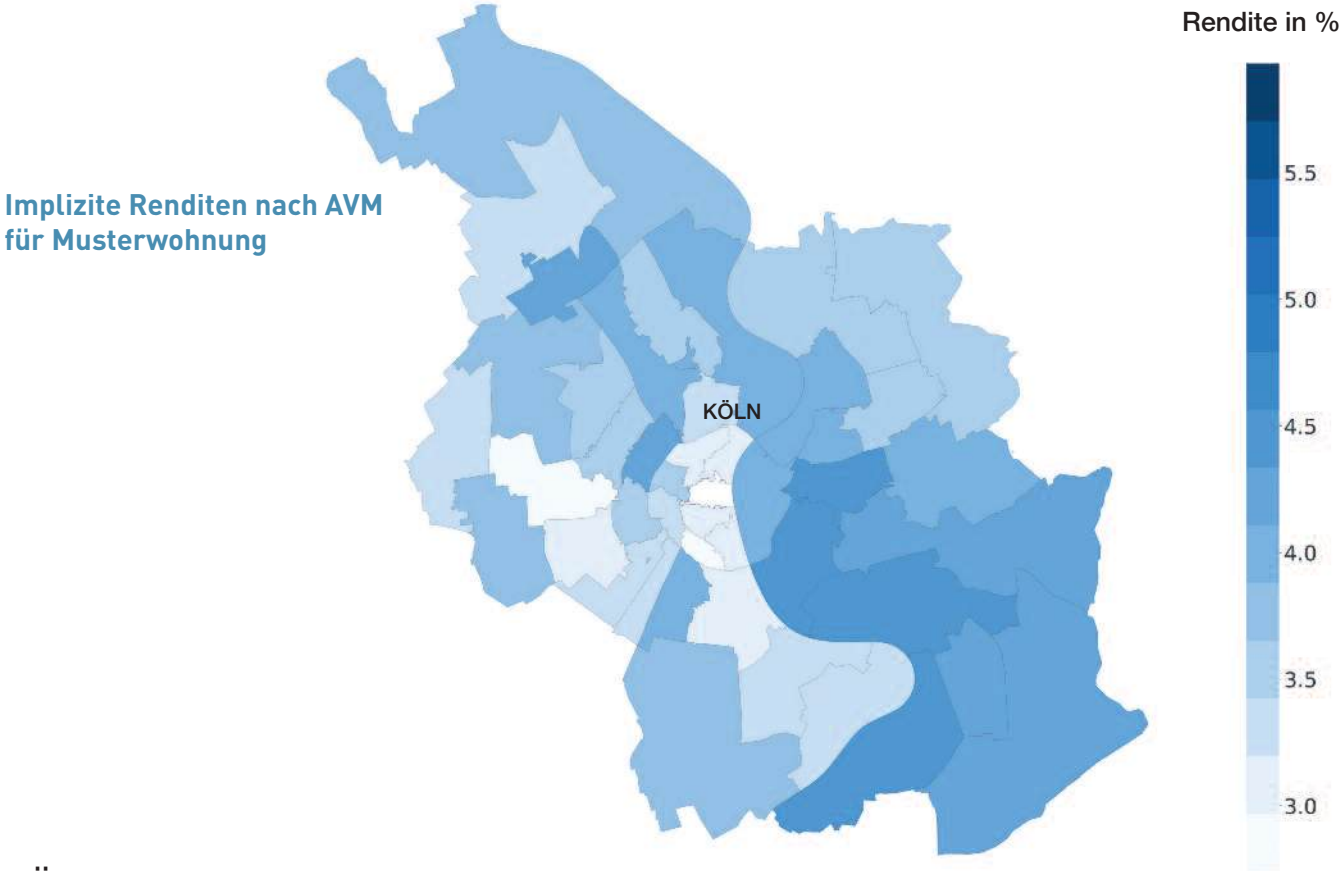
Durch die Krisen der vergangenen Jahre hat der Kölner Immobilienmarkt nicht an Stärke verloren. Vielmehr haben die anhaltend hohe Nachfrage und die niedrige Bautätigkeit dafür gesorgt, dass der Druck eher noch gestiegen ist. Insofern ist schon bald wieder mit steigenden Preisen zu rechnen.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,50 – 15,50	14,25 – 16,50	15,00 – 17,25	↗
Mittlere Lage	11,50 – 13,50	12,25 – 14,25	12,50 – 15,00	↗
Einfache Lage	9,50 – 11,50	10,00 – 12,25	10,50 – 12,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	20,0 – 31,0	17,0 – 26,0	16,0 – 25,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	16,0 – 23,0	14,0 – 21,0	14,0 – 20,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m ² : 200.000	Flächenbestand in m ² : 8.300.000	Flächenleerstand in m ² : 330.000
Leerstandsquote in %: 4,0	Ø Miete in Euro/m ² : 18,50	Spitzenmiete in Euro/m ² : 32,50

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Schildergasse	80,00 – 200,00
Hohe Straße	60,00 – 140,00
Ehrenstraße/Mittelstraße/ Breite Straße	40,00 – 80,00



Kontakt Kooperationspartner:

KSK-Immobilien
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln

KSK-Immobilien GmbH
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln
Roland Havenith • Richmodstraße 2
50667 Köln • Telefon: 0221 / 1 79 49-357
E-Mail: roland.havenith@ksk-immobilien.de
www.ksk-immobilien.de



Dynamische Schwarmstadt

Allgemeine Marktsituation

Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur, ein großes Kulturangebot und eine hohe Lebensqualität. Darüber hinaus ist sie ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit großem Branchenmix. Die Stadt ist unter anderem ein Zentrum für die Automobilindustrie, die IT- sowie Logistikbranche. Dies macht sie zu einem attraktiven Immobilienstandort, nicht zuletzt, weil die größte Stadt Sachsens mit 620.000 Einwohnern zu den wachstumsstärksten Kommunen Deutschlands zählt.

Wohnimmobilien

In der Konsequenz wird neuer Wohnraum benötigt. So stieg die Zahl der Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich an und lag zuletzt bei jährlich rund 3.800 Wohneinheiten. Durch mehrere Großprojekte wie den „Eutritzscher Freiladebahnhof“ (circa 2.100 Wohneinheiten) und die Umnutzung des ehemaligen Bayerischen Bahnhofs (etwa 1.300 Einheiten) werden viele Neubauwohnungen geschaffen. Für Mietwohnungen im Neubau-Erstbezug müssen in guten und sehr guten Lagen etwa 12,00 bis 16,00 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche einkalkuliert werden. Für Mietwohnungen im Bestand zahlen Mieter an vergleichbaren Standorten zwischen 8,00 und über 14,00 Euro. Die Mieten sind überwiegend am Steigen.

Auch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist hoch. Der Leerstand hat zugenommen, liegt aber weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Insgesamt bleibt

der Markt robust und dynamisch, trotz bestehender Herausforderungen.

Gewerbeimmobilien

Der Leipziger Büromarkt zeigte sich stabil. Die unverändert hohe Nachfrage trifft auf eine begrenzte Verfügbarkeit moderner Büroflächen. Fertiggestellte Objekte werden schnell vom Markt absorbiert. Allgemein zeigt der Gewerbeimmobilienmarkt eine stabile Entwicklung mit robusten Vermietungsaktivitäten. Die Mieten sind gestiegen, besonders für moderne und zentrale Flächen. Der Leerstand ist zwar leicht gewachsen, bleibt aber unter dem langjährigen Durchschnitt. Der Logistiksektor hat einen moderaten Rückgang verzeichnet. Insgesamt zeigt der Gewerbeimmobilienmarkt eine gute Resilienz und bleibt attraktiv für Investoren und Unternehmen.

Ausblick

Die Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen ist konstant hoch und wird wegen des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums der Stadt weiterhin nicht vollständig gedeckt. Wir erwarten leichte Steigerungen bei Mieten und Kaufpreisen. Der Leerstand ist allgemein betrachtet zwar leicht angestiegen, bleibt jedoch weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Der Markt profitiert von Leipzigs stetig wachsender Attraktivität und einer robusten Wirtschaft, was zu einer weiterhin positiven Preisentwicklung und Investitionsbereitschaft führt.

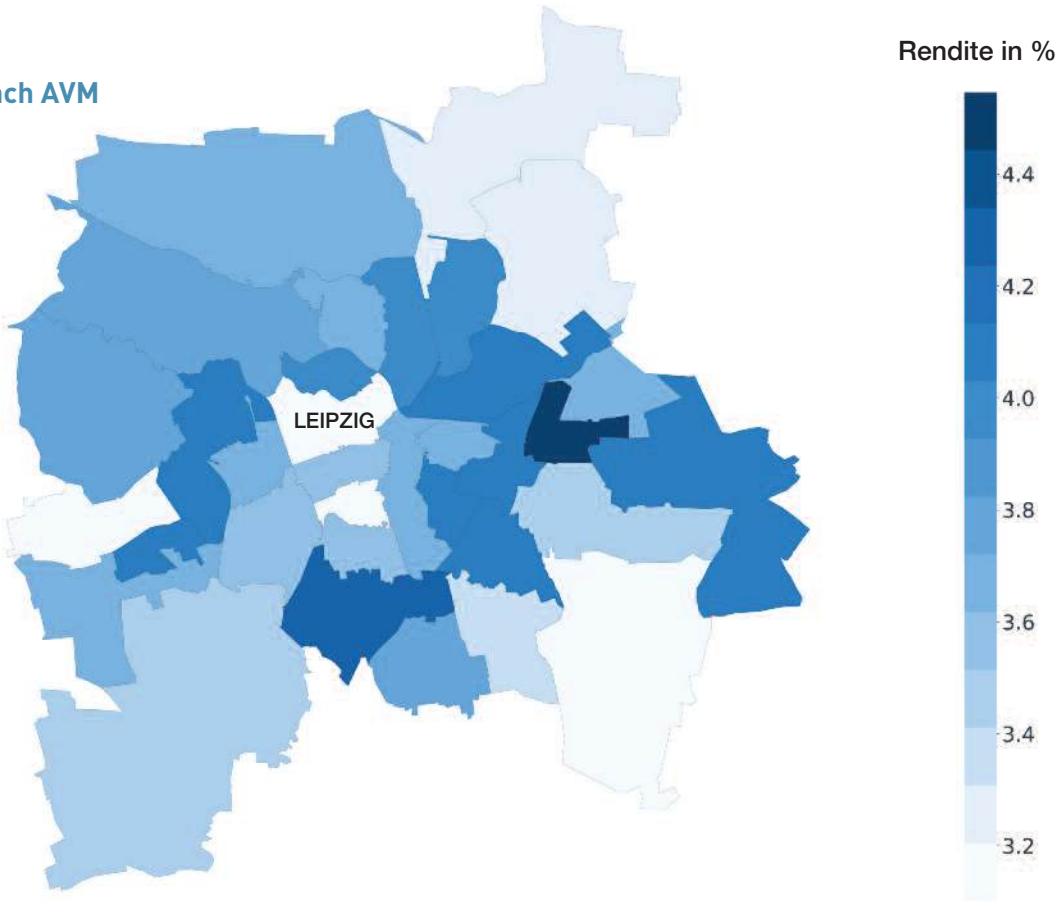
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m²				
Gute, sehr gute Lage	ab 9,50	9,50 – 14,00	10,00 – 15,00	↗
Mittlere Lage	8,50 – 9,00	8,50 – 9,50	8,50 – 10,00	↗
Einfache Lage	6,50 – 7,80	6,00 – 8,00	7,00 – 8,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	22,0 – 28,0	22,0 – 28,0	18,0 – 26,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	18,0 – 22,0	18,0 – 22,0	12,0 – 16,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 132.000	Flächenbestand in m²: 3.900.000	Flächenleerstand in m²: 186.000
Leerstandsquote in %: 4,7	Ø Miete in Euro/m²: 12,10	Spitzenmiete in Euro/m²: 19,00

Kontakt:

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Hainstraße	70,00 – 90,00
Petersstraße	80,00 – 110,00
Grimmaische Straße	80,00 – 110,00
Nikolaistraße	40,00 – 60,00



DER IMMO TIP – Vermittlung von Immobilien GmbH
Uwe Schatz • Martin Schatz
An der alten Post 3 • 04205 Leipzig
Telefon: 0341 / 60 05 39 90
E-Mail: schatz@der-immo-tip.de
www.der-immo-tip.de

MANNHEIM



Hohe Mietnachfrage, teils Kaufpreiskorrekturen

Allgemeine Marktsituation

Mannheim ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und mit circa 327.000 Einwohnern nach Stuttgart die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. In Stadt und Region befinden sich diverse Forschungsinstitute und Hochschulen sowie große Unternehmen wie ABB, BASF, Bilfinger, Heidelberg Cement, Hutchinson, John Deere, Phoenix und SAP. Mannheim ist bekannt für seinen Spitzenplatz bei der Gründungsaktivität pro Einwohner und der Unterstützung von Start-Ups.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin höher wie das Angebot. Obwohl die Mieten weiter steigen, gingen 2023 die Kaufpreise für Wohnimmobilien zurück, je nach Lage und Objektzustand waren die Rückgänge teils spürbar. Der Markt ist sehr selektiv, was die Lagequalität angeht. Die stabile Mietnachfrage wird bei Objekten mit zeitgemäßen Standards zu einer zunehmenden Preisstabilisierung führen.

Die Kaltmiete für Bestandswohnungen in guten und sehr guten Lagen tendiert zwischen 13,00 und 19,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Neubau werden 14,50 bis 21,50 Euro erzielt.

Büroimmobilien

Der Mannheimer Büromarkt ist mit ca. 2,17 Millionen Quadratmeter Flächenbestand der größte Büromarkt in

der Region Rhein-Neckar. 2023 erhöhte sich der Flächenumsatz leicht. Die Mietpreise blieben nahezu unverändert konstant. Die Leerstandsquote liegt bei 6,4 Prozent. Bei insgesamt geringem Angebot an modernen Flächen ist mit weiter leicht steigenden Preisen zu rechnen. Aktuell liegen die Durchschnittsmieten bei 14,75 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, die Spitzenmiete bei 22,00 Euro.

Einzelhandel

Mannheim gehört zwar weiterhin zu den umsatzstärksten Innenstadtstandorten bundesweit und profitiert wesentlich von den Bewohnern des Umlands, die zum Einkaufen ins Oberzentrum fahren. Der Handel in der City ist allerdings weiter von tiefgreifender Transformation betroffen, etliche Gebäude werden umgenutzt. Die Mieten und Kaufpreise sind gesunken.

Ausblick

In den Anlageklassen Wohnen und Büro zeigt sich Mannheim aufgrund der bestehenden Nachfrage als äußerst robust. Das Preisniveau ist nach Lage und Qualität der Objekte teils spürbar gefallen, das kann interessante Perspektiven eröffnen. Die neu entstehenden Flächen kommen aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung verzögert auf den Markt, insoweit können diese absorbiert werden und werden vermutlich keine größeren Leerstände bei Bestandsimmobilien nach sich ziehen. Mannheim bietet selektive Investmentchancen.

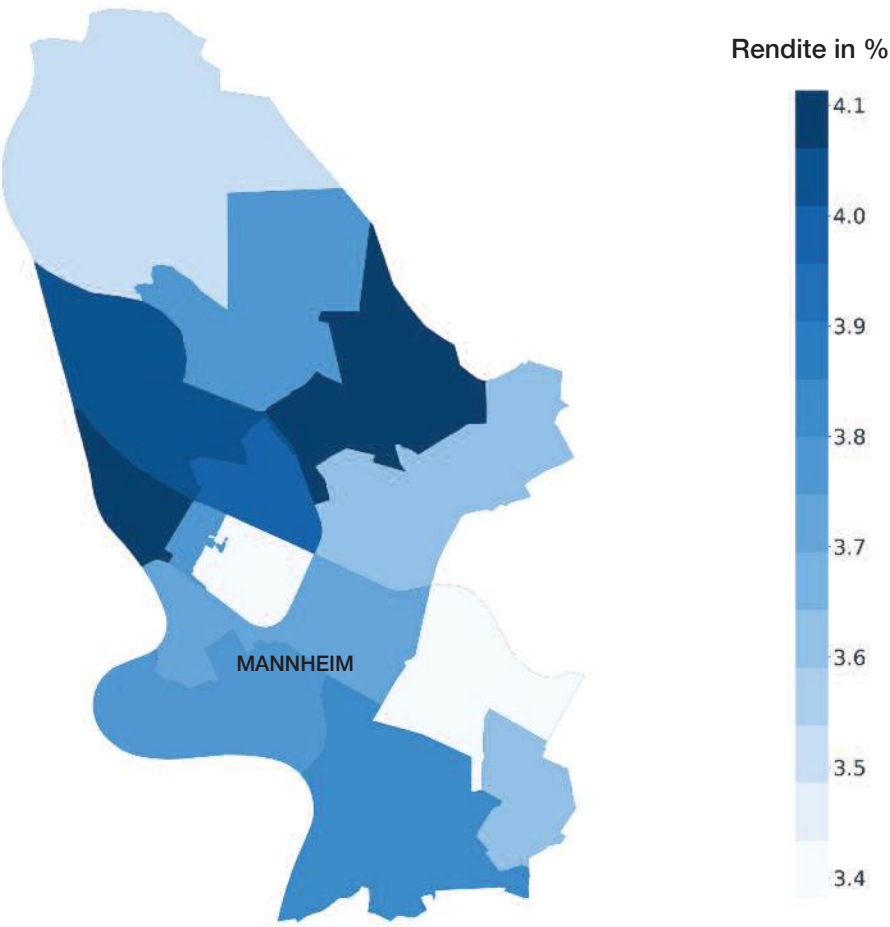
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 16,00	12,50 – 15,00	13,00 – 19,50	↗
Mittlere Lage	10,50 – 15,00	11,00 – 14,00	11,00 – 14,50	↗
Einfache Lage	8,50 – 11,50	8,50 – 11,50	8,50 – 12,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	21,0 – 30,0	16,0 – 24,0	14,0 – 20,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	18,0 – 30,0	15,0 – 22,0	13,0 – 17,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m ² : 68.000	Flächenbestand in m ² : 2.170.000	Flächenleerstand in m ² : 140.000
Leerstandsquote in %: 6,4	Ø Miete in Euro/m ² : 14,75	Spitzenmiete in Euro/m ² : 22,00

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Planken	50,00 – 100,00
Planken Peripherie	19,00 – 60,00



Kontakt:
Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Gerhard Alles • Erzbergerstraße 17
68165 Mannheim • Telefon: 0621 / 40 07 07 10
E-Mail: g.alles@schuerrerr-fleischer.de
www.schuerrerr-fleischer.de

MÜNCHEN



Die Stadt erwacht

Allgemeine Marktsituation

München zählt zu den attraktivsten Städten Deutschlands. Die Einwohnerzahl wächst und die Stadt erreicht mit einer durchschnittlichen Kaufkraft von 34.423 Euro einen der höchsten Werte in Deutschland. Nach schwachen Umsätzen im Jahr 2023 kehren sowohl gewerbliche als auch private Anleger zurück. Erste Umsätze im Bereich Value-Add sowie Vermietungen in der Innenstadt, verbunden mit Spitzenmieten, deuten auf eine Trendwende hin. Dank der wirtschaftlichen Stärke Münchens wird nach einer Konsolidierung der Renditen und Preise bis 2025 eine Normalisierung erwartet.

Investment Wohnimmobilien

Sinkende Genehmigungszahlen für Neubauvorhaben schützten Bestandsimmobilien bislang vor stärkeren Preisrückgängen. Steigende Kaltmieten sowie die Tatsache, dass Handwerker wieder eher verfügbar sind und Baukosten kaum noch steigen, fördern die Nachfrage nach renovierungsbedürftigen Wohnhäusern. Die Mieten für Bestandswohnungen in guten und sehr guten Lagen liegen zwischen 20,00 und 25,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Neubau sind in vergleichbaren Lagen Mieten von bis zu 30,00 Euro erzielbar. Das ist ein neuer Rekord. Der Generationswechsel, der bei vielen Eigentümern ansteht und die Erbschaftssteuer sorgen zudem für interessante Angebote. Die Umsätze bei Bestandswohnimmobilien blieben daher im Jahr 2023 mit einem Rückgang von lediglich 15 Prozent verhältnismäßig stabil.

Investment Gewerbe

Bürogebäude in zentralen Lagen erfahren aufgrund des Fachkräftemangels eine hohe Nachfrage. Dadurch sind moderne Gebäude in der Innenstadt begehrt, obwohl Banken mittlerweile höhere Anforderungen an das eingesetzte Eigenkapital stellen. Im Umland hingegen erhöhen Risikoabschläge und sinkende Vermietungsumsätze den Druck auf die Renditen, was zu einer hohen Kaufzurückhaltung führt. Je nach Lage könnten Umwandlungen in Wohnraum eine preiswerte Alternative bilden. Moderne Handelsflächen bleiben aufgrund niedrigerer Faktoren weiterhin gefragt und werden von privaten und institutionellen Investoren als renditestarke Beimischung ihres Portfolios berücksichtigt. In den Top-Einkaufstraßen wie der Kaufinger Straße liegen die Mieten zwischen 220,00 und 285,00 Euro pro Quadratmeter. Logistikflächen im Großraum München sind knapp; die Mieten sind verhältnismäßig stabil.

Ausblick

Für die kommenden zwölf Monate wird mit steigenden Umsätzen auf einem sich konsolidierenden Preisniveau gerechnet. Im Fokus stehen dabei Wohnimmobilien sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit Optimierungsreserven. Gefragt sind projektierte Wohnungsneubauten zu angepassten Preisen sowie Bürogebäude, die in Wohnungen umgewandelt werden können und im Umland der Landeshauptstadt liegen beziehungsweise in Streulagen.

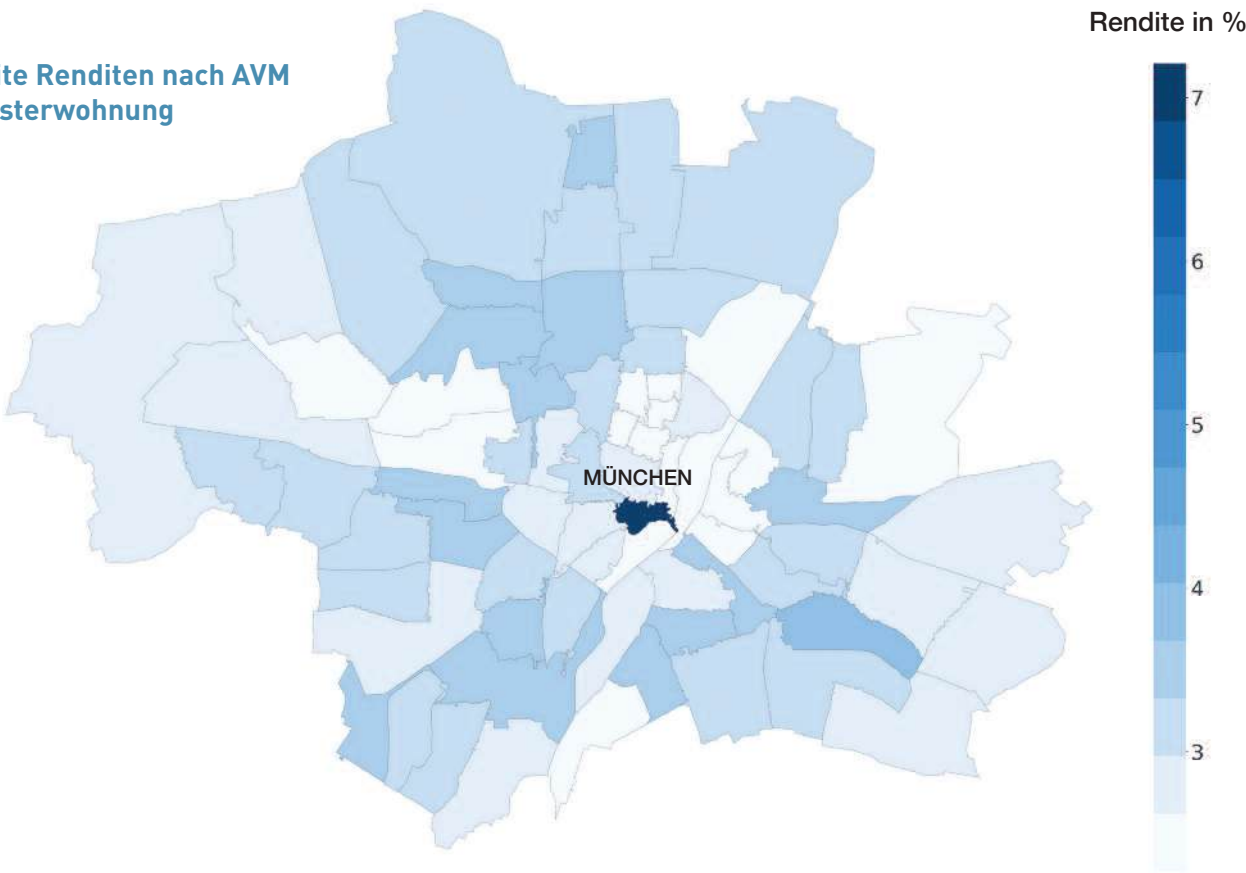
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	18,00 – 27,00	20,00 – 28,00	20,00 – 25,00	↗
Mittlere Lage	14,00 – 17,00	16,00 – 18,00	16,00	↗
Einfache Lage	12,00 – 14,00	13,70 – 15,50	14,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	30,0 – 50,0	30,0 – 33,0	35,0 – 37,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	28,0 – 38,0	26,0 – 35,0	25,0 – 32,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023 inkl. Umland

Flächenumsatz in m ² : 474.000	Flächenbestand in m ² : 23.200.000	Flächenleerstand in m ² : 1.600.000
Leerstandsquote in %: 6,9	Ø Miete in Euro/m ² : 26,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : > 60,00

Kontakt:

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
City 1A	220,00 – 285,00
City 1B	75,00 – 110,00

ROHRER
IMMOBILIEN SEIT 1919

Rohrer Immobilien GmbH
Sven Keussen • Lessingstraße 9
80336 München • Telefon: 089 / 54 30 40
E-Mail: keussen@rohrer-immobilien.de
www.rohrer-immobilien.de

MÜNSTER



Stabilisierung und Aufwärtstrend

Allgemeine Marktsituation

Der Wohnimmobilienmarkt in Münster hat sich stabilisiert und folgt einem klaren Aufwärtstrend. Nachdem der Markt in den vergangenen Jahren durch verschiedene Herausforderungen wie Materialengpässe, steigende Zinsen, Ukraine Konflikt und hohe Inflation belastet war, zeigen aktuelle Entwicklungen eine deutliche Erholung. Eine neue Studie hat aufgezeigt, dass insbesondere Münster als großer Gewinner hervorsticht, mit einer signifikanten durchschnittlichen Immobilienwertsteigerung von 5,6 Prozent. Im ersten Quartal 2024 sind die Immobilienpreise im Durchschnitt um mehr als 4 Prozent gestiegen. Bei Eigentumswohnungen lag die Erhöhung sogar bei etwa 10 Prozent.

Wohnimmobilien

In gefragten Lagen wie der Sentruper Höhe, dem Kreuzviertel und Mauritz sind die Spitzenmieten von 18,00 auf etwa 20,00 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Die Kaufpreise für Bestandswohnungen liegen bei rund 6.000 Euro pro Quadratmeter und können in besonders gefragten Lagen bis auf etwa 8.000 Euro gehen. Neubau-Wohnungen kosten im Durchschnitt etwa 8.500 Euro pro Quadratmeter, während exklusive Objekte bis zu circa 10.000 Euro kosten. Freistehende Einfamilienhäuser werden durchschnittlich zu Preisen von etwa 750.000 Euro angeboten. Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser bleibt weiterhin stark und wird im Durchschnitt zum 20- bis 25-fachen des Jahresrohertrags gehandelt.

Gewerbeimmobilien

Im Jahr 2024 werden nach bisherigen Prognosen bis zu 75.000 Quadratmeter Büroflächen vermittelt, was ein solides Ergebnis darstellt, insbesondere angesichts der wirtschaftlichen Herausforderungen der beiden Vorjahre. Der Flächenumsatz liegt unter dem zehnjährigen Durchschnitt von 86.100 Quadratmetern. Der Büroleerstand blieb stabil, Anfang 2024 lag er bei rund 45.000 Quadratmetern, was einer Leerstandsquote von 2 Prozent entspricht. Spitzenmieten in den Büromarktzonen Hafen und City belaufen sich auf 20,00 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, während die Durchschnittsmiete bei 12,50 Euro liegt.

Ausblick

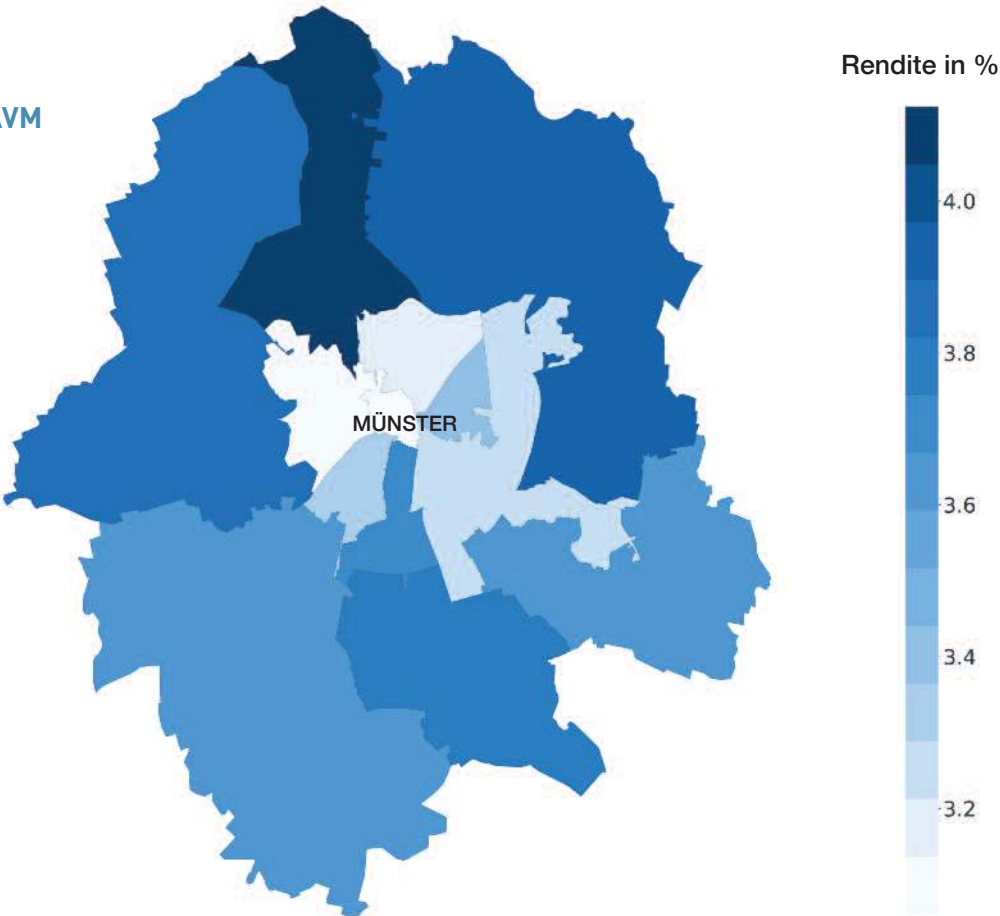
Die Marktentwicklung zeigt eine deutlich positive Wende. Nach einem kurzen, aber intensiven Rückgang der Immobilienpreise aufgrund der Zinswende und anderer Krisen zeigt der Markt Anzeichen eines anhaltenden Aufwärtstrends. Die Rückkehr der Kaufinteressenten erfolgt vorsichtig, doch die Anzahl der Transaktionen hat im zweiten Quartal leicht zugenommen. Verbraucher beginnen, wieder in Immobilien zu investieren. Sollte sich die Preiswende bestätigen, könnte die Korrekturphase des Marktes eine vorübergehende Unterbrechung eines langanhaltenden Aufwärtstrends gewesen sein.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m²				
Gute, sehr gute Lage	16,00	18,00	18,00	↗
Mittlere Lage	14,00	16,00	16,00	↗
Einfache Lage	10,00	12,00	12,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	26,0–32,0	22,0–28,0	20,0–24,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	19,00	16,0–18,0	16,0–18,0	→
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 55.000-75.000	Flächenbestand in m²: 2.300.000	Flächenleerstand in m²: ca. 45.000
Leerstandquote in %: ca. 2,0	Ø Miete in Euro/m²: 12,50	Spitzenmiete in Euro/m²: 20,00

Kontakt:

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Prinzipalmarkt	90,00–140,00
Salzstraße	50,00–70,00
Wolbecker- und Hammer Straße	14,00–19,00
Hafen	bis 18,00

HOMANN
IMMOBILIEN

HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH
 Bernard Homann
 Servatiiplatz 7 • 48143 Münster
 Telefon: 0251 / 41 84 80
 E-Mail: homann@homann-immobilien.de
 www.homann-immobilien.de

OLDENBURG

A wide-angle photograph of a canal in Oldenburg, Germany. In the foreground, two boats are docked: a small blue and white sailboat on the left and a larger white motorboat with the registration 'HB-G688' on the right. The canal is bordered by a dark wooden wall. In the background, there are several multi-story buildings with light-colored facades and many windows. A construction crane is visible in the far background on the left.

Standhaft im Nordwesten

Allgemeine Marktsituation

Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur, Tourismus – als Oberzentrum der Weser-Ems-Region stehen die Bedeutung und Strahlkraft Oldenburgs außer Frage. Niedersachsens drittgrößte Stadt ist nicht nur für hohe Lebensqualität und eine attraktive Fußgängerzone bekannt, sondern hat sich als junger und zugleich angesehener Universitäts- und Forschungsstandort einen Namen gemacht. Rahmenbedingungen, die Oldenburg trotz aller Marktdynamiken im oberen Bereich der starken Immobilienstandorte halten.

Wohnimmobilien

Die Anziehungskraft Oldenburgs beschert der Stadt eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum und -immobilien. Im Spiegel der überall greifenden aktuellen Marktentwicklungen zeigt sich beim Quadratmeterpreis für Bestandseigentumswohnungen in begehrten Toplagen wie Dobben- und Gerichtsviertel mit bis 4.050 Euro eine leichte Entspannung der letztjährigen dynamischen Preisentwicklung. In mittleren Lagen liegt er wie 2023 zwischen 2.300 und 2.900 Euro. Mit 5.900 Euro in der Spitze bleibt der Preis pro Quadratmeter bei Neubauwohnungen in sehr guten Lagen auf einem konstanten Niveau. Im Segment für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser ist mit Kaufpreisfaktoren bis zum 20- beziehungsweise 19-fachen der Jahresnettokaltmiete hingegen ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Ein anderes Bild bei den Wohnungskaltmieten: Mit einer

Mietpreisspanne von 9,90 bis 13,50 Euro pro Quadratmeter für Bestandsobjekte und 14,00 bis 15,50 Euro im Neubaubereich sind sie in sehr guten Lagen im Vergleich zum Vorjahr unverändert, teils sogar leicht gestiegen.

Büroflächen

Die Durchschnittsmiete für Büroflächen stieg leicht auf 9,00 Euro pro Quadratmeter, während die Spitzenmiete ihr Niveau von 2023 (14,50 Euro) beibehält. Die Attraktivität Oldenburgs als Arbeits- und Wirtschaftsstandort ist somit ungebrochen hoch.

Logistik- und Industrieflächen

Die Assetklasse Logistik bleibt ein starker Wirtschaftspfeiler in Oldenburg, Entwicklungen hin zu ökologisch vertretbarem Wirtschaften nehmen zu. So begegnen die Flächenopportunitäten in Oldenburg und dem Umland den Herausforderungen eines Investmentmarkts, dessen Kernthemen Nachhaltigkeit und Effizienz sind, was für interessante Perspektiven und vergleichsweise hohe Renditen sorgen kann.

Ausblick

Oldenburg bleibt Anziehungspunkt für Studierende, Fachkräfte und Familien, genau wie für Unternehmen und Gewerbetreibende. Ob im Bereich der Innenstadt oder entlang von Hafen und Hunte, durch spannende Quartiers- und Projektentwicklungen sieht Robert C. Spies diese Attraktivität auch in Zukunft gesichert.

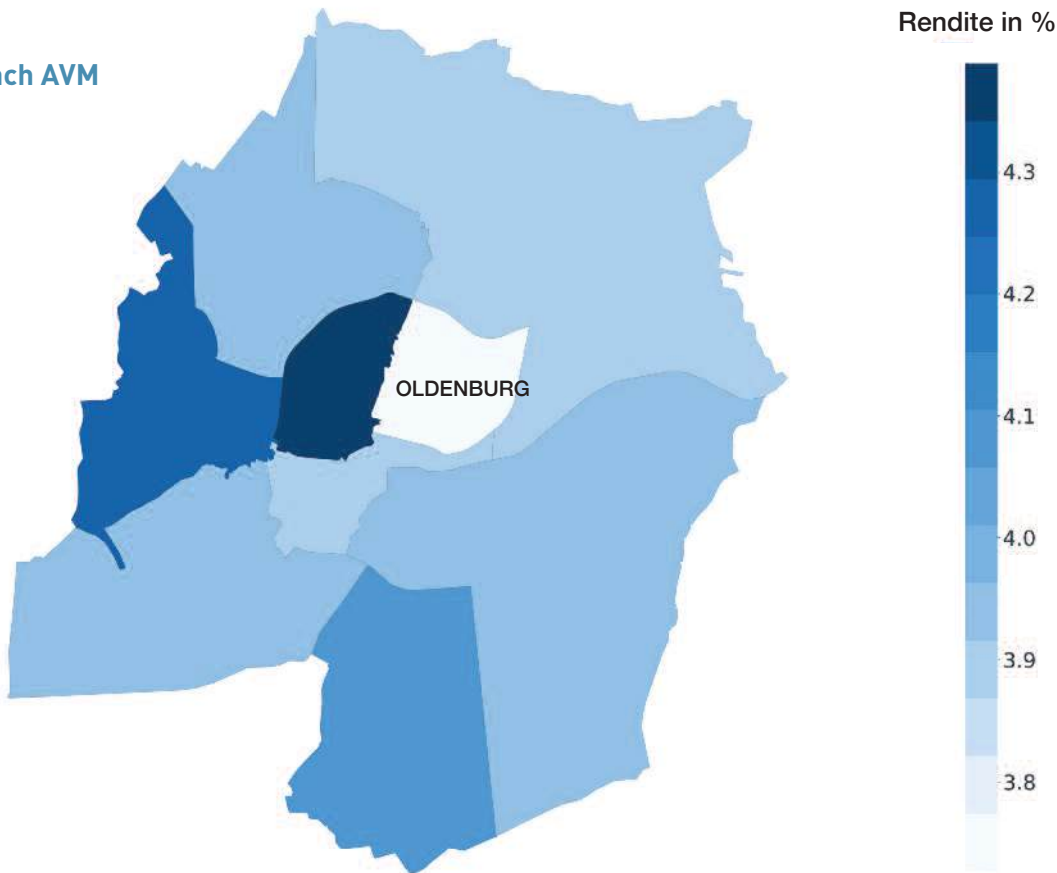
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m²				
Gute, sehr gute Lage	9,80 – 13,40	9,90 – 13,50	9,90 – 13,50	→
Mittlere Lage	8,00 – 11,20	8,30 – 11,60	8,30 – 11,60	→
Einfache Lage	6,00 – 8,70	7,00 – 8,90	7,00 – 8,90	→

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0 – 27,0	15,0 – 22,0	14,5 – 20,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	15,0 – 22,0	14,0 – 19,0	14,0 – 19,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: k. A.	Flächenbestand in m²: k. A.	Flächenleerstand in m²: k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.	Ø Miete in Euro/m²: 9,00	Spitzenmiete in Euro/m²: 14,50

Kontakt:

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
--------	----------------------

Achternstraße/Langestraße	20,00 – 35,00
---------------------------	---------------

ROBERT C.
SPIES

Robert C. Spies
Immobilien GmbH & Co. KG Oldenburg
Jan Schneider • Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg • Telefon: 0441 / 97 23 95 0
E-Mail: j.schneider@robertcspies.de
www.robertcspies.de

STUTTGART



Langsame Stabilisierung der Kaufpreise

Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg bildet zusammen mit der Region den drittgrößten Ballungsraum Deutschlands und ist einer der gefragtesten Unternehmens- und Investmentstandorte Deutschlands. Viele Unternehmen, die in ihren Bereichen zur Weltspitze gehören, haben hier ihren Sitz oder einen wichtigen Standort. Stuttgart gilt neben Berlin und München als die Wachstums- und Innovationsstadt. Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung und der hohen Lebensqualität wächst die Bevölkerung Stuttgarts seit Jahren ungebremst und die Prognose zeigt weiterhin nach oben.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Situation bleibt unverändert: Wohnraum ist knapp, Bauflächen sind rar, viele Projekte wurden nach der Zinswende auf Eis gelegt. Der Mangel an Wohnraum vergrößert sich immer mehr. Die Miet-Nachfrage übersteigt das Angebot. Die Mieten steigen leicht. Sanierete und neue Flächen werden, trotz hoher Preise, absorbiert. Die Wohnungsmieten im Bestand liegen an nachgefragten Standorten zwischen 17,00 Euro und 22,50 Euro pro Quadratmeter. Im Neubau werden in vergleichbaren Lagen Kaltmieten zwischen 21,00 und 26,00 Euro verlangt.

Die Kaufpreiskriterien waren unter Druck, scheinen sich allerdings seit Frühjahr 2024 auf niedrigerem Niveau zu stabilisieren.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Stuttgart ist im Jahr 2023 mit circa 150.000 Quadratmetern Büroflächenumsatz auf die Hälfte des Vorjahresumsatzes abgesackt und damit weit unter dem langjährigen Durchschnitt geblieben. Der Markt war wesentlich durch kleinteiligere Abschlüsse und eine starke Nachfrage öffentlicher Mieter geprägt. Die Mieten für Flächen mit guter Ausstattungsqualität und in guter Lage sind leicht gestiegen. Aktuell liegt die Spitzenmiete bei 36,00 Euro. Die Leerstandsquote liegt bei 5 Prozent und damit auf einem vergleichsweise moderaten Wert, verglichen mit anderen Bürostandorten. Insgesamt blieb der Investment-Gesamtumsatz unter dem Vorjahr (circa minus 10 Prozent).

Stuttgarts Einzelhandel-Immobilienmarkt erlebte 2023 eine schwache Entwicklung. Die Nachfrage ging spürbar zurück, die Mieten sind weiter unter Druck, die Kaufpreiskriterien sanken.

Ausblick

Stuttgart und seine Region bleiben auf einem gedämpften, wenngleich sich stabilisierenden Kurs, die Abschwächungen scheinen hier nicht so stark zu sein wie in anderen Regionen. Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger können sich Chancen an diesem zukunftsorientierten Investmentstandort ergeben. Die Preise für fast alle Objektarten scheinen einen Boden zu finden. Das Angebot wird auch künftig knapp bleiben und die Stuttgarter Situation eher stabilisieren.

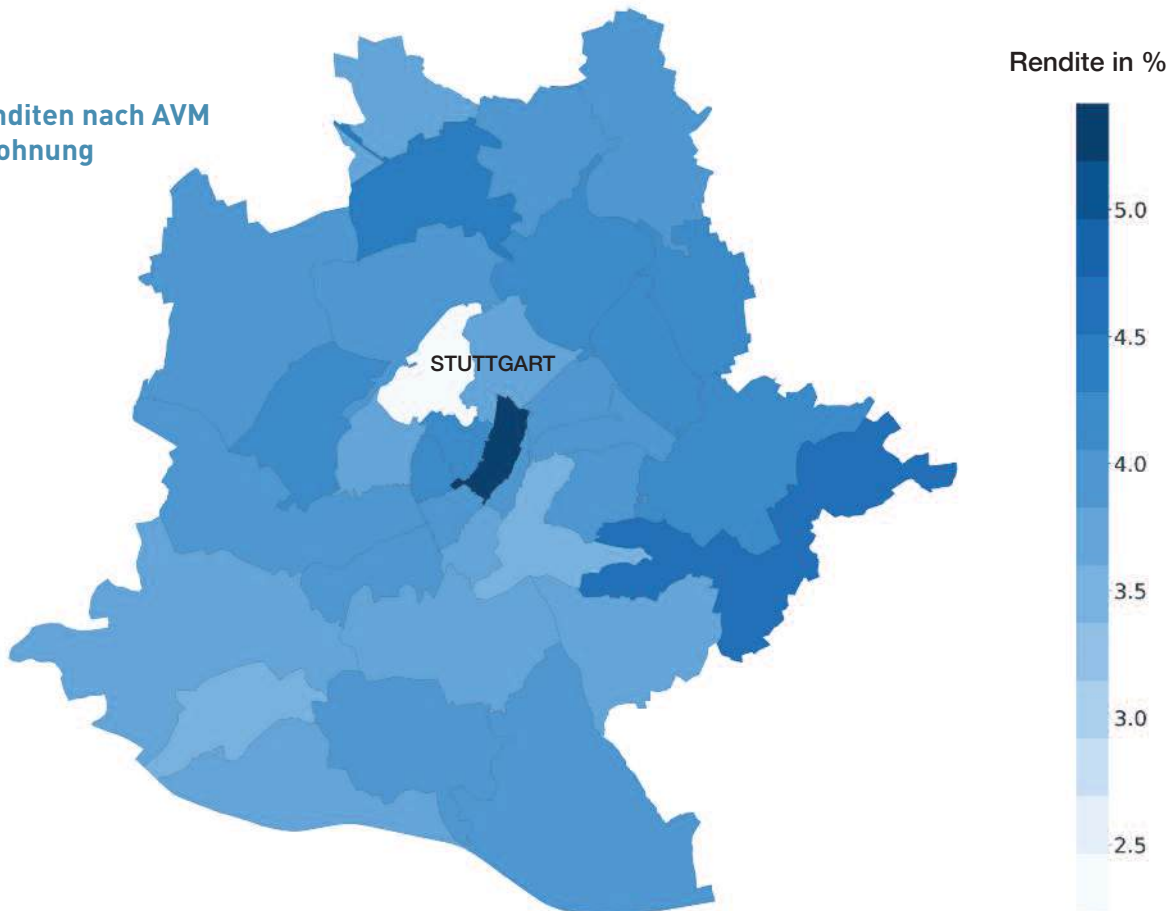
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m²				
Gute, sehr gute Lage	16,00 – 22,00	17,00 – 23,00	17,00 – 22,50	↗
Mittlere Lage	12,00 – 20,00	13,00 – 20,00	13,50 – 20,00	↗
Einfache Lage	10,50 – 16,00	11,00 – 16,00	10,50 – 16,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	26,0 – 35,0	23,0 – 30,0	16,0 – 22,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	26,0 – 33,0	22,0 – 29,0	15,0 – 21,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2023

Flächenumsatz in m²: 150.000	Flächenbestand in m²: 9.200.000	Flächenleerstand in m²: 460.000
Leerstandsquote in %: 5,0	Ø Miete in Euro/m²: 19,00	Spitzenmiete in Euro/m²: 36,00

Einzelhandel 2023 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Königsstraße	120,00 – 195,00
Nebenlage City	40,00 – 80,00

**SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN**

Kontakt:

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Peter Schürer • Büchsenstraße 10
70173 Stuttgart • Telefon: 0711 / 50 87 03-605
E-Mail: p.schuerrerr@schuerrerr-fleischer.de
www.schuerrerr-fleischer.de



Investmentchancen nach Preisanpassungen

Allgemeine Marktsituation

Linz, mit 212.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Österreichs, ist ein bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort. Anhaltender Zuzug und die erfolgreiche Ansiedelung von Unternehmen sorgen für hohe Anziehungskraft, gepaart mit einem nachhaltigen Wachstum. Die Jahre 2022 und 2023 waren unter anderem aufgrund der Zinssteigerungen von einem Nachfragerückgang geprägt. Seit Frühjahr 2024 scheint die Talsohle überwunden zu sein; seitdem steigt die Immobiliennachfrage wieder.

Wohnimmobilien

Der Wunsch nach Eigentum war 2023 ungebrochen hoch. Aufgrund der Zinssteigerungen konnten jedoch weniger Käufer Wohneigentum finanzieren. Eigentumswohnungen im Neubau erlebten im Mittel eine Preisstagnation; die Transaktionszahlen gingen zurück. Die durchschnittliche Spanne im Verkauf von Erstbezugsobjekten lag zwischen 2.600 und 5.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für Bestandswohnungen lagen die Zahlen zwischen 1.500 und 3.800 Euro. In beiden Bereichen gab es lediglich geringfügige Preisanstiege von circa 1 Prozent. Die Mietpreise für Bestandswohnungen lagen durchschnittlich im Bereich von circa 6,50 bis 9,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die allgemeinen, leichten Anstiege indizierten ebenso eher Stagnation. Im Segment des Neubaus wurden durchschnittliche Preise von 7,80 bis 11,40 Euro

erzielt. Hier sind akzeptable Steigerungen um circa 4 Prozent zu attestieren.

Die Kaufpreise für Zinshäuser kontrahierten 2023 renditeangepasst – ebenso das Volumen der Transaktionen (minus 14 Prozent). Preisabschläge hielten sich in guten Lagen überwiegend in Grenzen (minus 12 Prozent). Größere Preisabschläge waren hingegen in schlechteren Lagen festzustellen. Teilweise gingen in diesem Segment die Preise um mehr als 25 Prozent zurück.

Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenmarkt war 2023 tendenziell gleichbleibend, mit Ausnahme der 1a-Lagen. Hier erhöhten sich die Mieten um circa 4 Prozent und liegen aktuell im Bereich zwischen 7,22 und 12,78 Euro. Gewerbliche Mieten haben insbesondere in den mittleren bis mäßigen Lagen stark angezogen (teilweise über 20 Prozent). Sehr gute Lagen konnten nur bei Flächen über 150 Quadratmeter zulegen – um 7 Prozent. Die Mietspannen beginnen mit 8,30 Euro pro Quadratmeter und enden mit 77,00 Euro.

Ausblick

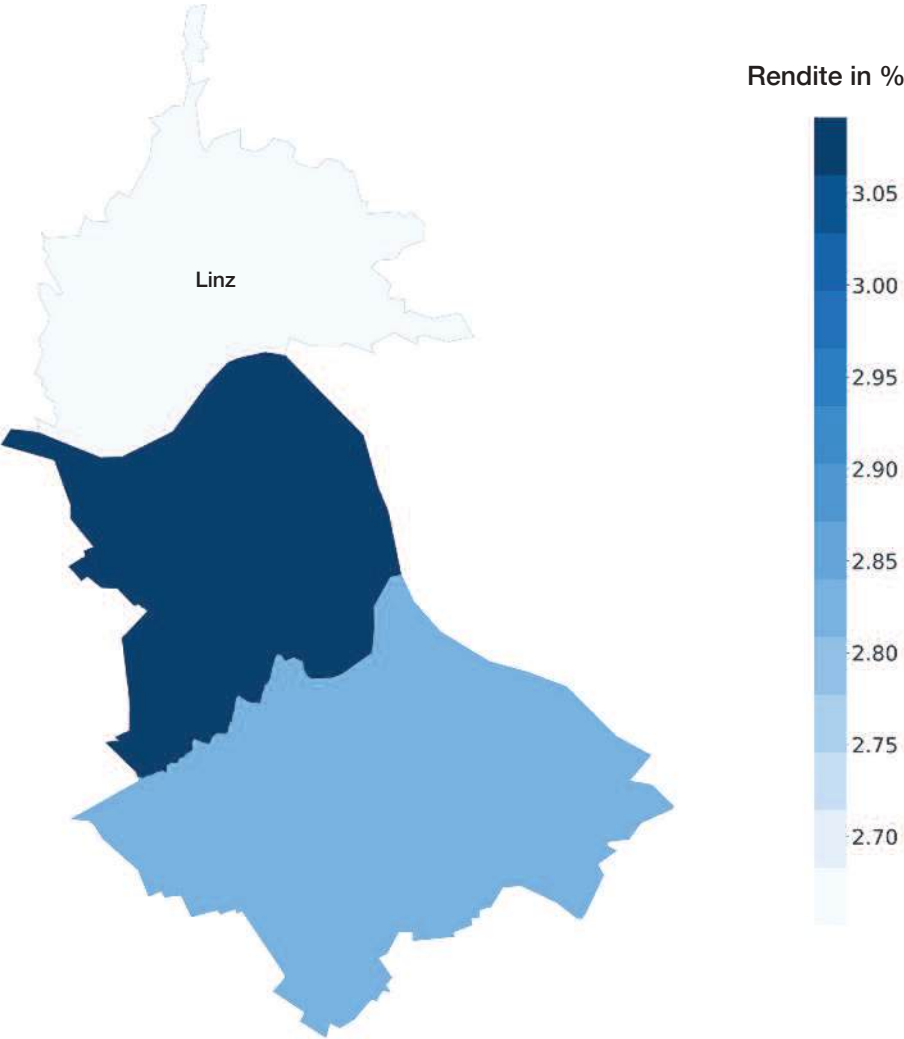
Die Kauf- und Mietpreise für Wohnungen dürften nach der allgemeinen Marktkonsolidierung moderat steigen – in begehrten Lagen sogar überproportional. Auch die erleichterte Kreditvergabe stützt die hohe Nachfrage wieder mit Kapital aus, womit Linz offenkundig hohes Potenzial für Investments offeriert.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	8,72	9,28	9,61	↗
Mittlere Lage	6,85	7,08	7,11	→
Einfache Lage	6,37	6,46	6,47	→

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	20,0–34,0	k. A.	k. A.
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



Kontakt:



BANKHAUS SPÄNGLER

Bankhaus Spängler / Region Oberösterreich
Karl Oberzaucher
Hauptplatz 20 • A-4020 Linz
Telefon: +43 662 8686-4032
E-Mail: karl.oberzaucher@spaengler.at
www.spaengler.at

SALZBURG



Stabiler Markt mit guten Investmentchancen

Allgemeine Marktsituation

Die circa 157.000 Einwohner fassende Stadt mit einer pittoresken Altstadt lebt in erster Linie von Kultur und Tourismus, ist aber des Weiteren auch ein potenter Wirtschaftsstandort. Die sehr hohe Lebensqualität Salzburgs führt zu einer nachhaltig positiven Bevölkerungsentwicklung mit einem konstanten Nachfrageüberhang bei Immobilien. Dies befeuerte die Immobilienpreise über die letzten Jahrzehnte. Auch während der Krisenphase 2022/23, unter anderem ausgelöst durch höhere Zinsen, gab es kein essenzielles Nachgeben der Preise.

Wohnimmobilien

Die Tendenz zur Stagnation der Preise im Jahr 2022 wich neuerlich einem Preisanstieg im Wohnimmobilienmarkt, wenngleich das Transaktionsvolumen auch in Salzburg deutlich nachließ (minus 26 Prozent). Besonders signifikant war der Transaktionsrückgang bei Neubau-Eigentumswohnungen: Er sank 2023 um 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Diese Entwicklung wirkte sich nicht auf die Preise aus. Im Gegenteil: Mit durchschnittlich 7.880 Euro pro Wohnquadratmeter stiegen sie um 11 Prozent. Im Sekundärmarkt gab es 2023 zum ersten Mal seit 10 Jahren ein eingefrorenes Niveau mit Quadratmeterpreisen, die bei durchschnittlich 5.130 Euro liegen (minus 1 Prozent). Ebenso verringerte sich die Häufigkeit um minus 21 Prozent. Die Wohnungsmieten in Bestandsobjekten lagen 2023 im Durchschnitt bei 12,13 Euro pro Quadratmeter (plus 7 Prozent). Im Erstbezug waren eben-

so Steigerungsraten im Bereich von 5,61 bis 9,54 Prozent zu verbuchen. Hier bewegen sich die Mieten in einem Spektrum zwischen 10,00 und 16,60 Euro.

Büro- und Geschäftsflächen

Der Büromarkt in Salzburg entwickelte sich auch 2023 leicht steigend. Die durchschnittliche Miete liegt bei 12,80 Euro. Bestandsbauten finden sich zwischen 8,20 und 12,47 Euro wieder. Im Büroneubau sind Mieten im Mittelwert von 16,50 Euro pro Quadratmeter bei sehr gutem Nutzwert einzukalkulieren. Ein gewisser Überhang an Büroflächen ist zu konstatieren.

Die Hochfrequenzlagen Salzburgs kämpfen, ob hoher Geschäftsraummiets, mit längeren Leerständen. Die Mieten in den sehr guten Lagen sind tendenziell am Sinken (minus 7 Prozent), in den Nebengebieten ziehen sie jedoch deutlich an (plus 10 Prozent). Die Ladenmieten bewegen sich zwischen 10,45 Euro und 132,00 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche.

Ausblick

Eine ungebrochen hohe Nachfrage trifft in Salzburg auf gute Liquiditätsausstattung vieler vermögender Erwerber. Die Preise sind hoch und werden es bleiben. Das leicht sinkende Zinsumfeld hält die Renditeerwartungen der Käufer wieder etwas im Zaum. Der Wohnungsmarkt ist noch verhalten – es bieten sich größere Chancen für liquide Investoren.

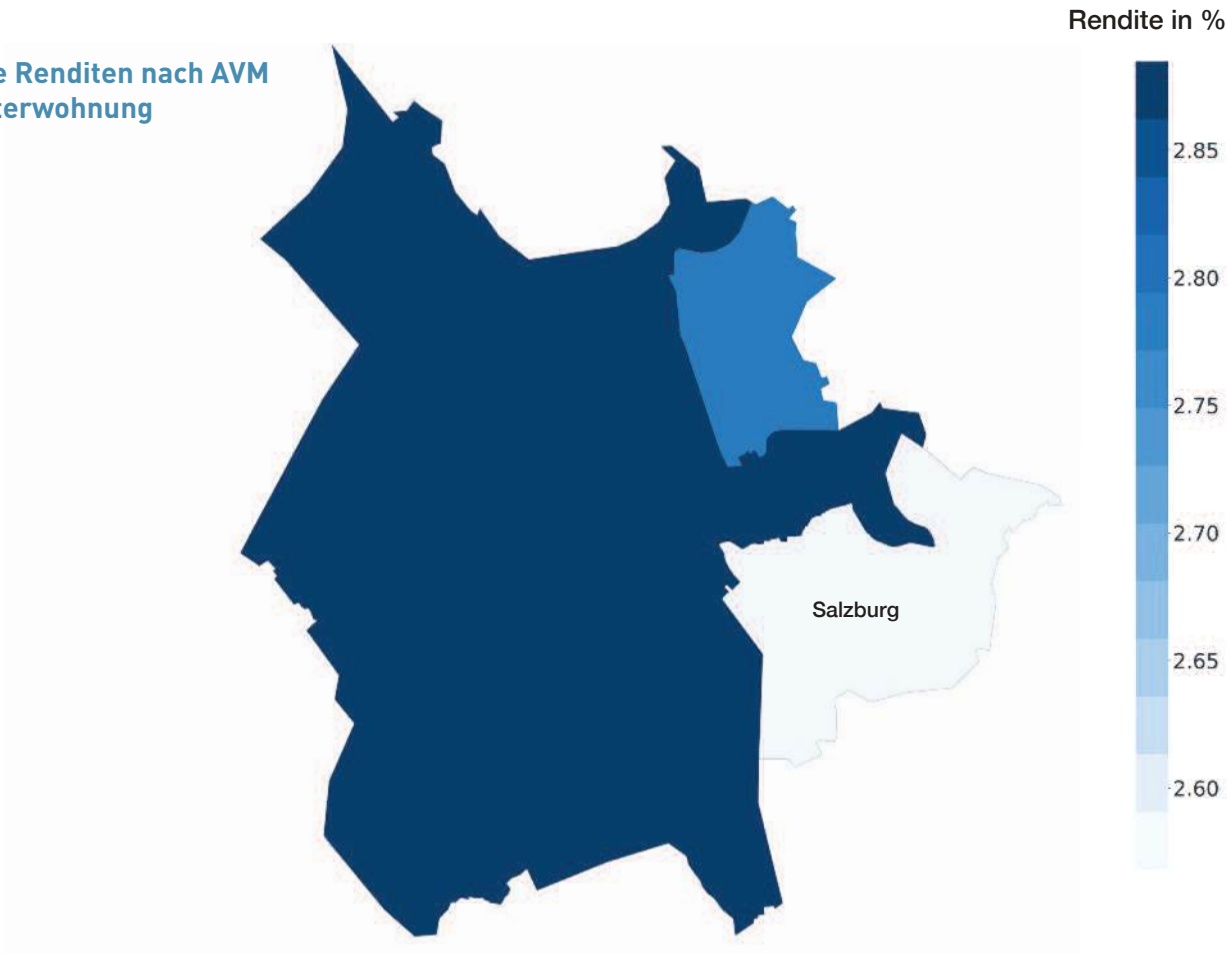
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	11,51	12,41	13,38	↗
Mittlere Lage	9,35	9,39	9,99	↗
Einfache Lage	8,47	8,83	9,17	↗

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	24,0–43,0	k. A.	k. A.
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



Kontakt:



BANKHAUS SPÄNGLER

Bankhaus Spängler / Region Salzburg
Daniel Triffterer
Schwarzstraße 1 • A-5020 Salzburg
Telefon: +43 662 8686-4063
E-Mail: daniel.triffterer@spaengler.at
www.spaengler.at



Reelle Chancen für gute Investments

Allgemeine Marktsituation

In Wien lebt mit über 2 Mio. Einwohnern ungefähr ein Fünftel der österreichischen Bevölkerung. Dessen ungeachtet hält der Zuzug weiter an. Die 2022/23 gestoppten Bauprojekte vergrößerten den Nachfrageüberhang weiter, der sich auf der anderen Seite positiv auf die Miethöhen und Kaufpreise auswirkt. Auch 2023 war die Anzahl aller Transaktionen im Jahresvergleich rückläufig (minus 2 Prozent). Die im Jahr 2024 eingeleitete Zinswende sowie gelockerte Kreditvergaberichtlinien führen zu einer Konsolidierung und in vielen Segmenten zu einer positiven Marktentwicklung.

Wohnimmobilien

Sowohl im Sekundär- als auch im Erstbezugsmarkt ist derselbe Effekt festzustellen: Privat genutzte Wohnimmobilien nahmen im Volumen um 33 Prozent ab. Im ersten Halbjahr 2024 verlangsamte sich dieser Trend: Die geänderten Wirtschaftsdaten und verhalten positive Zukunftsprognosen tragen einen großen Teil dazu bei. Die Bandbreite der Kaufpreise beläuft sich 2023 bei Eigentumswohnungen im Erstbezug im günstigsten Bezirk auf 3.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, im teuersten Bezirk auf durchschnittlich 14.100 Euro. Das Phänomen guter Veräußerlichkeit von Wohneinheiten im Premiumsegment bei teilweise erheblich gestiegenen Angebotspreisen ist auch in Wien zu konstatieren. Bestandswohnungen lagen zwischen 2.700 und 6.000 Euro. Der verringerte Umschlag hat sich nicht auf das Preisniveau ausgewirkt: Er ist in fast

allen Kategorien steigend. Folgendes Bild ergibt sich bei den Kaltmieten: lediglich geringfügige Steigerungen ohne tatsächliche Inflationsabgeltung. Der teuerste Bezirk wies einen durchschnittlichen Mietzins von 16,62 Euro, der günstigste Bezirk von 9,23 Euro auf. Der Zinshausmarkt erfuhr 2023 eine Senkung der Kaufpreise, welche mit steigenden Renditeerwartungen einhergehen. Der teuerste Bezirk liegt in der Bandbreite von 6.540 bis 9.650 Euro pro Quadratmeter. Im günstigsten Bezirk bewegen sich die Kaufpreise zwischen 1.540 bis 2.390 Euro. Renditen belaufen sich in schlechten Lagen im Durchschnitt auf 4,17 Prozent und in sehr guten auf durchschnittlich 1,98 Prozent.

Gewerbeimmobilien

Geschäftsraumieten sind stabil. Mietsteigerungen gab es nur in Bestlagen. Die Bandbreite beginnt mit durchschnittlich 10,00 Euro und endet bei 126,00 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Der Büromietmarkt weist in allen Bezirken einen leichten Aufwärtstrend auf (Bandbreite: 10,50 bis 18,50 Euro).

Ausblick

Wien befindet sich nach der Preisfindungsphase in mehreren Asset-Klassen wieder in einer Seitwärtsbewegung. Diese Situation ist gemeinhin eher als Chance denn als Bürde einzustufen. Für einen Ankauf könnte gerade dieses Marktumfeld ein geeigneter Zeitpunkt sein.

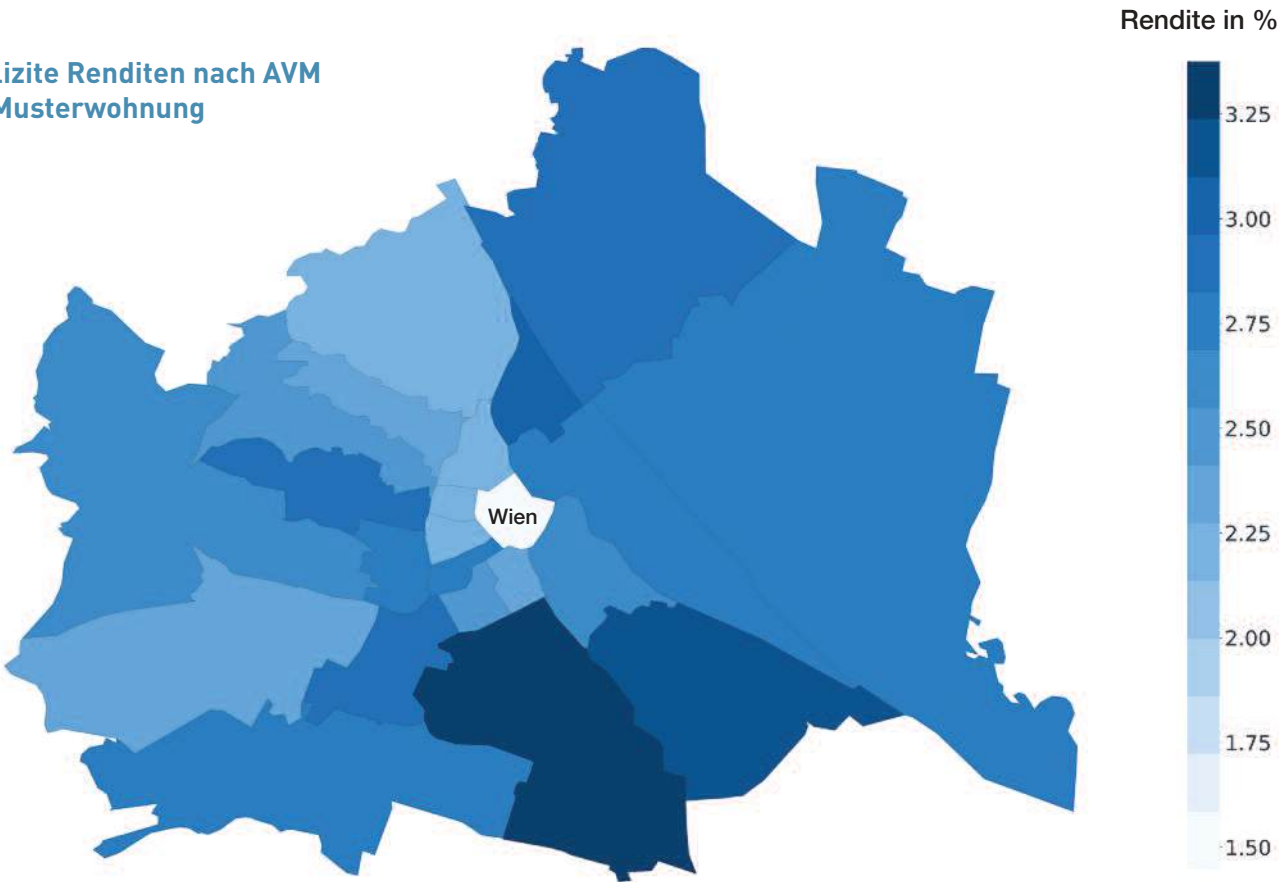
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2022	2023	2024	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	8,78–15,49	9,12–16,06	9,60–16,24	↗
Mittlere Lage	7,68–12,59	7,85–13,21	7,92–13,78	→
Einfache Lage	7,33–12,22	7,36–13,07	7,51–13,71	→

Kaufpreisfaktoren:	2022	2023	2024	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	30,0–132,0	k. A.	k. A.
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



Kontakt:



BANKHAUS SPÄNGLER

Bankhaus Spängler / Region Wien

Karl Oberzaucher

Stephansplatz 3a • A-1010 Wien

Telefon: +43 662 8686-4032

E-Mail: karl.oberzaucher@spaengler.at

www.spaengler.at

ARCADIS.

IMPROVING QUALITY OF LIFE

Arcadis ist das führende globale Planungs- und Beratungsunternehmen für die natürliche und die vom Menschen gestaltete Umwelt. Durch die weltweite Bündelung von lokalem Wissen und die Kombination unserer Expertise mit neusten digitalen Errungenschaften erzielen wir herausragende und nachhaltige Ergebnisse für unsere Kunden und deren Abnehmer. Wir sind 36.000 Menschen, die in mehr als 70 Ländern tätig sind und einen Umsatz von 3,5 Milliarden Euro erwirtschaften. Wir unterstützen UN-Habitat, das Zentrum der Vereinten Nationen für menschliche Siedlungen, mit Wissen und Know-how, um die Lebensqualität in schnell wachsenden Städten auf der ganzen Welt zu verbessern. In Deutschland arbeiten rund 1.600 Mitarbeiter von ARCADIS an 18 Standorten. Sie finden uns im Internet unter www.arcadis.com

Mit Immobilien und Liegenschaften Werte schaffen, bewegen und erhalten

Wir sind Partner für Investoren, Nutzer und Betreiber entlang der gesamten Prozesskette von Kauf, Neubau, Um- und Ausbau, Betrieb, Revitalisierung, Neu- und Umnutzung eines Standorts. Wir entwickeln neue Projektideen, schreiben aus und kümmern uns als Projektmanager um Forderungen, Wünsche, Ideen, Angebote, Vorschläge, Sachzwänge, Kosten, Qualität und Termine. Wir überwachen die Risiken, beraten bei Transaktionen, entwickeln Vermarktungskonzepte und sichern durch nachhaltige, wirtschaftliche und werterhaltende Betriebskonzepte die Wertschöpfung von Immobilien und Liegenschaften.

Transformationsprozesse

Wandel beansprucht Energie und Ressourcen. Wir helfen, Veränderungsphasen so zu gestalten, dass der maximale Erlös aus Vermögenswerten zu jedem Zeitpunkt im Fokus der beteiligten Akteure bleibt.

Expansion in neue Märkte, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, wettbewerbsorientiertes Marktumfeld – eine Vielzahl von Faktoren wirken als Treiber für Transformationen. Wir konnten für zahlreiche Kunden weltweit unsere Expertise in Stellung bringen, Neuausrichtungen beratend begleiten und durch professionelle Transformationsbegleitung entscheidende Wettbewerbsvorteile sichern.

Bau- und umwelttechnische Due Diligence im An- und Verkauf

Unser Blick hinter die Fassaden ist unbestechlich. Wir prüfen Verträge, Bautechnik, verdeckte Mängel und Vertragsrisiken. Im Rahmen von ESG-Assessments analysieren wir gebäudespezifische CO₂-Emissionen und setzen sie in Relation zu gesetzlichen Vorgaben und vergleichbaren Objekten. Unsere Carbon Due Diligence macht den CO₂-Fußabdruck eines Gebäudes oder Immobilienportfolios sichtbar und kalkulierbar.

Maßgeschneidert, präzise, schnell und persönlich

Für alle Transaktionen gelten dieselben Grundregeln, und doch ist keine wie die andere. Darauf sind wir eingerichtet. Bestimmungen, Maße, Zeiten, Termine: alles nach Plan. Für Eventualitäten gibt es bei uns keinen Spielraum. Nach 24 Stunden haben Sie unser Angebot. Die Leistungsaufnahme erfolgt innerhalb von 48 Stunden. Im Zeitraum von 5 Werktagen ist das Ergebnis da. Jeder Kunde hat seinen zentralen Ansprechpartner. Vor Ort arbeiten wir nach dem 4-Augen-Prinzip, denn schließlich braucht eine Immobilientransaktion auf beiden Seiten volle Aufmerksamkeit. Arcadis verfügt über ausreichend viele Spezialisten, um diesem Anspruch gerecht zu bleiben.

Projektbeispiel – Herausforderung, Ansatz und Ergebnis: Prämierte Dekarbonisierungsstrategie für ein Gewerbeimmobilien-Portfolio

Moderne Büroflächen, flexible Lagerkapazitäten, Produktionsgebäude, Konferenzzentren, Business Center – unser Kunde SFG Sirius Facilities bietet bundesweit flexible Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen an.

Für die jährliche Klimabilanzierung benötigte Sirius verlässliche Daten zum CO₂-Fußabdruck ihrer Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten.

Mit einer intelligenten und skalierbaren Kombination aus digitalen Erfassungs-, Planungs- und Analysetools konnte Arcadis diesen anspruchsvollen Anforderungen gerecht werden. Mit dem innovativen Analyse- und Reportingsystem kann die Sirius GmbH die Klimabilanzierung ihres Immobilien Asset-Portfolios auf ein völlig neues Level heben.

Die Lösung wurde mit dem „Green BIM Award 2022“ ausgezeichnet.



Foto: Arcadis

Arcadis. Improving quality of life
Sie finden uns im Internet unter: www.arcadis.com



WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

MIETEN BESTAND / RENTAL PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	10,50–13,00	13,00–16,00	16,00–25,50	↗
Bonn	8,00–9,50	10,00–13,00	11,50–14,90	↗
Bremen	7,00–8,80	8,50–10,70	10,00–13,80	→
Bremerhaven	5,00–6,20	5,70–8,50	8,00–11,00	→
Chemnitz	< 5,50	5,50–7,50	7,90–8,50	→
Dresden	7,50–9,00	9,00–11,50	11,00–14,50	↗
Düsseldorf	11,00	13,50	18,50	↗
Duisburg	5,50	6,90	10,00	↗
Erfurt	6,00–8,00	7,00–9,00	8,00–11,00	↗
Göttingen	10,00	11,00	13,00	→
Hamburg	8,00–14,00	14,00–19,00	18,00–27,00	↗
Hannover	10,00	12,00	14,00	→
Heidelberg	9,50–13,50	11,00–16,00	14,50–20,50	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

MIETEN BESTAND / RENTAL PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Karlsruhe	9,00–14,00	11,00–15,50	12,00–18,50	↗
Kiel	8,50–9,50	10,00–11,50	12,00–14,00	→
Köln	10,50–12,50	12,50–15,00	15,00–17,25	↗
Leipzig	7,00–8,50	8,50–10,00	10,00–15,00	↗
Mannheim	8,50–12,00	11,00–14,50	13,00–19,50	↗
München	14,00	16,00	20,00–25,00	↗
Münster	12,00	16,00	18,00	↗
Oldenburg	7,00–8,90	8,30–11,60	9,90–13,50	↗
Stuttgart	10,50–16,50	13,50–20,00	17,00–22,50	↗
Linz	6,47	7,11	9,61	→
Salzburg	9,17	9,99	13,38	↗
Wien	7,51–13,71	7,92–13,78	9,60–16,24	→

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

MIETEN NEUBAU / RENTAL PRICE NEW BUILDING (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	15,00–18,00	18,00–22,00	22,00–32,00	↗
Bonn	10,00–11,50	12,50–13,90	13,50–18,50	↗
Bremen	10,00–11,50	11,50–13,00	13,50–17,00	→
Bremerhaven	k. A.	9,50–11,50	10,80–12,40	→
Chemnitz	k. A.	k. A.	10,00–12,00	↗
Dresden	10,00–12,00	12,00–14,00	12,00	↗
Düsseldorf	13,50	16,50	19,50	↗
Duisburg	k. A.	15,00	16,20	↗
Erfurt	9,50–11,00	10,00–13,00	13,00–16,00	↗
Göttingen	12,00	12,50	14,00	→
Hamburg	14,00–18,30	17,00–24,00	22,00–31,00	↗
Hannover	13,20	14,50	16,80	↗
Heidelberg	11,50–15,50	14,00–16,50	15,50–23,00	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

MIETEN NEUBAU / RENTAL PRICE NEW BUILDING (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Karlsruhe	11,50–15,00	12,50–17,50	13,50–19,00	↗
Kiel	13,00–14,00	14,00–15,00	15,00–18,00	↗
Köln	12,50–14,50	14,50–17,50	17,50–20,00	↗
Leipzig	10,00–12,00	12,00–14,00	14,00–16,00	↗
Mannheim	11,50–15,00	14,00–16,50	14,50–21,50	↗
München	16,00–19,00	19,00–22,00	22,00–30,00	→
Münster	13,00	16,00	20,00	↗
Oldenburg	13,00–14,00	13,50–14,15	14,00–15,50	↗
Stuttgart	12,50–18,50	16,00–22,50	21,00–26,00	↗
Linz	7,79	8,54	11,39	↗
Salzburg	10,18	11,02	15,19	↗
Wien	8,04–15,71	8,66–17,10	11,07–19,18	→

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

KAUFPREISE BESTAND / PURCHASE PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	3.500–4.800	3.900–6.400	5.000–9.500	→
Bonn	2.000–2.800	2.800–3.800	3.350–4.800	→
Bremen	1.200–2.200	2.000–3.300	3.000–4.500	→
Bremerhaven	800–1.000	1.000–1.800	1.800–3.900	→
Chemnitz	800	1.200	1.800	→
Dresden	1.800–2.500	2.500–3.800	3.800–6.000	→
Düsseldorf	3.500	5.000	7.200	↘
Duisburg	1.050	1.700	3.800	→
Erfurt	1.250–1.500	1.450–1.700	1.700–2.100	→
Göttingen	2.500	3.000	4.000	→
Hamburg	2.000–4.000	3.500–7.500	4.500–12.000	→
Hannover	2.500	3.000	4.000	↗
Heidelberg	2.500–3.500	3.500–5.000	5.500–7.500	→

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

KAUFPREISE BESTAND / PURCHASE PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Karlsruhe	2.400–3.400	2.700–4.000	3.000–4.600	→
Kiel	1.900	2.700	3.800	↘
Köln	2.600–3.400	3.400–4.200	4.200–6.250	→
Leipzig	1.800–2.500	2.500–3.500	3.800–5.000	→
Mannheim	2.000–3.200	3.500–4.500	4.000–6.500	→
München	5.000	5.500–6.500	7.000–10.000	→
Münster	5.000	6.000	8.000	↗
Oldenburg	1.500–2.500	2.300–2.900	2.700–4.050	→
Stuttgart	3.000–4.700	4.000–7.000	5.100–8.500	↗
Linz	1.514–1.717	2.064–2.383	3.126–3.817	→
Salzburg	3.190–3.440	3.775–4.112	5.216–5.977	↗
Wien	2.532–4.231	3.178–4.915	3.587–12.309	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

KAUFPREISE NEUBAU / PURCHASE PRICE NEW BUILDING (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	5.900–7.400	6.300–7.900	7.500–13.200	→
Bonn	3.200–3.800	3.800–5.000	4.900–8.500	→
Bremen	4.000–4.500	4.500–5.500	5.600–7.500	↗
Bremerhaven	3.000–3.700	3.500–3.900	3.900–4.800	→
Chemnitz	ab 3.000	3.500	4.000	↗
Dresden	ab 4.000	4.500–5.500	5.500–7.000	↗
Düsseldorf	k. A.	k. A.	7.000–10.000	→
Duisburg	k. A.	k. A.	5.700	→
Erfurt	3.800–5.000	4.000–6.000	4.000–7.000	→
Göttingen	4.000	4.500	5.000	→
Hamburg	5.000–7.000	5.500–9.000	7.500–13.000	→
Hannover	5.000	5.500	6.500	↗
Heidelberg	4.500–5.300	5.500–6.500	7.000–9.500	→

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

KAUFPREISE NEUBAU / PURCHASE PRICE NEW BUILDING (alle Preise in Euro pro m² / all prices in Euro per sqm)

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Karlsruhe	4.000–4.200	4.000–4.500	4.500–5.600	→
Kiel	4.000	4.800–5.800	6.800–7.000	→
Köln	4.750–5.500	5.500–6.750	6.750–8.500	→
Leipzig	bis 4.000	4.500–5.500	5.500–7.000	↗
Mannheim	4.000–5.000	4.500–5.500	5.000–7.500	→
München	6.000–7.500	7.500–8.000	8.000–14.000	↘
Münster	6.000	8.500	10.000	↗
Oldenburg	3.100–3.700	3.300–4.500	4.300–5.900	→
Stuttgart	5.300–6.500	6.000–9.500	7.500–15.000	→
Linz	2.591–2.764	3.115–3.196	4.671–5.521	→
Salzburg	4.460–4.792	4.990–5.757	7.089–9.339	↗
Wien	3.002–k. A.	3.571–9.944	4.546–19.969	↗

KAUFPREISFAKTOREN

MULTIPLIER

Faktorspanne / multiplier range x-fache der Jahresnettomiete / multiple of annual property net rent

Stadt	Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	Trend	Büro- und Geschäftshäuser	Trend
City	Residential tenant buildings with small shares of commercial use	Trend	Office- and Commercial Building	Trend
Berlin	17,0–22,0	→	12,0–19,0	↘
Bonn	18,0–23,0	→	17,0–20,0	→
Bremen	14,0–22,0	→	12,5–20,5	→
Bremerhaven	8,0–14,5	→	k. A.	k. A.
Chemnitz	14,0	→	12,00	→
Dresden	20,0–26,0	→	12,0–16,0	↘
Düsseldorf	18,5–22,0	↗	14,0–18,0	↗
Duisburg	12,5–18,0	→	12,0–17,5	→
Erfurt	13,0–20,0	→	12,0–17,0	↘
Göttingen	15,0–18,0	↘	15,0–18,0	↘
Hamburg	15,0–25,0	→	11,0–22,0	→
Hannover	16,0–22,5	→	17,0–23,0	→
Heidelberg	14,0–22,0	→	14,0–20,0	→

KAUFPREISFAKTOREN

MULTIPLIER

Faktorspanne / multiplier range x-fache der Jahresnettomiete / multiple of annual property net rent

Stadt	Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	Trend	Büro- und Geschäftshäuser	Trend
City	Residential tenant buildings with small shares of commercial use	Trend	Office- and Commercial Building	Trend
Karlsruhe	16,0–23,0	→	14,0–19,0	→
Kiel	11,0–18,0	↘	11,0–17,0	↘
Köln	16,0–25,0	→	14,0–20,0	→
Leipzig	18,0–26,0	→	12,0–16,0	→
Mannheim	14,0–20,0	→	13,0–17,0	→
München	35,0–37,0	→	25,0–32,0	→
Münster	20,0–24,0	↗	16,0–18,0	→
Oldenburg	14,5–20,0	↘	14,0–19,0	↘
Stuttgart	16,0–22,0	→	15,0–21,0	→
Linz	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Salzburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wien	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

BÜROMARKT

OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2023 in m ²	Flächenbestand in m ²	Flächenleer- stand in m ²	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m ²	Spitzenmiete in EURO/m ²
City	Take-Up 2023 in m ²	Office Stock in m ²	Vacancy in m ²	Vacancy Rate in %	Ø Average Rents in EURO/sqm	Prime Rents in EURO/sqm
Berlin	530.000	22.200.000	1.510.500	6,8	28,70	44,60
Bonn	96.982	4.107.300	144.144	3,5	20,20	23,00
Bremen	105.000	3.900.000	156.000	4,0	12,10	17,50
Bremerhaven	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	5,80	11,50
Chemnitz	20.000	1.600.000	k. A.	15,0	6,50	11,00
Dresden	115.000	2.600.000	100.000	3,5	13,00	21,50
Düsseldorf	245.000	7.520.000	700.000	9,3	21,30	41,10
Duisburg	71.000	2.345.000	78.000	3,3	11,80	18,00
Erfurt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	6,00–8,00	12,00
Göttingen	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	12,50	17,00
Hamburg	420.000	13.250.000	595.000	4,5	19,70	32,00
Hannover	85.000	5.270.000	275.000	4,9	15,10	21,00
Heidelberg	27.000	1.130.000	45.000	4,0	16,70	18,00

BÜROMARKT

OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2023 in m ²	Flächenbestand in m ²	Flächenleer- stand in m ²	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m ²	Spitzenmiete in EURO/m ²
City	Take-Up 2023 in m ²	Office Stock in m ²	Vacancy in m ²	Vacancy Rate in %	Ø Average Rents in EURO/sqm	Prime Rents in EURO/sqm
Karlsruhe	40.000	2.700.000	135.000	5,0	12,00	17,50
Kiel	25.000	1.500.000	60.000	4,0	10,00	17,00
Köln	200.000	8.300.000	330.000	4,0	18,50	32,50
Leipzig	132.000	3.900.000	186.000	4,7	12,10	19,00
Mannheim	68.000	2.170.000	140.000	6,4	14,75	22,00
München	474.000	23.200.000	1.600.000	6,9	26,00	> 60,00
Münster	55.000-75.000	2.300.000	ca. 45.000	ca. 2,0	12,50	20,00
Oldenburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	9,00	14,50
Stuttgart	150.000	9.200.000	460.000	5,0	19,00	36,00
Linz	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Salzburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wien	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Erläuterungen zu den Karten der „implizierten Renditen nach AVM für Musterwohnung“

Bei den in den Karten dargestellten Renditen handelt es sich nicht um Bruttorenditen, die sich aus gezahlten Kaufpreisen und Mieten aus tatsächlichen Mietverhältnissen ergeben. Stattdessen ist die hier berechnete Größe ein Indikator des von Objektspezifika unabhängigen mikrolagespezifischen Renditepotenzials. Der Indikator zeigt also an, mit welcher Bruttorendite bei einer typischen Anlageimmobilie in der jeweiligen Mikrolage zu rechnen ist.

Diese so genannten „implizite Renditen“ ergibt sich aus dem Verhältnis aus Jahresmarktmiete und Marktwert einer Musterwohnung. Die Marktmieten und Marktwerte

wurden mittels des Automated Valuation Models (AVM) von PriceHubble für alle Gebäude der jeweiligen Städte ermittelt. Dabei wird unter Verwendung aller verfügbaren Daten (Immobilienmarktdaten, Geodaten, Sozioökonomika, etc.) der statistisch wahrscheinlichste Preis (Kauf und Miete) für die Musterwohnung an dem jeweiligen Standort ermittelt.

Bei der Musterwohnung handelt sich um eine Vierzimmerwohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche, Baujahr in den siebziger Jahren mit Balkon, Aufzug und ansonsten durchschnittlicher Ausstattung sowie einer Renovierung innerhalb der vergangenen fünf Jahre.



Impressum

Herausgeber, Konzeption/Redaktion:

Deutscher Anlage-Immobilien Verbund GbR
vertreten durch: DAVE Immobilien academy GmbH
Geschäftsführer: Dr. Guido Stracke
Neuhöfferstraße 18-20
50679 Köln
Tel. 0151 171 181 00
sekretariat@strackekoeln.de
www.dave-immobilienverbund.de

Grafische Gestaltung:
EPD Enterprise Design UG
www.epd-verlag.de

Fotos: Grafik: General-Anzeiger Bonn
Fotos: Benjamin Westhoff © Robert C. Spies © krischerfotografie, Duisburg © JFL Photography- © rudi 1976- © prosiaczek- © Dirk Vonten- © Vladimir Mucibabic- © Manuel Schoenfeld- © industrieblick- © eyetronic- © Michael Fleischmann- © Wolfgang Cebura- © Wolfgang Jargstorff-Fotolia © Andrew Mayovsky-123rf © jotily- © bluejayphoto- © SCStock- © Olena_Z- iStock © fottoo-, © Sina Ettmer-Adobe-Stock. Karten: © OpenStreetMap contributors, © PriceHubble

ROHRER
IMMOBILIEN SEIT 1919

DER IMMO TIP
Vermittlung von Immobilien GmbH

ROBERT C.
SPIES

Armin Quester
Immobilien GmbH

DELTA DOMIZIL

KSK-Immobilien
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln

HOMANN
IMMOBILIEN

**SCHÜRRER &
FLEISCHER**
IMMOBILIEN

 **tolle immobilien**


Hans Schütt
Wir machen Ihre Hausaufgaben

 **LIMBACH
IMMOBILIEN**
Das große Bonner Maklerhaus – seit 1959

 **BÖCKER**
IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN

 **OSCHINSKI**
INVESTMENT-IMMOBILIEN

SEIT  1828
BANKHAUS SPÄNGLER

Assoziierter Partner:

 **ARCADIS**
Technische Due Diligence



BERLIN • BONN • BREMEN • BREMERHAVEN • CHEMNITZ
DRESDEN • DÜSSELDORF • DUISBURG • ERFURT
GÖTTINGEN • HAMBURG • HANNOVER • HEIDELBERG
KARLSRUHE • KIEL • KÖLN • LEIPZIG • MANNHEIM
MÜNCHEN • MÜNSTER • OLDENBURG • STUTTGART
ÖSTERREICH: LINZ • SALZBURG • WIEN

WWW.DAVE-IMMOBILIENVERBUND.DE