

# DAVE

ERFOLG VERBINDET.  
BUNDESWEIT.



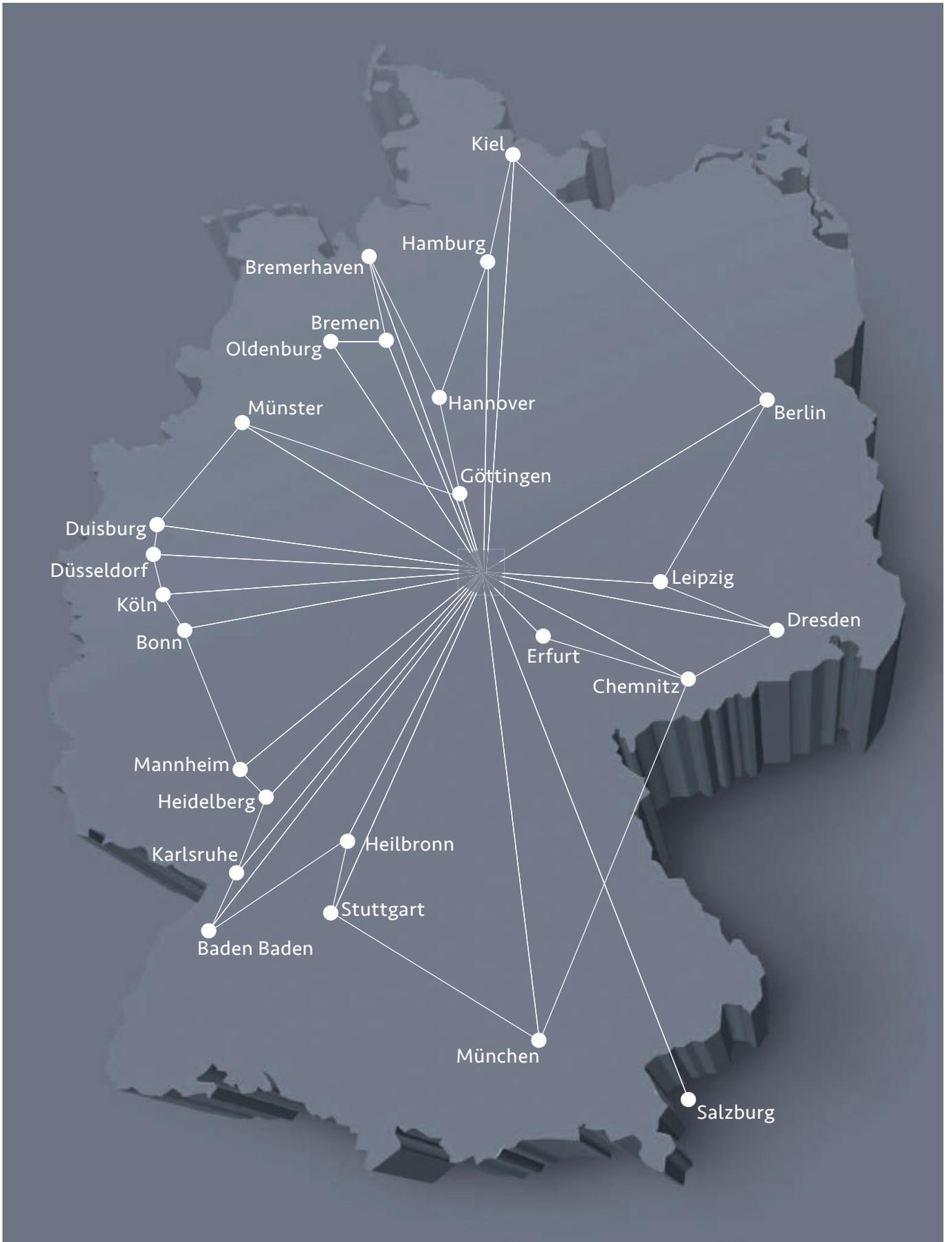
RENDITE-  
KARTEN

## MARKTREPORT 2023/2024

25 STÄDTE – 1 NETZWERK

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR  
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND  
UND ÖSTERREICH

# WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK



## MARKT IN KONSOLIDIERUNGSPHASE MIT NEUEN CHANCEN

Die Zinswende im Frühsommer 2022 sorgte dafür, dass Nachfrage und Preise sanken. Davon waren nahezu alle Immobilienarten betroffen. Im Moment befindet sich der Markt in einer Konsolidierungsphase. Vermutlich ab Anfang 2024 wird er sich wieder beleben. Von der aktuellen Lage profitieren Anleger mit hoher Liquidität und einer gewissen Risikobereitschaft.

Die Zahl der Transaktionen ging in allen Städten und nahezu allen Immobiliensegmenten zurück. Das Verkaufsvolumen für Wohn- und Gewerbeobjekte belief sich in Deutschland im ersten Halbjahr 2023 auf 14,9 Milliarden Euro. Das entspricht einem Rückgang von 53 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2022. Damit liegt es auf dem niedrigsten Niveau seit 2012. Aber es ist auch festzustellen, dass der Markt nach der Schockstarre infolge der Multikrisen mit Ukrainekrieg, Zinswende, wirtschaftlicher Stagnation, hoher Inflation und gestiegenen Baukosten zwischenzeitlich in eine Findungsphase eingetreten ist. Banken, Investoren und Objektverkäufer stellen sich auf die neuen Realitäten ein. Die Inflation hat sich verlangsamt und manche Kosten, so etwa die für Baumaterialien, sind auf ein Normalniveau gesunken.

Diese Entwicklungen tragen in der Summe dazu bei, dass Immobilieninvestitionen wieder planbarer sind. In den zurückliegenden eineinhalb Jahren haben die Preise in nahezu allen Städten in Deutschland und Österreich, die für diesen DAVE-Marktbericht untersucht wurden, nachgegeben. Die energetische Qualität ist bei der Objektwahl ein entscheidendes Kriterium geworden: Gebäude und Wohnungen mit Sanierungsstaus und Defiziten bei der Energieeffizienz mussten mit teilweise zehn bis 25 Prozent die größten Preisrückgänge hinnehmen. Der durchschnittliche Vervielfältiger für vermietete Wohngebäude in guten Lagen ging beispielsweise in Berlin von 32 auf 25 zurück. In anderen Städten war die Entwicklung vergleichbar.

Ganz anders die Situation bei Mietwohnungen. Die Kaltmieten erhöhten sich im zurückliegenden Jahr in den

meisten untersuchten Städten um fünf bis zwölf Prozent. Dafür gibt es mehrere Gründe: Der Wohnungsneubau stockt, die Einwohnerzahl steigt und die Nachfrage nach Mietwohnungen wird zusätzlich von Verbrauchern befeuert, die eigentlich eine Immobilie zur Selbstnutzung kaufen möchten, aufgrund der hohen Zinsen sich diesen Wunsch aber nicht erfüllen können. Anstatt nach einer Kaufimmobilie halten sie nach einer Mietwohnung Ausschau. Anleger können sich also auf stabile beziehungsweise steigende Renditen einstellen.

Bei Büroinvestments sind Neubauf Flächen sowie moderne Büros, die ESG-Kriterien erfüllen, gut zu vermieten. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten stiegen leicht. Anders sieht es bei älteren Objekten aus: Bei diesen verlängern sich die Vermarktungszeiten, der Leerstand erhöhte sich und die Miete sank. Gute Chancen haben aktuell liquide Investoren, die für ihr Engagement keine oder kaum Fremdmittel benötigen: Das Angebot an Immobilien ist größer, die Preise sind niedriger und die Renditeaussichten bei vielen Assetklassen besser als vor zwei Jahren.

Der Immobilienmarkt ist aktuell zahlreichen Veränderungen unterworfen. Daher ist es umso wichtiger, Immobilienberaterinnen oder Berater an seiner Seite zu haben, die den lokalen Markt kennen. Das ist bei allen Partnern unseres DAVE-Netzwerkes der Fall. Zögern Sie also 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 – MULTIPLIERT

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 Immobilien. Dies führt im Umkehrschluss dazu, dass der Wert und die damit verbundenen Miet- und Wertsteigerungspotenziale differenzieren.

Nach über zehn Jahren des Immobilienbooms mit niedrigen Zinsen, hoher Nachfrage und steigenden Preisen, endete diese Phase im Frühjahr 2022 abrupt. Binnen weniger Monate wurden die Zinsen mehrmals erhöht. Weitere Entwicklungen wie eine hohe Inflation, gestiegene Kosten für Baumaterialien und Handwerkerleistungen dämpften zusätzlich die Nachfrage. Die Auswirkungen sind in fast allen Immobiliensegmenten festzustellen. Zurückgehende Preise waren vor allem bei vermieteten Wohnungen und Zinshäusern festzustellen. Bei Objekten zur Selbstnutzung sind vor allem Häuser mit Sanierungsstau und schlechter Energiebilanz von Preisabschlägen betroffen. Nicht übersehen werden darf bei den aktuellen Rückgängen, dass die Preiserhöhungen in der vorangegangenen Dekade weitaus höher ausfielen als die Rückgänge der zurückliegenden Monate. Es gab eine Preisdelte, aber keinen Preisrutsch!

Im Moment befindet sich der Immobilienmarkt in einer Findungsphase. In einigen Städten ist diese bereits im zweiten Halbjahr 2023 weitgehend abgeschlossen, in anderen noch nicht. Insbesondere für Investoren mit hohen Eigenmitteln ergeben sich auch neue Chancen. Sicher ist, dass die Kaltmieten weiter steigen, so dass ein Investment in Wohnimmobilien lukrativ ist. Dank der geringeren Kaufpreise sind sogar höhere Renditen erzielbar als vor einigen Jahren.

Auch andere Assets wie moderne Büro- oder Logistikimmobilien verbuchen eine hohe Nachfrage. Ähnliches gilt für Fachmarktzentren und Mikro-Appartements.

In diesem sich wandelnden Markt dient das Immobilienberater-Netzwerk DAVE als Navigator. Es ist ein Zusammenschluss von erfolgreichen Unternehmen in Deutschland und Österreich sowie zwei Kooperationspartnern (KSK-I, Arcardis). 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 im Hinblick auf eine kontinuierliche 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 Liegenschaft wird 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 Gewerbemietler. 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 marktbasieren 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** ARMIN QUESTER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Axel Quester  
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- **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  
Assessor – 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 – Makler- und Investment-  
geschäft, 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 – 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** SPÄNGLER IMMOBILIEN GMBH – Ansprechpartner: Karl Oberzaucher  
Investment, Luxus, Entwicklung | Konzeptionierung, Strukturierung, Finanzierung
- **SALZBURG** SPÄNGLER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Daniel Triffterer  
Investment, Luxus, Entwicklung | Konzeptionierung, Strukturierung, Finanzierung
- **WIEN** SPÄNGLER IMMOBILIEN GMBH – Ansprechpartner: Karl Oberzaucher  
Investment, Luxus, Entwicklung | Konzeptionierung, Strukturierung, Finanzierung

Assoziierter Partner:



# BERLIN



## Mehr Planungssicherheit nach Transformation

### Allgemeine Marktsituation

Berlin ist bei Investoren aus dem In- und Ausland beliebt. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigt, die wirtschaftliche Bedeutung erhöht sich und die Einwohnerzahl wächst.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Zinswende, Inflation und Ukrainekrieg haben dazu geführt, dass im Sommer 2022 die Boom-Jahre in den meisten Immobilienmarkt-Segmenten ein Ende fanden. Mittlerweile ist der Verunsicherung vielfach Klarheit gewichen: Verkäufer und Erwerber haben sich auf das neue Zinsniveau eingestellt. Politische Entscheidungen zur Klimaneutralität im Gebäudebestand wurden getroffen und werden Planungssicherheit geben.

Aktuell ist der Berliner Wohnimmobilienmarkt zweigeteilt: Während die Preise für Zinshäuser und Eigentumswohnungen um teilweise 20 bis 30 Prozent sanken, kletterten die Kaltmieten für Mietwohnungen in den zurückliegenden zwölf Monaten um etwa 9 Prozent. Aktuell liegen sie in Bestandsobjekten bei durchschnittlich 17,70 Euro. Dabei werden beispielsweise in Steglitz Angebotsmieten von 15,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aufgerufen, in Mitte von 25 Euro. Auch die Neubaumieten haben sich erhöht auf durchschnittlich 25 Euro. Auch hier unterscheiden sich die Mieten. In Treptow liegt die Kaltmiete für neu abgeschlossene Verträge bei etwa 22 Euro, in Tiergarten und Wilmersdorf bei circa 32 Euro. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand gingen teil-

weise zurück, größere Preisabschläge gab es für Objekte mit Sanierungsstaus. Im Schnitt werden 5.550 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Im Neubau legten die Preise in sehr guten Lagen leicht zu. An anderen Standorten blieben sie überwiegend konstant.

### Gewerbeimmobilien

Im ersten Halbjahr 2023 wurden in Berlin Gewerbeimmobilien für 2,1 Mrd. Euro gehandelt. Damit liegt das Volumen 48 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Der Zehn-Jahresschnitt wurde um ein Drittel verfehlt. Moderne und Neubau-Büroflächen sind gut vermietbar; die Spitzenmiete erhöhte sich auf 43,90 Euro. Die Durchschnittsmiete stieg leicht auf 29 Euro. Flächen mit einer schlechten Heiztechnik, die ESG-Kriterien verfehlen, haben es auf dem Markt schwer. Der Büro-Leerstand nahm zu.

### Ausblick

Die Zinswende hat dazu geführt, dass sich der Immobilienmarkt neu ausrichtet. Seit Mitte 2023 belebt sich die Nachfrage wieder. Vor allem eigenkapitalstarke Investoren sind auf der Suche. Letztlich darf nicht übersehen werden, dass in Berlin weiterhin hohe Preise erzielbar sind. Lag beispielsweise der Quadratmeterpreis veräußerter Eigentumswohnungen vor zehn Jahren bei durchschnittlich 2.280 Euro, werden heute für vergleichbare Objekte immer noch 5.550 Euro erzielt.

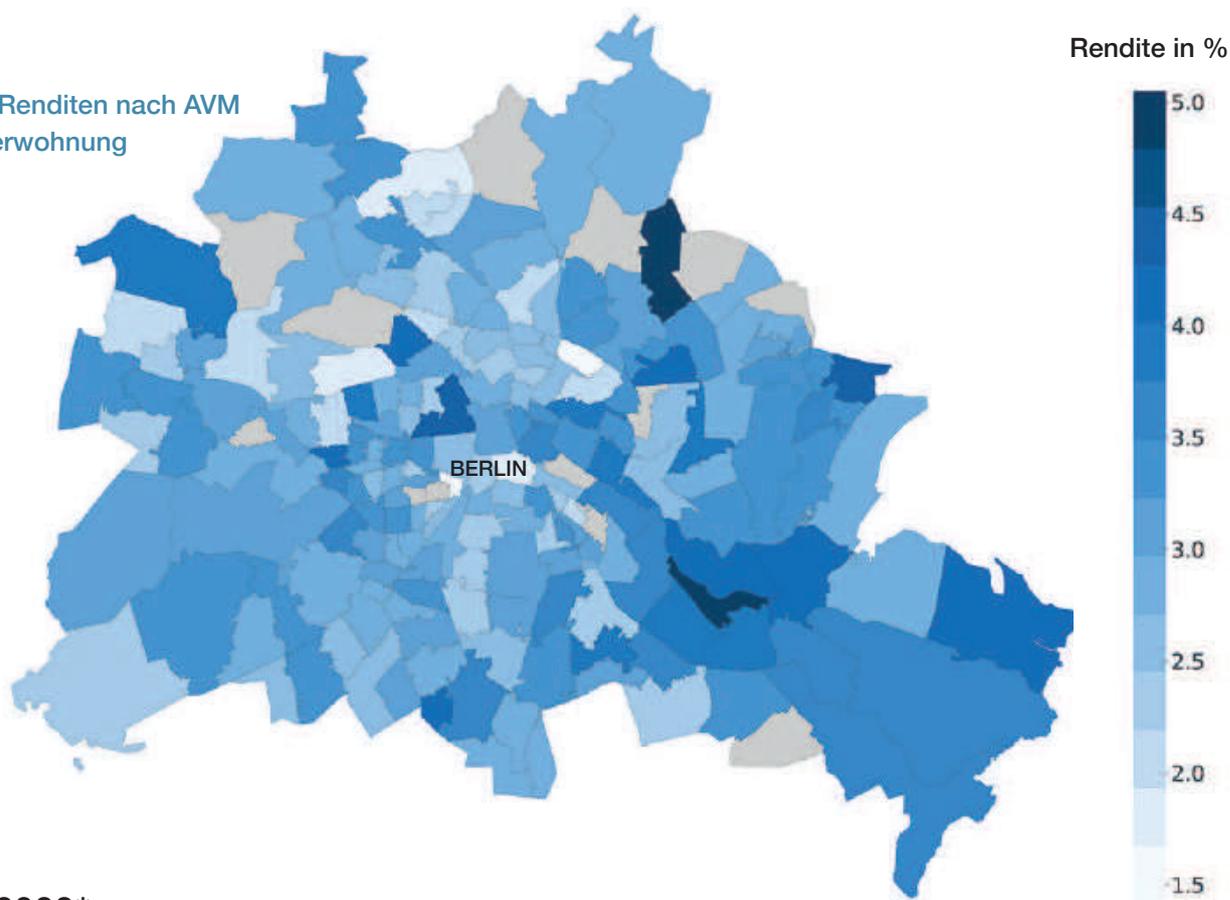
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	13,50 – 18,50	14,00 – 19,50	15,00 – 24,50	↗
Mittlere Lage	10,00 – 11,70	10,50 – 12,50	12,00 – 15,00	↗
Einfache Lage	9,00 – 10,20	9,50 – 11,20	10,00 – 12,50	↗

Kaufpreiskfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	28,0 – 44,0	28,0 – 38,0	17,0 – 25,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	22,0 – 30,0	24,0 – 30,0	15,0 – 22,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022\*

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 760.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 22.100.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 915.000

Leerstandsquote in %: 4,1

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 29,00

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 43,90

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen\*

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

\*Quelle diverse Marktberichte, keine eigene Erhebung!

Kontakt:



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

# BONN



Grafik: General-Anzeiger Bonn; Foto: Benjamin Westhoff

## Nach Schockstarre leichte Marktbelebung

### Allgemeine Marktsituation

Die zahlreichen Krisen und Unsicherheiten, die Wirtschaft und Gesellschaft seit vielen Monaten bewegen, haben auch Spuren bei den Umsätzen am Bonner Immobilienmarkt hinterlassen. Insbesondere seit dem dritten Quartal 2022 waren Preisschwankungen und ein Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Dies hatte spürbare Auswirkungen auf das Jahresergebnis, so dass die registrierten Kauffälle um knapp 19 Prozent sanken. Der Geldumsatz verringerte sich sogar um rund 32 Prozent zum Vorjahr 2021. Er lag mit 1,3 Mrd. Euro dennoch auf hohem Niveau.

### Investmentform Wohnimmobilien

Auch wenn der Wunsch nach eigenen vier Wänden ungebrochen groß ist, mussten viele Kaufinteressierte ihre Suche aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen vorerst auf Eis legen, was sich auf die Kaufzahlen auswirkte, die 2022 um rund 24 Prozent zurückgingen. Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen konnte zwar noch eine durchschnittliche Preissteigerung von 7,8 Prozent verzeichnet werden, so wie ebenfalls bei Ein- und Zweifamiliengrundstücken mit 5 Prozent. Die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke blieben auf Vorjahresniveau.

### Investmentform Büroimmobilien

Das siebte Jahr in Folge wurde die Grenze von 100.000 Quadratmeter vermieteter Büroflächen auch 2022 über-

schritten. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 21,65 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die Durchschnittsmiete stieg leicht auf 17,65 Euro. Die Leerstandsquote lag zum Jahresende 2022 bei moderaten 2,7 Prozent.

Zum ersten Halbjahr 2023 war die Vermietungsleistung rückläufig und lag bei knapp 32.000 Quadratmeter Bürofläche. Aktuell rechnen wir lediglich mit einem Gesamtergebnis von rund 70.000 Quadratmetern. Falls das Neubauprojekt des Zentrums für Luft- und Raumfahrt im Bonner Norden noch 2023 in die Vermietungsleistung rutscht, wäre erneut ein Umsatz von über 100.000 Quadratmetern denkbar.

### Ausblick

Die Vermarktungserfolge sind erheblich von künftigen politischen Entscheidungen abhängig, da diese den Immobilienmarkt massiv beeinflussen. Aktuell ist eine Belebung des Marktes spürbar, der sich nicht nur durch ein größeres Angebot, sondern auch durch eine leicht gestiegene Nachfrage auszeichnet. Trotz der anziehenden Nachfrage ist bei sanierungsbedürftigen Objekten in weniger bevorzugten Lagen mit Preiskorrekturen zu rechnen. Die Zurückhaltung bei Anlageobjekten ist auf die höheren Zinsen und geänderten Sicherheitsaspekte der Kreditinstitute zurückzuführen. Auch bei Investmentobjekten erfolgten Preiskorrekturen, so dass wir im Laufe des vierten Quartals 2023 mit anziehenden Verkaufszahlen rechnen.

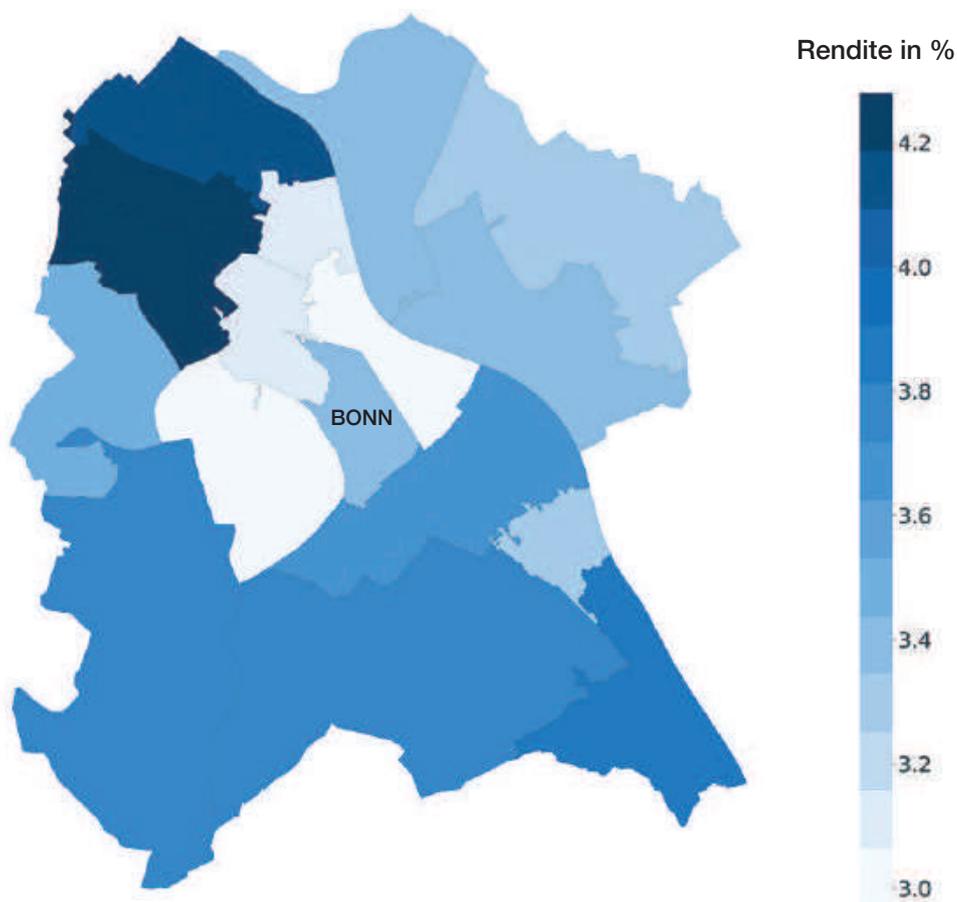
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	10,90–14,80	10,90–14,90	11,00–14,90	↗
Mittlere Lage	9,50–11,50	9,50–12,00	10,00–12,50	↗
Einfache Lage	7,20–8,50	7,50–8,90	7,50–9,00	↗

Kaufpreiskriterien:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	17,0–24,5	19,0–26,0	19,0–23,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–22,0	17,0–22,0	17,0–21,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 104.600

Leerstandsquote in %: 2,7

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 4.051.575

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 17,65

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 110.142

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 21,65

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Sternstraße/Remigiusstraße	40,00–135,00
Friedrichstraße	25,00–65,00

Kontakt:



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

## Industrielle Strahlkraft im Nordwesten

### Allgemeine Marktsituation

Auch vor dem Bremer Immobilienmarkt machen geopolitische Entwicklungen nicht halt. Die Hansestadt bleibt jedoch ein bedeutender Wirtschafts- und Industriestandort. Unternehmen der Luft- und Raumfahrt, des Automobilssektors, der IT und der Logistik sind hier angesiedelt und sorgen für Zuzug. Universität und renommierte weitere Hochschulen leisten ebenfalls ihren Beitrag zur Prosperität.

### Wohnimmobilien

Bremens Wohnlagen bleiben begehrt. Neubautätigkeit ist in zahlreichen Quartieren zu finden. Für die Hansestadt charakteristische Bestandsimmobilien erfreuen sich konstant hoher Beliebtheit. Mit bis zu 13,50 Euro im Bestand positioniert sich der Mietpreis pro Quadratmeter in Bestlagen auf gutem Niveau. In mittleren Lagen stieg die Kaltmiete leicht auf 8 bis 10,50 Euro. Kaufpreise erreichen in Toplagen bis zu 4.500 Euro pro Quadratmeter, ein konstanter Wert. Anders im Neubau: Der Quadratmeterpreis stieg auf bis zu 6.900 Euro. Für Mietwohnungen im Neubau-Erstbezug erhöhten sie sich ebenfalls und liegen bei teils 17 Euro. Das hohe Preisniveau rückt Potenziallagen wie Hastedt und Hemelingen in den Fokus, wo beispielsweise die Entwicklung des ehemaligen Könecke-Areals Impulse setzen wird. Eine weiter rückläufige Preisentwicklung ist bei Zinshäusern zu konstatieren: Die Faktoren liegen zwischen dem 14- und 22-Fachen der Jahresnettokaltmiete.

### Büroflächen

2023 ist für den Bremer Büroflächenmarkt bisher ein sehr gutes Jahr. Technologiepark, City, Überseestadt – Spitzenmieten, die in Ausnahmefällen sogar bis zu 19,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche erreichen, spiegeln zusammen mit einer geringen Leerstandsquote von 3,4 Prozent Bremens Attraktivität als Büro- und Gewerbestandort wider.

### Logistik- und Industrieflächen

Die Nachfrage in der Metropolregion ist konstant hoch bei knappem Angebot. Ausbleibender Neubau verstärkt die Situation. Entwicklungen im GVZ Bremen oder die Transformation eines ehemaligen Güterbahnhofgeländes zeigen, dass die Hansestadt stets nach Wegen sucht, um die Nachfrage zu befriedigen.

### Ausblick

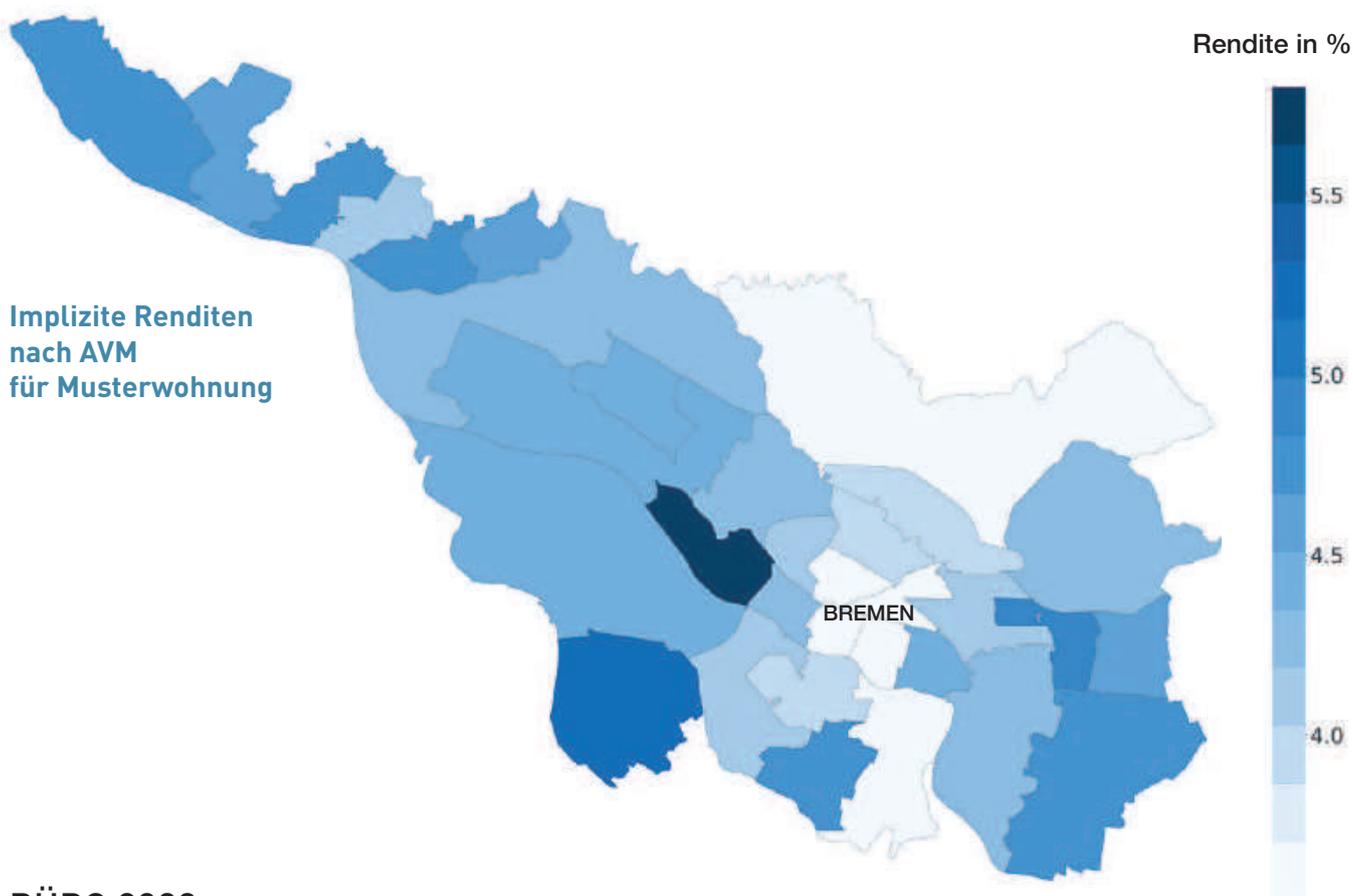
Für 2023/2024 rechnet Robert C. Spies beim Wohnungsneubau mit geringeren Kostensteigerungen aufgrund sich entspannender Baukosten. Die herausfordernde Marktlage ist auch entlang der Weser zu spüren, der mit hanseatischer Souveränität und dem Bewusstsein, über entscheidende Standortvorteile zu verfügen, begegnet wird. Überseeinsel, Balgequartier oder innovative Gewerbeareale – bereits anlaufende Quartiersentwicklungen mit überregionaler Strahlkraft dienen als Beispiele.

# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023*	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	9,50–12,50	9,60–12,70	10,00–13,50	→
Mittlere Lage	7,50–10,00	7,60–10,20	8,00–10,50	→
Einfache Lage	5,50–8,00	5,60–8,20	6,30–8,50	→

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023*	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	17,0–26,5	17,0–25,0	14,0–22,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–25,0	15,0–22,0	12,5–20,5	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 110.000

Leerstandsquote in %: 3,6

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 3.900.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 11,50\*

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 140.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 19,50\*

## Einzelhandel 2023\* – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Steintor	18,00–25,00
Oberneuland	17,00–25,00

\*1. Halbjahr 2023

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](mailto:j.luetjen@robertcspies.de)

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

# BREMERHAVEN



## Wirtschaftsstarker Ankerpunkt

### Allgemeine Marktsituation

Bremerhaven setzt als Wirtschaftsstandort innovative Impulse. Nicht nur für die maritime Wirtschaft ist die Stadt bekannt. Sie ist außerdem als fortschrittliches Energie- und Wissenschaftszentrum bekannt. Diverse Quartiers- sowie Immobilienentwicklungen wie im Werftquartier stärken den Charakter als attraktiver Lebensstandort zu erschwinglichen Konditionen.

### Wohnimmobilien

Stabilität herrscht bei den Spitzenkaltmieten im Bestand: Sie erreichen wie im Vorjahr in Bestlagen bis zu 11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In den mittleren Lagen fiel der Mietpreis leicht auf 8 Euro. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen blieben stabil und liegen in guten Lagen zwischen 1.900 und 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Jedoch könnten die Preise moderat sinken. Stabil sind die Kaufpreise bei Neubauten: Die Quadratmeterpreise bewegen sich zwischen 3.800 und 4.800 Euro. Wohn- und Geschäftshäuser verlieren hingegen zwei Multiplikatoren im Vergleich zum Vorjahr und wechseln in innerstädtischen Toplagen zum 15-Fachen der Jahresnettokaltmiete den Besitzer.

### Büroflächen

Exponierte Lagen und moderne Konzepte: Der Büromarkt in Bremerhaven entwickelt sich moderat weiter, was teils leicht steigende Mieten zur Folge hat: Die Spitzenmiete er-

höhte sich leicht auf 11,60 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, die Durchschnittsmiete auf 5,90 Euro. Künftige Quartiers- und Standortentwicklungen, insbesondere im Innenstadtbereich, werden die Attraktivität als Gewerbe- und Bürostandort zusätzlich steigern.

### Logistik- und Industrieflächen

Entwickler und Investoren finden sich in Bremerhaven traditionell in einem Logistik- und Industrieumfeld wieder, das von vergleichsweise hohen Renditen geprägt ist. Neue Flächenerschließungen eröffnen Investoren und Anlegern im Logistikimmobilienbereich richtungsweisende Perspektiven. Die Kaufpreise für Bestandsflächen sind in den vergangenen Jahren signifikant gestiegen. Das spricht für die gute Infrastruktur von Stadt und Region.

### Ausblick

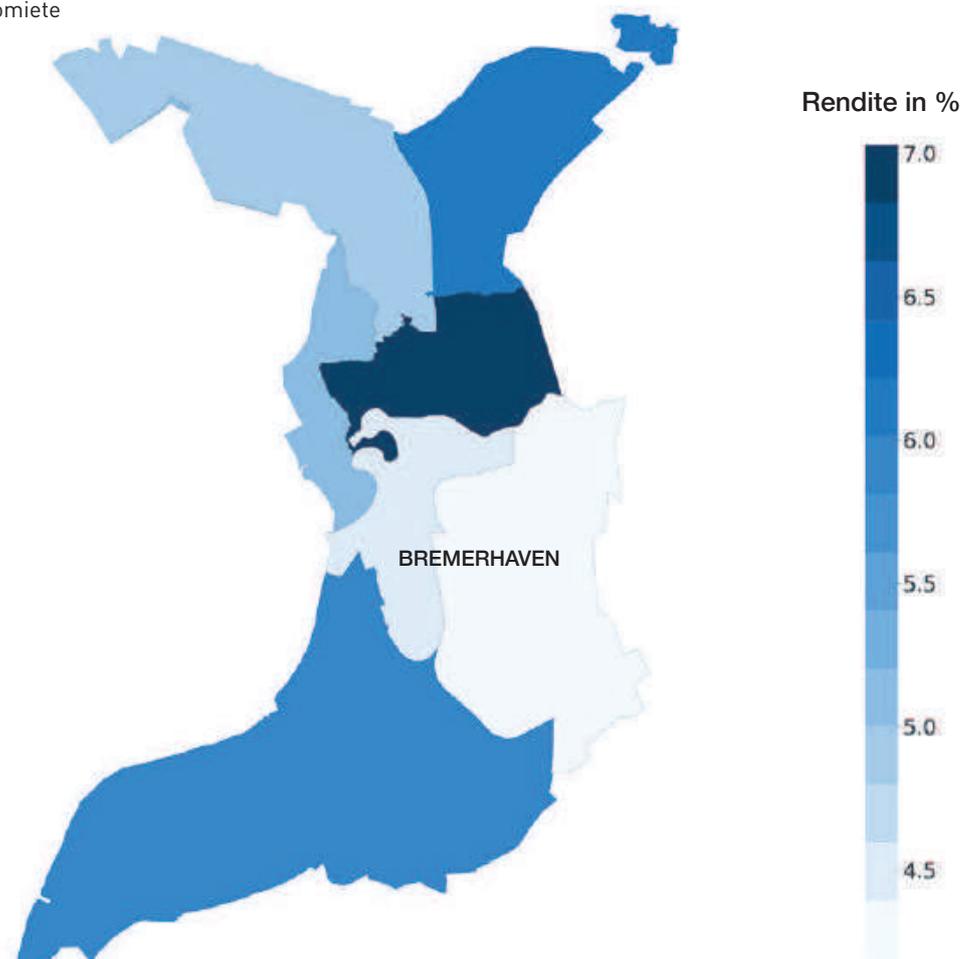
Für 2023/2024 prognostiziert Robert C. Spies einen stabilen Bremerhavener Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt, der von der aktuellen Marktlage beeinflusst wird. Industriebetriebe schätzen die gute Infrastruktur und ziehen qualifizierte Fachkräfte an; die Hochschule weiß mit zukunftsorientierten Studiengängen zu überzeugen. Umstrukturierungen im City-Bereich sowie Wohninvestments und Projektentwicklungen zeichnen zudem verantwortlich für moderne Stadt- und Arbeitswelten.

# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023*	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	7,70–9,50	8,00–11,00	8,00–11,00	→
Mittlere Lage	5,50–8,00	5,70–8,20	5,70–8,00	↘
Einfache Lage	5,00–5,50	5,00–5,80	5,00–5,80	→

Kaufpreiskriterien:	2021	2022	2023*	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	10,0–18,0	10,0–17,0	9,0–15,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022/2023

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: k. A.  
Leerstandsquote in %: k. A.

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: k. A.  
Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 5,90

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: k. A.  
Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 11,60

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
k. A.	k. A.

\*1. Halbjahr 2023

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

# CHEMNITZ



## Eine lebendige Stadt im Aufwind

### Allgemeine Marktsituation

Chemnitz ist eine moderne Großstadt und besitzt eine lange Tradition als Industriestandort. Vor allem die Branchen Maschinenbau und Automobilindustrie sind stark vertreten. Bedeutende Unternehmen wie Volkswagen, Siemens und deren Zulieferer, sind stabile Anker für die stetige wirtschaftliche Entwicklung. Der Immobilienmarkt in Chemnitz ist stabil und wächst seit Jahren. Die Preise für Wohnimmobilien sind im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten relativ günstig. Chemnitz ist daher ein beliebter Wohnort für junge Familien und Studenten. 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, Kappellenberg, Kaßberg, Altendorf, Rabenstein und Reichenbrand. Besonders in diesen Stadtteilen entstanden aufgrund hoher Nachfrage hochwertige Wohnungen, die für eine Kaltmiete von bis zu zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vermietet werden. Die durchschnittlichen Bestandsmieten in guten bis sehr guten Lagen liegen zwischen 6,50 und 9 Euro. Es wurden zunehmend in den Innenstadtlagen Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau realisiert, in denen besonders auf moderne Grundrisse, bessere Ausstattung sowie Barrierefreiheit geachtet wurde. 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 und 12 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Durchschnittlich liegen sie bei 6 Euro. Aufgrund des geringen Angebotes in der Innenstadt ist in den nächsten Jahren eine merkliche Erhöhung der Mietpreise zu erwarten.

Der Kaufpreis für vermietete Büro- und Geschäftshäuser liegt, je nach Lage, Art und Anteil der Gewerbeflächen, zwischen dem 15- bis 20-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. In den letzten Monaten ist die Immobiliennachfrage zurückgegangen, was auf die aktuellen Markturbulenzen zurückzuführen ist. Der Preisrückgang ist jedoch weniger stark als in anderen Städten. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Bestandsimmobilien auf einem stabilen Niveau einpendelt.

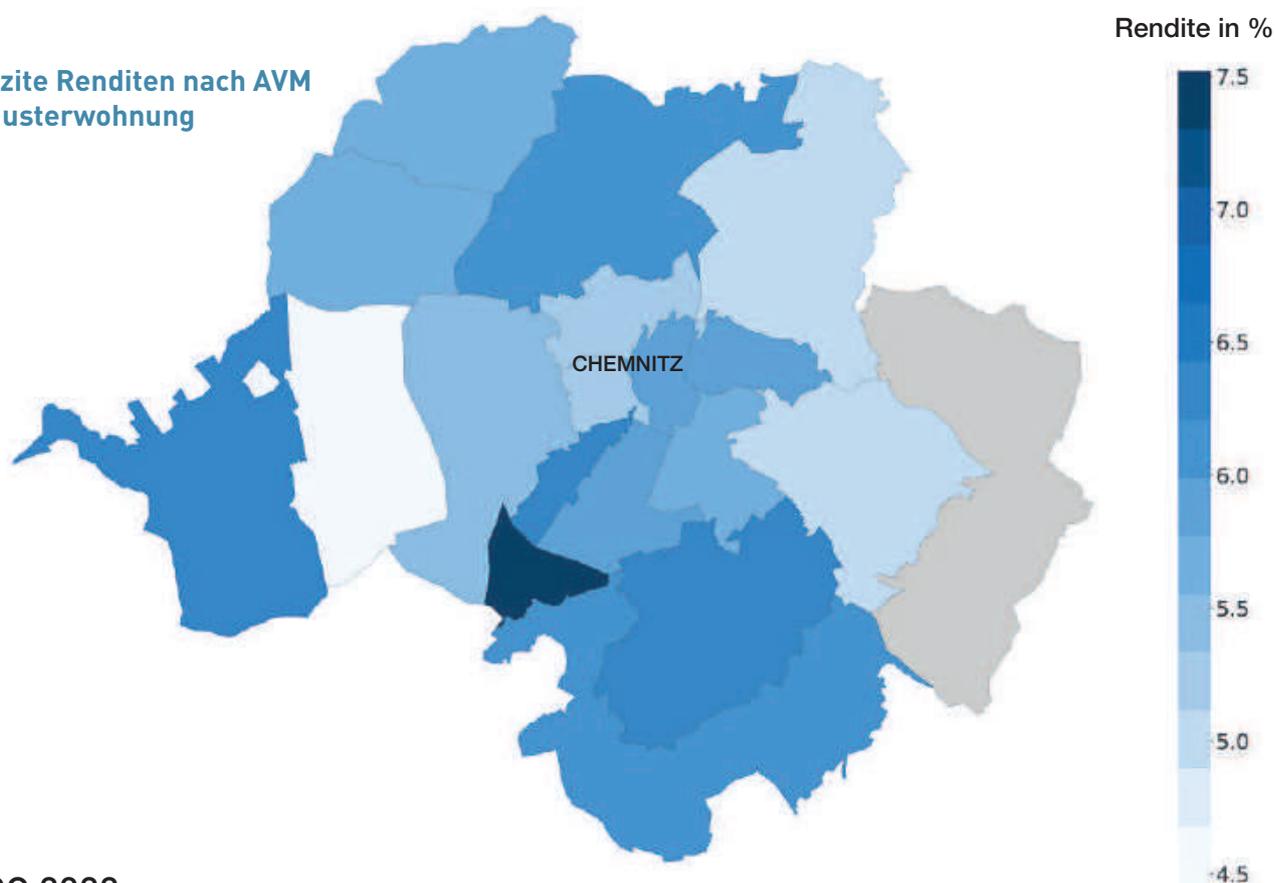
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	6,50–9,00	6,50–9,00	7,50–9,50	↗
Mittlere Lage	5,50–6,50	5,50–6,50	5,50–7,50	↗
Einfache Lage	4,90–5,50	< –5,50	< –5,50	→

Kaufpreiskriterien:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0–24,0	16,0–24,0	14,0–22,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–20,0	15,0–21,0	15,0–21,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 20.000

Leerstandsquote in %: 12,0

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 1.500.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 6,50

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 170.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 12,00

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Zentrum	20,00–60,00

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 von 7 auf 7,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Dieser Trend zeichnet sich auch beim mittleren Wohnwert ab. Hier werden im Durchschnitt 8,70 Euro erzielt. Die Wohnungsmieten für Gebäude mit gutem bis sehr gutem Wohnwert stagnieren bei 10 bis 13 Euro für Bestandsimmobilien. Neubaumieten starten bei 10,50 Euro, für Objekte mit gutem bis sehr gutem Wohnwert belaufen sie sich auf 11,50 bis 13,50 Euro.

Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand mit einfachem Wohnwert liegen bei 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen im mittleren Ausstattungssegment kosten zwischen 2.500 und 3.100 Euro. Für Premiumobjekte müssen zwischen 4.000 und 4.500 Euro

einkalkuliert werden. Durch die Zinssteigerungen hat die Nachfrage nach Grundstücken für Ein-, Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser nachgelassen. Die Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser gingen zurück.

### Gewerbeimmobilien

Die Ladenmieten sanken gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 18 Prozent. Für A-Lagen können weiterhin zwischen 35 und 65 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche verlangt werden. In B-Lagen liegt die Spanne zwischen 15 und 25 Euro.

Bei Büroimmobilien sind entgegen den Erwartungen die Mieten stabil. Nach kurzzeitigen Preisrückgängen aufgrund Corona, haben sich die Mietpreise wieder auf dem Vorniveau eingependelt. Die Mieten für einfache Büros liegen bei circa 7,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Für besser ausgestattete Objekte werden 10 bis 13 Euro verlangt. Die Spitzenmiete liegt bei circa 21 Euro.

### Ausblick

Der Dresdner Immobilienmarkt befindet sich in einer Umbruchphase. Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung hat sich die Nachfrage nach Immobilien in den letzten Monaten leicht abgeschwächt. Preise sanken, das Angebot stieg, Investoren sind zurückhaltender. Dennoch gibt es positive Nachrichten, wie die geplanten Investitionen der Chip-Hersteller Infineon und TSMC. Diese Projekte werden vermutlich neue Anleger anziehen.

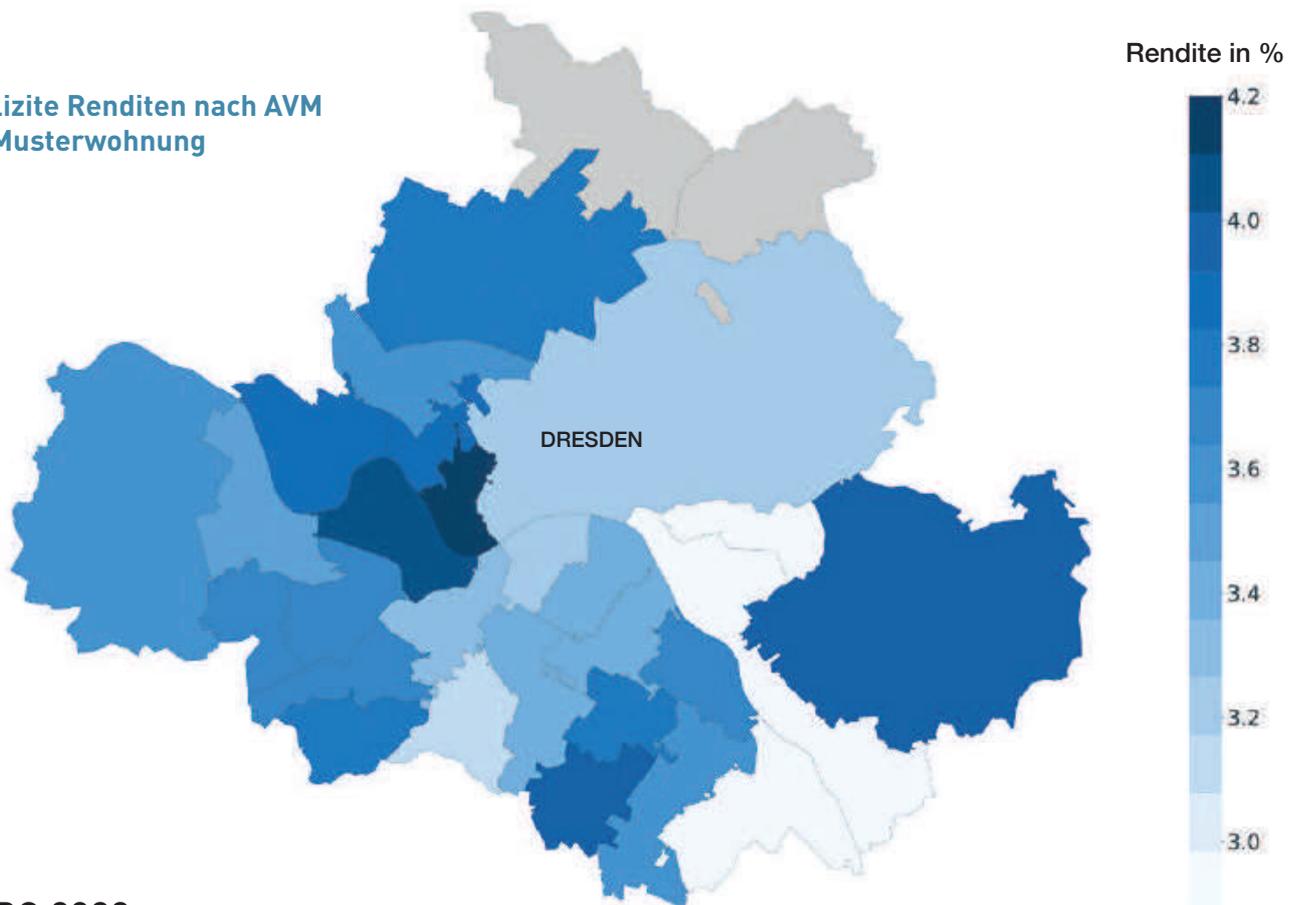
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	10,00–13,00	10,00–14,00	11,00–14,00	↗
Mittlere Lage	9,00–10,00	9,00–10,00	9,00–11,00	↗
Einfache Lage	8,50–9,00	7,50–9,00	7,50–9,00	↗

Kaufpreiskriterien:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	22,0–34,0	22,0–26,0	22,0–26,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	20,0–28,0	18,0–24,0	18,0–24,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 120.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 2.500.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 80.000
Leerstandsquote in %: 3,2	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 10,00	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 21,00

Kontakt:

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
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



## Abgeschlossene Orientierungsphase

### Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist für Investoren trotz eines komplexeren Marktumfeldes ein beliebter Standort. 2022 hat der Gutachterausschuss der Stadt erstmals seit Langem über alle Assetklassen hinweg weniger Kaufverträge (minus 19 Prozent) sowie ein geringeres Kaufvolumen (minus 15 Prozent) verzeichnet. Damit folgt die Landeshauptstadt dem Trend anderer A-Standorte. Hauptursache für die Rückgänge sind die Zinswende, Unsicherheiten bei energetischen Sanierungen sowie steigende Baukosten.

### Wohnimmobilien

2022 verharrten die Preise für Eigentumswohnungen in Düsseldorf auf hohem Niveau. Bestandswohnungen in sehr guten Lagen erzielten Kaufpreise von rund 6.500 Euro pro Quadratmeter. Die Preise für Eigentumswohnungen in normaleren und guten Lagen sind 2022 durch Umsätze, die überwiegend im ersten Halbjahr stattfanden, leicht angezogen. Experten sind sich einig, dass im Verlauf der Jahre 2023 und 2024 die Preise leicht nachgeben. Das geringe Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 lässt Rückschlüsse auf den Preisdruck zu. Ein ähnliches Bild zeichnet sich im Investmentbereich ab: Die wenigen, aber vergleichsweise hohen Abschlüsse im ersten Halbjahr 2022 führen dazu, dass sich die Vervielfältiger im Jahresdurchschnitt auf hohem Niveau bewegten. Die Spanne lag 2022 zwischen dem 23- und dem 34-Fachen der Jahresnettokaltmiete. Aktuell ist

die Spannweite zwischen dem 20-Fachen und dem 29-Fachen angesiedelt.

### Gewerbeimmobilien

Der Büromarkt Düsseldorf hat mit 290.000 Quadratmeter Flächenumsatz 2022 etwas über dem Vorjahr abgeschlossen. Allerdings zeichnet sich nach dem ersten Halbjahr 2023 ein Rückgang ab. Ein Flächenumsatz von 95.000 Quadratmetern in den ersten sechs Monaten zeigt, dass der Gesamtumsatz 2023 unter dem Vorjahreswert liegen könnte. Mit knapp 8,1 Prozent Leerstand zum Jahresende 2022 bewegt sich Düsseldorf im Durchschnitt der A-Städte. Die Leerstandsquote könnte 2023 allerdings steigen. Höchstmieten im Bürobereich stagnieren bei rund 35 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, die Durchschnittsmiete liegt bei 19 Euro. Bei einem niedrigen Transaktionsvolumen sind Vervielfältiger für Büroimmobilien unter Druck und liegen zwischen dem 20- und 27-Fachen. Mieten im Einzelhandel folgen dem bundesweit rückläufigen Trend.

### Ausblick

Wir erwarten im Verlauf des dritten und vierten Quartals 2023, dass sich die Preisanpassungen beruhigen. Der rückläufige Neubau sowohl bei Wohnimmobilien als auch im Büro- und Gewerbebereich wird Bestandsimmobilien aufwerten. Projekte, die Entwickler 2022 und 2023 nicht auf den Weg gebracht haben, fehlen künftig im Markt. Bestandsimmobilien rücken in den Fokus.

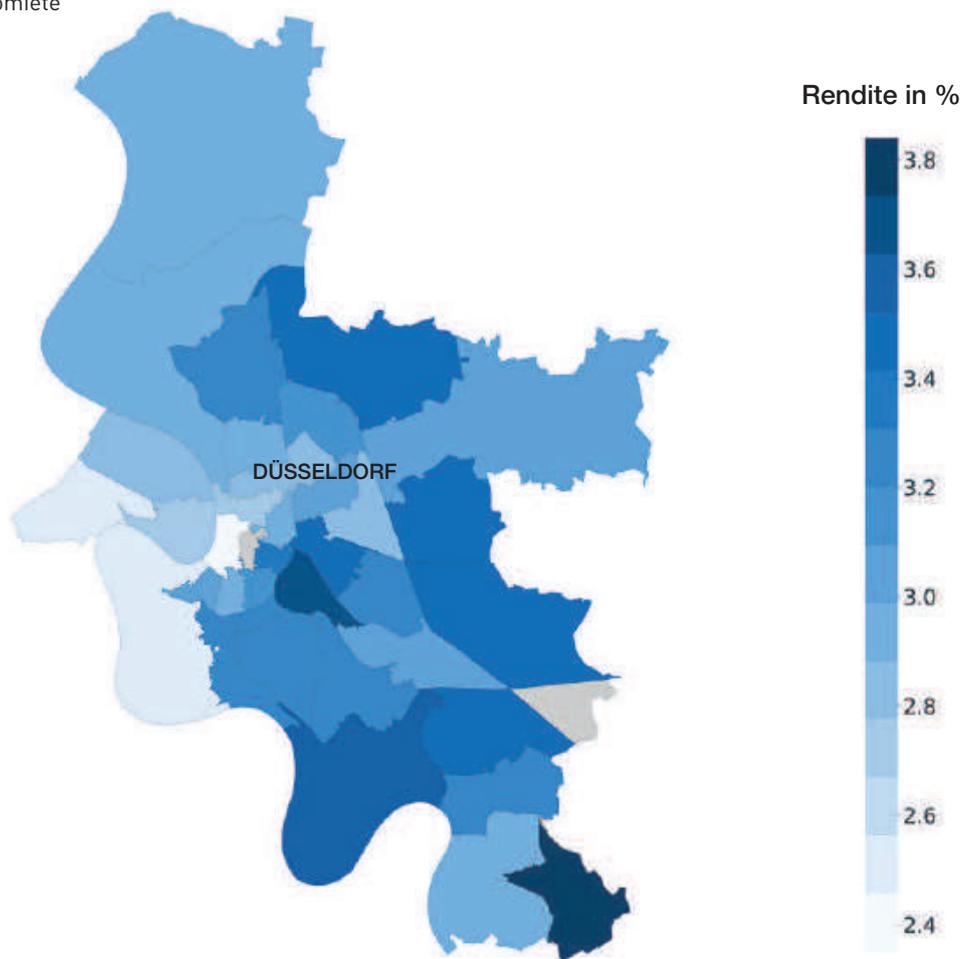
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 15,50	12,50 – 15,00	13,00 – 17,00	↗
Mittlere Lage	10,50 – 12,50	11,00 – 12,50	11,00 – 13,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 10,50	9,50 – 11,00	9,50 – 11,00	→

Kaufpreiskriterien:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	23,0 – 34,0	23,0 – 34,0	20,0 – 29,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	20,0 – 29,0	20,0 – 29,0	20,0 – 27,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 290.000

Leerstandsquote in %: 8,1

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 7.800.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 19,00

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 630.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 35,00

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Königsallee, Schadowstraße	140,00 – 250,00
Flinger Straße	70,00 – 170,00
Nordstraße	16,00 – 55,00

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

# DUISBURG



Foto: krischerfotografie, Duisburg

## Durchgeschüttelt und neu aufgestellt

### Allgemeine Marktsituation

Mit einiger Verzögerung hat der bundesweite Trend im zweiten Halbjahr 2022 auch den Duisburger Markt getroffen. In fast allen Assetklassen sind die Preise zurückgegangen. Das Transaktionsvolumen lag 2022 mit 1,161 Mio. Euro deutlich unter dem des Vorjahres (1,567 Mio. Euro). Im Ruhrgebiet wurde der Markt „durchgeschüttelt“, hat sich aber im zweiten Halbjahr 2023 wieder beruhigt. Viele Marktteilnehmer haben aufgrund einer neuen Preisorientierung Sicherheit gewonnen.

### Wohnimmobilien

Vermietetes Wohneigentum als renditeorientiertes Investment war 2022 im Spannungsfeld unterschiedlicher Strömungen: Mit anziehenden Zinsen, höheren Eigenkapitalanforderungen und deutlich gestiegenen Kosten für Sanierungen und Modernisierungen sind die Kaufpreise unter Druck geraten. Die Preisrückgänge sind unterschiedlich, besonders hat es unsanierte Altbauten in einfachen Lagen getroffen. Auf der Habenseite sind Bestandsimmobilien in Duisburg und im Ruhrgebiet attraktiv durch den ausbleibenden Neubau. Nachfrage und Mieten steigen. Wir beobachten, dass die Vervielfältiger für reine Wohnimmobilien zwischen einer und bis zu vier Jahreskaltmieten zurückgegangen sind. Heute liegt der Vervielfältiger bei dem circa 18-Fachen. Einfache Wohnungsbestände aus den 1960er Jahren bewegen sich bei rund dem 12-Fachen der Jahresmiete.

### Gewerbeimmobilien

Wenn es Assetklassen gibt, die von den Marktturbulenzen unbeeindruckt sind, sind das Hallen und Produktionsflächen. Hier besteht weiter Nachfrageüberhang. Auch der Büroflächenmarkt zeigt sich relativ resilient. Mietpreise sind stabil, die Spitzenmieten liegen weiterhin bei rund 16 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. 2022 lag der Büroflächenumsatz mit 49.000 Quadratmetern unter dem Vorjahresniveau. 2023 ist mit einem vergleichbaren Flächenumsatz zu rechnen, zum Halbjahr 2023 lag er bei 27.000 Quadratmeter. Deutlichste Verlierer sind Einzelhandelsimmobilien. Die Marktveränderungen potenziert mit den negativen Aussichten bei der Mietentwicklung führten zu Preisrückgängen von bis zu 30 Prozent.

### Ausblick

Nach 18 Monaten der Orientierungslosigkeit hat sich im zweiten Halbjahr 2023 der Markt neu gefunden. Die Preise haben sich eingependelt. Auf der Verkäuferseite werden die gegenüber 2021 niedrigeren, aber im Zehnjahresvergleich hohen Preise weitgehend akzeptiert. Gleichzeitig besteht Einigkeit, dass sich der Markt nicht kurzfristig in einer Form erholen wird, dass die Preise wieder anziehen werden. Auf der Käuferseite herrscht wieder mehr Zuversicht. Der Umstand, dass in allen Assetklassen die Neubauaktivitäten eingefroren beziehungsweise deutlich zurückgegangen sind, macht Bestandsimmobilien attraktiv.

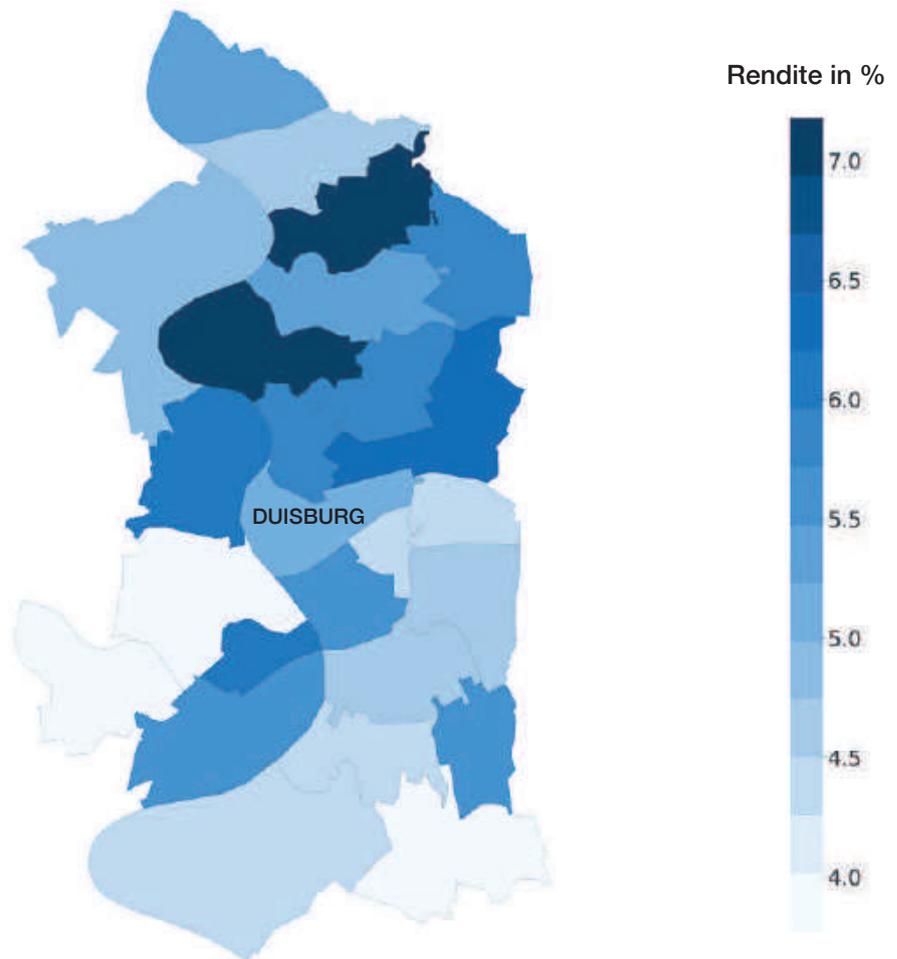
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	9,10	9,50	9,80	↗
Mittlere Lage	6,50	6,50	6,70	↗
Einfache Lage	5,00	5,20	5,40	↗

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	13,0 – 18,5	13,5 – 20,0	12,0 – 18,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	11,0 – 19,0	11,0 – 19,0	11,0 – 17,5	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 49.000

Leerstandsquote in %: 3,8

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 2.320.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 11,00

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 88.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 16,00

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Königstraße	20,00 – 60,00
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

# ERFURT



## Heißer Flirt für renditeorientierte Investoren

### Allgemeine Marktsituation

Im grünen Zentrum Deutschlands eröffnen sich in der Landeshauptstadt Erfurt lukrative Investitionsmöglichkeiten. Mit rund 216.000 Einwohnern vereint Erfurt die Annehmlichkeiten einer Großstadt, während die Quadratmeterpreise von Bestandsimmobilien im Vergleich zu anderen Großstädten noch in einem moderaten Rahmen liegen. Namhafte Weltmarktführer schätzen Lage, Anbindung und Attraktivität der Stadt, wie Amazon und CATL mit ihren Niederlassungen. Ein zusätzlicher Vorzug ist, dass die Stadt weder Umwandlungsverbote noch Milieuschutz vorschreibt.

### Wohn- und Geschäftshäuser

In Erfurt liegen die Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser im Durchschnitt zwischen 1.150 und 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Besonders hervorzuheben ist der gute Sanierungsstand, da der Großteil der Immobilien spätestens in den 1990er Jahren einer (Kern-)Sanierung unterzogen wurde. Das gepflegte Wohnumfeld, die hohe Lebensqualität und gute Anbindung an den ÖPNV tragen dazu bei, dass attraktive Mieten erzielbar sind. Die Durchschnittsmieten liegen zwischen 7 und 10 Euro pro Quadratmeter. Bei entsprechender Entwicklung lassen sich diese weiter steigern.

Neubauobjekte können im Durchschnitt für Preise zwischen 3.800 und 6.000 Euro pro Quadratmeter erworben werden, wobei sie im Vergleich zu Bestandsimmobilien einen kleineren Anteil ausmachen. Die Kaltmieten für

Neubauobjekte belaufen sich auf 9 bis 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Generell besteht in Erfurt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies ist auf die günstige Lage, die gute Autobahnanbindung und die Vielzahl an Arbeitgebern zurückzuführen. Erfurt beherbergt zudem eine der ältesten Universitäten des Landes. Die Leerstandsquote ist gering.

### Gewerbeimmobilien

Die erzielbaren Faktoren beim Kauf von Gewerbeimmobilien bewegen sich im Durchschnitt zwischen 14 und 20, was attraktive Investitionsmöglichkeiten offenbart. Insbesondere in den beliebten Einkaufsstraßen rund um den Anger können Mieten von 25 bis 80 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche erzielt werden. Für Büroflächen werden Mieten zwischen 7 und 9 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche erreicht, wobei das Angebot an größeren Büroflächen begrenzt ist. Aufgrund dieser Tatsache ergibt sich ein Potenzial für Mietsteigerungen und Neubauprojekte im Bereich der Gewerbeflächen.

### Ausblick

Für die kommenden Jahre 2023/2024 erwarten Stefan Oschinski und sein Team einen Anstieg der Transaktionszahlen. Nachdem sich die Kaufpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufern aufgrund gestiegener Zinsen voneinander entfernt hatten, wird sich diese Differenz angleichen.

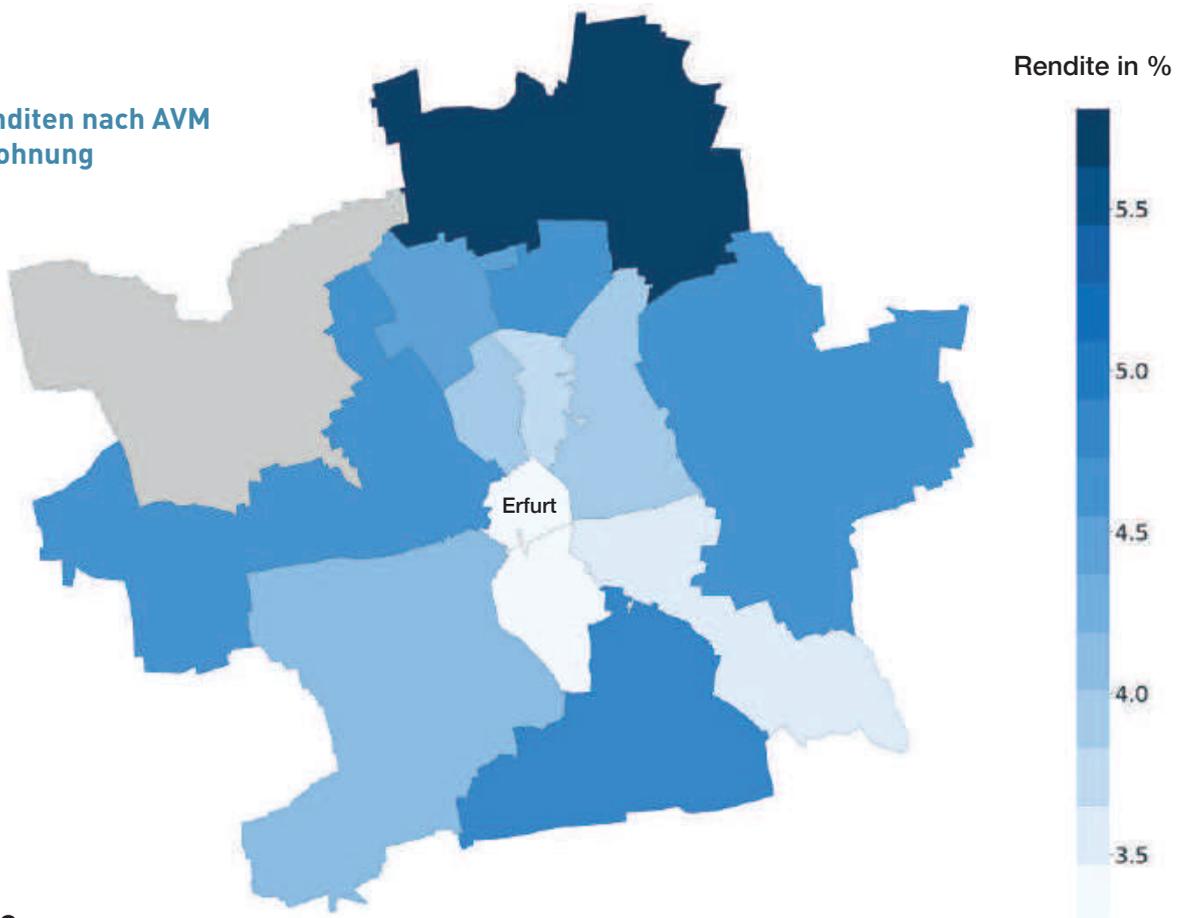
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	7,00–10,00	7,00–10,00	8,00–11,00	→
Mittlere Lage	6,00–8,00	6,00–9,00	6,00–9,00	↗
Einfache Lage	5,00–8,00	5,00–8,00	5,00–8,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	19,0–24,0	18,0–22,0	14,0–20,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	16,0–21,0	15,0–21,0	14,0–20,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: k. A.

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: k. A.

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: k. A.

Leerstandsquote in %: k. A.

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 7,00–9,00

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 12,00

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Anger, vorderer Teil	40,00–80,00
Anger, hinterer Teil	25,00–50,00



Kontakt:

**OSCHINSKI**<sup>®</sup>  
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



## Lebendige Vielfalt

### Allgemeine Marktsituation

Göttingen, eine Stadt geprägt von Fachwerkhäusern und historischen Universitätsgebäuden, ist Heimat der Georg-August-Universität sowie der Sartorius AG, die die größten Arbeitgeber sind. Die Stadt verfügt nicht nur über ein reiches Kulturangebot, sondern auch über eine ausgezeichnete Infrastruktur, wie einer Anbindung an die Autobahn A7 und einen ICE-Bahnhof. Mit einer lebendigen Wissenschaftslandschaft und 30.000 Studierenden ist Göttingen eine dynamische Stadt und zählt mit 119.000 Einwohnern zu den sechs größten Städten Niedersachsens.

### Wohnimmobilien

Die gestiegene Bevölkerungszahl in den vergangenen zehn Jahren führte zu einer wachsenden Wohnraumnachfrage. Dies schlug sich in höheren Miet- und Kaufpreisen nieder. 2023 liegt die Spitzenkaltmiete für Bestandswohnungen in erstklassigen Lagen mit gehobener Ausstattung bei 13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Durchschnitt können in Göttingen etwa 11 Euro erzielt werden. Neubauwohnungen in guten Lagen mit qualitativ hoher Ausstattung schlagen im Schnitt mit 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu Buche. Für Wohnungen im Bestand in guten Lagen sind etwa 4.000 Euro einzuplanen, an mittelmittlen Standorten circa 3.000 Euro pro Quadratmeter. Der durchschnittliche Multiplikator für Mehrfamilien- und Zinshäuser liegt bei einem Faktor von 18.

### Gewerbeimmobilien

Die Spitzenmiete für Büroflächen beläuft sich in der Göttinger City auf 17 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, die Durchschnittsmiete für zeitgemäße Büroräume auf rund 12 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreisvervielfältiger für Büro- und Geschäftshäuser liegt in der Hochschulstadt beim 18-Fachen des Jahresmietetrohertrags.

Die Stadt entwickelte Maßnahmen, um die Innenstadt zu beleben und den Einzelhandel zu stärken. Diese zeigen erste Erfolge. Aufgrund des hohen Anteils an Studierenden liegt die durchschnittliche Kaufkraft unterhalb des Bundesschnitts (95 im Vergleich zu 100 im Bundeschnitt). In der Weender Straße, der wichtigsten Einkaufsstraße der Stadt, beläuft sich die Spanne bei den Ladenmieten zwischen 35 und 60 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche.

### Ausblick

Wie fast überall, so haben auch in Göttingen die steigenden Darlehenszinsen zu einem Rückgang der Nachfrage und einer moderaten Verringerung der Kaufpreise für Wohnungen und Häuser geführt. Partiiell könnten die Preise weiter sinken, das gilt insbesondere für Objekte in weniger stark nachgefragten Lagen und mit Sanierungsstaus. Die Wohnungsmieten hingegen sind überwiegend stabil, teils leicht gestiegen. Dieser Trend sollte anhalten.

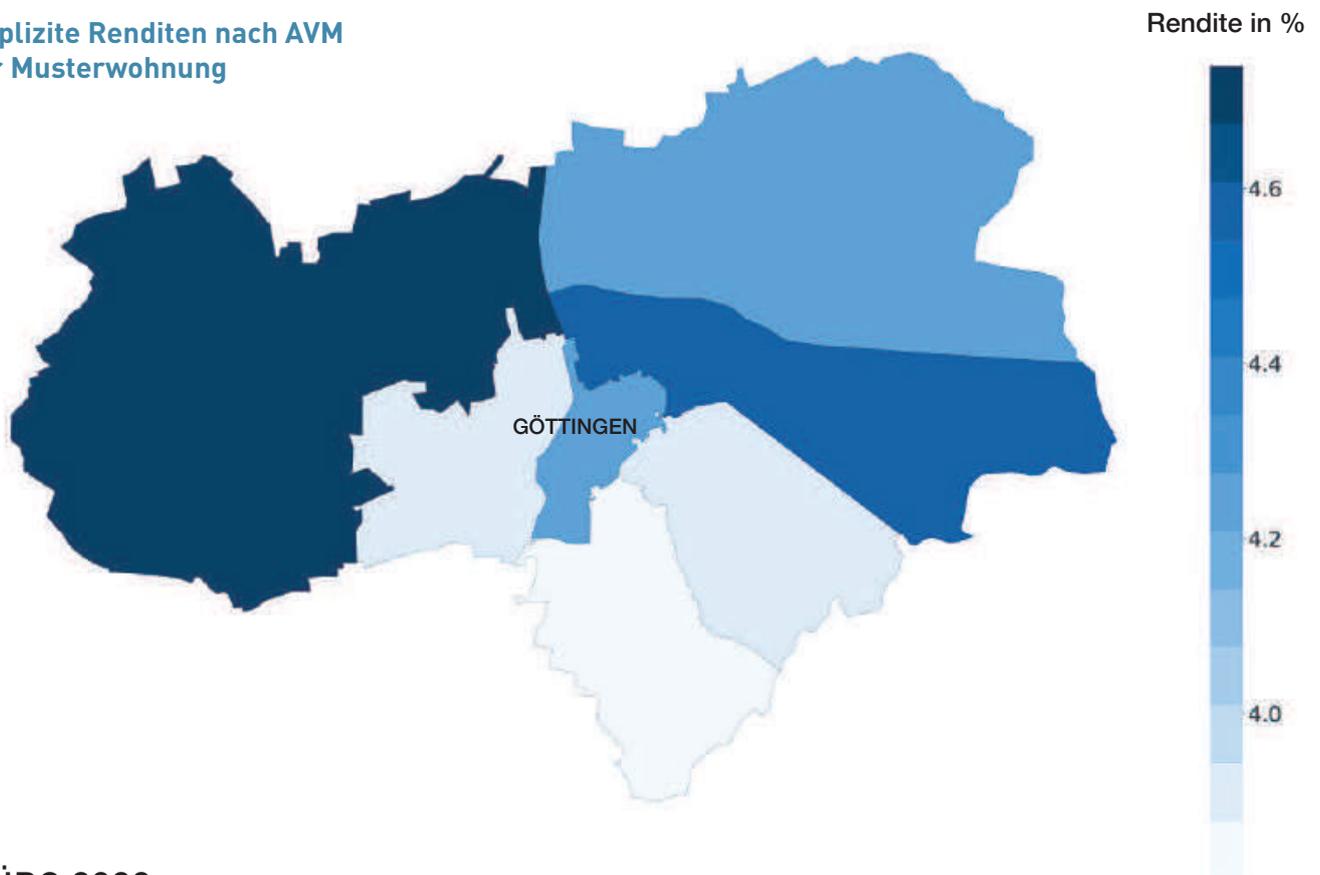
# Marktdaten

	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,00–12,00	12,25	13,00	↗
Mittlere Lage	8,00–10,00	11,00	11,00	→
Einfache Lage	6,00–8,00	8,50	9,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	26,0	24,0	16,0–20,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	23,0	24,0	16,0–20,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: k. A.

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: k. A.

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: k. A.

Leerstandsquote in %: k. A.

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 12,00

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 17,00

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Weender Straße	35,00–60,00
Groner Straße	25,00–40,00

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 mit Deutschlands größtem Hafen genießt als Wirtschaftsstandort nicht nur internationales Renommee. Die zweitgrößte Stadt der Republik ist für viele Menschen ein Sehnsuchtsort, an dem sie gerne leben möchten. Das attraktive Bündel aus Wirtschaft, Kultur, Lifestyle und Tourismus entlang von Elbe und Alster belebt den Immobilienmarkt. Die hohe Immobiliennachfrage sorgt für Sicherheit in herausfordernden Zeiten.

### Wohnimmobilien

Ob Außenalster oder Elbvororte: Hamburgs Toplagen leben vom maritimen Charakter. An Toplagen haben sich die Wohnungskaltmieten in Bestandsimmobilien in den zurückliegenden Monaten leicht auf 18 Euro pro Quadratmeter abgekühlt. In mittleren Lagen liegen die Kaltmieten zwischen 13 und 18 Euro mit steigender Tendenz. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bewegen sich in begehrten Lagen zwischen 6.500 Euro und 12.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Bereich der Neubauten liegen die Spitzenmietpreise in sehr guten Lagen bei 29 Euro pro Quadratmeter – auch hier mit leichtem Aufwärtstrend. Neubau-Eigentumswohnungen erzielen Quadratmeterpreise von vereinzelt bis zu 13.000 Euro. Im Segment der Zinshäuser werden Objekte in Bestlagen bis zum 29-Fachen der Jahresnettokaltmiete gehandelt: ein deutlicher Rückgang im Vergleich zum Vorjahr.

### Büroflächen

Hamburg bleibt begehrter Wirtschaftsstandort: Obgleich die Bürospitzenmiete pro Quadratmeter Nutzfläche im ersten Halbjahr 2023 leicht auf 28,70 Euro gesunken ist, stieg die Durchschnittsbüromiete auf 21,50 Euro. Der Flächenumsatz sank wie in fast allen Großstädten im ersten Halbjahr 2023 und lag bei rund 227.000 Quadratmetern. Die Hamburger City bildet dabei den gefragtesten Teilmarkt, gefolgt von der Hafencity.

### Einzelhandel

Internationale Strahlkraft zeichnet Hamburg als Einkaufsstadt mit einem starken stationären Handel aus. Die etablierten Einkaufslagen ziehen neue, namhafte Einzelhandelsmieter sowie auf der Kundenseite Hamburger und Touristen gleichermaßen an. Die Mietpreise in Stadtteillagen wie Eppendorfer Baum liegen in der Spitze weiterhin bei 65 Euro und in der Osterstraße bei bis zu 45 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

### Ausblick

Auch 2023/2024 sieht Robert C. Spies Hamburg unter den Top-Standorten für Investitionen in den Bereichen Wohn- und Gewerbeimmobilien. In vielen Segmenten mit steigenden Mieten und Preisen. Trotz rückläufiger Bautätigkeit bleibt die Anziehungskraft für Investoren hoch.

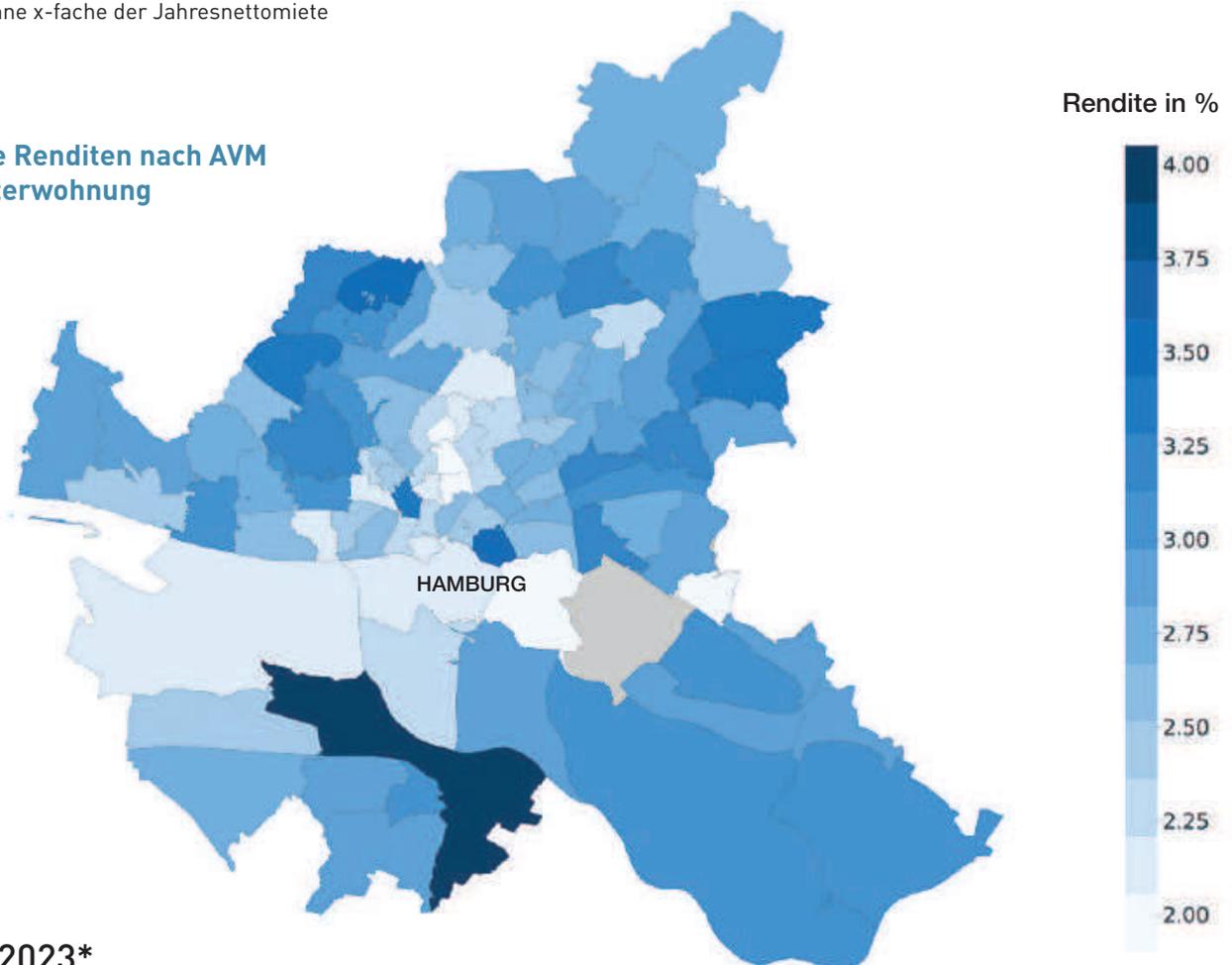
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023*	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	15,50–24,00	16,00–24,50	18,00–26,00	↗
Mittlere Lage	12,50–17,00	13,00–17,50	13,00–18,00	↗
Einfache Lage	8,50–13,50	9,00–14,00	9,00–14,00	→

Kaufpreiskategorien:	2021	2022	2023*	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	24,0–39,0	21,0–35,0	15,0–29,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	22,0–36,0	20,0–32,0	15,0–27,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2023\*

Flächenumsatz in m <sup>2</sup> : 227.000	Flächenbestand in m <sup>2</sup> : 13.200.000	Flächenleerstand in m <sup>2</sup> : 553.500
Leerstandsquote in %: 4,2	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> : 21,50	Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup> : 28,70

## Einzelhandel 2023\* – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Eppendorfer Baum, Eppendorfer Landstraße	16,50–65,00
Osterstraße	14,00–45,00

\*1. Halbjahr 2023

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@robertspies.de  
www.robertspies.de

# HANNOVER



## Stabile Nachfrage und vielfältige Chancen

### Allgemeine Marktsituation

Mit rund 545.000 Einwohnern ist die Landeshauptstadt die größte Stadt und zugleich der wichtigste Wirtschaftsstandort Niedersachsens.

### Wohnimmobilien

Hannover und die umliegende Region zeichnen sich seit Jahrzehnten durch geringe Schwankungen am Immobilienmarkt aus. Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und in den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Der Bedarf an Wohnimmobilien ist ungebrochen. Gleichzeitig wurden in Stadt und Umland nicht ausreichend Wohnungen fertig gestellt, so dass aktuell und perspektivisch weiterhin ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht. Die Spitzen- und Durchschnittskaufpreise im Neubau liegen bei 6.400 beziehungsweise 5.200 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittlichen Wohnungskaltmieten liegen bei 14,60 Euro im Neubau. Die Neubau-Spitzenmieten in sehr guten Lagen liegen bei 17,00 Euro pro Quadratmeter. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser liegt bei Faktor 24,6.

### Gewerbeimmobilien

**Büroimmobilien.** Im Jahr 2022 lag der Büroflächenumsatz bei circa 165.000 Quadratmetern. Das Marktsegment

zeichnet sich seit Jahren durch einen geringen Leerstand aus. Zum Jahresende 2022 belief sich die Leerstandsquote auf 3,9 Prozent. Die Spitzenmiete in der City liegt bei etwa 18,80 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr. Die Spitzenmiete am Cityrand ist mit circa 16,50 Euro ebenfalls stark gestiegen. Der durchschnittliche Vervielfältiger für Neubau-Bürogebäude liegt in der City beim Faktor 26,5.

**Einzelhandelsimmobilien.** Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Im Jahr 2022 erwirtschaftete der Einzelhandel rund 7,6 Mrd. Euro Umsatz. In Hannovers 1-a-Lagen liegt die Spitzenmiete zum Jahresende 2022 bei 175 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche.

**Logistikimmobilien.** Vor allem Handels- und Industrieunternehmen prägen als Nachfrager die Logistikwirtschaft. In den zurückliegenden Jahren haben sich viele Kontraktlogistiker niedergelassen, die Aufgaben für andere Unternehmen ausführen. Die Hallenflächenumsätze erzielten 2022 mit 420.000 Quadratmetern erneut einen Höchststand. Die Spitzenmiete hat sich für Neubauflächen auf 5,50 Euro pro Quadratmeter erhöht. Die Durchschnittsmiete stieg auf 4,60 Euro; die erzielbare Nettoanfangsrendite liegt bei 3,7 Prozent.

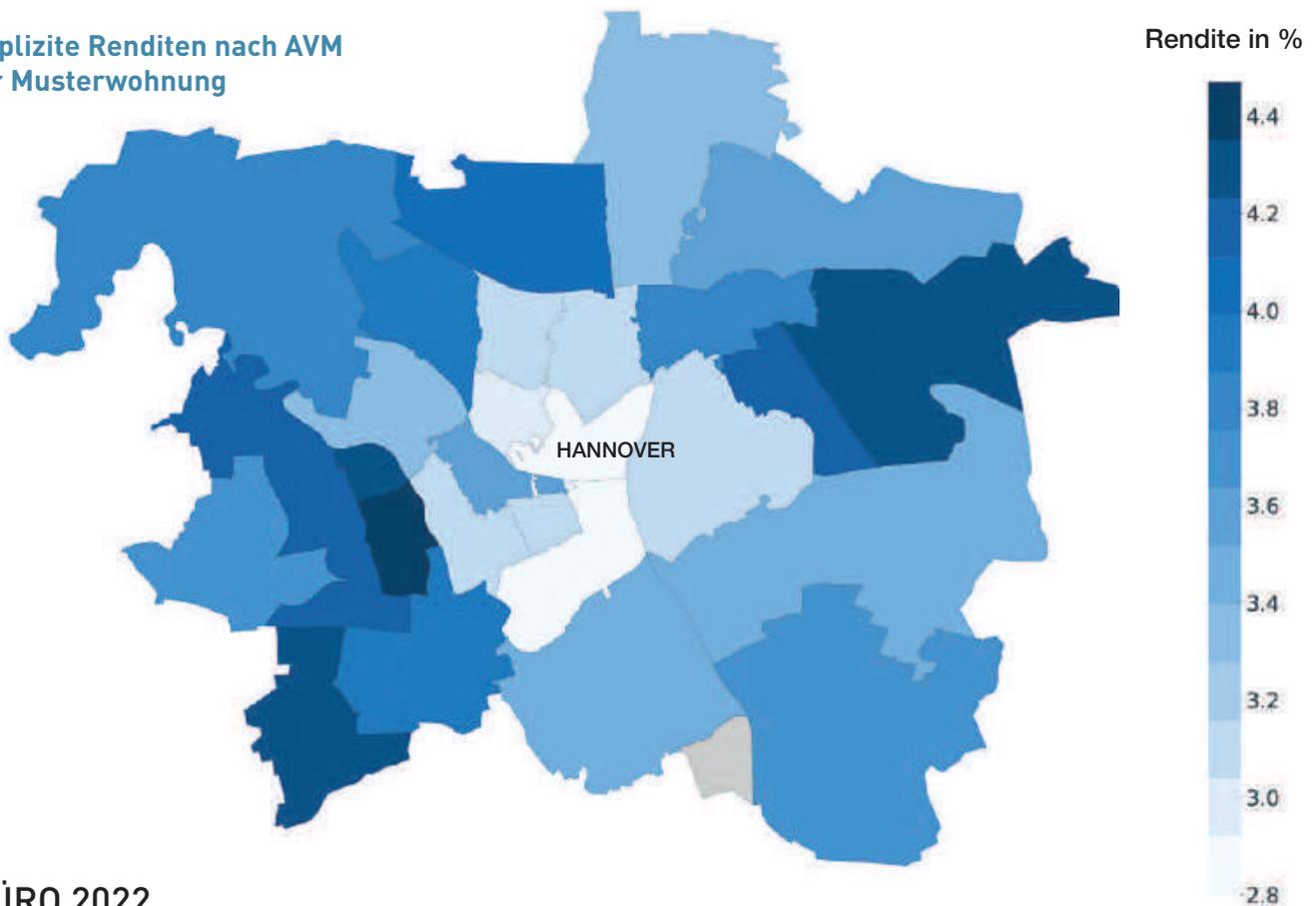
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	13,50	13,75	14,00	↗
Mittlere Lage	9,00	11,00	11,50	↗
Einfache Lage	7,00	7,50	9,50	→

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	27,0	27,0	24,6	↘
Büro- und Geschäftshäuser	29,0	29,7	26,5	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 165.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 5.270.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 220.000

Leerstandsquote in %: 3,9

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 14,00

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 18,80

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Lister Meile	35,00–50,00
Niki-Promenade	75,00–100,00

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

Heidelberg zählt aufgrund der Lage, dem Schloss und der historischen Altstadt zu einer beliebten Touristendestination. Weiterhin ist die Stadt ein bedeutender Hochschul- und Forschungsstandort. Gemeinsam mit Mannheim und Ludwigshafen bildet Heidelberg die Metropolregion Rhein-Neckar mit ungefähr 2 Mio. Einwohnern. Heidelberg selbst zählt über 162.000 Bewohner. Die Kombination aus Kultur- und Wissenschaftsstandort zieht Menschen an. Laut Prognosen soll die Bevölkerung bis 2030 um weitere 2,45 Prozent steigen.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Um dem fehlenden Wohnraumbedarf zu begegnen, wurden und werden auf verschiedenen ehemaligen Gewerbe- und Konversionsflächen Wohnungsneubauten errichtet. Dazu zählen Bahnstadt, Patrick-Henry-Village und Springer-Areal. Hier werden mehrere tausend Wohneinheiten im mittleren und oberen Preissegment entstehen. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen vom Markt problemlos absorbiert werden.

Mit Mierrückgängen ist nicht zu rechnen. Die Angebotspreise für Immobilien dürften in Heidelberg auch künftig höher sein als in anderen Städten der Metropolregion, nicht zuletzt, weil durch die gestiegenen Bau- und Materialkosten die Neubaupreise kletterten.

### Investmentform Gewerbeimmobilien

Im Vergleich zum Vorjahr blieb der Büroflächenumsatz 2022 in Heidelberg nahezu unverändert hoch. Dabei handelte es sich überwiegend um Fremdvermietungen. Die Leerstandsquote ging auf 4,3 Prozent zurück. Ein Trend zum Wechsel von älteren in neuere, zeitgemäße Einheiten ist zu beobachten. Die Spitzenmieten für Büros sind weiter gestiegen und liegen aktuell bei etwa 17,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

Heidelberg zählt zu den attraktivsten Einkaufsstädten Deutschlands. Nach der Corona-Pandemie konnte sich der Einzelhandel stabilisieren, nicht zuletzt aufgrund der wieder steigenden Touristenzahlen. Die Einzelhandelsmieten bleiben aber weiterhin unter Druck. Die Strukturveränderung im Handel wird durch die Schließung des Kaufhofs am Bismarckplatz deutlich. Die Verkaufsfläche des Warenhauses macht ungefähr ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche der Universitätsstadt aus. Eine Nachnutzung steht noch nicht fest.

### Ausblick

Dank des nachhaltig hohen Wohnraumbedarfs bieten Immobilien in Heidelberg eine hohe Wertbeständigkeit. Zwar kann sich die Stadt nicht dem Trend gesteigener Zinsen und Baukosten sowie einer hohen Inflation entziehen. Aber die Preiskorrekturen sind nur gering. Daher bleibt die Stadt für Eigennutzer und Kapitalanleger ein zukunftsorientierter Investmentstandort.

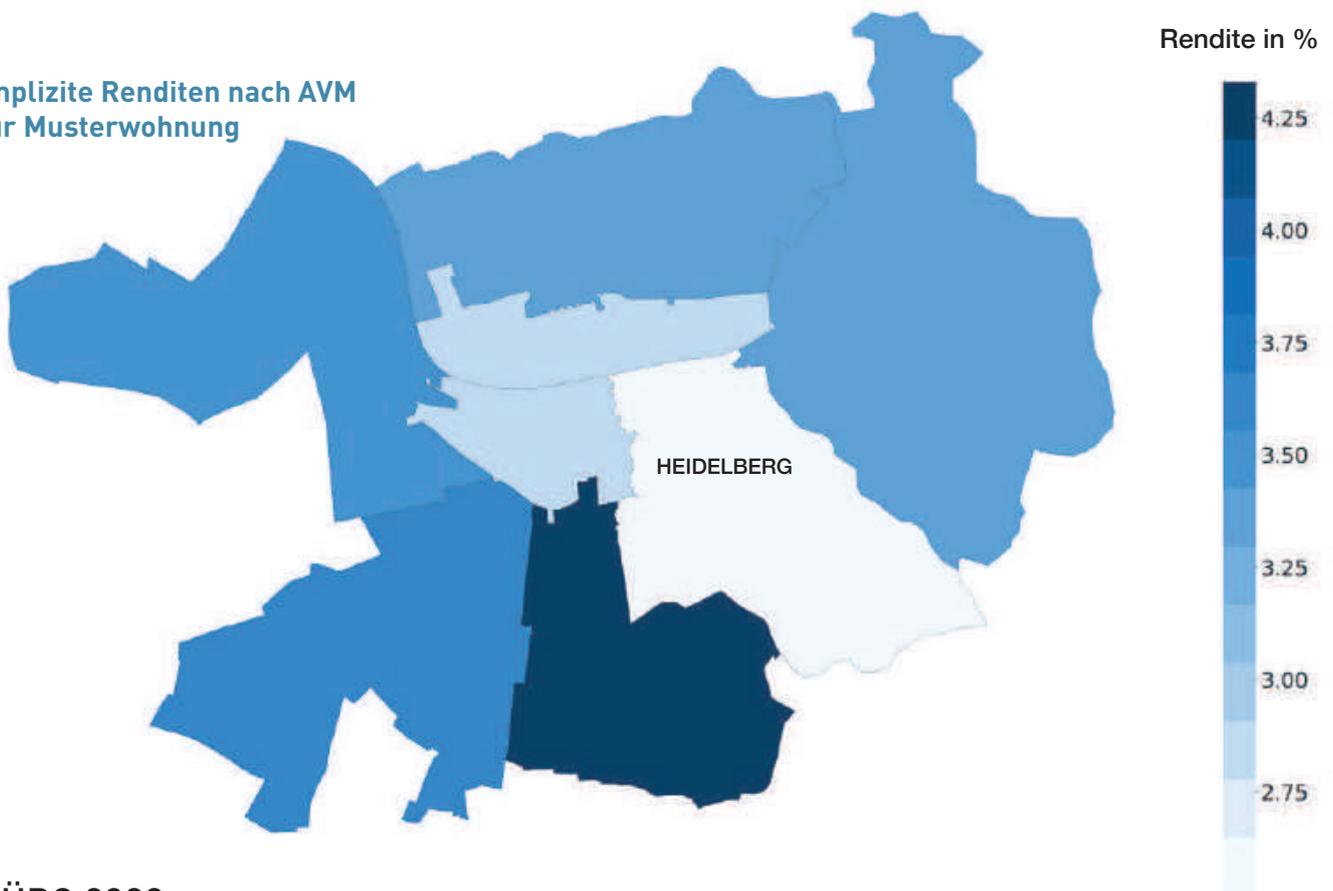
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	14,50 – 19,50	13,00 – 18,00	14,00 – 19,00	↗
Mittlere Lage	12,00 – 15,00	12,00 – 14,00	10,50 – 15,50	↗
Einfache Lage	9,00 – 12,50	10,00 – 13,50	9,00 – 13,50	↗

Kaufpreiskfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	23,0 – 34,0	23,0 – 34,0	18,0 – 28,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	21,0 – 30,0	21,0 – 30,0	16,0 – 25,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 51.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 1.100.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 48.000

Leerstansquote in %: 4,3

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 16,00

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 17,50

Kontakt:

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Hauptstraße	75,00 – 105,00
Peripherie Hauptstraße	23,00 – 45,00

**SCHÜRRER & FLEISCHER**  
IMMOBILIEN

Schürrer & 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 Bürostandort, Magnet für Beschäftigte

### 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 entwickelte sich mit hoher Dynamik zu einem modernen Forschungs-, Entwicklungs- und Ingenieurszentrum und zieht viele junge Menschen an. Die Arbeitslosenquote ist niedrig, die Kaufkraft überdurchschnittlich hoch. Das Kultur- und Freizeitangebot der Region ist abwechslungsreich.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Attraktivität der Stadt und ihres Umlandes, das geringe Wohnraumangebot und die niedrige Leerstandsquote sind Indizien für weitere Mietsteigerungen im Bestand sowie im Neubau. In Bestandsgebäuden liegen die Kaltmieten in guten und sehr guten Lagen bei 12 bis 18,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Neubau werden an vergleichbaren Standorten 13 bis 19 Euro erzielt. Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen haben sich leicht reduziert und folgen dem bundesweiten Trend. Es ist allerdings festzustellen, dass die Entwicklung äußerst differenziert verläuft, je nach Lagequalität und energetischem Zustand der Immobilie. Der Karlsruher Immobilienmarkt scheint hinsichtlich der Preisrückgänge resilienter zu sein, als der anderer Städte. Die Zahl der Immobilientransaktionen ist rückläufig.

### Investmentform Gewerbeimmobilien

Karlsruhe hat einen vergleichsweise hohen Büroflächenbestand von circa 2,6 Mio. Quadratmetern. 2022 herrschte eine rege Mietnachfrage, dominiert von der öffentlichen Hand, die einen hohen Flächenbedarf hatte. Die Kauftransaktionen waren hingegen rückläufig. Für 2023 wird weiter mit einer steigenden Miet-Nachfrage gerechnet (Modernisierungsbedarf). Die Spitzen- sowie die Durchschnittsmieten sind 2022 leicht gestiegen.

Karlsruhe zählt zu den Top-B-Standorten im Einzelhandel. Dies geht im Wesentlichen auf die dauerhaft starken wirtschaftlichen Rahmendaten des Einzugsgebietes zurück. Leider kommt die negative innerstädtische Entwicklung der letzten Jahre nicht zum Stillstand. Städtische Maßnahmen zur Unterstützung des Handels lassen auf sich warten. Wir gehen daher davon aus, dass sich der Trend sinkender Spitzenmieten fortsetzt.

### Ausblick

Karlsruhe ist weiterhin ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Zwar zeigt der Markt partiell Preis Anpassungen. Diese sind allerdings nicht so ausgeprägt wie in anderen Städten. Nicht vergessen werden darf, dass zwischen 2010 und 2021 die Preise stark stiegen, so dass trotz leichter Rückgänge die Werte weiterhin hoch sind.

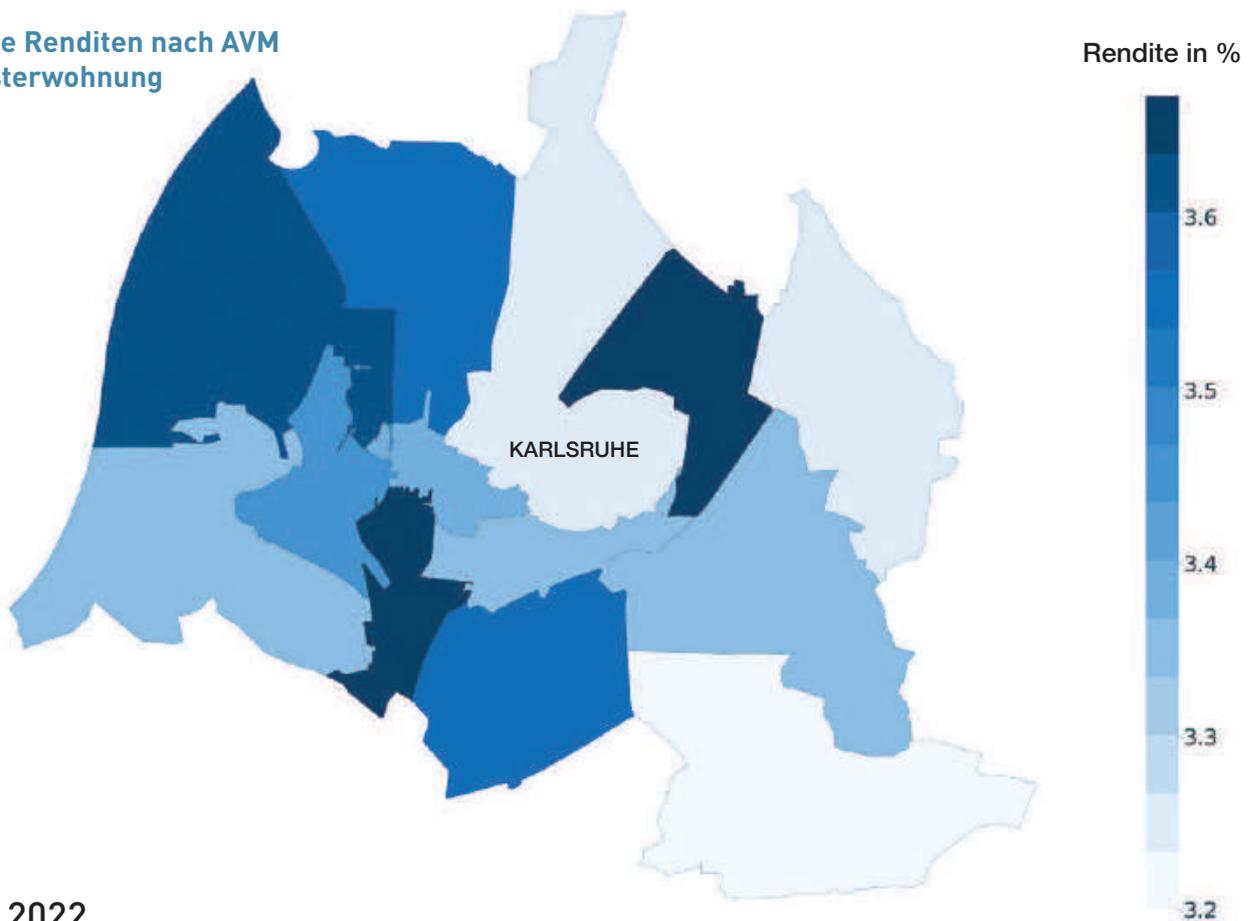
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 16,00	12,00 – 18,00	12,00 – 18,00	↗
Mittlere Lage	10,00 – 14,50	11,00 – 15,00	11,00 – 15,00	↗
Einfache Lage	8,00 – 13,00	9,00 – 15,00	9,00 – 15,00	↗

Kaufpreiskriterien:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	27,0 – 35,0	24,0 – 32,0	18,0 – 26,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	18,0 – 30,0	18,0 – 29,0	15,0 – 23,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 35.000

Leerstandsquote in %: 4,8

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 2.500.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 12,00

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 120.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 17,00

Kontakt:

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Kaiserstraße	70,00 – 100,00



Schürerrer & 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 die Wirtschaft der Landeshauptstadt. 2,7 Millionen Fähr- und Kreuzfahrtpassagiere aus über 40 Nationen unterstreichen die touristische Bedeutung der Region.

### Wohnimmobilien

Das Angebot zum Verkauf stehender Mehrfamilienhäuser hat in den vergangenen Monaten deutlich zugenommen. Die Zinserhöhungen an den Kapitalmärkten haben erhebliche Auswirkungen auf die Nachfrage. Kleine und mittelgroße Mehrfamilienhäuser in zentralen Wohnlagen in Universitätsnähe sind beliebt. Die Kaufpreiserlöse für Mehrfamilienhäuser auf dem Kieler Ostufer liegen zwischen der 12- und 15-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf dem Westufer bewegen sie sich zwischen der 18- und 20-fachen Jahresnettokaltmiete. In sehr guten Lagen werden Preise bis zur 20-fachen Jahresnettokaltmiete erzielt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist lebhaft. Die Kaltmieten auf dem Kieler Ostufer liegen bei rund 8 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 und 12 Euro. Besonders nachge-

fragt sind Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Gut ausgestattete Wohnungen auf dem Kieler Westufer und in der Nähe der Universität werden zu Mieten zwischen 11 und 12 Euro pro Quadratmeter vermietet. In Prestigelagen sind im Neubau-Erstbezug zwischen 15 und 17 Euro realisierbar.

### Gewerbeimmobilien

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

### 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.

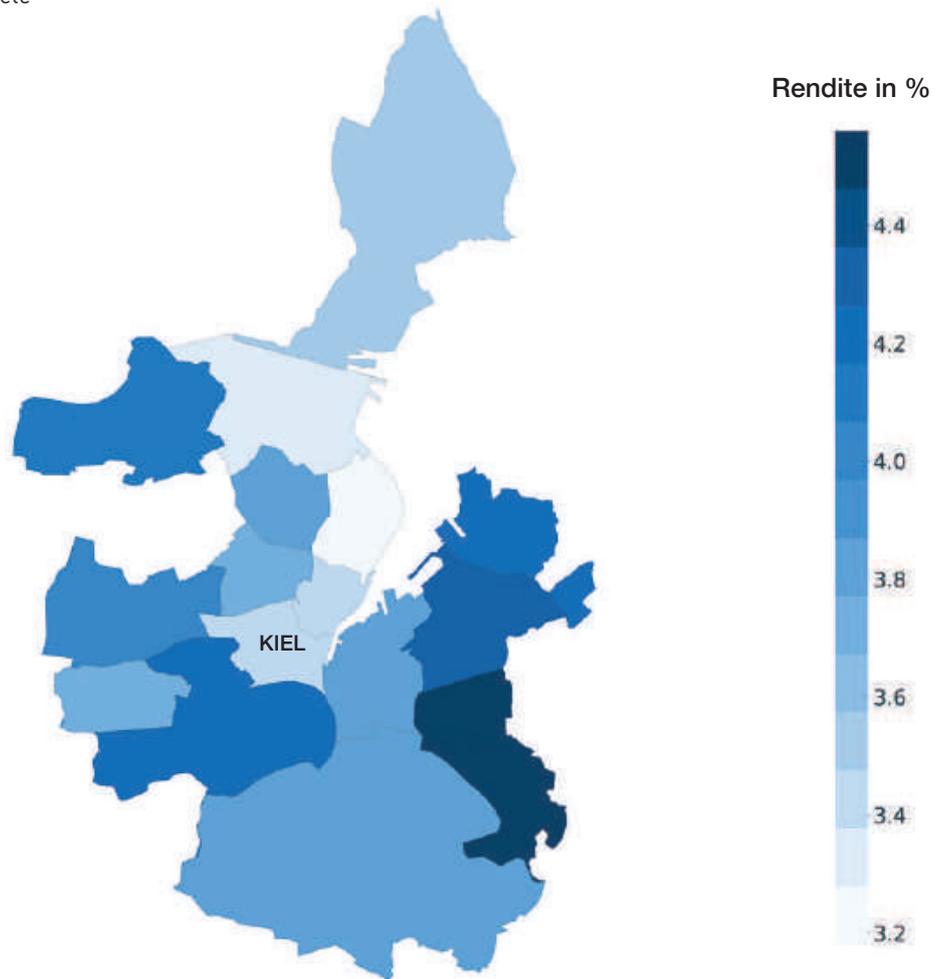
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	8,80–14,00	10,00–14,00	12,00–14,00	↗
Mittlere Lage	8,00–8,90	8,50–10,00	10,00–11,50	↗
Einfache Lage	6,00–7,00	7,80–8,50	8,50–9,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	18,0–30,0	18,0–25,0	12,0–20,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–24,0	14,0–22,0	13,0–18,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 25.000

Leerstandsquote in %: 4,0

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 1.500.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 10,00

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 60.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 17,00

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Holstenstraße	25,00–100,00
Holtener Straße	18,00–20,00

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

# KÖLN



## Preisfindung noch in vollem Gange

### Allgemeine Marktsituation

Der starke Zinsanstieg seit Mitte 2022 hat zu großen Umwälzungen am Kölner Immobilienmarkt geführt. Die Nachfrage nach Kaufimmobilien ist stark eingebrochen und die lange Phase steigender Preise hat ein Ende genommen. Im Bestandssegment sind Preisreduzierungen auch ein Jahr nach der Zinswende noch ein gewohntes Bild.

### Wohnimmobilien

Dort, wo die Preise an die neue Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden angepasst wurden, finden Transaktionen weiter statt. Während bei Eigentumswohnungen in den letzten zwölf Monaten ein Preisrückgang um circa 15 Prozent zu beobachten war, haben Eigenheimpreise sogar um 20 Prozent nachgelassen. Generell ist festzustellen, dass sich der Markt weiter ausdifferenziert. So lassen sich hochwertige Immobilien in sehr guten Lagen weiterhin gut und hochpreisig veräußern, während ältere, sanierungsbedürftige Häuser deutlich schwieriger zu vermitteln sind. Starke Preisnachlässe sind auch bei Investmentobjekten zu beobachten. Das gestiegene Zinsniveau und alternative Anlagemöglichkeiten haben die Renditeanforderung an Wohnimmobilien deutlich erhöht. Da Verkäufer und Kaufinteressenten in vielen Fällen noch nicht zusammenfinden, ist wenig Bewegung am Markt.

Positiv für Investierende sind die aktuellen Entwicklungen am Mietmarkt, der sich dank einer gestiegenen

Nachfrage durch deutliche Preissprünge von mehr als fünf Prozent innerhalb eines Jahres auszeichnet.

### Gewerbeimmobilien

Am Kölner Büromarkt hat die stetige Nachfrage nach modernen, flexibel nutzbaren Flächen in guten Lagen sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete ansteigen lassen. Getrübt wird dieses positive Bild durch eine verhaltene Vermietungsaktivität im ersten Halbjahr 2023 und eine Zunahme von Untervermietungen. Für die Zukunft gilt: Aufgrund der anhaltenden Flächenkonsolidierung im Bestand könnten alte Büroimmobilien am Stadtrand Schwierigkeiten in der Vermietung bekommen. Demgegenüber werden die Mieten in Bestlagen voraussichtlich weiter steigen. Trotz aller Herausforderungen im Einzelhandel finden in den Kölner Haupteinkaufsstraßen kontinuierlich Neueröffnungen statt, die Handelsmieten sind stabil. Auf der Hohe Straße ist in den kommenden Jahren durch mehrere Neubauten mit positiven Impulsen zu rechnen. Positiv ist auch, dass beide Kölner Galeria-Filialen erhalten bleiben.

### Ausblick

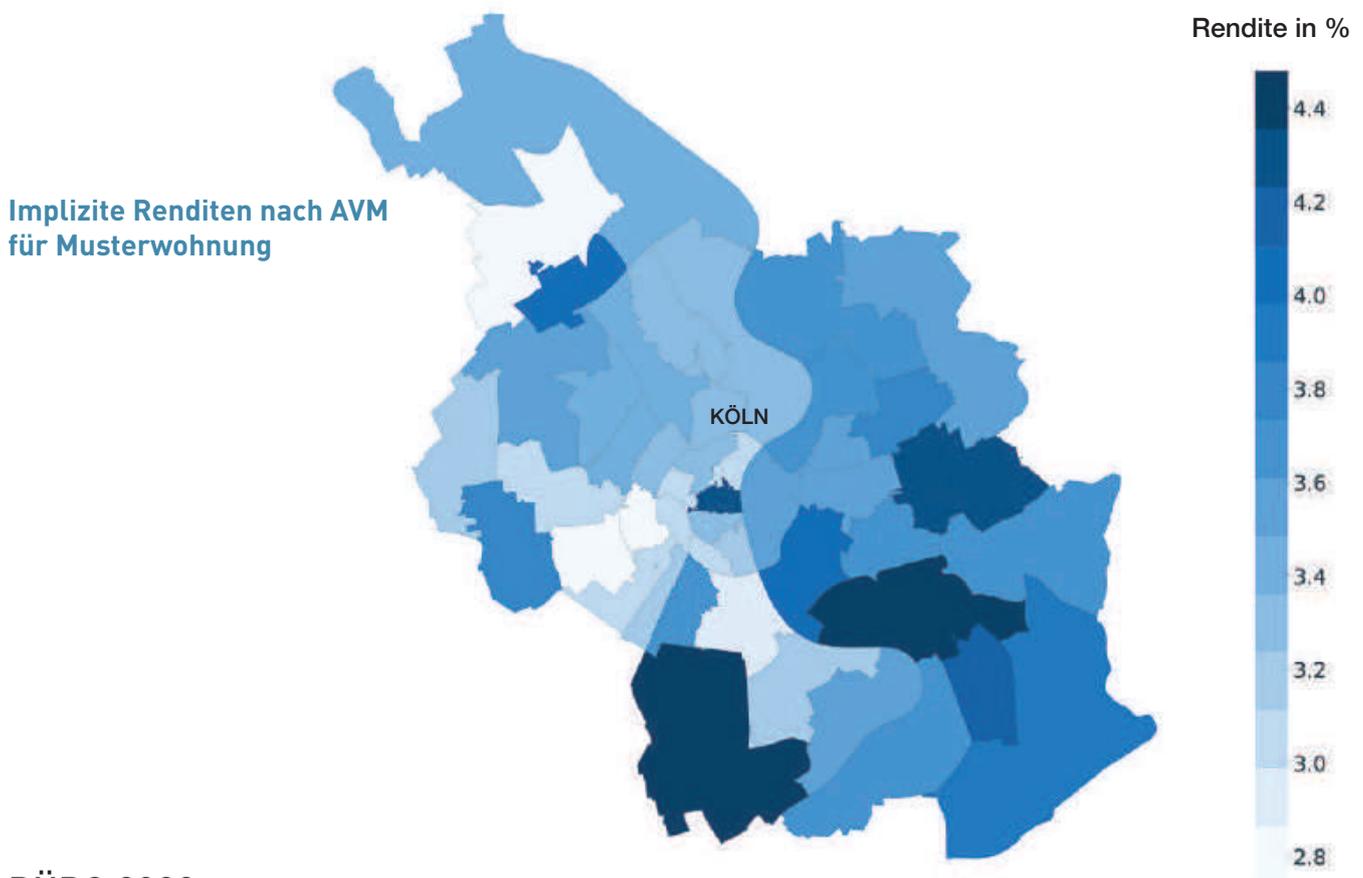
Die Rahmenbedingungen am lokalen Immobilienmarkt haben sich wieder stabilisiert, die Preisfindung ist in den meisten Segmenten jedoch noch in vollem Gange. Ein weiteres Nachgeben der Preise ist zu erwarten, jedoch nicht mehr so stark wie in den letzten zwölf Monaten.

# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	13,00–15,00	13,50–15,50	14,25–16,50	↗
Mittlere Lage	11,00–13,00	11,50–13,50	12,25–14,25	↗
Einfache Lage	9,00–11,00	9,50–11,50	10,00–12,25	↗

Kaufpreiskennzahlen:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	22,0–33,0	20,0–31,0	17,0–26,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	18,0–25,0	16,0–23,0	14,0–21,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 330.000

Leerstandsquote in %: 3,3

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 8.300.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 17,50

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 275.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 30,00

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Schildergasse	80,00–190,00
Hohe Straße	65,00–140,00
Ehrenstraße/Mittelstraße Breite Straße	45,00–80,00



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

# LEIPZIG



## Kultur- und zugleich Wirtschaftszentrum

### Allgemeine Marktsituation

Leipzig hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Ziel für junge Menschen entwickelt. 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 Freiladbahnhof“ (circa 2.100 Wohneinheiten) und die Umnutzung des ehemaligen Bayerischen Bahnhofs (etwa 1.300 Einheiten) wurden viele Neubauwohnungen geschaffen.

Dieser Trend ist aufgrund der veränderten Marktlage vorerst gestoppt. Dies wird aber nicht von Dauer sein. Für Mietwohnungen im Neubau-Erstbezug müssen in guten und sehr guten Lagen etwa 11 bis 15 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche einkalkuliert werden. Für Mietwohnungen im Bestand müssen Mieter an vergleich-

baren Standorten 7 bis 10,50 Euro einrechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Mieten auf diesem Niveau bleiben.

### Gewerbeimmobilien

Der Leipziger Büromarkt zeigte sich in der ersten Jahreshälfte 2023 stabil. Insgesamt wurden rund 62.000 Quadratmeter Bürofläche vermittelt, was knapp über dem langjährigen Durchschnitt (58.500 Quadratmeter) und etwas unter dem Vorjahresresultat (69.000 Quadratmeter) liegt. Im ersten Halbjahr 2023 lag die Leerstandsquote mit 3,9 Prozent erstmals unter der 4-Prozent-Marke. Die positive Entwicklung spiegelt sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. Die Spitzenmiete ist seit Jahresmitte 2022 um 3 Prozent auf 18,50 Euro gestiegen, während die Durchschnittsmiete mit 11,90 Euro stabil bleibt. Die unverändert hohe Nachfrage trifft auf eine begrenzte Verfügbarkeit moderner Büroflächen.

### Ausblick

Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, das Angebot begrenzt. Dies führt perspektivisch wieder zu steigenden Preisen. Die Zinswende im Frühjahr 2022 und die gestiegene Grunderwerbssteuer in Sachsen seit Anfang 2023 haben den Jahresstart und die Kaufpreise negativ beeinflusst. Das gestiegene Angebot nutzen vorwiegend private und kleinere institutionelle Investoren.

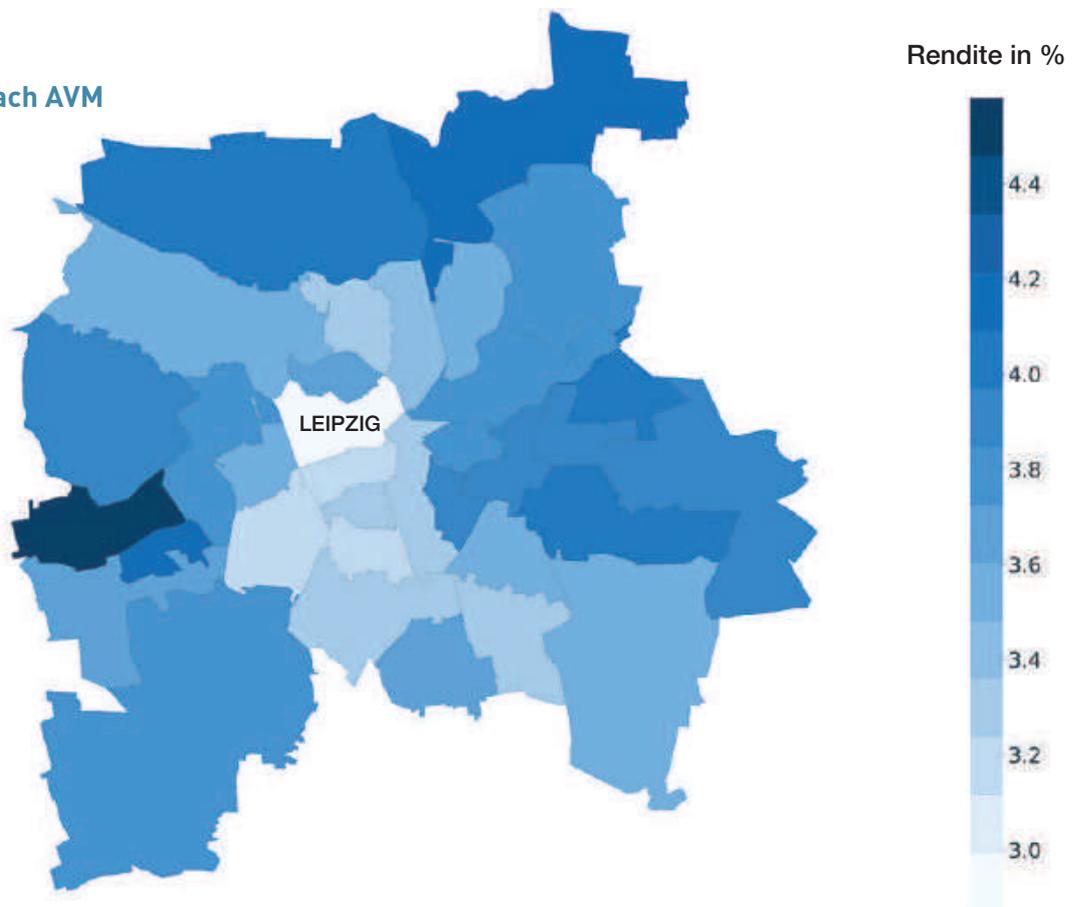
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	8,50–13,00	ab 9,50	9,50–14,00	↗
Mittlere Lage	7,00–8,50	8,50–9,00	8,50–9,50	↗
Einfache Lage	6,00–7,00	6,50–7,80	6,00–8,00	↗

Kaufpreiskennzahlen:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	22,0–35,0	22,0–28,0	22,0–28,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	20,0–28,0	18,0–22,0	18,0–22,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 130.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 3.900.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 156.000

Leerstandsquote in %: 4,0

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 11,00

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 18,50

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Grimmaische Straße	90,00–120,00
Peterstraße	85,00–120,00

Kontakt:



DER IMMO TIP – Vermittlung von Immobilien GmbH  
 Uwe Schatz • Martin Schatz  
 Dohnanyistraße 28 • 04103 Leipzig  
 Telefon: 0341 / 60 05 39 90  
 E-Mail: schatz@der-immo-tip.de  
 www.der-immo-tip.de

# MANNHEIM



## Dienstleistungszentrum mit Nachfrageüberhang

### Allgemeine Marktsituation

Mannheim ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und mit über 315.000 Einwohnern nach Stuttgart die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. In Stadt und Region befinden sich diverse Forschungsinstitute und Hochschulen sowie Unternehmenszentralen beziehungsweise Niederlassungen bedeutender Unternehmen wie ABB, BASF, Bilfinger, Heidelberg Materials, Hutchinson, John Deere, Phoenix und SAP. Mannheim hat sich zu einem Dienstleistungszentrum entwickelt und genießt einen guten Ruf unter Gründern und Start-Ups.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin höher als das Angebot. Die aktuellen Konversionsprojekte werden den Bedarf nicht vollständig abdecken. Laut Berechnungen der Stadt fehlen über 10.000 Wohnungen. Zu einer gewissen Entspannung sollen die Neubauten am Rand des Bundesgartenschau-Geländes beitragen. Hier entsteht Wohnraum für etwa 4.500 Menschen. Das Spinelli-Areal wurde viele Jahrzehnte lang von der US-Army genutzt und 2014 an die Stadt zurückgegeben.

Die Dynamik der Preissteigerungen im Neubau sowie im Bestand ist leicht zurückgegangen. Wohnraum bleibt weiterhin teuer. Die Kaufpreiskriterien sind leicht gesunken.

### Investmentform Gewerbeimmobilien

Der Mannheimer Büromarkt ist mit etwa 2,15 Mio. Quadratmeter Flächenbestand der größte Büromarkt der Region Rhein-Neckar. 2022 ging der Flächenumsatz um rund ein Drittel auf circa 63.000 Quadratmeter zurück. Die Büromieten im Bestand sowie Neubau zogen an und liegen zumindest im Neubau über dem Spitzenreiter Heidelberg. Auf Basis hoher Eigennutzernachfrage werden auch die beachtlichen Neubaufertigstellungen des Jahres 2023 vom Markt absorbiert. Bei insgesamt geringem Angebot an modernen Flächen ist mit weiter leicht steigenden Preisen zu rechnen. Mannheim gehört zu den umsatzstärksten Einzelhandelsstandorten bundesweit und profitiert vor allem von den Bewohnern des Umands, die zum Shoppen in das Oberzentrum fahren. Der Handel in der City ist weiter von einer tiefgreifenden Transformation betroffen, etliche Gebäude werden umgenutzt. Die Mieten stehen weiter unter Druck.

### Ausblick

In den Anlageklassen Wohnen und Büro macht Mannheim aufgrund der bestehenden Nachfrage einen robusten Eindruck. Das Preisniveau ist je nach Standort und Qualität der Objekte teils spürbar gefallen, das kann interessante Perspektiven eröffnen. Die neu entstehenden Flächen kommen peu à peu auf den Markt, insoweit werden diese problemlos absorbiert. Mit größeren Büroleerständen ist nicht zu rechnen.

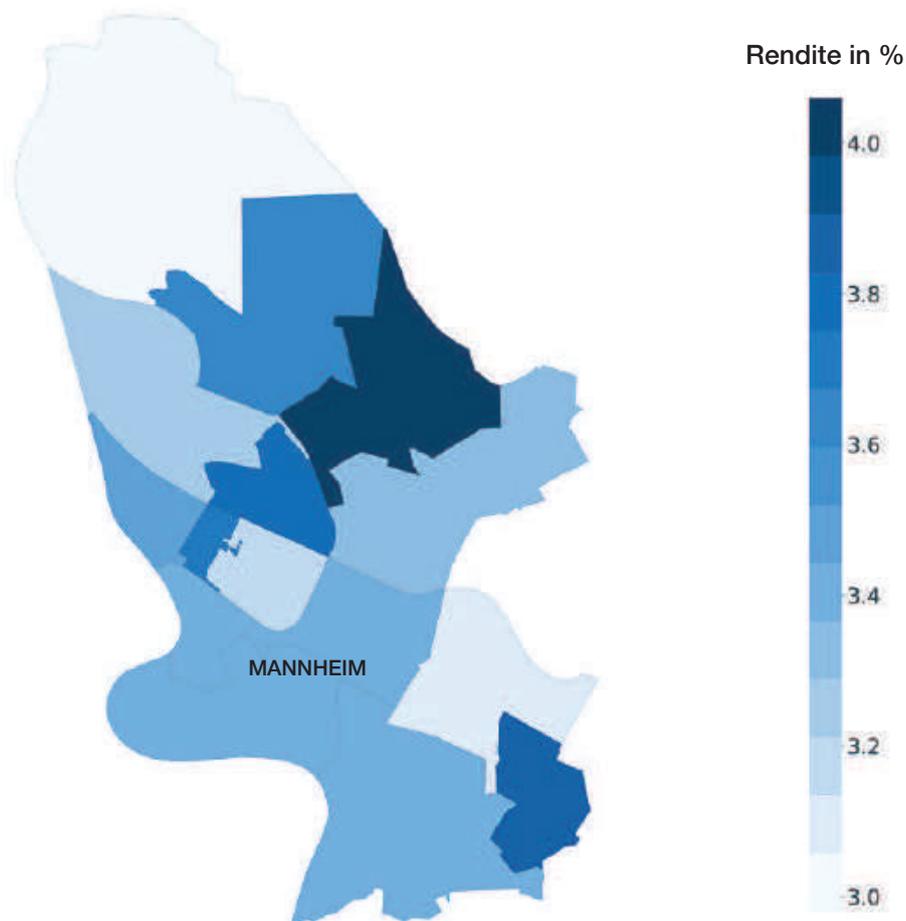
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 16,50	12,50 – 16,00	12,50 – 15,00	↗
Mittlere Lage	10,00 – 14,50	10,50 – 15,00	11,00 – 14,00	↗
Einfache Lage	8,00 – 11,00	8,50 – 11,50	8,50 – 11,50	↗

Kaufpreiskriterien:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	23,0 – 32,0	21,0 – 30,0	16,0 – 24,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	20,0 – 30,0	18,0 – 30,0	15,0 – 22,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 63.000

Leerstandsquote in %: 6,0

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 2.100.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 14,60

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 120.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 21,00

Kontakt:

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Planken	60,00 – 110,00
Planken Peripherie	35,00 – 90,00



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



## Investitionspotenziale in vielen Bereichen

### Allgemeine Marktsituation

Die Nachfrage auf dem Münchner Investmentmarkt ist zinsbedingt, wie in ganz Deutschland, zurückgegangen. Gleichzeitig sind die Wohnungskaltmieten deutlich gestiegen. Die Zurückhaltung vieler Investoren führte zu Preisanpassungen. Auf der anderen Seite erhöhten sich dadurch in vielen Immobiliensegmenten die Renditen. Erste Anleger nutzen die dadurch entstandenen Ankaufchancen. Die starke Wirtschaft der bayerischen Hauptstadt wird zu einer rascheren Erholung und Marktberuhigung führen als in vielen B- und C-Städten.

### Investmentform Wohnimmobilien

Wohnimmobilien bleiben attraktiv dank des Zuzugs, der hohen Lebensqualität und starken Wirtschaftskraft der bayerischen Landeshauptstadt. Die Miet-Nachfrage nach modernen Wohnkonzepten in guter Lage steigt. Die Renditen für Wohninvestments liegen zwischen 3 und 4 Prozent.

Die Zinswende trug dazu bei, dass die Bautätigkeit zurückging: Viele Projekte wurden vorübergehend auf Eis gelegt oder ganz aufgegeben. Das verstärkt zusätzlich den Druck auf den Wohnungsmarkt. Entsprechend stiegen in den zurückliegenden Monaten die Wohnungskaltmieten wieder stärker als in der Vergangenheit. Mit einer Entspannung am Wohnungsmarkt ist nicht zu rechnen, zumal die Bevölkerung und die Zahl der Haushalte weiter steigen.

### Investmentform Gewerbeimmobilien

Der Büroimmobilienmarkt in zentralen Lagen profitiert von einer hohen Nachfrage nach modernen Flächen. Die Verkaufsrenditen haben nachgegeben und liegen im Umland bei 4,5 bis 5,5 Prozent p.a. bei einem Leerstand von circa 8,2 Prozent. Im Münchner Stadtbereich liegt die Leerstandsquote unter 5 Prozent, bei einem Renditelevel in guten und sehr guten Lagen zwischen 3 und 4,5 Prozent. Der Einzelhandelssektor steht unter Anpassungsdruck, um auch künftig für Touristen und Einwohner eine Magnetwirkung zu entfalten. Allerdings ist die Nachfrage nach modernen Handelsflächen in Top-Lagen weiterhin hoch, die Renditen bei entsprechendem Angebot bewegen sich zwischen 2,9 und 4 Prozent. Online-Shopping stützt weiterhin die Nachfrage nach Logistikflächen, die dennoch Abschläge bei den Renditen hinnehmen müssen.

### Ausblick

Der Münchner Immobilienmarkt bietet 2023 vielfältige Investitionsmöglichkeiten in den Segmenten Büro, Handel, Wohnen, Logistik und Hotel. Die Stadt bleibt aufgrund der hohen Wirtschaftsleistung mit einem gesunden Branchenmix sowie einer hohen Lebensqualität ein attraktiver Standort. Potenzielle Investoren sollten gründliche Marktrecherche betreiben, um langfristigen Erfolg zu sichern.

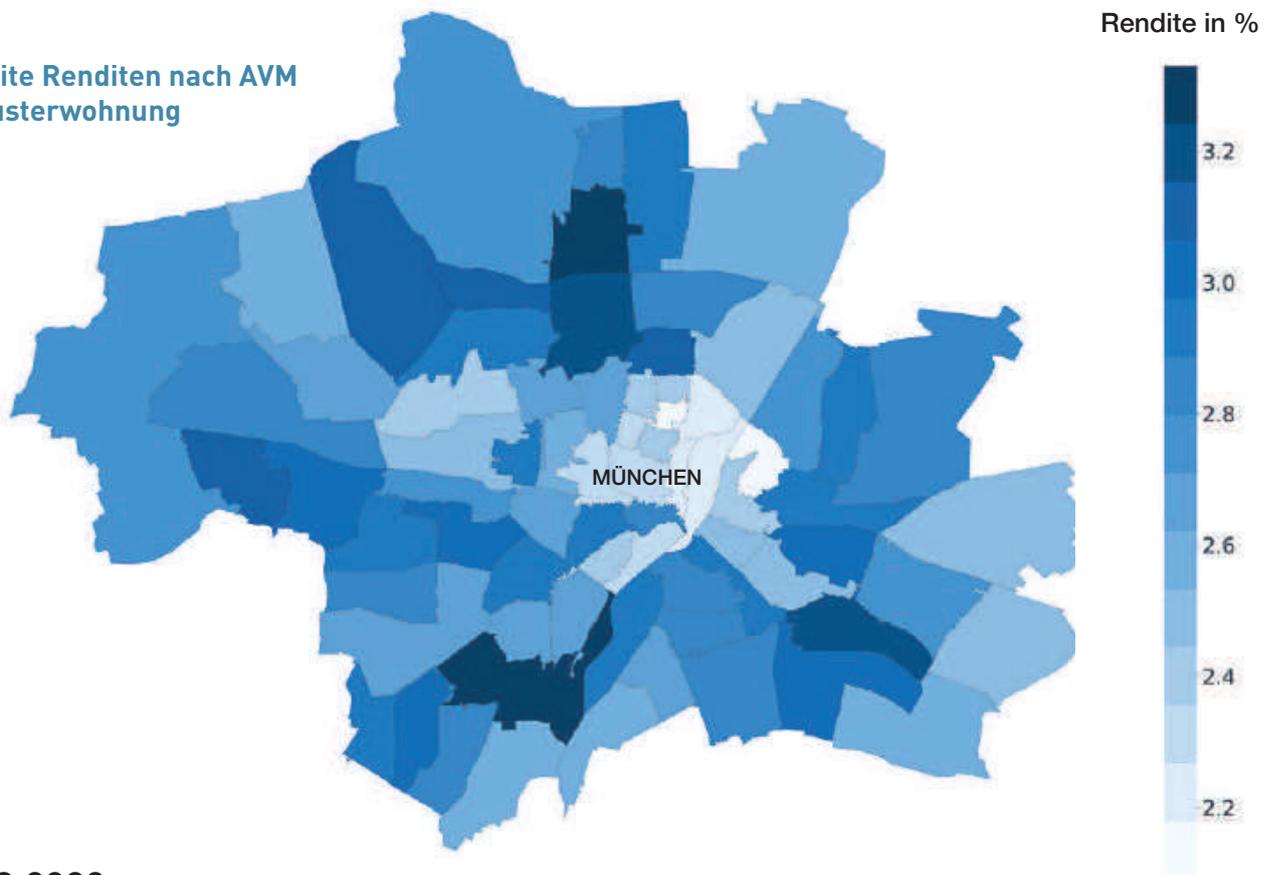
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	17,00–27,00	18,00–27,00	20,00–28,00	↗
Mittlere Lage	14,00–17,00	14,00–17,00	16,00–18,00	↗
Einfache Lage	12,00–14,00	12,00–14,00	13,70–15,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	32,0–60,0	30,0–50,0	30,0–33,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	30,0–42,0	28,0–38,0	26,0–35,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022 inkl. Umland

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 754.000

Leerstandsquote in %: 5,8

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 23.000.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 24,90

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 1.400.000

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 55,00

Kontakt:

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
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



## Konsolidierungsphase mit Preisanpassungen

### Allgemeine Marktsituation

Der Markt für Wohnimmobilien in Münster ist so unübersichtlich wie selten zuvor. Die Gründe sind vielfältig: Materialengpässe am Bau, steigende Zinsen, Ukrainekonflikt, hohe Inflation, stockender Neubau trotz starkem Bevölkerungszuwachs und hohe Nachfrage nach Mietwohnungen wirkten sich auf den Immobilienmarkt aus. In manchen Assetklassen sanken Preise und Mieten.

### Wohnimmobilien

Die Spitzenmieten in gefragten Lagen, wie zum Beispiel der Sentruper Höhe, dem Kreuzviertel oder Mauritz, liegen bei rund 18 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen bei circa 4.500 Euro pro Quadratmeter, in der Spitze bei etwa 8.000 Euro. Die Kaufpreise für Neubau-Wohnungen sind im Schnitt bei 6.500 Euro angesiedelt. Besonders exklusive Objekte kosten bis zu 10.000 Euro. Die Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser liegen bei etwa 650.000 Euro. Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind gefragt wie immer. Sie werden durchschnittlich zum 22- bis 28-Fachen des Jahresrohertrages gehandelt.

### Gewerbeimmobilien

87.400 Quadratmeter Büroflächenumsatz 2022 sind ein solides Ergebnis für ein Jahr, das vor allem im zweiten Halbjahr konjunkturell schwächelte. Der erzielte Flä-

chenumsatz lag geringfügig über dem zehnjährigen Durchschnittswert von 86.100 Quadratmetern. Gleichzeitig erhöhte sich der Büroleerstand leicht. Er lag Anfang 2023 bei rund 49.000 Quadratmetern. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,1 Prozent. Als Spitzenmiete werden in den Büromarktzonen Hafen und City 18 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche erzielt. Die Durchschnittsmiete liegt bei 12 Euro.

### Ausblick

Die Auswirkungen der Multikrisen sind noch immer nicht durchgestanden. Wer derzeit verkaufen will, muss häufig mit Preisabschlägen rechnen. Der Rückgang fällt gegenüber dem Vorjahr 2022 deutlicher aus. Gleichzeitig schießen die Mieten, besonders bei Neuverträgen, in die Höhe. Hinzu kommt ein stockender Wohnungsneubau bei gleichzeitig steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Der Boom am Immobilienmarkt ist vorbei. Dies kann Chancen und Möglichkeiten eröffnen und ein richtiger Moment zum Kaufen sein.

Außerdem ist zu beobachten, dass sich der Markt aufgefächert hat. Für gepflegte Objekte in guten Lagen werden in Zukunft keine oder nur geringe Preisabschläge erwartet. Schwieriger steht es um Gebäude an weniger guten Standorten mit Sanierungsstau, die in einem schlechten energetischen Zustand sind. Für Neubauten gilt dies nicht: Hier ist mit keinen Abschlägen zu rechnen.

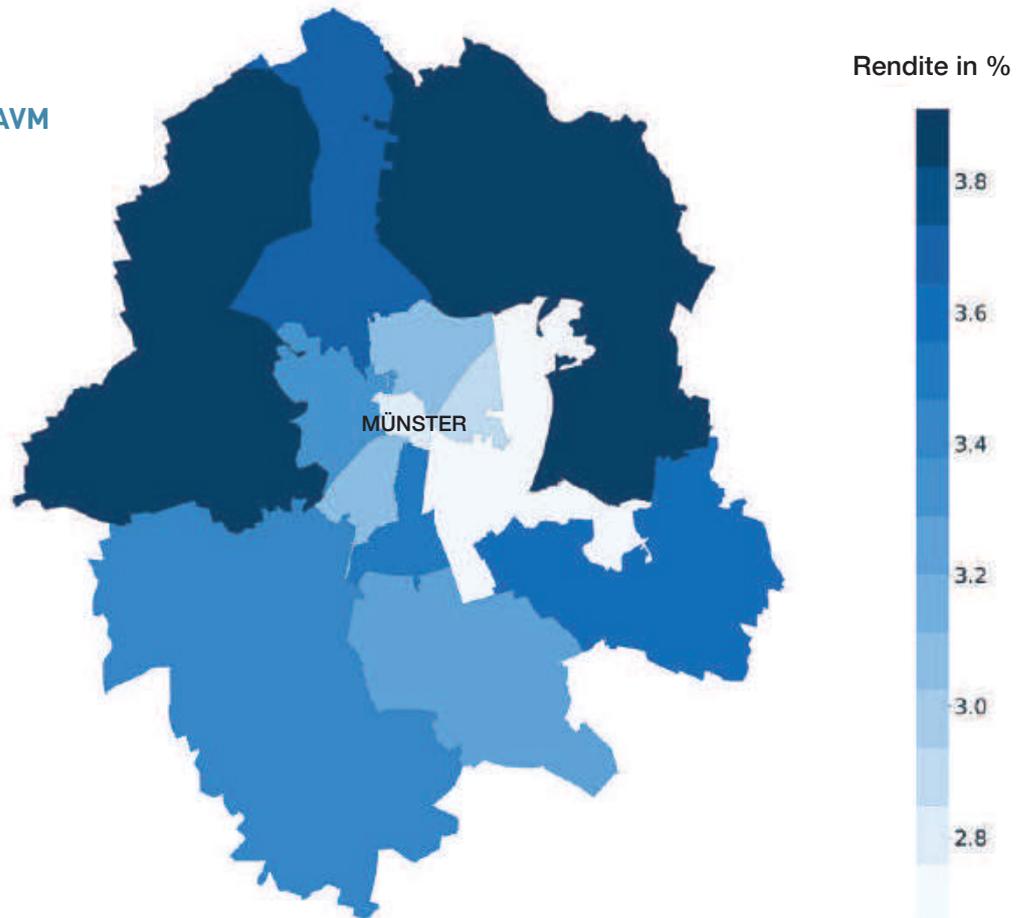
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	11,00–15,00	16,00	18,00	↗
Mittlere Lage	9,00–11,00	14,00	16,00	↗
Einfache Lage	7,00–9,00	10,00	12,00	↗

Kaufpreiskriterien:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	30,0–42,0	26,0–32,0	22,0–28,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	16,0–20,0	19,00	16,0–18,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 87.400

Leerstandsquote in %: 2,1

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 2.300.000

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 12,00

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 48.600

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 16,00

Kontakt:

**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

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Prinzipalmarkt	90,00–140,00

# OLDENBURG



## Standhaft im Nordwesten

### Allgemeine Marktsituation

Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur, Tourismus – als Oberzentrum der Weser-Ems-Region steht die Bedeutung Oldenburgs außer Frage. Niedersachsens drittgrößte Stadt ist nicht nur für hohe Lebensqualität und eine attraktive Fußgängerzone bekannt, sondern hat sich als angesehenen Universitäts- und Forschungsstandort einen Namen gemacht.

### Wohnimmobilien

Die Anziehungskraft Oldenburgs beschert der Stadt eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Im Spiegel der aktuellen Marktentwicklungen zeigt sich für Bestandseigentumswohnungen in Toplagen wie Dobben- und Gerichtsviertel mit bis 4.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wenig Bewegung. Dieser Preis liegt nur knapp unter dem Vorjahreswert. In mittleren Lagen bewegt er sich zwischen 2.300 und 2.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei Neubauwohnungen in sehr guten Lagen nimmt der Preis pro Quadratmeter mit 5.900 Euro in der Spitze aufgrund vollständiger Vermarktung der Top-Objekte im Vorjahr ebenfalls ab. Im Segment Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser ist mit Kaufpreisfaktoren bis zum 22- beziehungsweise 19-Fachen der Jahresnettokaltmiete ein Rückgang zu verzeichnen. Ein anderes Bild bei den Kaltmieten: Mit einer Mietpreisspanne von 9,90 bis 13,50 Euro pro Quadratme-

ter für Bestandsobjekte und 12 bis 15,50 Euro im Neubaubereich sind sie in sehr guten Lagen leicht gestiegen.

### Büroflächen

Die Durchschnittsmiete ging minimal auf 8,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zurück, während die Spitzenmiete auf 14,50 Euro stieg. Die Attraktivität Oldenburgs als Arbeits- und Wirtschaftsstandort ist ungebrochen hoch, was die Nachfrage nachhaltig stabilisiert.

### Logistik- und Industrieflächen

Die Assetklasse Logistik bleibt stark nachgefragt. Die Flächenopportunitäten in Oldenburg und Umland begegnen den Herausforderungen eines Investmentmarkts, dessen Kernthemen Nachhaltigkeit und Effizienz sind. Das kann perspektivisch für hohe Renditen sorgen. Auch Transformationsimmobilien geraten in den Blick gewerblicher Entwicklungen.

### Ausblick

Oldenburg bleibt Anziehungspunkt für Studierende, Fachkräfte und Familien, ebenso für Unternehmen und Gewerbetreibende. Ob im Bereich der Innenstadt oder entlang von Hafen und Hunte: Es finden sich spannende Quartiers- und Projektentwicklungen. Robert C. Spies sieht diese Attraktivität auch in Zukunft gesichert – unabhängig von der gegenwärtigen Marktlage.

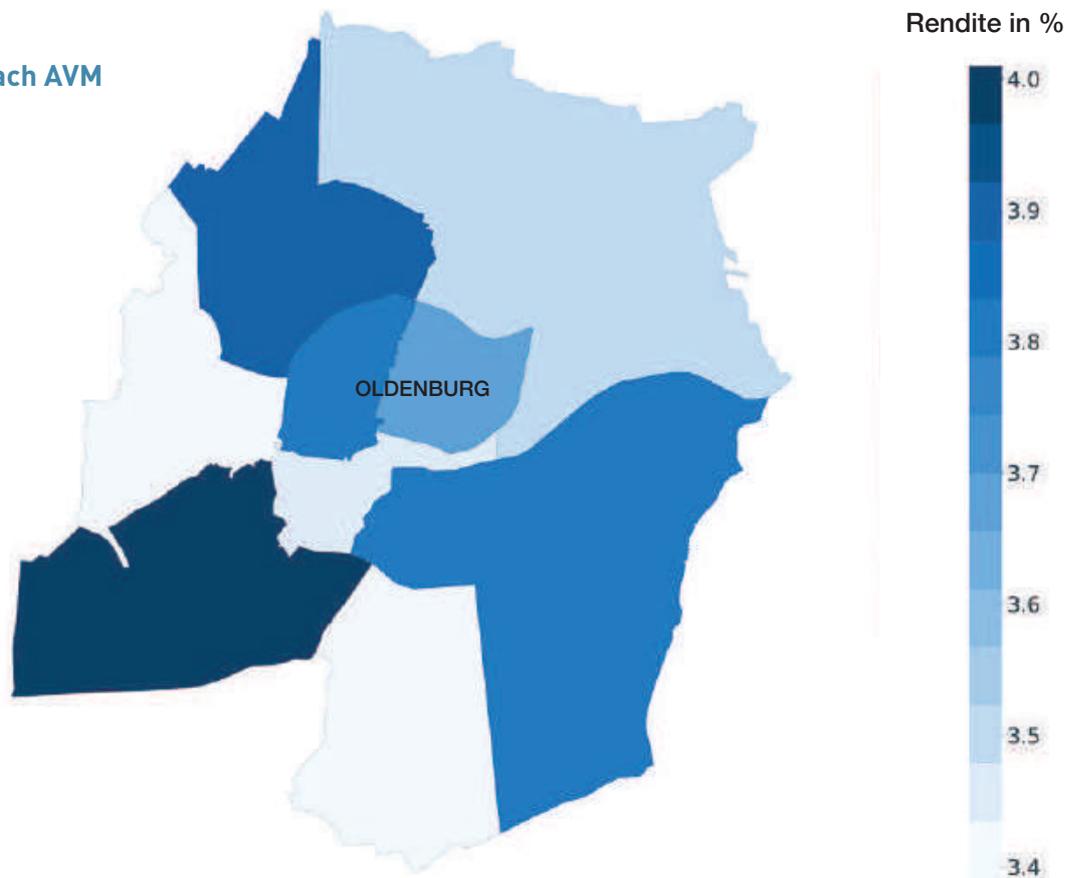
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023*	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	9,50 – 13,00	9,80 – 13,40	9,90 – 13,50	→
Mittlere Lage	7,50 – 10,50	8,00 – 11,20	8,30 – 11,60	↗
Einfache Lage	5,50 – 8,00	6,00 – 8,70	7,00 – 8,90	↗

Kaufpreiskriterien:	2021	2022	2023*	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0 – 28,0	16,0 – 27,0	15,0 – 22,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	15,0 – 22,0	14,0 – 19,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2023\*

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: k. A.

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: k. A.

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: k. A.

Leerstandsquote in %: k. A.

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 8,50

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 14,50

## Einzelhandel 2023\* – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Achternstraße/Langestraße	35,00 – 85,00

\*1. Halbjahr 2023

Kontakt:  
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



## Potenziale für Immobilieninvestments

### Allgemeine Marktsituation

Die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg bildet zusammen mit der Region den drittgrößten Ballungsraum Deutschlands und ist einer der gefragtesten Unternehmens- und Investmentstandorte. Viele Firmen, 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 Deutschlands. Aufgrund dieser Bedeutung und der hohen Lebensqualität wächst die Bevölkerung seit Jahren und lag Ende 2022 bei rund 633.000 Einwohnern.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Situation bleibt unverändert: Wohnraum ist knapp, Bauflächen sind rar, Projekte stocken oder werden auf Eis gelegt. Es bleibt nach wie vor schwierig, den Mangel zu beheben. Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Die Stuttgarter Innenstadt erfährt aktuell dank Abriss und Neubau beziehungsweise Umnutzung vorhandener Gebäude an vielen Stellen eine Reurbanisierung. Vermutlich werden diese Flächen, trotz hoher Preise, vom Markt absorbiert. Das Stuttgarter Umland profitiert von den hohen Preisen und dem knappen Angebot der Landeshauptstadt: Bewohner und Unternehmen weichen teilweise in den Speckgürtel aus. Die Kaltmieten für Wohnungen sind in den zurückliegenden Monaten leicht gestiegen. Gleichzeitig stehen vor allem aufgrund der Zinswende die Kaufpreiskriterien für Mehrfamilienhäuser unter Druck.

### Investmentform Gewerbeimmobilien

In der Region besteht nahezu Vollbeschäftigung. Stuttgart ist mit circa 8 Mio. Quadratmetern der zweitgrößte Bürostandort Süddeutschlands. 2022 gab es eine spürbare Steigerung der Bürospitzen- und Durchschnittsmieten. Die Entwicklung für 2023 scheint das leicht zu korrigieren. Der Flächenumsatz hat sich 2022 im Vorjahresvergleich fast verdoppelt. Ein Großteil der Flächen wurde von Eigennutzern errichtet. Insgesamt gab es 2023 weniger Transaktionen, der Markt ist durch einige große Verkäufe geprägt.

Stuttgarts Einzelhandel erlebte in den vergangenen Jahren beachtliche Flächenerweiterungen. Diese gepaart mit strukturellen Veränderungen sowie den Belastungen durch Großbaustellen und den allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen setzen die Mieten weiter unter Druck. Die Mieten für Ladenlokale sinken, Kaufpreiskriterien gehen zurück.

### Ausblick

Stuttgart und die Region bleiben auf stabilem Kurs. Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger gilt die Stadt als zukunftsorientierter Investmentstandort. Die Preise für viele Objektarten werden vermutlich weiter moderat sinken. Das Angebot an marktfähigen Immobilien wird auch künftig knapp bleiben.

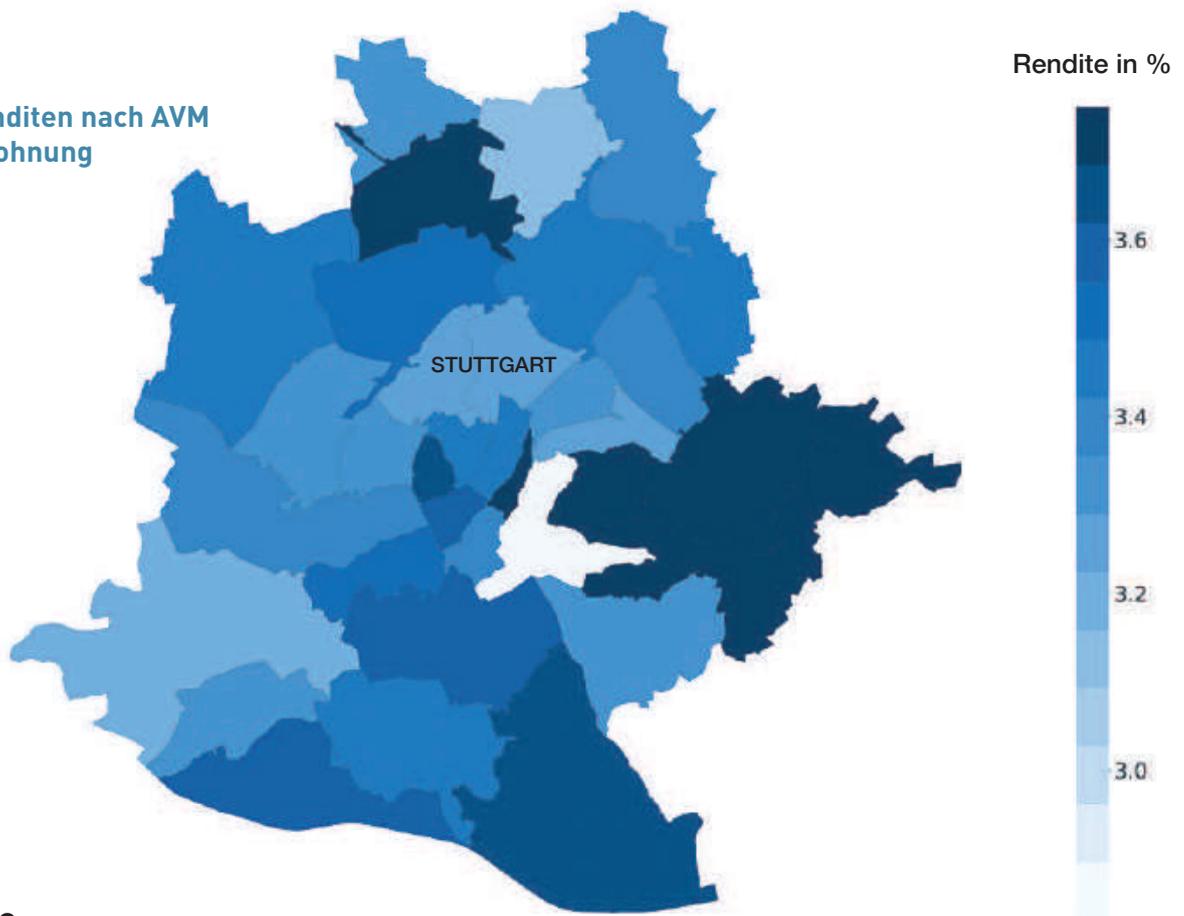
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	15,00–23,00	16,00–22,00	17,00–23,00	↗
Mittlere Lage	11,00–19,00	12,00–20,00	13,00–20,00	↗
Einfache Lage	10,00–16,00	10,50–16,00	11,00–16,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	26,0–36,0	26,0–35,0	23,0–30,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	26,0–33,0	26,0–33,0	22,0–29,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

## Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



## BÜRO 2022

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>: 30.000

Flächenbestand in m<sup>2</sup>: 8.400.000

Flächenleerstand in m<sup>2</sup>: 353.000

Leerstandsquote in %: 4,2

Ø Miete in Euro/m<sup>2</sup>: 18,00

Spitzenmiete in Euro/m<sup>2</sup>: 32,00

Kontakt:

## Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m <sup>2</sup>
Königstraße	140,00–200,00
Nebenlage City	50,00–90,00

**SCHÜRRER &  
FLEISCHER  
IMMOBILIEN**

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



## Gute Potenziale und positive Perspektiven

### Allgemeine Marktsituation

Linz zählt circa 211.500 Einwohner, ist damit die drittgrößte Stadt Österreichs sowie ein bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort. Am Immobilienmarkt lässt sich eine leichte Marktberuhigung spätestens seit Mitte 2022 konstatieren. Trotz der derzeitigen geopolitischen Lage sowie der Inflations- und Zinssituation erlebt die Stadt einen nachhaltigen Wachstumsprozess (Zuzug, Unternehmensansiedelungen). Andernorts ist die Kaufzurückhaltung größer.

### Wohnimmobilien

In Linz ist eine lebhaftere Bautätigkeit zu beobachten, da die Stadt aufgrund ihrer Wirtschaftsstärke und Lebensqualität viele Investoren und Einwohner anzieht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch. Eigentumswohnungen im Neubau erlebten im Mittel einen moderaten Preisanstieg von 2,5 bis 3 Prozent. Die durchschnittliche Preisspanne liegt zwischen 2.600 und 5.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für Bestandswohnungen liegen die Preise zwischen 1.500 und 3.600 Euro. Innerhalb der zurückliegenden zwölf Monate erhöhten sie sich im Schnitt um 4 bis 4,5 Prozent. Ein ähnliches Szenario zeigt sich auch bei Einfamilienhäusern: Die Preise in guten und mittelguten Lagen stiegen um circa 4 Prozent. Bei Häusern im gehobenen Segment lag der Anstieg bei über 10 Prozent. Die Mieten für Bestandswohnungen liegen zwischen 6,50 und 9,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Neubaumieten bewegen sich zwischen 7,50 und 11,30 Euro.

Die Anstiege spiegeln die im Vergleich dazu hohe Inflation nicht wider. In beiden Segmenten lag der Mietanstieg zwischen 3 und 4 Prozent. Die Kaufpreise für Zinshäuser schrumpfen renditeangepasst. Auch die Anzahl der Transaktionen hat in Linz abgenommen. Wer verkaufen muss, wird derzeit in durchschnittlichen oder schlechteren Lagen Preisabschläge von 10 bis 25 Prozent akzeptieren müssen.

### Gewerbeimmobilien

Die Mieten für Büroflächen haben sich um circa 6 bis 7 Prozent erhöht. Dies gilt jedoch nicht für moderne Büroflächen in 1-a-Lagen: Hier stagnieren die Mieten und liegen zwischen 7,10 und 12,30 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Gewerbliche Mieten sind in den Spitzenlagen rückläufig, im Mittel um circa 4,5 Prozent. Die Mieten in 1-b- sowie Nebenlagen stagnieren weitgehend. Naturgemäß ist die Spanne bei Ladenmieten groß. Sie reicht von 7,30 bis 88 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

### Ausblick

Als lebendige Stadt mit einer florierenden Industrie und offensiver Wirtschaftstätigkeit wird Linz auch künftig ein attraktiver Immobilienstandort sein. Die Wohnungs- und Mietpreise dürften moderat steigen, insbesondere in begehrten Lagen. Auch die Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum wird nach der aktuellen Phase des Abwärtens wieder anziehen. Linz behält ein weiterhin hohes Potenzial für Investments.

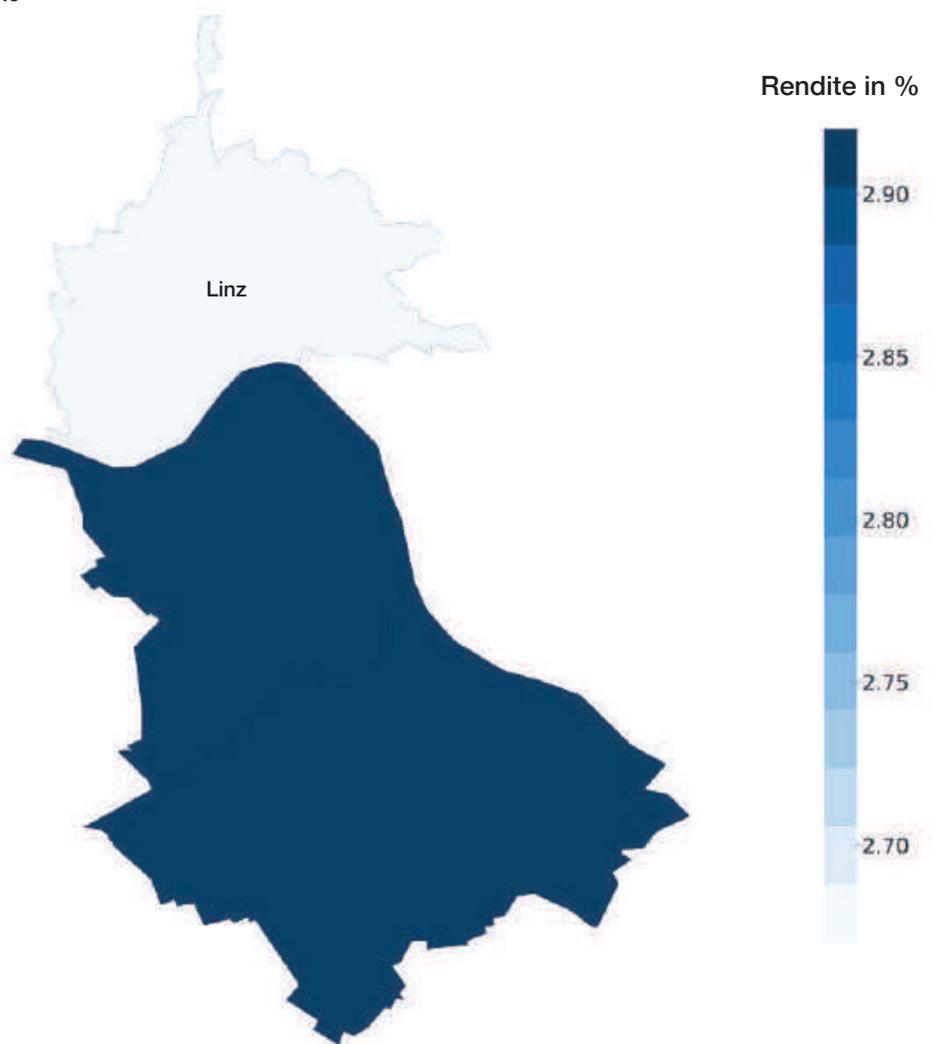
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	8,25	8,72	9,28	↗
Mittlere Lage	6,97	6,85	7,08	→
Einfache Lage	6,32	6,37	6,46	→

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	20,0–34,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	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



## Investmentchancen in florierendem Markt

### Allgemeine Marktsituation

Der Wirtschaftsstandort Salzburg setzt innovative Impulse. Neben dem starken Tourismus und der florierenden Kulturszene punktet die Weltkulturerbe-Stadt als bedeutender Dienstleistungs- und Technologiestandort. Neben ihrem historischen Zentrum ist die Mozartstadt bekannt für Entwicklungsprojekte und nachhaltige Energie.

### Wohnimmobilien

In Salzburg sind seit August 2022, ebenso wie im Rest Österreichs, die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt weniger stark steigend, teils stagnieren sie. Als ursächlich ist das staatliche Eingreifen in den Markt zu betrachten: Viele private Transaktionen wurden durch die verschärften Kreditvergaberegeln unterbunden. Die Preisvorstellungen der Verkäufer – egal, ob im Neubau oder Bestandswohnungsbau – sind von weniger Käufern bezahlbar. Der Käufermarkt ist derzeit Realität.

Die Anzahl der Baubewilligungen ist rückläufig. Neubauerstbezugwohnungen sind in geringerer Anzahl am Markt. Die Wohnungskaltmieten für Bestandsobjekte erreichten 2022 in bevorzugten Lagen in der Spitze gut 22 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen mit guter und gehobener Ausstattung liegen bei circa 17 Euro. Die Kaufpreise für Luxuswohnungen haben sich leicht erhöht und mit bis zu 20.000 Euro pro Quadratmeter einen Rekordwert erreicht.

### Investmentform Gewerbeimmobilien

Die Salzburger Büromieten sind leicht steigend. Die durchschnittliche Miete liegt bei 11,30 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche mit Ausreißern nach oben auf durchschnittlich 14,20 Euro und nach unten auf 8,20 Euro. Die Stadt bietet exponierte Lagen, moderne Bürokonzepte und ein belebtes Umfeld. Ein gewisser Überhang an Büroflächen ist erkennbar. Auch in Salzburg ist im gewerblichen Bereich die Tendenz zur Suburbanisierung zu beobachten. Hochfrequenzlagen kämpfen ob hoher Mieten mit längeren Leerständen. Die Ladenmieten sinken in sehr guten Lagen. In den Nebenlagen ziehen sie jedoch stattlich an. Die Mietspanne bewegt sich zwischen 9,60 und 133 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Salzburg bietet im Bereich Logistik- und Industrieflächen interessante Chancen für Entwickler und Investoren. Durch die zentrale Lage und die verkehrlich gute Erschließung erzielen Investitionen in Logistikflächen solide Renditen.

### Ausblick

Eine ansehnliche Nachfrage unterfüttert mit ausreichender Liquidität wartet auf eine zunehmende Demut der Verkäuferseite. Das noch leicht steigende Zinsumfeld drückt auf die Renditen. Die Baupreise nähern sich dem Vorkrisen-Niveau an, die Zahl der Projektierungen steigt wieder. Der Wohnungsmarkt ist in Lauerstellung: Für liquide Anleger bieten sich gute Chancen.

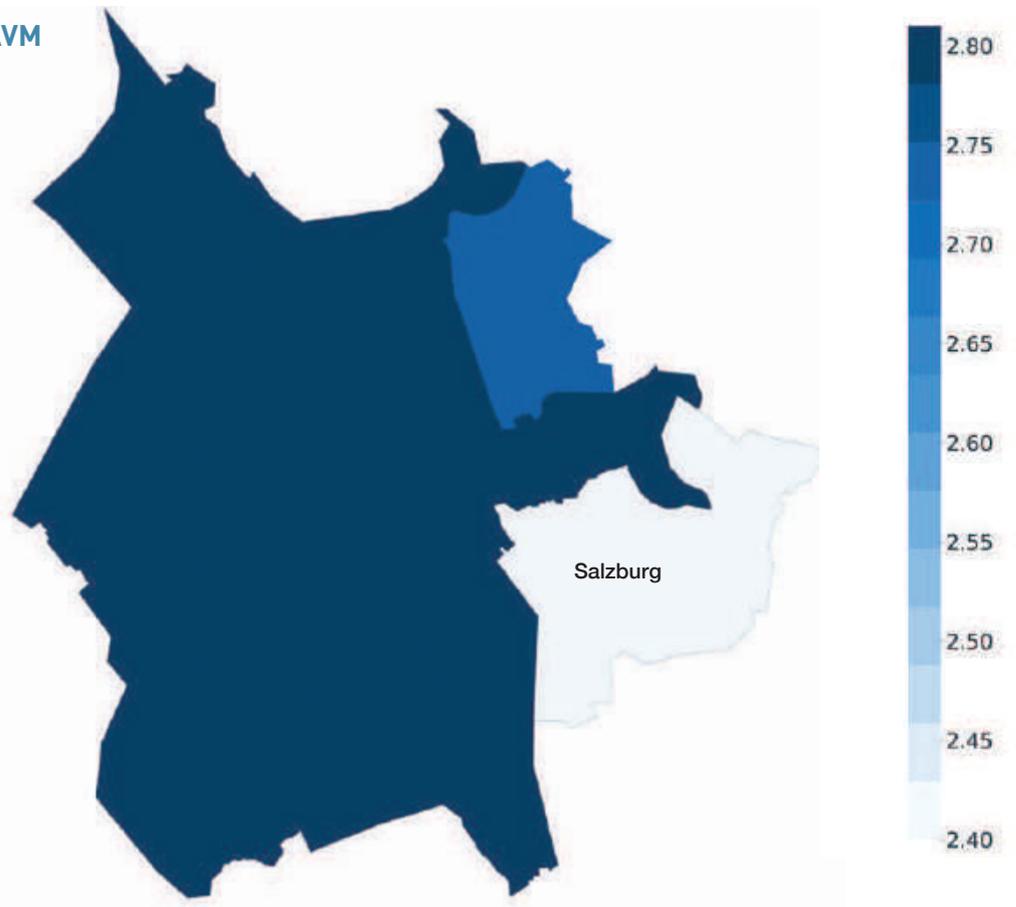
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	11,03	11,51	12,41	↗
Mittlere Lage	8,98	9,35	9,39	→
Einfache Lage	7,84	8,47	8,83	↗

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	24,0–43,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	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](mailto:daniel.triffterer@spaengler.at)

[www.spaengler.at](http://www.spaengler.at)



## Lebenswerteste Stadt ist stabiler Anlagemarkt

### Allgemeine Marktsituation

Wien beherbergt knapp 2 Mio. Menschen und ist laut „Economist“ die lebenswerteste Stadt der Welt. Das Transaktionsgeschehen am Immobilienmarkt hat sich seit Beginn des Jahres 2022 verlangsamt. Die Anzahl aller Transaktionen sank zwischen 2021 und 2022 um 21 Prozent. In den ersten Monaten 2023 setzte sich dieser Trend fort.

### Wohnimmobilien

In ganz Österreich, so auch in Wien, war die private Nachfrage nach Wohnimmobilien seit August 2022 stark rückläufig. Dies ist insbesondere auf die verschärften Kreditvergaberichtlinien für private Haushalte zurückzuführen. Die Bandbreite der Kaufpreise ist in Großstädten groß, so auch in Wien: Eigentumswohnungen im Erstbezug wurden im teuersten Bezirk zu durchschnittlich 11.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verkauft. Im günstigsten Bezirk lag der Preis bei circa 3.800 Euro. Bestandswohnungen liegen zwischen 5.600 und 2.600 Euro. Trotz des verringerten Umschlags war nach wie vor ein Anstieg der Preise in allen 23 Wiener Bezirken zu verzeichnen.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Kaltmieten in Bestandswohnungen: konstante Steigerungen seit Jahren, wobei sich die letztjährige Inflation in der Mietpreiserhöhung nur moderat widerspiegelt. Der teuerste Bezirk wies einen durchschnittlichen Mietzins von 16,32 Euro auf. Im günstigsten Bezirk lag die Durchschnittskaltmiete bei

9,38 Euro. Nicht in Betracht gezogen wurden mietrechtliche „Altbauten“, die einer Mietzinsbegrenzung unterliegen. Der Zinshausmarkt erfährt momentan Senkungen der Kaufpreise, die mit einer gestiegenen Renditeerwartung einhergehen. Der teuerste Bezirk liegt im Durchschnitt bei 9.100 Euro pro Quadratmeter. Die günstigsten Preise beginnen ab circa 2.200 Euro.

### Gewerbeimmobilien

Die Wiener Geschäftsraumieten sind seit einigen Jahren überwiegend stabil. Die Miethöhen beginnen bei durchschnittlich circa 9,50 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche und enden bei etwa 106 Euro. Der Büromietmarkt weist einen leichten Trend nach oben auf. Die Mieten liegen zwischen 9 und 18 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Der Leerstand ist moderat auf 3,9 Prozent gestiegen. In diesem Jahr werden circa 46.500 Quadratmeter neue Bürofläche fertiggestellt. Das ist im Vergleich zum Vorjahr ein starker Rückgang: 2022 lag die Fertigstellungsquote noch bei 125.000 Quadratmetern.

### Ausblick

Viele Assetklassen der österreichischen Hauptstadt befinden sich in Warteposition. Die Konsolidierungsphase dürfte noch so lange dauern wie das Risiko steigender Kreditzinsen anhält. Für Käufer ergeben sich gute Investmentchancen, sofern sie über eine hohe Eigenkapitalquote verfügen.

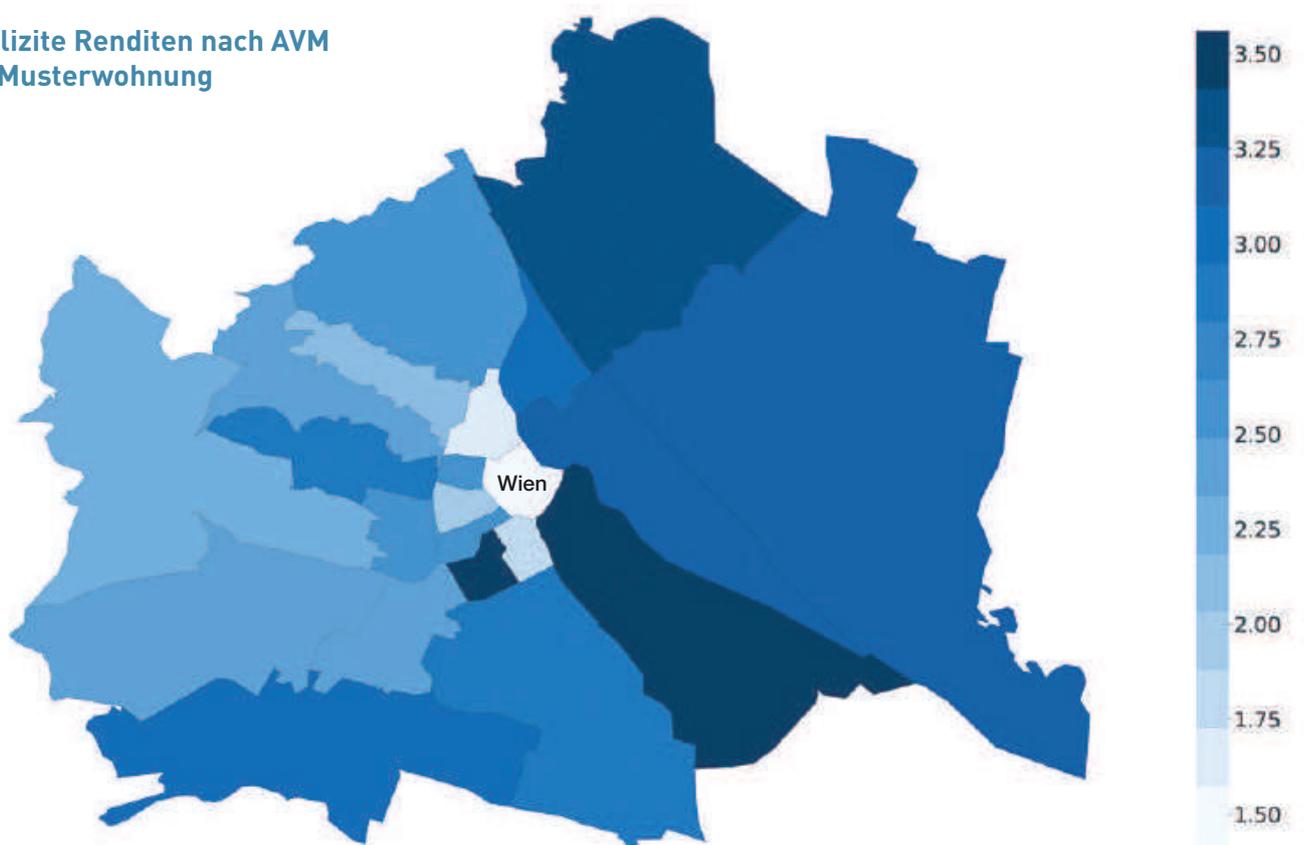
# Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2021	2022	2023	Trend
Euro/m <sup>2</sup>				
Gute, sehr gute Lage	8,63– 15,42	8,78– 15,49	9,12– 16,06	→
Mittlere Lage	7,50– 12,74	7,68– 12,59	7,85– 13,21	↗
Einfache Lage	7,20– 12,16	7,33– 12,22	7,36– 13,07	↗

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	30,0– 132,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	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 29.000 Menschen, die in mehr als 70 Ländern tätig sind und einen Umsatz von 3,4 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 1.400 Mitarbeiter von ARCADIS an 17 Standorten. Sie finden uns im Internet unter [www.arcadis.com](http://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 umweltechnische 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen und setzen sie in Relation zu gesetzlichen Vorgaben und vergleichbaren Objekten. Unsere Carbon Due Diligence macht den CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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](http://www.arcadis.com)



# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### MIETEN BESTAND / RENTAL PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / 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	10,50–12,50	12,50–15,00	15,00–24,50	↗
Bonn	7,50–9,00	10,00–12,50	11,00–14,90	↗
Bremen*	6,30–8,50	8,00–10,50	10,00–13,50	→
Bremerhaven*	5,00–5,80	5,70–8,00	8,00–11,00	→
Chemnitz	< 5,50	5,50–7,50	7,50–9,50	↗
Dresden	7,50–9,00	9,00–11,00	11,00–14,00	↗
Düsseldorf	9,50–11,00	11,00–13,00	13,00–17,00	↗
Duisburg	5,40	6,70	9,80	↗
Erfurt	5,00–8,00	6,00–9,00	8,00–11,00	↗
Göttingen	9,00	11,00	13,00	→
Hamburg*	9,00–14,00	13,00–18,00	18,00–26,00	↗
Hannover	9,50	11,50	14,00	↗
Heidelberg	9,00–13,50	10,50–15,50	14,00–19,00	↗

\*1. Halbjahr 2023

# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### MIETEN BESTAND / RENTAL PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / 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	9,00–15,00	11,00–15,00	12,00–18,00	↗
Kiel	8,50–9,00	10,00–11,50	12,00–14,00	↗
Köln	10,00–12,25	12,25–14,25	14,25–16,50	↗
Leipzig	6,00–8,00	8,50–9,50	9,50–14,00	↗
Mannheim	8,50–11,50	11,00–14,00	12,50–15,00	↗
München	13,70–15,50	16,00–18,00	20,00–28,00	↗
Münster	12,00	16,00	18,00	↗
Oldenburg*	7,00–8,90	8,30–11,60	9,90–13,50	↗
Stuttgart	11,00–16,00	13,00–20,00	17,00–23,00	↗
Linz	6,46	7,08	9,28	→
Salzburg	8,83	9,39	12,41	↗
Wien	7,36–13,07	7,85–13,21	9,12–16,06	↗

\*1. Halbjahr 2023

# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### MIETEN NEUBAU / RENTAL PRICE NEW BUILDING (alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / 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	14,00–17,00	17,00–21,00	21,00–30,00	↗
Bonn	10,00–10,50	11,50–13,80	13,00–17,50	↗
Bremen*	9,50–11,00	11,00–13,00	12,80–17,00	→
Bremerhaven*	keine Angebote	9,50–11,30	10,80–12,00	→
Chemnitz	k. A.	10,00	10,00–12,00	↘
Dresden	8,00–10,00	10,00–12,50	12,50–14,00	↗
Düsseldorf	k. A.	14,00–16,50	16,50–19,50	↗
Duisburg	k. A.	k. A.	15,50	↗
Erfurt	9,00–10,00	9,00–12,00	10,00–14,00	↗
Göttingen	11,00	12,50	14,00	↗
Hamburg*	12,50–17,50	17,00–22,00	21,00–29,00	↗
Hannover	12,90	14,00	17,00	↗
Heidelberg	10,00–14,00	13,50–16,00	15,00–22,50	↗

\*1. Halbjahr 2023

# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### MIETEN NEUBAU / RENTAL PRICE NEW BUILDING (alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / 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	10,00–14,00	12,00–17,00	13,00–19,00	↗
Kiel	14,00	15,00	17,00	↗
Köln	11,50–13,50	13,50–16,75	16,75–19,50	↗
Leipzig	ab 9,00	ab 11,00	ab 14,00	↗
Mannheim	11,00–15,00	14,00–16,00	14,00–19,00	↗
München	18,00–21,00	19,00–23,00	26,00–31,00	↗
Münster	13,00	18,00	22,00	↗
Oldenburg*	9,50–12,00	11,00–13,00	12,00–15,50	↗
Stuttgart	12,00–18,00	15,00–22,00	20,00–26,00	↗
Linz	7,45	8,18	11,27	↗
Salzburg	9,42	10,41	13,86	↗
Wien	8,20–15,64	8,83–17,01	10,38–19,03	→

\*1. Halbjahr 2023

# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### KAUFPREISE BESTAND / PURCHASE PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / 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	3.800–6.300	5.000–9.500	↘
Bonn	2.200–3.000	3.000–4.200	3.800–5.500	→
Bremen*	1.250–2.200	2.100–3.300	3.200–4.500	↘
Bremerhaven*	850–1.100	1.100–1.900	1.900–4.000	↘
Chemnitz	< 1.200	1.300–1.500	k. A.	↘
Dresden	2.100–2.600	2.600–3.200	3.200–4.500	↘
Düsseldorf	2.900–3.700	3.700–4.500	4.500–6.500	↘
Duisburg	1.050	1.700	3.500	↘
Erfurt	1.150–1.300	1.300–1.700	1.600–2.000	→
Göttingen	2.500	3.000	4.000	↘
Hamburg*	2.500–4.000	4.000–6.700	6.500–12.000	↘
Hannover	2.400	3.800	5.000	→
Heidelberg	2.500–3.800	3.900–5.500	6.300–8.500	↘

\*1. Halbjahr 2023

# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### KAUFPREISE BESTAND / PURCHASE PRICE STOCK (alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / 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	2.900–4.500	3.300–5.000	3.800–5.500	↘
Kiel	1.900	2.700	3.900	↘
Köln	2.750–3.500	3.500–4.250	4.250–6.500	↘
Leipzig	1.800–2.200	2.200–3.000	3.500–4.500	↘
Mannheim	2.500–3.500	3.300–4.500	4.500–7.500	↘
München	5.100–6.000	6.800–7.800	8.000–13.000	↘
Münster	4.000	5.500	8.000	↘
Oldenburg*	1.500–2.500	2.300–2.900	2.700–4.300	→
Stuttgart	3.500–5.000	4.000–7.000	6.000–9.000	→
Linz	1.460–1.676	1.983–2.335	3.030–3.635	↗
Salzburg	3.164	3.687	5.054	↗
Wien	1.902–4.061	2.378–4.580	3.141–11.876	↗

\*1. Halbjahr 2023

# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### KAUFPREISE NEUBAU / PURCHASE PRICE NEW BUILDING (alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / 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	5.800–7.300	6.300–7.800	7.500–12.800	→
Bonn	3.200–3.800	3.800–5.000	4.900–8.500	→
Bremen*	3.700–4.200	4.200–5.400	5.400–6.900	→
Bremerhaven*	3.100–3.700	3.600–3.900	3.800–4.800	→
Chemnitz	k. A.	2.000–3.000	3.300–4.000	↘
Dresden	3.800–4.500	4.500–5.500	5.500–7.000	↘
Düsseldorf	k. A.	k. A.	7.000–10.000	→
Duisburg	k. A.	k. A.	4.900	→
Erfurt	3.800–4.800	4.000–5.000	4.500–6.500	↗
Göttingen	4.000	4.500	5.000	→
Hamburg*	5.000–6.000	5.500–8.000	7.500–13.000	→
Hannover	4.400	4.900	6.400	↘
Heidelberg	4.500–5.300	5.500–6.500	7.000–9.500	↘

\*1. Halbjahr 2023

# WOHNUNGSMARKT

## RESIDENTIAL MARKET

### KAUFPREISE NEUBAU / PURCHASE PRICE NEW BUILDING (alle Preise in Euro pro m<sup>2</sup> / 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	4.300–5.000	4.500–5.500	5.200–7.000	↘
Kiel	4.000	4.800–5.000	6.800–7.000	↘
Köln	4.500–5.500	5.500–6.700	6.700–8.500	↘
Leipzig	bis 3.900	3.800–4.600	5.000–6.500	↘
Mannheim	4.500–4.800	4.800–5.500	5.000–8.500	↘
München	6.900–7.500	7.800–9.000	9.300–15.000	↘
Münster	5.500	7.000	9.000	↗
Oldenburg*	3.100–3.700	3.300–4.500	4.300–5.900	→
Stuttgart	6.000–7.500	7.000–11.000	8.500–15.000	↘
Linz	2.560–2.729	3.060–3.148	4.402–5.403	↗
Salzburg	4.070–4.433	4.548–5.167	6.616–8.634	↗
Wien	2.904–5.682	3.506–9.159	4.409–19.438	↗

\*1. Halbjahr 2023

# 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	17,0–25,0	↘	15,0–22,0	↘
Bonn	19,0–23,0	↘	17,0–21,0	↘
Bremen*	14,0–22,0	→	12,5–20,5	→
Bremerhaven*	9,0–15,0	↘	k. A.	k. A.
Chemnitz	14,0–22,0	↘	15,0–21,0	↘
Dresden	22,0–26,0	↘	18,0–24,0	↘
Düsseldorf	20,0–29,0	↘	20,0–27,0	↘
Duisburg	12,0–18,0	↘	11,0–17,5	↘
Erfurt	14,0–20,0	→	14,0–20,0	↘
Göttingen	16,0–20,0	↘	16,0–20,0	↘
Hamburg*	15,0–29,0	↘	15,0–27,0	↘
Hannover	24,6	↘	26,5	↘
Heidelberg	18,0–28,0	↘	16,0–25,0	↘

\*1. Halbjahr 2023

# 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	18,0–26,0	↘	15,0–23,0	↘
Kiel	12,0–20,0	↘	13,0–18,0	↘
Köln	17,0–26,0	↘	14,0–21,0	↘
Leipzig	22,0–28,0	↘	18,0–22,0	↘
Mannheim	16,0–24,0	↘	15,0–22,0	↘
München	30,0–33,0	→	26,0–35,0	↘
Münster	22,0–28,0	↘	16,0–18,0	↘
Oldenburg*	15,0–22,0	↘	14,0–19,0	↘
Stuttgart	23,0–30,0	↘	22,0–29,0	↘
Linz	20,0–34,0	↘	k. A.	↘
Salzburg	24,0–43,0	↘	k. A.	↘
Wien	30,0–132,0	↘	k. A.	↘

\*1. Halbjahr 2023

# BÜROMARKT

## OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2022 in m <sup>2</sup>	Flächenbestand in m <sup>2</sup>	Flächenleer- stand in m <sup>2</sup>	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m <sup>2</sup>	Spitzenmiete in EURO/m <sup>2</sup>
City	Take-Up 2022 in m <sup>2</sup>	Office Stock in m <sup>2</sup>	Vacancy in m <sup>2</sup>	Vacancy Rate in %	Ø Average Rents in EURO/sqm	Prime Rents in EURO/sqm
Berlin	760.000	22.100.000	915.500	4,1	29,00	43,90
Bonn	104.600	4.051.575	110.142	2,7	17,65	21,65
Bremen	110.000	3.900.000	140.000	3,6	11,50*	19,50*
Bremerhaven*	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	5,90	11,60
Chemnitz	20.000	1.500.000	170.000	12,0	6,50	12,00
Dresden	120.000	2.500.000	80.000	3,2	10,00	21,00
Düsseldorf	290.000	7.800.000	630.000	8,1	19,00	35,00
Duisburg	49.000	2.320.000	88.000	3,8	11,00	16,00
Erfurt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	7,00–9,00	12,00
Göttingen	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	12,00	17,00
Hamburg*	227.000	13.200.000	553.000	4,2	21,50	28,70
Hannover	165.000	5.270.000	220.000	3,9	14,00	18,80
Heidelberg	51.000	1.100.000	48.000	4,3	16,00	17,50

\*1. Halbjahr 2023

# BÜROMARKT

## OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2022 in m <sup>2</sup>	Flächenbestand in m <sup>2</sup>	Flächenleer- stand in m <sup>2</sup>	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m <sup>2</sup>	Spitzenmiete in EURO/m <sup>2</sup>
City	Take-Up 2022 in m <sup>2</sup>	Office Stock in m <sup>2</sup>	Vacancy in m <sup>2</sup>	Vacancy Rate in %	Ø Average Rents in EURO/sqm	Prime Rents in EURO/sqm
Karlsruhe	35.000	2.500.000	120.000	4,8	12,00	17,00
Kiel	25.000	1.500.000	60.000	4,0	10,00	17,00
Köln	330.000	8.300.000	275.000	3,3	17,50	30,00
Leipzig	130.000	3.900.000	156.000	4,0	11,00	18,50
Mannheim	63.000	2.100.000	120.000	6,0	14,60	21,00
München	754.000	23.000.000	1.400.000	5,8	24,90	55,00
Münster	87.400	2.300.000	48.600	2,1	12,00	16,00
Oldenburg*	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	8,50	14,50
Stuttgart	30.000	8.400.000	353.000	4,2	18,00	32,00
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.

\*1. Halbjahr 2023

# 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- © prosiaczq- © Dirk Vonten- © Vladimir Mucibabic- © Manuel Schoenfeld- © industrieblick- © eyetronic- © Michael Fleischmann- © Wolfgang Cebura- © Wolfgang Jargstorff-Fotolia © Andrew Mayovskyy-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 **Q**uester  
Immobilien GmbH

**DELTA DOMIZIL**

 **KSK-Immobilien**  
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln

**HOMANN**  
IMMOBILIEN

**SCHÜRER &  
FLEISCHER  
IMMOBILIEN**

 **tolle immobilien**

  
**Hans Schütt**®  
Wir machen Ihre Hausaufgaben

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

SEIT  1828  
**BANKHAUS SPÄNGLER**

 **OSCHINSKI**®  
INVESTMENT-IMMOBILIEN

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](http://WWW.DAVE-IMMOBILIENVERBUND.DE)