

DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.



MARKTREPORT 2025/2026

25 STÄDTE – EIN NETZWERK

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND
UND ÖSTERREICH

WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK



GROSSE AUSWAHL, MARKTFÄHIGE PREISE UND VIELVERSPRECHENDE RENDITEN

Die Nachfrage nach Immobilieninvestments hat sich erholt.
Das gilt insbesondere für Wohnimmobilien.

Der Markt für Immobilieninvestitionen befindet sich wieder auf dem Wachstumspfad. Besonders beliebt sind Wohnimmobilien wie Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und immer häufiger auch Neubauobjekte. Denn Wohnraum ist knapp und die Mieten steigen. Dabei gilt, dass Anleger nicht nur Investitionen in Wohnobjekte in A-Städten nachfragen, sondern diese zusehends in B- und Universitätsstädten investieren sowie in Kommunen, die gut an ein wirtschaftsstarkes Oberzentrum angebunden sind. Viele planen nach dem Erwerb von Bestandsobjekten eine energetische Ertüchtigung, um sie ESG-konform zu machen und Mietsteigerungspotenziale zu heben. Dafür gibt es Fördermittel und die Finanzierung solcher Value-Add-Investments ist in der Regel weniger komplex als die von Neubau-Projekten. Ob der Bau-Turbo der Bundesregierung die Wohnungssituation grundlegend verbessert, wird sich zeigen. Selbst wenn es Erleichterungen bei Baurecht und Baustandards gibt, wird dies die hohen Material- und Handwerkerkosten nicht kompensieren.

Neben Wohnimmobilien suchen Investoren vermehrt moderne Logistik- und Fachmarktflächen. Zu den vielversprechenden Investmentmöglichkeiten zählen darüber hinaus Data-Center und Bildungseinrichtungen. Der Büromarkt entwickelt sich seit wenigen Jahren in unterschiedliche Richtungen. Für moderne, zentral gelegene Flächen steigen die Büromieten, das Anlegerinteresse ist groß. Auf der anderen Seite haben es modernisierungsbedürftige Objekte schwer, Mieter zu finden. Das hat zur Folge, dass die Leerstandsraten in den sieben deutschen Bürohochburgen klettern. Zwischen Juni 2024 und Juni 2025 stieg die Quote um 28 Prozent auf 8,11 Mio. Quadratmeter. Neben einem Refurbishment könnte für manche Büroobjekte auch eine Umnutzung in Wohnraum, studentisches Wohnen oder Mikro-Appartements eine Lösung sein, um die Flächen marktfähig zu machen.

Interessant ist, dass viele ausländische Investoren den deutschen Markt positiver bewerten als viele deutsche Anleger. Ferner investieren diese häufiger in risikobehafte aber auch renditestärkere Assets. Gleichwohl nimmt der Anteil deutscher Ankäufer am Investmentmarkt seit einigen Monaten wieder zu. Dazu zählen neben Fondsanbietern auch Privatinvestoren und Family Offices. Andere Akteure wie Versicherungen und Versorgungswerke agieren weiterhin verhalten.

Dem allgemeinen Investitionsklima zuträglich war die mehrmalige Zinssenkung der EZB-Bank im laufenden Jahr 2025. Herausfordernd bleiben die globalen Unabwagbarkeiten wie kriegerische Auseinandersetzungen und die US-Zollpolitik. Wenngleich bei vielen Investoren, ebenso wie an der Börse, eine größere Resilienz zu beobachten ist: Man reagiert nicht mehr direkt und teils kopflos, sondern vertraut in längerfristige Trends. Insbesondere Immobilien sind ein hervorragendes Asset für langfristig stabile Erträge. Bei allen Objektarten sind die Preisankündigungen mittlerweile beendet: Es gibt in nahezu allen Segmenten eine große Auswahl zu marktkonformen Preisen.

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

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

Ihr
Dr. Guido Stracke
DAVE-Geschäftsführer

INHALT

03 VORWORT

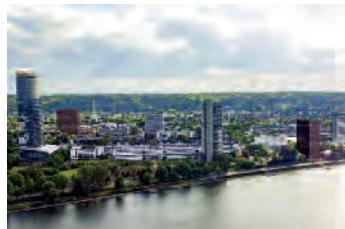
06 KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL

07 KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG

08 STÄDTE / REGIONEN PARTNER



10 BERLIN



12 BONN



14 BREMEN



16 BREMERHAVEN



18 CHEMNITZ



20 DRESDEN



22 DÜSSELDORF



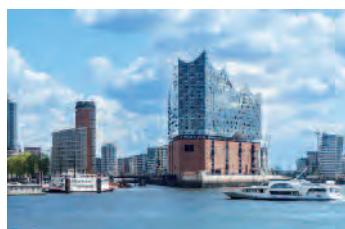
24 DUISBURG



26 ERFURT



28 GÖTTINGEN



30 HAMBURG



32 HANNOVER



34 HEIDELBERG



36 KARLSRUHE



38 KIEL



40 KÖLN



42 LEIPZIG



44 MANNHEIM



46 MÜNCHEN



48 MÜNSTER



50 OLDENBURG



52 STUTTGART



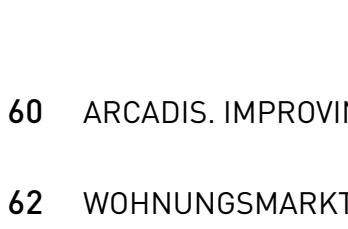
54 LINZ



56 SALZBURG



58 WIEN



60 ARCADIS. IMPROVING QUALITY OF LIFE

62 WOHNUNGSMARKT – RESIDENTIAL MARKET

70 KAUFPREISFAKTOREN – MULTIPLIER

72 BÜROMARKT – OFFICE MARKET

74 HAFTUNGSAUSSCHLUSS / IMPRESSUM

KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL

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

Nach über zehn Jahren des Immobilienbooms zwischen 2010 und Anfang 2022 mit niedrigen Zinsen, hoher Nachfrage und steigenden Preisen endete diese Phase im Frühjahr 2022 abrupt und für alle Marktteilnehmer überraschend: Weder Forschungsinstitute, noch Banken oder Immobilienmakler konnten dies voraussehen. Die Jahre 2022 und 2023 waren davon geprägt, die Folgen der unter anderem durch das Ende der Niedrigzinsphase hervorgegangenen Krise einzurichten. In diesen Jahren gingen Immobiliennachfrage und Preise zurück, nicht zuletzt, weil Privatkäufer aufgrund höherer Zinsen keine Immobilien finanzieren konnten. Gewerbliche Investoren wollten die Entwicklungen abwarten und litten ebenfalls unter der Zinswende sowie höheren Baukosten. Die Preise sanken in allen Assetklassen. In manchen weniger stark (Neubau-Wohnungen, gute Bestandswohnungen sowie moderne Logistikflächen), in anderen waren die Rückgänge stärker, etwa bei sanierungsbedürftigen Wohnobjekten, Retail- und nicht zeitgemäßen Büroflächen. Diese Preisfindungsphase ist seit Frühjahr 2024 weitgehend abgeschlossen. Der Markt stellt sich auf die höhere, aber auch stabilere, Zinssituation ein und wird zunehmend dynamischer. Diese Entwicklung hält auch 2025 an. Vor allem mit hohen Eigenmitteln ausgestattete Investoren sind zurück, darunter viele Family Offices. Aber auch institutionelle Anleger sind wieder aktiver. Weiterhin eher zurückhaltend sind Versicherungen und Versorgungswerke.

In diesem nach wie vor volatilen Markt, bei dem Ankaufentscheidungen genauer geprüft und die Vorgaben der Bankenaufsicht bei Finanzierungen strenger sind, dient das Immobilienberater-Netzwerk DAVE als Navigator. Es ist ein Zusammenschluss von erfolgreichen Unternehmen in Deutschland und Österreich sowie zwei Kooperationspartnern (KSK-I, 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, Erbgemeinschaften und Privatpersonen.

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

Mit der Verwaltung ihrer Liegenschaften können Kunden das Verwaltungsunternehmen DAVE Property Management (DPM) trauen. DPM betreut bundesweit viele tausend Wohnungen sowie mehrere tausend Quadratmeter Gewerbegebäuden. 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 Gewerbemietner. 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 marktisierten 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 & 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 BÖCKER-WOHNIMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Thomas Schüttken
Wohn- und Anlageimmobilien, Neubauvertrieb, Developer Services, Investment- und Investmentbegleitung
- DUISBURG ARMIN QUESTER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Axel Quester
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- GÖTTINGEN DELTA DOMIZIL GMBH – Geschäftsführer: Dirk Streicher, Arne Morick
Makler- und Investmentgeschäft, Projektentwicklung, Management, Wohnen und Gewerbe
- ERFURT OSCHINSKI INVESTMENT-IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Stefan Oschinski – Makler- und
Investmentgeschäft, Portfolios, Einzelobjekte, WA, MFH, WGH, Industrie, Logistik, Büro, Handel
- HAMBURG ROBERT C. SPIES GEWERBE & 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 - EINE MARKE DER HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH KIEL
Ansprechpartner: Bernd Hollstein – Management – Bewertung – Verkauf
- KÖLN KSK-IMMOBILIEN GMBH – DER IMMOBILIENMAKLER DER KREISSPARKASSE KÖLN
Ansprechpartner: Alexander Schlömer – Investment, Großinvestment, Gewerbe, Wohnen, Mikrowohnen
- LEIPZIG DER IMMO TIP VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Uwe Schatz – Martin Schatz
Investment: Gewerbe, Wohnen, Privatimmobilien, Immobilienbewertung und Hausverwaltung
- MANNHEIM SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Gerhard Alles – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung
- MÜNCHEN ROHRER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Sven Keussen – Investment-,
Wohn- und Gewerbeimmobilien, Konzeptberatungen, Bewertungen, Hausverwaltung
- MÜNSTER HOMANN IMMOBILIEN MÜNSTER GMBH – Geschäftsführer: Bernard Homann, Eve Homann
Wohn- und Gewerbeimmobilien, Projektentwicklung, Investment
- OLDENBURG ROBERT C. SPIES IMMOBILIEN GMBH & CO. KG OLDENBURG – Geschäftsführer: Jan Schneider
Wohn- und Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Investment
- STUTTGART SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Geschäftsführung: Peter Schürrer – 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: Christoph Dernberger
Investment, Luxus, Entwicklung | Konzeptionierung, Strukturierung, Finanzierung

Assoziierter Partner:



BERLIN



Überdurchschnittlich gute Kennzahlen

Allgemeine Marktsituation

Berlin ist bei Investoren aus dem In- und Ausland beliebt. Viele Strukturdaten sprechen dafür. So erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen 2024 um 0,3 Prozent; im Bundeschnitt waren es nur 0,2 Prozent. Ende 2024 lebten in der Hauptstadt knapp 3,9 Millionen Einwohner. Dabei ziehen vor allem einkommensstarke Haushalte in die Hauptstadt. Bis zum Jahr 2040 soll die Bewohnerzahl, gemäß verschiedener Prognosen, um weitere fünf Prozent steigen.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Angebotsmieten für Wohnungen erhöhten sich zwischen Sommer 2024 und Sommer 2025 nicht mehr so stark wie in den zurückliegenden Jahren. Sie verbuchen aber mit einer Steigerung von rund 12 Prozent noch immer einen beachtenswerten Anstieg. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei circa 15,80 Euro pro Quadratmeter. Die Wohnungsmieten für Bestandsobjekte in guten bis sehr guten Lagen bewegen sich zwischen 16,50 und 27,00 Euro.

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses wechselten 2024 wieder mehr Gebäude ihren Besitzer. Die Zahl der Transaktionen stieg alleine bei Wohn- und Geschäftshäusern auf 677 Kauffälle: ein Plus von 48 Prozent. Ferner wurden 2024 19 Prozent mehr Eigentumswohnungen veräußert als 2023. Auch die Preisrückgänge bei Eigentumswohnungen im Bestand haben sich reduziert. Lagen diese zwischen 2022 und 2023 noch bei

16 Prozent, so gingen die Wohnungspreise im Verlauf des Jahres 2024 noch um lediglich circa 3 Prozent zurück. Auch dies ist eine Trendwende. Über alle Marktsegmente hinweg liegen die Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen bei circa 5.700 Euro, dabei bewegt sich die Preisspanne – abhängig von Lage und Ausstattung – zwischen 3.200 und 10.500 Euro.

Gewerbeimmobilien

Die Bürospitzenmiete ist leicht gestiegen auf circa 46,00 Euro. Die Durchschnittsmiete sank moderat von 28,70 auf 28,50 Euro. Das zementiert eine Entwicklung, die bereits seit einigen Jahren zu beobachten ist. Zentral gelegene, moderne und ESG-konforme Büroimmobilien finden problemlos Nutzer zu immer höheren Mieten. Für renovierungsbedürftige Bestandsobjekte an weniger stark nachgefragten Standorten ist es hingegen schwerer, neue Mieter zu finden: Hier sinken die Mieten, häufiger müssen Leerstandphasen in Kauf genommen werden.

Ausblick

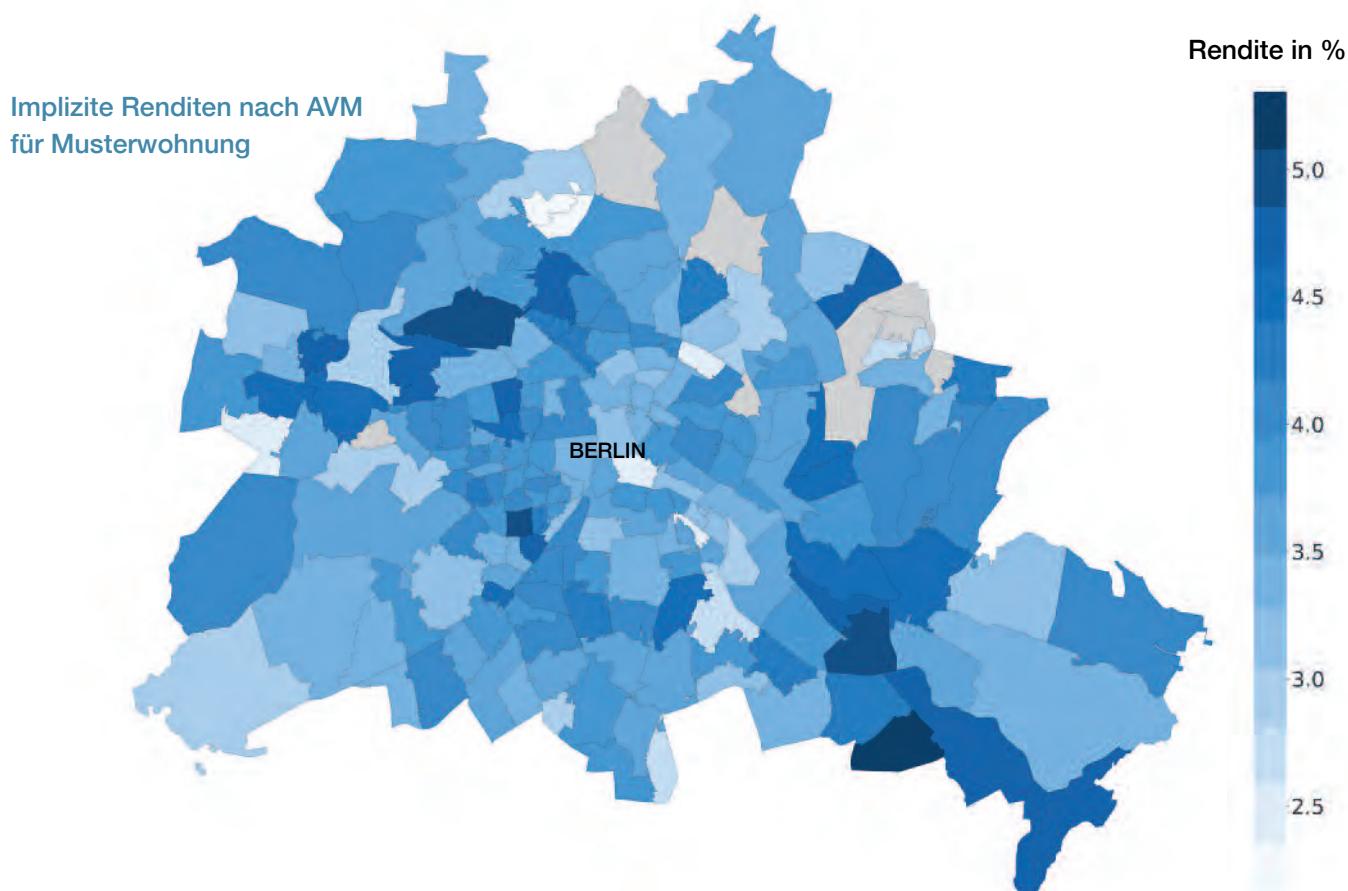
Seit Sommer 2024 steigt die Investoren nachfrage nach Immobilien wieder. Davon profitiert vor allem der Wohnungsbereich. Aber auch andere Objektarten, die unter Umständen eine höhere Risikobereitschaft abverlangen, auf der anderen Seite aber höhere Renditen ermöglichen, ziehen mehr Investoren an. Dazu zählen Büroobjekte, Fachmarktzentren und Logistikflächen.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	15,00–24,50	16,00–25,50	16,50–27,00	↗
Mittlere Lage	12,00–15,00	13,00–16,00	14,00–17,00	↗
Einfache Lage	10,00–12,50	10,50–13,00	11,00–13,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	17,0–25,0	17,0–22,0	17,0–23,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–22,0	12,0–19,0	14,0–17,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



BÜRO 2024*

Flächenumsatz in m²: 591.000

Leerstandsquote in %: 7,5

Flächenbestand in m²: 22.500.000

Ø Miete in Euro/m²: 28,50

Flächenleerstand in m²: 1.754.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 46,00

Kontakt:



tolle immobilien

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen*

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Kurfürstendamm/City West	150,00–200,00
Alexanderplatz/Mitte	125,00–180,00
Schloßstraße/Steglitz	45,00–85,00

*Quelle diverse Marktberichte, keine eigene Erhebung.

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

Preise weiter unter Druck trotz Marktbelebung

Allgemeine Marktsituation

Der Bonner Immobilienmarkt hat sich 2024 nach dem schwachen Vorjahr leicht belebt, so dass mit 2.511 Verkäufen rund 18 Prozent mehr Kauffälle registriert wurden. Das Transaktionsvolumen lag dennoch rund 8 Prozent unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Der Geldumsatz sank auf 1,1 Mrd. Euro. Baugrundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftsgrundstücke verbilligten sich im Schnitt um 5 Prozent. Die Preise für Eigentumswohnungen sind stabil, nachdem sie 2023 um rund 9 Prozent nachgegeben haben.

Wohnen – Marktentwicklung

Die Mieten steigen derzeit flächendeckend in allen Lagen – sowohl im Bestand als auch im Neubau. Bei den Kaufpreisen sind in einfachen Lagen noch leichte Rückgänge zu verzeichnen, während sie an guten und sehr guten Standorten stabil blieben. Die geringe Neubautätigkeit dürfte in den kommenden Monaten sowohl Mieten als auch Kaufpreise weiter antreiben. Am Markt für Renditeobjekte ist eine deutlich selektive Investorenhaltung zu beobachten. Gesucht werden Liegenschaften in guten Lagen mit stabilen Mieterträgen und geringer Leerstandsquote. Bei Objekten mit Modernisierungsstau oder energetischem Sanierungsbedarf sind Käufer äußerst zurückhaltend.

Gewerbeimmobilienmarkt

Der Bonner Büromarkt blickt auf ein außergewöhnlich

starkes Jahr 2024 zurück. Mit 160.000 Quadratmeter vermieteter Fläche wurde ein historischer Höchstwert erreicht, wobei über 80 Prozent der Anmietungen auf die öffentliche Hand entfielen. Im ersten Halbjahr 2025 war diese wichtige Nachfragegruppe nahezu inaktiv, so dass nur rund 23.000 Quadratmeter registriert wurden. Auch die übrigen Marktteilnehmer agieren verhalten. Ohne größere Anmietungen von Bund, Land und Forschungseinrichtungen bleibt das Marktgeschehen deutlich unter dem Durchschnitt.

Der Bonner Einzelhandelsmarkt steht zunehmend unter Druck. Der Leerstand steigt inzwischen auch in 1A-Lagen. Die Mietpreise in den 1A- und 1B-Lagen sind spürbar rückläufig, während Nebenlagen bislang noch eine gewisse Stabilität aufweisen. Die Nachfrage beschränkt sich auf wenige Standorte. Dagegen steigt die Nachfrage aus der Gastronomie und von erlebnisorientierten Konzepten.

Ausblick

Der Wohnimmobilienmarkt zeigt erste Anzeichen einer Stabilisierung, vor allem in gefragten Lagen. Mieten dürften aufgrund des knappen Angebots weiter steigen. Auf dem Büromarkt ist 2025 mit rd. 70.000 Quadratmetern von einem deutlich schwächeren Ergebnis auszugehen; nur eine Belebung der Großanmietungen durch die öffentliche Hand könnte das Bild aufhellen. Im Einzelhandel dürfte sich die Nachfrageverschiebung fortsetzen.

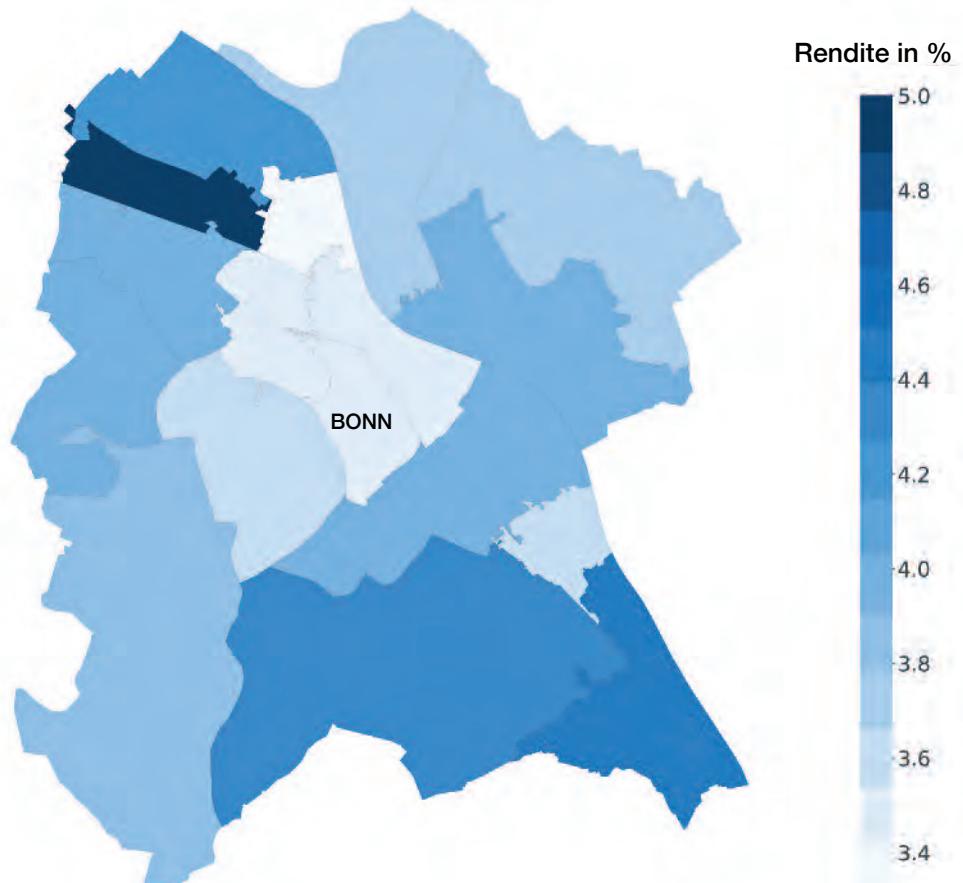
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	11,00 – 14,90	11,50 – 14,90	11,50 – 14,90	↗
Mittlere Lage	10,00 – 12,50	10,00 – 13,00	10,00 – 13,00	↗
Einfache Lage	7,50 – 9,00	8,00 – 9,50	8,50 – 9,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	19,0 – 23,0	18,0 – 23,0	18,0 – 23,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	17,0 – 21,0	17,0 – 20,0	16,0 – 20,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

**Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung**



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m ² : 160.000	Flächenbestand in m ² : 4.015.187	Flächenleerstand in m ² : 135.000
Leerstandsquote in %: 3,1	Ø Miete in Euro/m ² : 18,79	Spitzenmiete in Euro/m ² : 26,75

Kontakt:



Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Sternstraße/Remigiusstraße	40,00 – 120,00
Friedrichstraße	20,00 – 60,00

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

BREMEN



UNESCO Weltkulturerbe: Das Bremer Rathaus mit Marktplatz

Perspektivenreichtum an der Weser

Allgemeine Marktsituation

Auch der Bremer Immobilienmarkt profitiert von den positiven Impulsen der Bau- und Immobilienbranche. Die Hansestadt ist und bleibt bedeutender Wirtschafts- und Industriestandort. Unternehmen der Luft- und Raumfahrt, des Automobilsektors und der IT sind hier angesiedelt und sorgen für Zuzug. Universität und renommierte Hochschulen leisten ebenfalls ihren Beitrag. Einzigartige Vorteile, wie kurze Wege und viele Grünflächen, sorgen dafür, dass die zweitgrößte norddeutsche Stadt auch ein beliebter Wohnstandort ist. Nationale und regionale Investoren schätzen diese Vorteile gleichermaßen.

Wohnimmobilien

Bremens Wohnlagen mit den charakteristischen Bestandsbauten erfreuen sich anhaltender Beliebtheit: Mit bis zu 13,80 Euro bleibt die Kaltmiete pro Quadratmeter in Bestlagen auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Ebenso in mittleren Lagen: Hier liegt die Quadratmetermiete zwischen 8,50 und 10,70 Euro. Die Kaufpreise für Wohnungen erreichen in Toplagen bis zu 4.500 Euro pro Quadratmeter, ebenfalls ein konstanter Wert. Mit Quadratmeterpreisen zwischen 5.900 und 7.500 Euro bleibt die Spitze im Neubau ebenfalls konstant, jedoch steigt das untere Ende im Vergleich zum Vorjahr; die Neubau mieten liegen nun bei bis zu 17,00 Euro. Der Kaufpreisfaktor für Zinshäuser liegt 2025 zwischen dem 14,5- und 22,5-fachen der Jahresnettokaltmiete, was einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Büroflächen

Der Bremer Büroflächenmarkt entwickelt sich stabil. Der Flächenumsatz wird sich 2024 voraussichtlich mit 100.000 bis 115.000 Quadratmetern auf dem Durchschnittsniveau der vergangenen fünf Jahre bewegen. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei etwa 4 Prozent und ist damit vergleichsweise niedrig. Durch die leicht rückläufigen Neubauentwicklungen gewinnen Bestands- und Revitalisierungsobjekte künftig noch signifikanter an Bedeutung. In Verbindung mit den tendenziell weiter moderat steigenden Mieten stellt die Entwicklung eine Chance für Investoren und Bestandshalter dar.

Logistik- und Industrieflächen

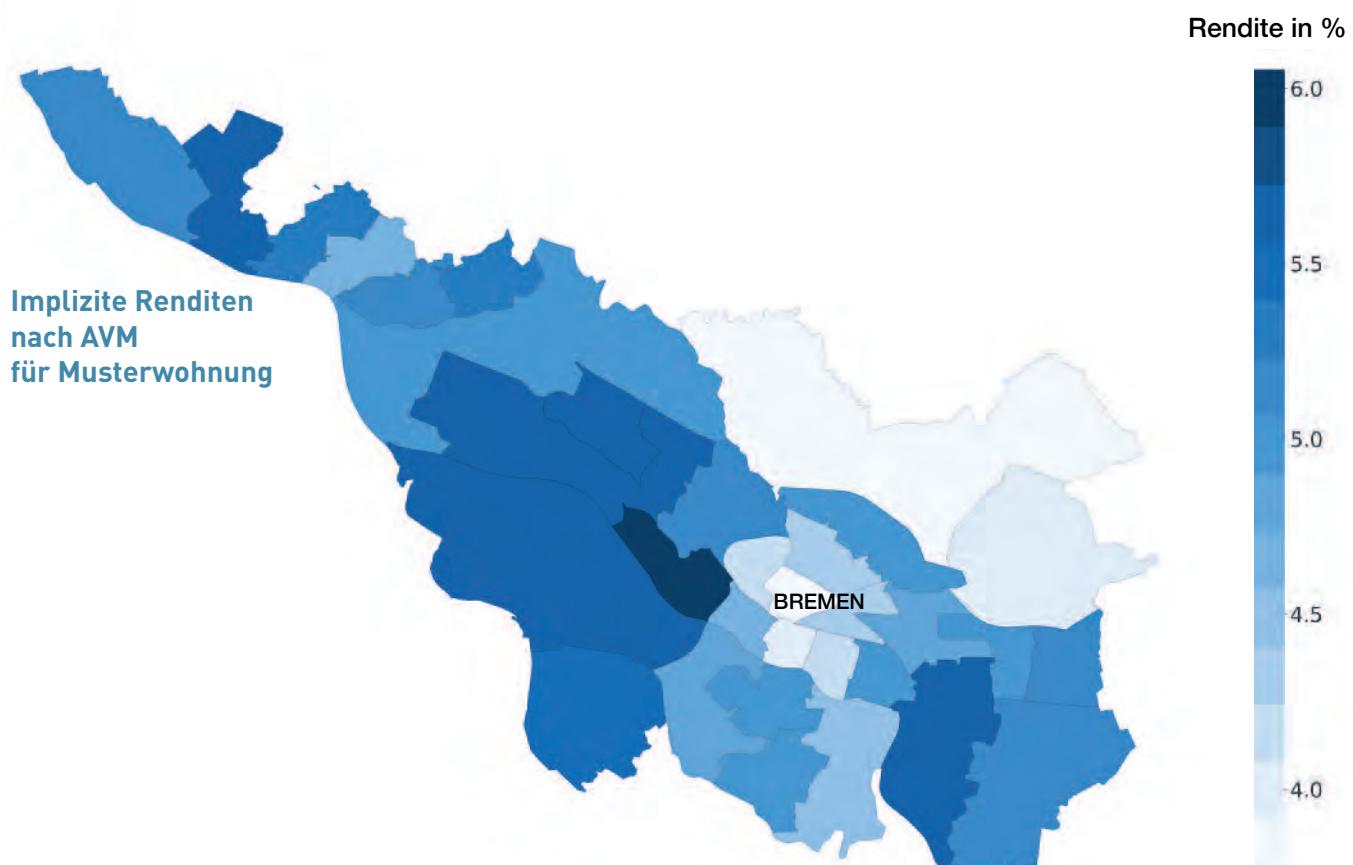
Bremen weckt bei Logistik- und Industrieimmobilien weiterhin das Interesse von Investoren und Projektentwicklern. Besonders gefragt sind Value-Add-, Light-Industrial- und Core-Plus-Produkte.

Ausblick

Für 2025/2026 rechnet Robert C. Spies bei Wohnimmobilien mit weiteren positiven Entwicklungen. Auch in anderen Assetklassen ist von konstanten bis steigenden Preisen auszugehen, was auf die generelle Standortattraktivität und spannende Projektentwicklungen wie die Überseeinsel, das Balgequartier und neue Gewerbeareale zurückzuführen ist.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	10,00–13,50	10,00–13,80	10,00–13,80	→
Mittlere Lage	8,00–10,50	8,50–10,70	8,50–10,70	→
Einfache Lage	6,30–8,50	7,00–8,80	7,30–8,80	→
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	14,0–22,0	14,0–22,0	14,5–22,5	→
Büro- und Geschäftshäuser	12,5–20,5	12,5–20,5	12,5–21,0	→
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: 93.000
Leerstandsquote in %: 4,5

Flächenbestand in m²: 3.850.000
Ø Miete in Euro/m²: 12,30

Flächenleerstand in m²: 170.000
Spitzenmiete in Euro/m²: 17,70

Kontakt:

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Steintor	20,00–22,00
Oberneuland	20,00–25,00

ROBERT C.
SPIES

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

BREMERHAVEN



Im Norden auf Kurs

Allgemeine Marktsituation

Bremerhaven setzt als Wirtschaftsstandort innovative Impulse. Neben der maritimen Wirtschaft ist die Stadt ebenso als fortschrittliches Energie- und Wissenschaftszentrum bekannt. Diverse Quartiers- sowie Immobilienentwicklungen – insbesondere des Werftquartiers – stärken den Charakter als attraktiven Lebensstandort zu erschwinglichen Konditionen. Doch auch Investoren und Anleger finden inzwischen Marktentwicklungen vor, die in Relation zu den bekannteren Top-Standorten mithalten können.

Wohnimmobilien

Die Wohnungskaltmieten erreichen in Bestlagen inzwischen bis zu 11,30 Euro pro Quadratmeter. In den mittleren Lagen werden bis zu 8,70 Euro aufgerufen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen in guten Lagen zwischen stabilen 1.700 und 3.800 Euro pro Quadratmeter. Stabilität auch bei Neubauten: Sie werden in Bestlagen weiterhin mit Preisen zwischen 3.900 und 4.800 Euro pro Quadratmeter gehandelt.

Wohn- und Geschäftshäuser gewinnen bei den Multiplikatoren im Vergleich zum Vorjahr wieder dazu und wechseln in den innerstädtischen Toplagen zum 15-fachen der Jahresnettokaltmiete den Besitzer.

Büroflächen

Exponierte Lagen, ein lebhaftes Umfeld, moderne Kon-

zepte: Der Bremerhavener Büromarkt präsentiert sich modern und zukunftsorientiert, was eine stabile Mietpreisentwicklung zur Folge hat: Die Spitzenmiete liegt 2025 bei 11,50 Euro, die Durchschnittsmiete bei 5,80 Euro pro Quadratmeter. Zukünftige Quartiers- und Standortentwicklungen – insbesondere im Innenstadtbereich – werden die Attraktivität als Gewerbe- und Bürostandort weiter erhöhen.

Logistik- und Industrieflächen

Entwickler und Investoren finden sich in Bremerhaven traditionell in einem Logistik- und Industriemfeld wieder, das von vergleichsweise hohen Renditen, aber auch Flächenknappheit geprägt ist. Neue Flächenerschließungen eröffnen richtungsweisende Perspektiven und beggnen dem hohen Bedarf. Die Kaufpreise im Bestand sind in den vergangenen Jahren signifikant gestiegen, was für hervorragende infrastrukturelle Standortbedingungen spricht.

Ausblick

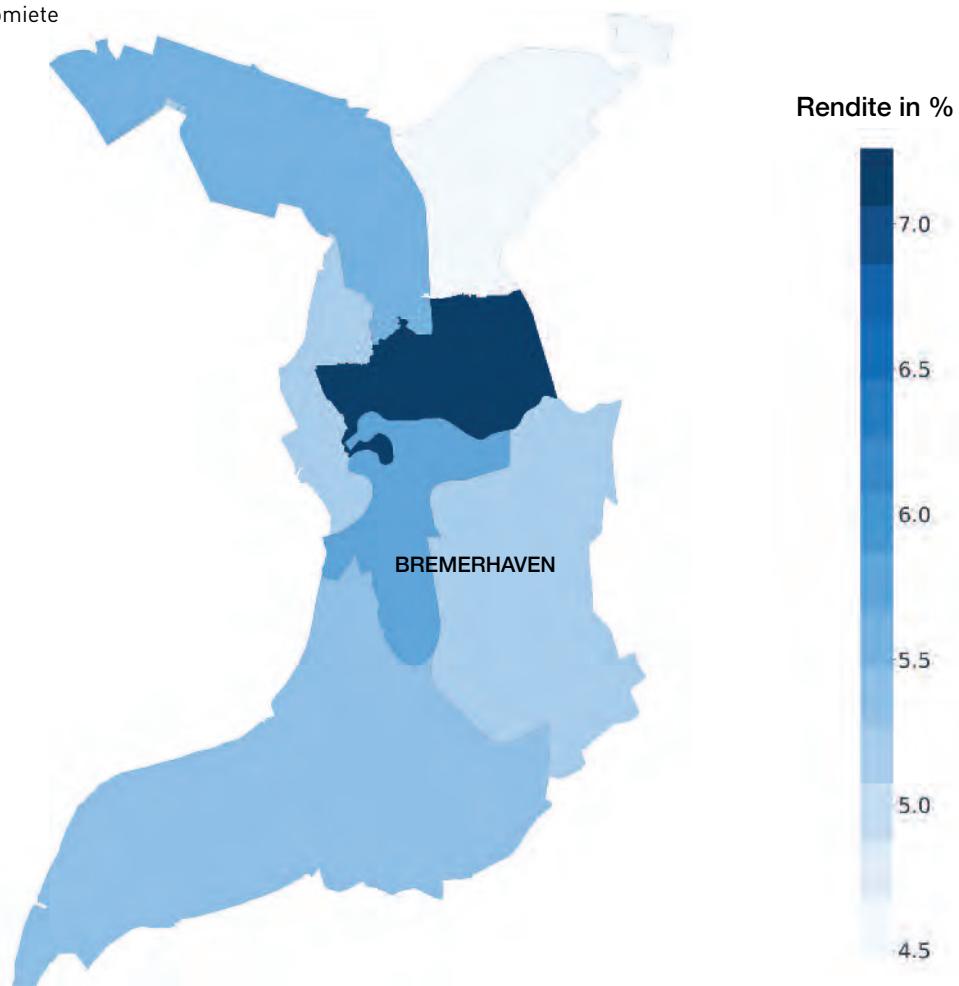
Für 2025/2026 prognostiziert Robert C. Spies einen stabilen Bremerhavener Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt, der darüber hinaus positive Perspektiven bietet. Im Zusammenspiel mit steigenden Mieten gewinnen Zinshäuser und Neubauten weiter an Attraktivität. Umstrukturierungen im City-Bereich sowie Wohninvestments und Projektentwicklungen belegen, dass die Stadt auch künftig moderne Wohn- und Arbeitswelten schafft.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
	Euro/m ²			
Gute, sehr gute Lage	8,00–11,00	8,00–11,00	8,20–11,30	↗
Mittlere Lage	5,70–8,00	5,70–8,50	5,90–8,70	↗
Einfache Lage	5,00–5,80	5,00–6,20	5,10–6,40	↗
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	9,0–15,0	8,0–14,5	8,5–15,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2024

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

Flächenbestand in m²: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 5,80

Flächenleerstand in m²: k. A.
Spitzenmiete in Euro/m²: 11,50

Kontakt:

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße

Mietspanne in EUR/m²

k. A.

k. A.

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



Der Kulturhauptstadt-Status hilft

Allgemeine Marktsituation

Chemnitz profitiert als „Stadt der Moderne“ zunehmend von strukturellem Wandel und gezielter Standortförderung. Mit dem Kulturhauptstadtjahr 2025 rückt die Stadt national wie international stärker ins öffentliche Bewusstsein. Infrastrukturinvestitionen, steigender Zuzug junger Bevölkerungsschichten und der gezielte Ausbau von Technologiestandorten wie dem Smart Systems Campus oder dem TU-nahen Technologiepark wirken sich positiv auf den Markt aus.

Gleichzeitig ist der lokale Immobilienmarkt durch vergleichsweise günstige Einstiegspreise attraktiv für renditeorientierte Investoren. Auch bei anhaltend anspruchsvoller Finanzierungslage zeigt sich zunehmendes Interesse der Anleger an Cashflow-orientierten Bestandsimmobilien mit Aufwertungspotenzial.

Wohnimmobilien

Der Mietwohnungsmarkt bleibt stabil. Moderate Mietanstiege sind in zentrumsnahen Lagen sowie rund um die TU Chemnitz zu beobachten. Der Neubau stagniert – was perspektivisch zu Angebotsverknappungen führen dürfte. In der Konsequenz sollten die Kaltmieten weiterhin stabil sein, an einzelnen, stärker nachgefragten Lagen sogar steigen. Im Bestand sind vor allem sanierte Gründerzeitobjekte in Lagen wie Kaßberg, Bernsdorf oder Lutherviertel gefragt. Viele Investoren setzen auf Revitalisierung und ESG-konforme Maßnahmen, um langfristige Mietpotenziale zu heben.

Die Renditen liegen deutlich über denen westdeutscher Mittelstädte, meist zwischen 5 und 6,5 Prozent, in einzelnen Randlagen auch darüber. Dies macht Chemnitz für Value-Add-Strategien besonders interessant.

Gewerbeimmobilien

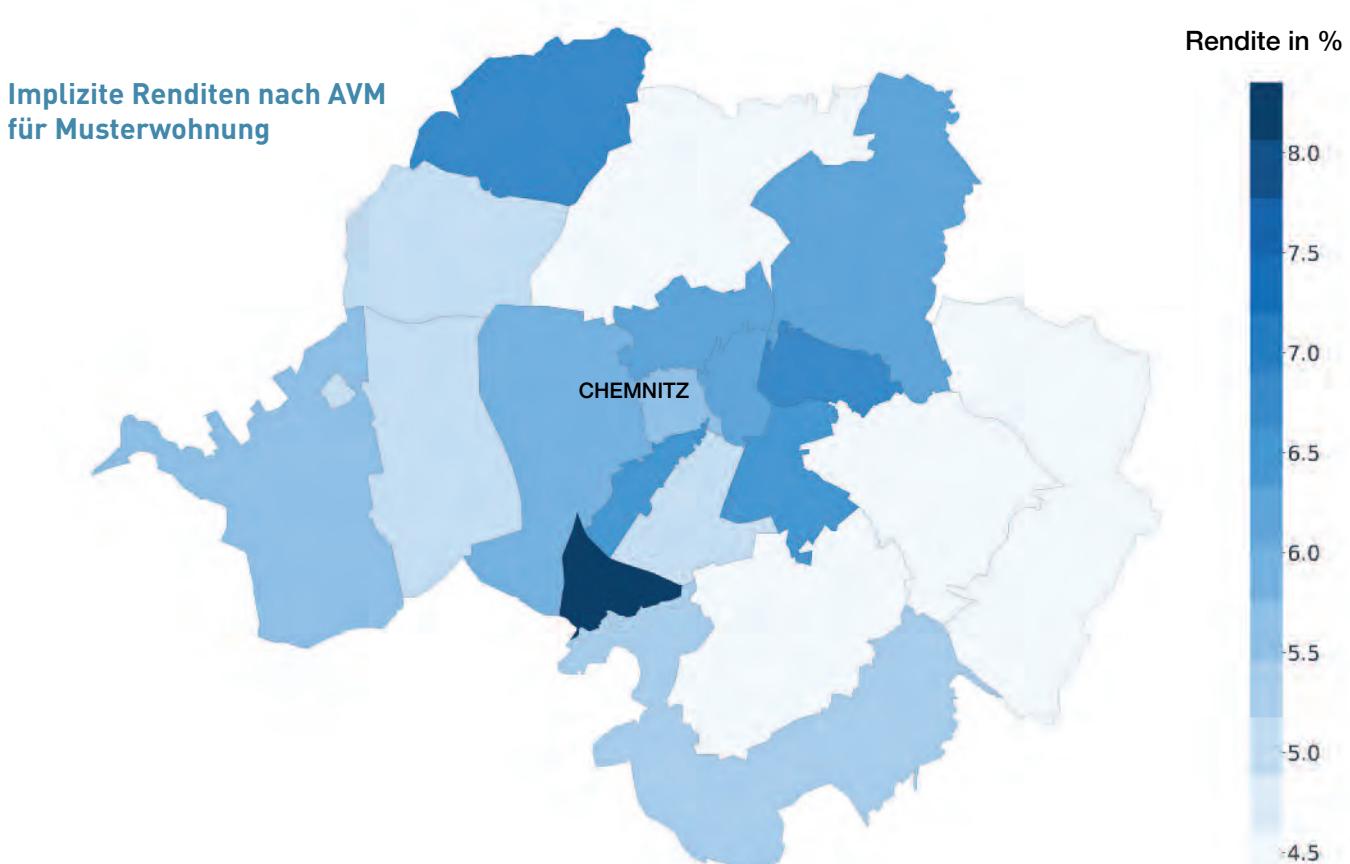
Unternehmen, die auf der Suche nach neuen Büroflächen sind, legen Wert auf drei Dinge: Die Flächen müssen funktional, flexibel anpassbar und möglichst modern sein. Leerstände bestehen, jedoch bei sinkender Tendenz in stark frequentierten Lagen. Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen profitieren vom Kulturhauptstadt-Effekt. Insbesondere rund um den neu gestalteten Brühl-Boulevard und das Stadtzentrum ist eine höhere Passantenfrequenz festzustellen. Logistikflächen und Gewerbe-parks an der A72/A4-Achse sind gefragt, besonders bei lokal produzierenden Unternehmen und regionalen Distributionszentren. Projektentwicklungen erfolgen gezielt und sind eher kleinvolumig.

Ausblick

2025 könnte sich für Chemnitz als Wendepunkt erweisen: Die Strahlkraft des Kulturhauptstadtjahres, die zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und staatlich flankierte Förderprogramme sorgen für Dynamik. Für Investoren eröffnet sich ein Markteintritt mit überschaubarem Risiko, aber gutem Entwicklungspotenzial.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	7,50–9,50	7,90–8,50	7,90–8,50	→
Mittlere Lage	5,50–7,50	5,50–7,50	5,50–7,50	→
Einfache Lage	< -5,50	< -5,50	< -5,50	→
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	14,0–22,0	14,0	14,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–21,0	12,0	12,0	→
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: 30.000
Leerstandsquote in %: 15,0

Flächenbestand in m²: 1.500.000
Ø Miete in Euro/m²: 6,50

Flächenleerstand in m²: k. A.
Spitzenmiete in Euro/m²: 12,00

Kontakt:



Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Zentrum	15,00–45,00

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



Kultur und Hightech

Allgemeine Marktsituation

Dresden entwickelt sich weiter als wachstumsstarker Technologiestandort. Die TSMC-Chipfabrik im Norden wirkt als Impulsgeber: erste Beschäftigungseffekte, infrastrukturelle Aufwertungen und wachsende Nachfrage sind bereits spürbar. Auch andere Player der Mikroelektronik wie Infineon und Bosch investieren. Hinzu kommt, dass die Stadt für Besucher, vor allem aufgrund ihres kulturellen Angebots, sehr attraktiv ist. Trotz hohem Zinsniveau zeigt der Immobilien-Investmentmarkt eine leichte Erholung. Der Fokus liegt auf Cashflow-starken oder entwicklungsfähigen Objekten. Die Marktteilnehmer agieren selektiver, aber wieder aktiver – vor allem bei stabilen, zukunftsfähigen Wohnobjekten und konzeptfähigen Gewerbeimmobilien.

Wohnimmobilien

Im Mehrfamilienhaussegment differenziert sich der Markt stärker aus. In gefragten Stadtteilen wie Blasewitz, Striesen oder der inneren Neustadt bleiben Kaufpreise weitgehend stabil. In peripheren Lagen dagegen steigen die Vermarktungszeiten. Die Kaltmieten für Bestandswohnungen ziehen moderat an, vor allem im mittleren Segment. Wegen der hohen Baukosten und vielfach strenger Finanzierungsbedingungen stockt der Neubau weiterhin. Ein Angebotsengpass zeichnet sich für die Zukunft ab.

Investoren fokussieren sich auf Bestände mit Wertsteigerungspotenzial. ESG-Optimierungen gewinnen an

Bedeutung. Renditen bewegen sich, je nach Lage und Objektqualität, zwischen 3,5 Prozent und 5 Prozent.

Gewerbeimmobilien

Der Büromarkt zeigt sich robust. Mieten bleiben stabil, Leerstände steigen nur moderat. Diese erfreuliche Entwicklung ist so in vielen anderen Städten nicht zu erkennen: Dort steigen die Büro leerstände teils stark, vor allem für nicht modernisierte Flächen in B-Lagen. Neubauprojekte sind selten, moderne Standards gefragt. Gut gelegene Bestandsobjekte mit Entwicklungspotenzial werden gesucht. Im Einzelhandel setzt sich die Spaltung fort: Die Nachfrage und die Mieten für Ladenflächen in A-Lagen bleiben stabil, die B-Lagen verlieren. Logistik bleibt ein stark nachgefragtes Immobiliensegment – vor allem im Umland an Autobahnachsen. Mixed-Use-Ansätze rücken verstärkt in den Fokus von Investoren und der kommunalen Stadtplanung.

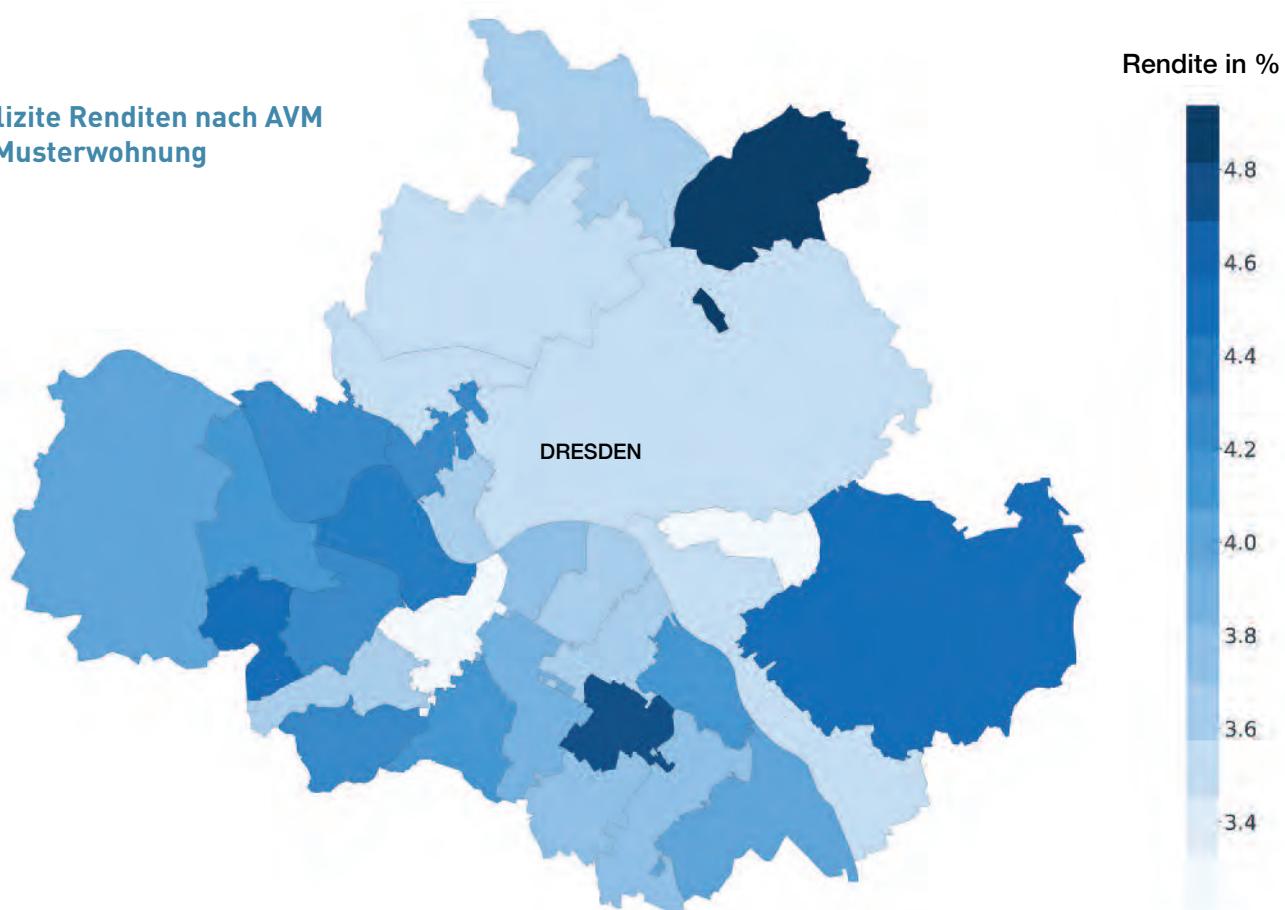
Ausblick

Für das zweite Halbjahr 2025 wird eine moderate Marktlebendung erwartet. Sinkende Finanzierungskosten könnten den Investmentmarkt weiter beleben. Dresdens Verbindung aus Technologie, Wissenschaft und Lebensqualität positioniert die Stadt als zukunftsstarken Investmentstandort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	11,00 – 14,00	11,00 – 14,50	11,00 – 15,00	↗
Mittlere Lage	9,00 – 11,00	9,00 – 11,50	9,50 – 12,00	↗
Einfache Lage	7,50 – 9,00	7,50 – 9,00	7,50 – 9,00	↗
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	22,0 – 26,0	20,0 – 26,0	18,0 – 25,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	18,0 – 24,0	12,0 – 16,0	12,0 – 20,0	→
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m ² : 115.000	Flächenbestand in m ² : 2.600.000	Flächenleerstand in m ² : 120.000
Leerstandsquote in %: 4,0	Ø Miete in Euro/m ² : 12,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 23,00

Kontakt:



Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

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

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

DÜSSELDORF



Anleger investieren wieder verstärkt

Allgemeine Marktsituation

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt präsentierte sich im Jahresverlauf 2024 spürbar robuster als im Vorjahr. Nach der Preisfindungsphase der Jahre 2023 bis Anfang 2024 hat sich eine neue Marktrealität etabliert. Die Zinssenkungen der EZB haben sowohl Investoren als auch Eigennutzer zurück in den Markt geführt. Besonders deutlich wird dies im Segment hochwertiger Wohnungen.

Wohnimmobilien

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt befand sich 2024 in einer Phase der Konsolidierung mit leicht positiven Tendenzen. Besonders bei marktgerecht bepreisten Bestandsimmobilien in gefragten Stadtteilen ist die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Die Mieten steigen weiter, wobei insbesondere in Randlagen eine spürbare Dynamik zu beobachten ist. In mittleren Lagen liegen die Kaltmieten aktuell bei rund 14,50 Euro pro Quadratmeter. Neubauten erzielen deutlich höhere Mietpreise im Bereich von über 20 Euro. Auch bei den Kaufpreisen sind Aufwärtstendenzen erkennbar, insbesondere bei energieeffizienten, marktgerecht angebotenen Objekten. In sehr guten Lagen werden derzeit Verkaufspreise von bis zu 9.000 Euro pro Quadratmeter erzielt. Das Preisgefüge ist lage- und objektabhängig und breit gefächert.

Gewerbeimmobilien

Der gewerbliche Immobilienmarkt zeigt sich gespalten.

Moderne Büroflächen mit hoher Energieeffizienz und flexiblen Nutzungskonzepten, insbesondere in Lagen wie Königsallee, Medienhafen oder Kennedydamm, sind stark nachgefragt. Ältere Bestandsflächen verzeichnen hingegen anhaltend hohen Leerstand. Im Jahr 2024 lag der Büroflächenumsatz bei rund 208.000 Quadratmetern, bei einem Leerstand von etwa 864.000 Quadratmetern, was einer Leerstandsquote von 11,25 Prozent entspricht. Während sich die Nachfrage auf hochwertige, kleinere Einheiten konzentriert, ist das mittlere Marktsegment einem wachsenden Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Die Bürospitzenmieten verharren bei rund 42,90 Euro pro Quadratmeter. Projektentwicklungen fokussieren sich auf ESG-konforme Revitalisierungen.

Ausblick

Für die zweite Jahreshälfte 2025 und darüber hinaus ist von einer stabilen, leicht positiven Entwicklung auszugehen. Der Wohnimmobilienmarkt wird weiterhin von struktureller Unterversorgung und hoher Mietnachfrage bestimmt, während der gewerbliche Markt stärker durch Nutzungswandel und ESG-Anforderungen geprägt ist. Düsseldorf behauptet seine Position als attraktiver Standort, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Eine präzise Kenntnis lokaler Marktstrukturen und standortbezogener Strategien bleibt entscheidend, um unter sich wandelnden Rahmenbedingungen erfolgreich agieren zu können.

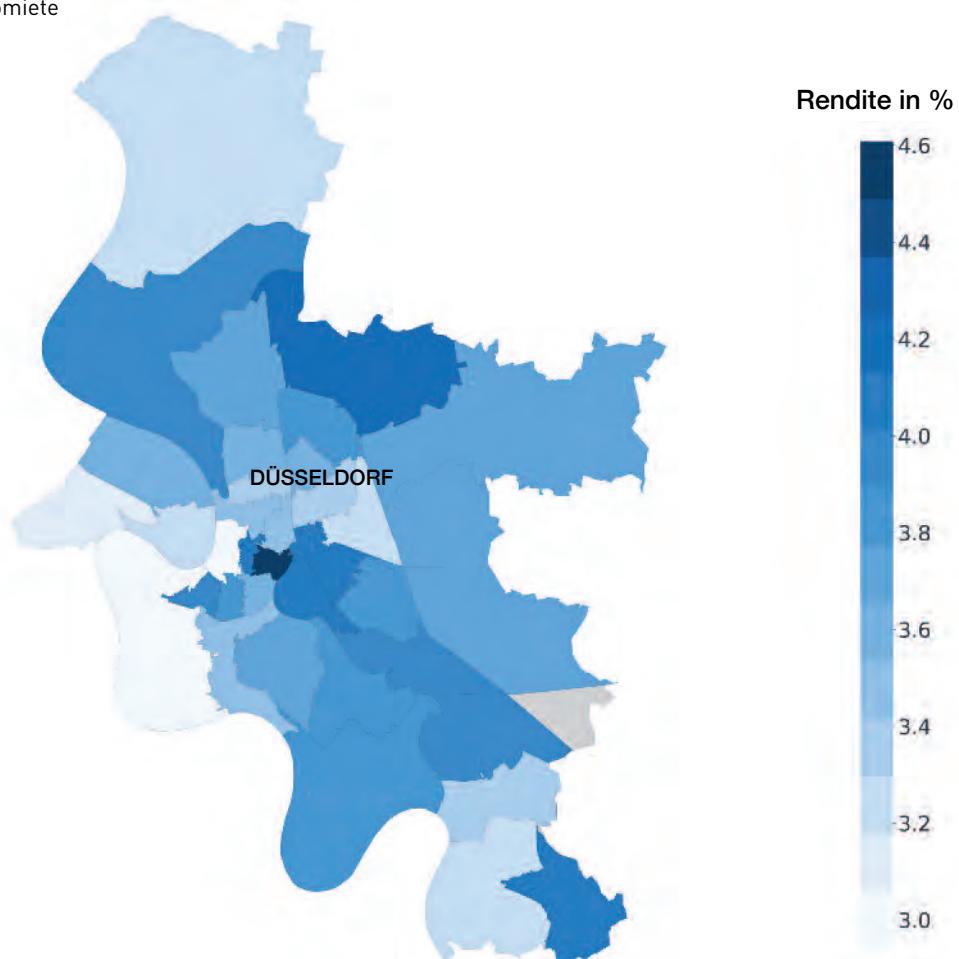
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,00 – 17,00	18,50	19,00	↗
Mittlere Lage	11,00 – 13,00	13,50	14,50	↗
Einfache Lage	9,50 – 11,00	11,00	11,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	20,0 – 29,0	18,5 – 22,0	20,0 – 24,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	20,0 – 27,0	14,0 – 18,0	14,5 – 18,5	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m ² : 208.000	Flächenbestand in m ² : 7.680.000	Flächenleerstand in m ² : 864.000
Leerstandsquote in %: 11,25	Ø Miete in Euro/m ² : 19,50	Spitzenmiete in Euro/m ² : 42,90

Kontakt:



Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Nordstraße	30,00 – 47,00
Schadowstraße	195,00 – 235,00

BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH
Thomas Schüttken
Nordstraße 75 • 40477 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 300 40 21
E-Mail: thomas.schuettken@immobilien-boecker.de
www.immobiliens-boecker.de

DUISBURG



Foto: krischerfotografie, Duisburg

Kapitalstarke Investoren auf Siegeszug

Allgemeine Marktsituation

Das Jahr 2024 war für den Duisburger Investmentimmobilienmarkt ein überdurchschnittlich umsatzstarkes Jahr. Getrieben wird der Markt von den steigenden Wohnungs mieten und der entsprechenden Erwartungshaltung der Investoren. Nadelöhr bei vielen Projekten ist nach wie vor die Finanzierung. Transaktionen ziehen sich teilweise hin oder müssen abgesagt werden, weil Risikozuschläge den Kapitaldienst erhöhen und die Rendite belasten. Ferner verlängern sich häufig die Bearbeitungszeiten, zum Beispiel aufgrund von Personalmangel bei Banken oder Gutachtern, da Kreditinstitute durch ausufernde Regulatorik teilweise schwer zu erbringende Dokumentationen anfordern müssen.

Wohnimmobilien

Die Preise für Bestandsimmobilien in den besseren Lagen haben fast wieder das Niveau von 2021 erreicht. Die Nachfrage stammt schwerpunktmäßig von regionalen Anlegern aus dem Ruhrgebiet, von der Rheinschiene (Köln, Bonn, Düsseldorf) und aus der Region Niederrhein. Als Käufer treten private Investoren und Family Offices auf, die mit der Absicht der Bestandshaltung kaufen. Das klassische Aufteilungsgeschäft, also die Aufteilung von Mehrfamilienhausbeständen in Eigentumswohnungen und der anschließende Verkauf an Mieter, Eigennutzer oder Investoren, spielt derzeit kaum eine Rolle. Die Vervielfältiger bewegen sich zwischen dem 13-fachen und dem 17-fachen der Jahresnettomieten.

Gewerbeimmobilien

Trotz einer abflachenden Konjunktur sind Hallenflächen für mittelständische Unternehmen und Handwerker nach wie vor Mangelware. Entsprechende Flächen in den Gewerbegebieten sind knapp, sodass eine zurückgehende Wirtschaftsleistung nicht zu einer Marktentspannung führt. Im Bereich der Büroimmobilien macht sich der ausbleibende Neubau bemerkbar. Flächen in modernen Bürogebäuden in den klassischen Bürolagen stehen kaum leer. Alte Flächen aus den 1980er und 1990er Jahren in einfacheren Lagen sind dagegen von einem anziehenden Büroleerstand betroffen. Bereits die Zahlen für 2024 weisen mit knapp 46.000 Quadratmetern Vermietungsleistung einen deutlichen Rückgang zum Vorjahr aus. Die Halbjahreszahlen 2025 bestätigen diesen Trend.

Ladenlokale in klassischen Einkaufslagen der Duisburger Innenstadt, aber auch in anderen Ruhrgebietsstädten werden wenig nachgefragt. Der Leerstand nimmt zu. Dies trifft natürlich auch Investmentimmobilien mit Schwerpunkt Einzelhandel.

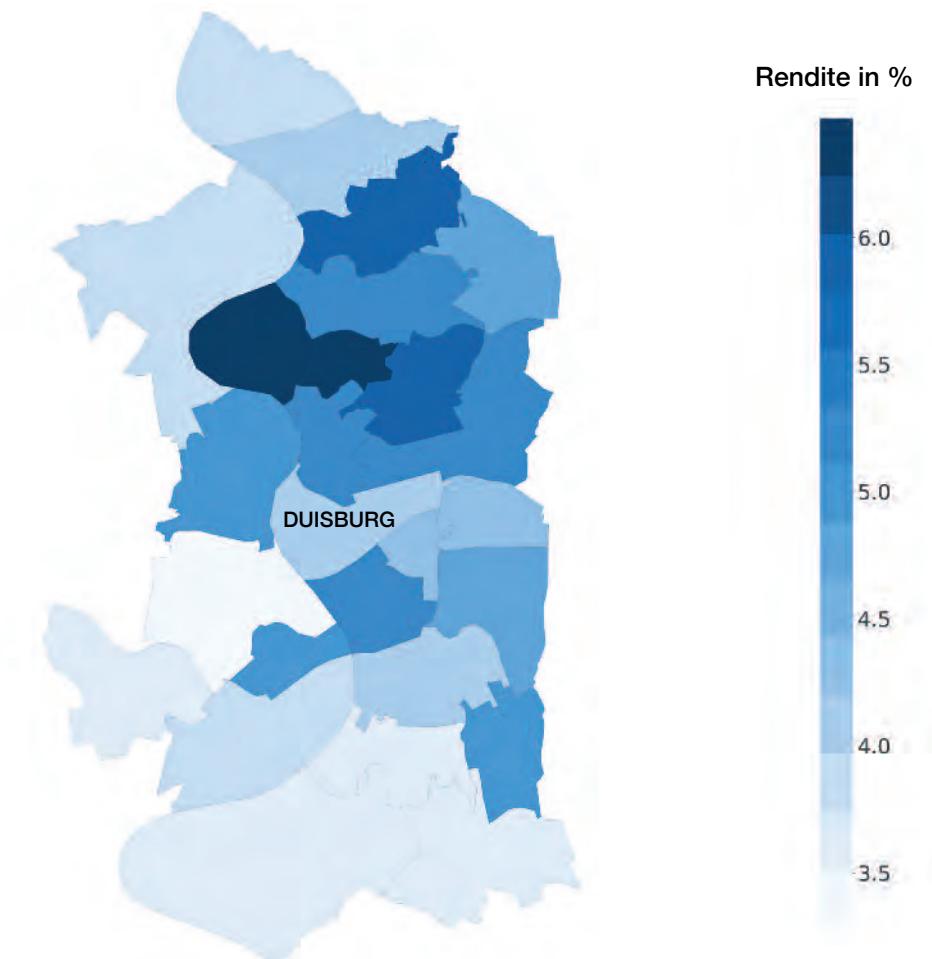
Ausblick

Während Wohnimmobilien im Bestand bei vielen Investoren weiterhin stark nachgefragt sind, finden im Neubaubereich kaum Transaktionen statt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Tatbestand auch in den nächsten Monaten anhält.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,80	10,00	10,00	↗
Mittlere Lage	6,70	6,90	6,90	↗
Einfache Lage	5,40	5,50	5,70	↗
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	12,0 – 18,0	12,5 – 18,0	13,0 – 17,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	11,0 – 17,5	12,0 – 17,5	12,5 – 16,5	↗
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

**Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung**



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: 46.000
Leerstandsquote in %: 4,6

Flächenbestand in m²: 2.300.000
Ø Miete in Euro/m²: 12,00

Flächenleerstand in m²: 105.000
Spitzenmiete in Euro/m²: 18,50

Kontakt:

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Königstraße	35,00 – 45,00
Altstadt	6,00 – 13,00

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



Perle für renditehungrige Investoren

Allgemeine Marktsituation

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

Wohn- und Geschäftshäuser

In Erfurt liegen die Kaufpreisfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser im Durchschnitt zwischen 13 und 21, abhängig von Lage und Gebäudezustand. Besonders hervorzuheben ist der hohe Sanierungsstand der Immobilien, da die meisten Gebäude spätestens in den 1990er Jahren renoviert wurden. Die meisten Wohnquartiere sind gepflegt, die Lebensqualität ist hoch und die verkehrliche Anbindung gut. So sind marktgerechte Mieten erzielbar; sie liegen durchschnittlich zwischen 6,50 und 12,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hält an; entsprechend sind die Mieten erneut leicht gestiegen.

Bei vielen Objekten gibt es Entwicklungspotenzial, was die Rendite weiter erhöht. Neubauobjekte werden im Schnitt mit einem Kaufpreisfaktor zwischen 19 und 21 gehandelt.

Die Mietpreise für Neubauten liegen zwischen 12,00 und 16,00 Euro und verzeichnen damit ebenfalls steigende Werte.

Gewerbeimmobilien

Die Kaufpreisfaktoren für Büro- und Geschäftshäuser liegen im Schnitt zwischen 10 und 17, was attraktive Investitionsmöglichkeiten bietet. In den beliebten Einkaufsstraßen rund um den Anger werden Einzelhandelsmieten zwischen 20,00 und 80,00 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche erzielt. Im Büroflächenmarkt sind die Mieten leicht auf 7,00 bis 12,00 Euro gestiegen, wobei das Angebot an größeren Büroflächen begrenzt ist. Diese Gegebenheit eröffnet Potenzial für Mietsteigerungen und Neubauprojekte im Gewerbegebiet. Insgesamt ist der Gewerbeimmobilienmarkt angesichts der gegenwärtigen Rahmenbedingungen herausfordernd.

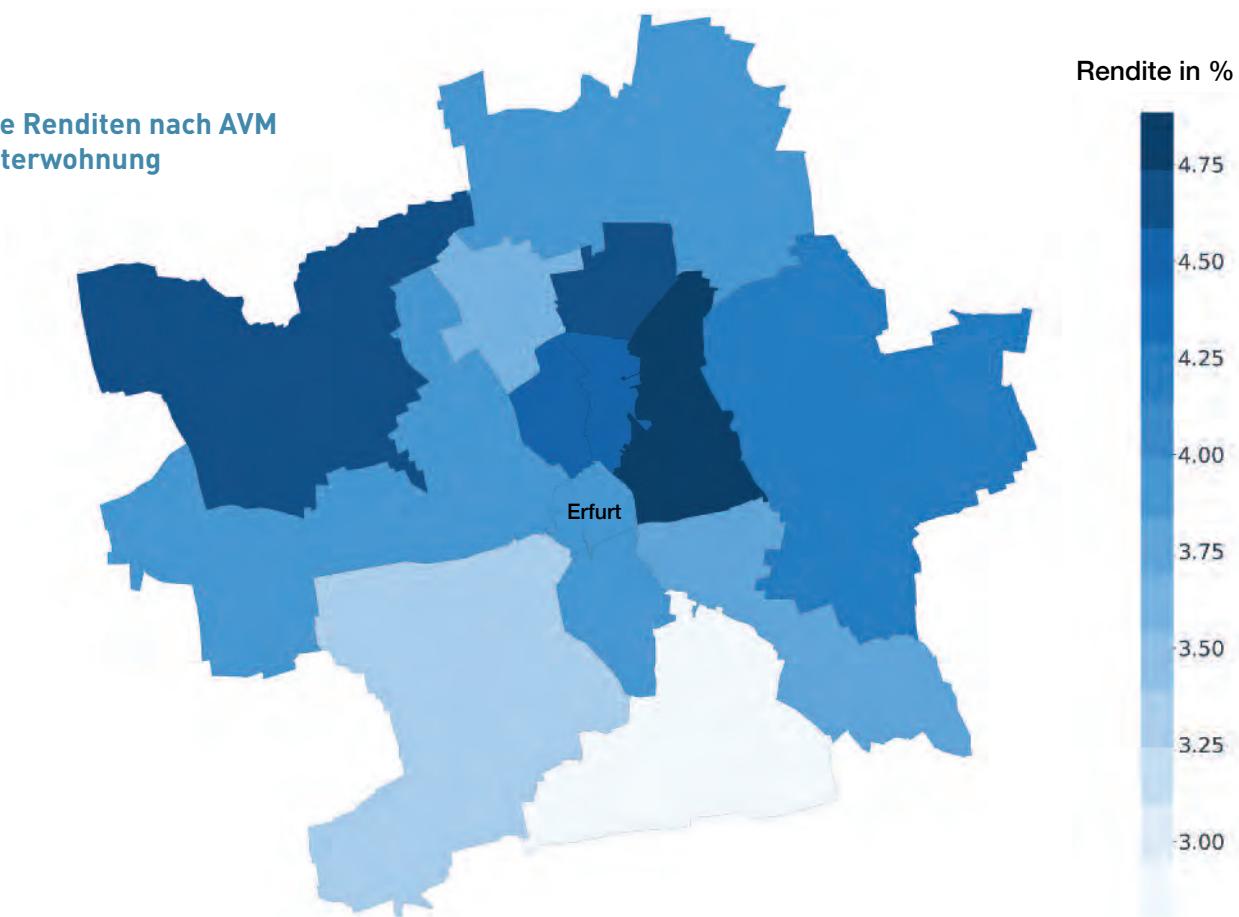
Ausblick

Für die Jahre 2025/2026 prognostizieren Stefan OSCHINSKI und sein Team einen weiteren Anstieg der Transaktionszahlen. Nach einer Phase der Kaufpreisanpassungen in den Jahren 2023 und 2024 sind die Marktakteure wieder aktiver. Es ist damit zu rechnen, dass insbesondere das Jahresgeschäft 2025 lebhaft wird. Erfurt ist eine attraktive Option für Investoren, die auf der Suche nach renditestarken Anlageobjekten sind.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	8,00–11,00	8,00–11,00	9,00–12,00	↗
Mittlere Lage	6,00–9,00	7,00–9,00	7,50–10,50	↗
Einfache Lage	5,00–8,00	6,00–8,00	6,50–10,00	↗
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	14,0–20,0	13,0–20,0	13,0–21,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	14,0–20,0	12,0–17,0	10,0–17,0	→
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2024

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

Flächenbestand in m²: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 7,00–9,00

Flächenleerstand in m²: k. A.
Spitzenmiete in Euro/m²: 12,00

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Anger, vorderer Teil	35,00–80,00
Anger, hinterer Teil	20,00–40,00



Kontakt:
OSCHINSKI®
INVESTMENT-IMMOBILIEN

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

GÖTTINGEN



Selektive Chancen am Immobilienmarkt

Allgemeine Marktsituation

Mit rund 120.000 Einwohnern und einer der höchsten Studierendenquoten Deutschlands zählt Göttingen zu den dynamischsten Städten Niedersachsens. Die Stadt ist aber längst nicht nur durch die Georg-August-Universität und das Max-Planck-Institut geprägt, sondern auch durch forschungsnaher Unternehmen wie die Sartorius AG. Die gute Verkehrsanbindung über die A7 sowie ein ICE-Knotenpunkt stärken die überregionale Erreichbarkeit. Göttingen profitiert von einem stabilen demografischen Wachstum, einer hohen Bildungsdichte und einem stetigen Bedarf an Wohn- und Gewerbegebäuden. Der Immobilienmarkt ist robust.

Wohnimmobilien

In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung stetig gewachsen, was zu einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum führte und in der Folge zu deutlichen Preisanstiegen. Seit 2023 ist jedoch vor allem im Wohnungsbau eine Seitwärtsbewegung erkennbar. Im Jahr 2024 lag die Spitzenmiete für Bestandswohnungen in erstklassigen Lagen bei etwa 13,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, während die durchschnittliche Kaltmiete bei rund 11,80 Euro liegt. Neubauwohnungen in guten Lagen kosten ungefähr 5.500 bis 6.200 Euro pro Quadratmeter. Der Kaufpreisfaktor für Mehrfamilienhäuser im Bestand liegt zwischen dem 15- bis 18-fachen.

Gewerbeimmobilien

Die Spitzenmiete für Büroflächen in der Innenstadt beläuft sich auf 18,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, während die Miete für zeitgemäße Büroräume bei durchschnittlich 12,50 Euro liegt. Der Kaufpreisfaktor für Büro- und Geschäftshäuser bewegt sich zwischen dem 15- und 18-fachen des Jahresmietrohertrags. Mit gezielten Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität gelang es der Kommune, die City zu beleben. Dies kommt auch dem stationären Einzelhandel zugute. Aufgrund des hohen Anteils an Studierenden liegt die durchschnittliche Einzelhandelskaufkraft der Einwohner etwas unter dem Bundesdurchschnitt (96,5 im Vergleich zu 100 im Bundesdurchschnitt). Auf der anderen Seite überzeugen die stark frequentierten Lagen viele Händler, die mit attraktiven Mietkonditionen rechnen können.

Ausblick

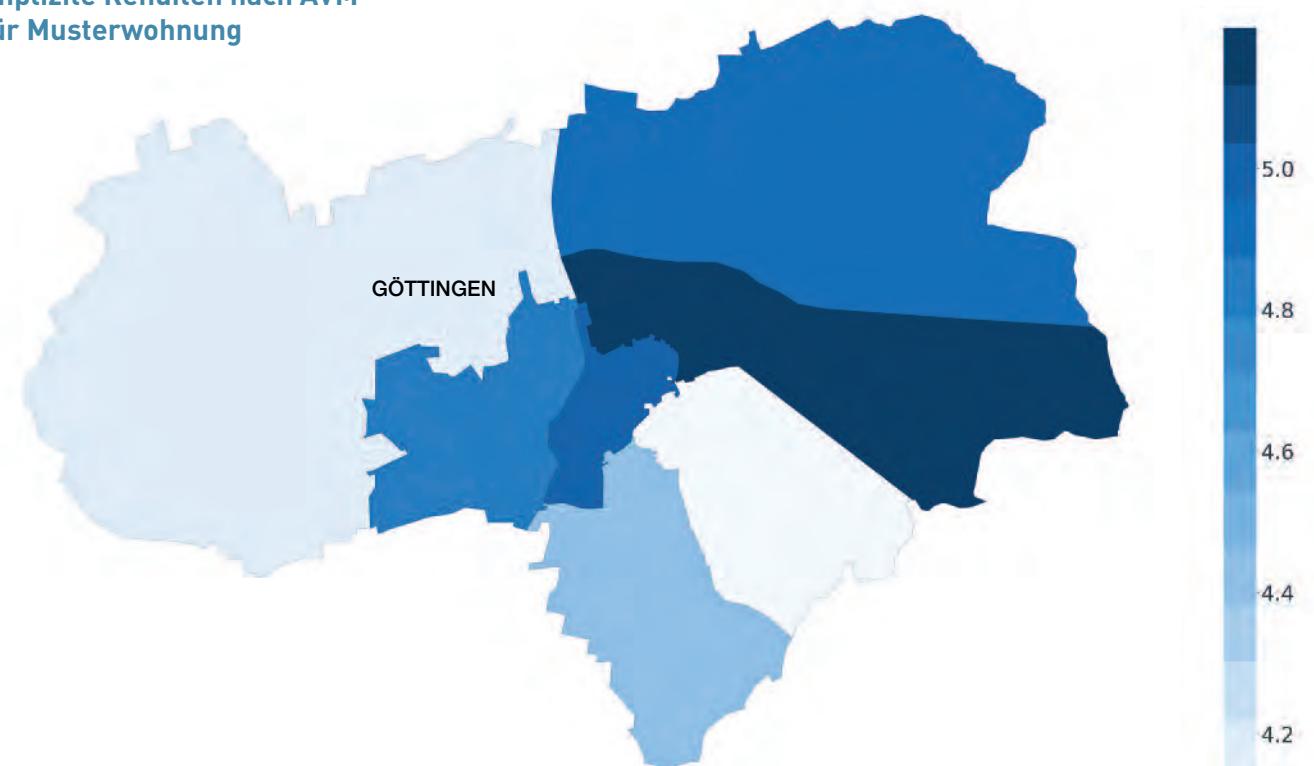
Der Göttinger Immobilienmarkt überzeugt durch Stabilität. Besonders im Wohnsegment bleiben zentral gelegene Objekte in guten Lagen gefragt. Im Büro- und Einzelhandelsbereich bestehen gezielte Investitionschancen, vor allem bei nachhaltigen Nutzungskonzepten und modernisierten Bestandsimmobilien. Für Investoren, die auf langfristige Substanz und ein wachstumsorientiertes Umfeld setzen, ist Göttingen ein verlässlich attraktiver Markt.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,00	13,00	14,00	↗
Mittlere Lage	11,00	11,00	12,00	↗
Einfache Lage	9,00	10,00	10,50	↗
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	16,0–20,0	15,0–18,0	15,0–18,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	16,0–20,0	15,0–18,0	15,0–18,0	↗
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung

Rendite in %



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m ² : k. A.	Flächenbestand in m ² : k. A.	Flächenleerstand in m ² : k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.	Ø Miete in Euro/m ² : 12,50	Spitzenmiete in Euro/m ² : 18,50

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

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

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

HAMBURG



Mit Zugkraft und Rückenwind

Allgemeine Marktsituation

Hamburg mit Deutschlands größtem Hafen genießt als Wirtschaftsstandort nicht nur internationales Renommee; Deutschlands zweitgrößte Stadt gilt als nationaler Sehnsuchtsort mit kontinuierlich steigenden Einwohnerzahlen. So attraktiv die Symbiose aus Wirtschaft, Kultur, Lifestyle und Tourismus entlang von Elbe und Alster sind, so gefragt sind hier auch Immobilien, was die Hansestadt zu einem der deutschen Hotspots für Projektentwicklungen und Investments macht.

Wohnimmobilien

Auch im Jahr 2025 steigt die Bestandsspitzenmiete weiter: In sehr guten Lagen bis auf 28,00 Euro, in mittleren Lagen bis auf 20,00 Euro pro Quadratmeter. Bei Neubauten liegt die Spitzenmiete in sehr guten Lagen inzwischen bei 33,00 Euro pro Quadratmeter, womit sich der Aufwärtstrend der Vorjahre fortsetzt.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand belaufen sich in Toplagen inzwischen auf bis zu 14.000 Euro pro Quadratmeter; bei Neubau-Eigentumswohnungen sind es bis zu 16.000 Euro. Im Segment der Zinshäuser werden Objekte in Bestlagen bis zum 25-fachen der Jahresnettokaltmiete gehandelt – genau wie im Vorjahr.

Büroflächen

Hamburg ist einer der Top-Wirtschaftsstandorte Deutschlands: So stieg die Durchschnittsmiete für Büro-

flächen 2024 leicht auf 19,80 Euro pro Quadratmeter. Gleichermaßen gilt für die Spitzenmiete, die bei bis zu 32,50 Euro liegt. Der Hamburger Markt für Büroflächenvermietung erzielte 2024 einen Flächenumsatz von 360.000 Quadratmetern. Auch wenn dies im Vergleich zum Vorjahr rund 60.000 Quadratmeter weniger sind, bleibt die Nachfrage insbesondere nach zeitgemäßen Büroflächen weiterhin hoch. Wichtige Kriterien für Unternehmen, die auf Büroflächensuche sind, sind dabei die Lage sowie der Zustand und die Ausstattungsstandards.

Einzelhandel

Internationale Strahlkraft zeichnet Hamburg als Einkaufsstadt mit einem starken stationären Handel aus. Die etablierten Einkaufslagen ziehen neue, namhafte Retailer sowie Hamburger und Touristen gleichermaßen an. Die Mietpreise in Stadtteillagen wie Eppendorfer Baum stiegen 2024 in der Spitze auf 65,00 Euro, in der Osterstraße auf 46,00 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Auch 2025/2026 sieht Robert C. Spies Hamburg unter den Top-Standorten im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien. Hamburgs Anziehungskraft als Sehnsuchtsstandort sucht ihresgleichen, was sich in attraktiven und zukunftsorientierten Investmentopportunitäten wider spiegelt.

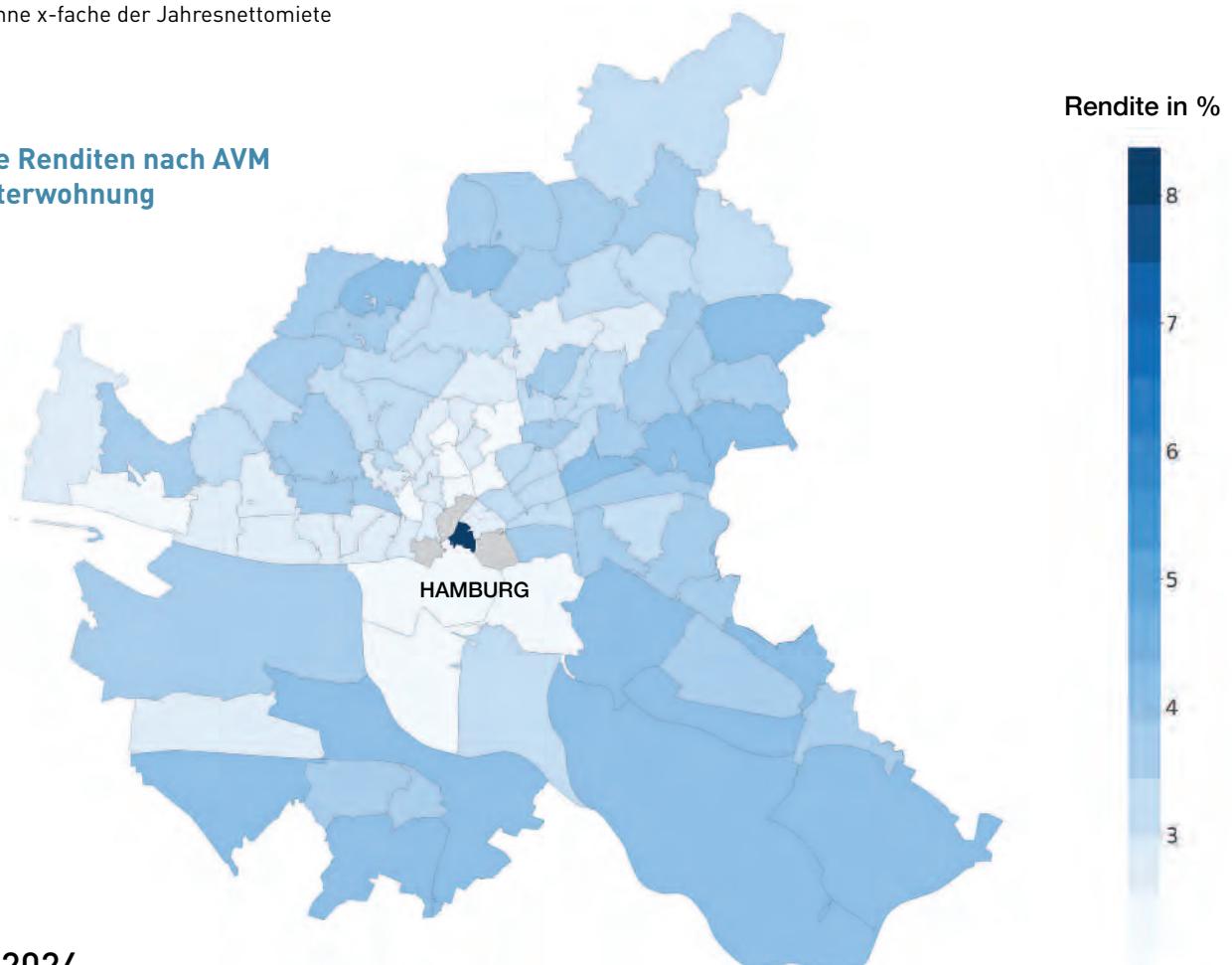
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	18,00–26,00	18,00–27,00	18,00–28,00	↗
Mittlere Lage	13,00–18,00	14,00–19,00	14,00–20,00	↗
Einfache Lage	9,00–14,00	8,00–14,00	8,00–15,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	15,0–29,0	15,0–25,0	15,0–25,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–27,0	11,0–22,0	11,5–13,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

**Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung**



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: 360.000

Leerstandsquote in %: 4,8

Flächenbestand in m²: 13.600.000

Ø Miete in Euro/m²: 19,80

Flächenleerstand in m²: 652.100

Spitzenmiete in Euro/m²: 32,50

Kontakt:

ROBERT C.

SPIES

Robert C. Spies

Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG

Jens Lütjen

Caffamacherreihe 8 • 20355 Hamburg

Telefon: 040 / 32 50 919 90

E-Mail: j.luetjen@robertcspies.de

www.robertcspies.de

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Eppendorfer Baum, Eppendorfer Landstraße	16,00–65,00
Osterstraße	14,00–46,00

HANNOVER



Stabile Nachfrage

Allgemeine Marktsituation

Hannover präsentiert sich als dynamischer Immobilienstandort mit stabiler Nachfrage, moderater Preisentwicklung und einem vielfältigen Angebot an Wohn- und Gewerbeobjekten. Die Kombination aus wirtschaftlicher Beständigkeit, hoher Lebensqualität und zentraler Lage innerhalb Deutschlands und Europas macht die Landeshauptstadt von Niedersachsen zu einem attraktiven Investitionsstandort.

Wohnimmobilien

Im vergangenen Jahr standen die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt weiter unter Druck. Die vorherige Dynamik mit steigenden Mieten, Renditen und Kaufpreisen hat sich deutlich abgeschwächt. Während die Kaufpreise spürbar nachgegeben, sind die Kaltmieten weiter gestiegen. Die Spitzenkaufpreise im Neubausegment liegen nach leichter Erholung bei rund 7.500 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittspreise bei ca. 5.000 Euro. Neubauwohnungen erzielen durchschnittliche Kaltmieten von 13,80 Euro pro Quadratmeter; in sehr guten Lagen bis zu 17,00 Euro. Der Kaufpreis-Vervielfältiger (Faktor) für Mehrfamilienhäuser liegt im Bestand im Schnitt bei circa 17,0 und für Neubau bei ungefähr 19,0.

Gewerbeimmobilien

Im Jahr 2024 wurden rund 139.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Der Markt zeichnet sich seit Jahren durch einen geringen Leerstand aus, der zum Jahres-

ende 2024 bei 5,6 Prozent lag. Die Spitzenmiete in der Innenstadt beträgt etwa 21,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, während die durchschnittliche Miete bei 16,50 Euro liegt.

Hannover zählt zu den umsatzstärksten Handelsstandorten in Deutschland. Im Jahr 2024 generierte der Einzelhandel einen Umsatz von rund 8,57 Milliarden Euro. In den 1a-Lagen Hannovers lagen die Spitzenmieten zum Jahresende 2024 bei etwa 160,00 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittsmieten bei 125,00 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Vor allem Handels- und Industrieunternehmen prägen als Nachfrager die regionale Logistikwirtschaft. Im Jahr 2024 wurde ein Flächenumsatz von 131.000 Quadratmetern erzielt. Die Spitzenmieten liegen aktuell bei 6,40 Euro pro Quadratmeter. Die Durchschnittsmieten bei 5,00 Euro. Die erzielbare Nettoanfangsrendite beläuft sich auf 4,8 Prozent.

Ausblick

Die hohe Nachfrage insbesondere nach Miet- und Eigentumswohnungen wird anhalten. In beiden Segmenten könnte es weiterhin zu moderaten Miet- beziehungsweise Kaufpreisseigerungen kommen. Moderne, ESG-konforme Büroflächen lassen sich gut vermieten, zusehends schwierig wird es für modernisierungsbedürftige Flächen in weniger zentralen Lagen. Das Interesse an Neuanmietungen ist weiterhin groß, die Leerstandsrate im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe gering.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	14,00	14,00	15,00	↗
Mittlere Lage	11,50	12,00	13,00	↗
Einfache Lage	9,50	10,00	10,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	24,6	16,0–22,5	16,0–20,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	26,5	17,0–23,0	15,0–18,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



HANNOVER

BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: 139.000

Leerstandsquote in %: 5,6

Flächenbestand in m²: 5.230.000

Ø Miete in Euro/m²: 16,50

Flächenleerstand in m²: 240.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 21,50

Kontakt:

DELTA DOMIZIL

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

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

Lister Meile 40,00–55,00

Bahnhofstraße 60,00–110,00

Delta Domizil GmbH

Dirk Streicher

Hohenzollernstraße 27

30161 Hannover • Telefon: 0511 / 2 80 06-44

E-Mail: streicher@deltadomizil.de

www.deltadomizil.de

HEIDELBERG



Asset-Klasse bestimmt die Renditestabilität

Allgemeine Marktsituation

Die Stadt Heidelberg mit rund 155.800 Einwohnern gilt als attraktiver Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort in Deutschland. Dank der zentralen Lage, ihrem Schloss und ihrer historischen Altstadt zieht die Stadt jährlich Millionen von Touristen an. Stadt und Region entwickeln sich ungeachtet der gesamtwirtschaftlichen Lage stabil bis wachstumsorientiert: Die Asset-Klasse ist entscheidend. Der lokale Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt; die Prognosen gehen auch künftig von einem Bevölkerungswachstum aus.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Das Wachstumschancengesetz bietet in Zeiten hoher Baukosten und Finanzierungshürden gute Abschreibungsmöglichkeiten für energieeffizientes Bauen im Neubau. Dies nutzt Heidelberg in zahlreichen Stadtteilen (Bahnstadt, Hospital-Quartier, Patrick-Henry-Village, Südstadt etc.): Hier sollen circa 2.000 neue Wohnungen entstehen. So wirkt die Stadt dem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt entgegen. Mietpreise steigen leicht und kontinuierlich. Die Kaufpreise pro Quadratmeter variieren je nach Lage zwischen 1.800 und 5.500 Euro. Entsprechend liegen die Kaufpreisfaktoren beim 15- bis 29-Fachen.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Der Büromarkt in Heidelberg ist dank des Return-to-Office-Trends wieder auf Kurs. Eine nachhaltig stabile

Nachfrage nach Büroflächen zieht einen moderaten Anstieg der Mietpreise nach sich. Die Leerstandsquote ist gestiegen, bewegt sich jedoch auf durchschnittlichem Niveau. Viele Büroflächen wurden 2024 neu gebaut, im Jahr 2025 sind deutlich weniger zu registrieren. Die Realisierung von fünf Bürohausprojekten alleine in der Bahnstadt hat zu einem überdurchschnittlichen Fertstellungs volumen (circa 45.000 Quadratmeter) beigetragen. Der Coup des Jahres 2024 war der Verkauf der Print-Media-Academy am Heidelberger Hauptbahnhof mit circa 10.000 Quadratmeter Mietfläche an den Investor Hans-Jörg Kraus.

Der Einzelhandel hat sich 2024 als Gewinner der Asset-Klassen gezeigt. Ungeachtet der Tatsache, dass im Januar 2024 die Galeria-Kaufhof-Filiale am Bismarckplatz aus Insolvenzgründen schließen musste und die Weiternutzung des Gebäudes noch nicht absehbar ist, verzeichnete Heidelberg circa 5 Prozent mehr Besucher als zuvor.

Ausblick

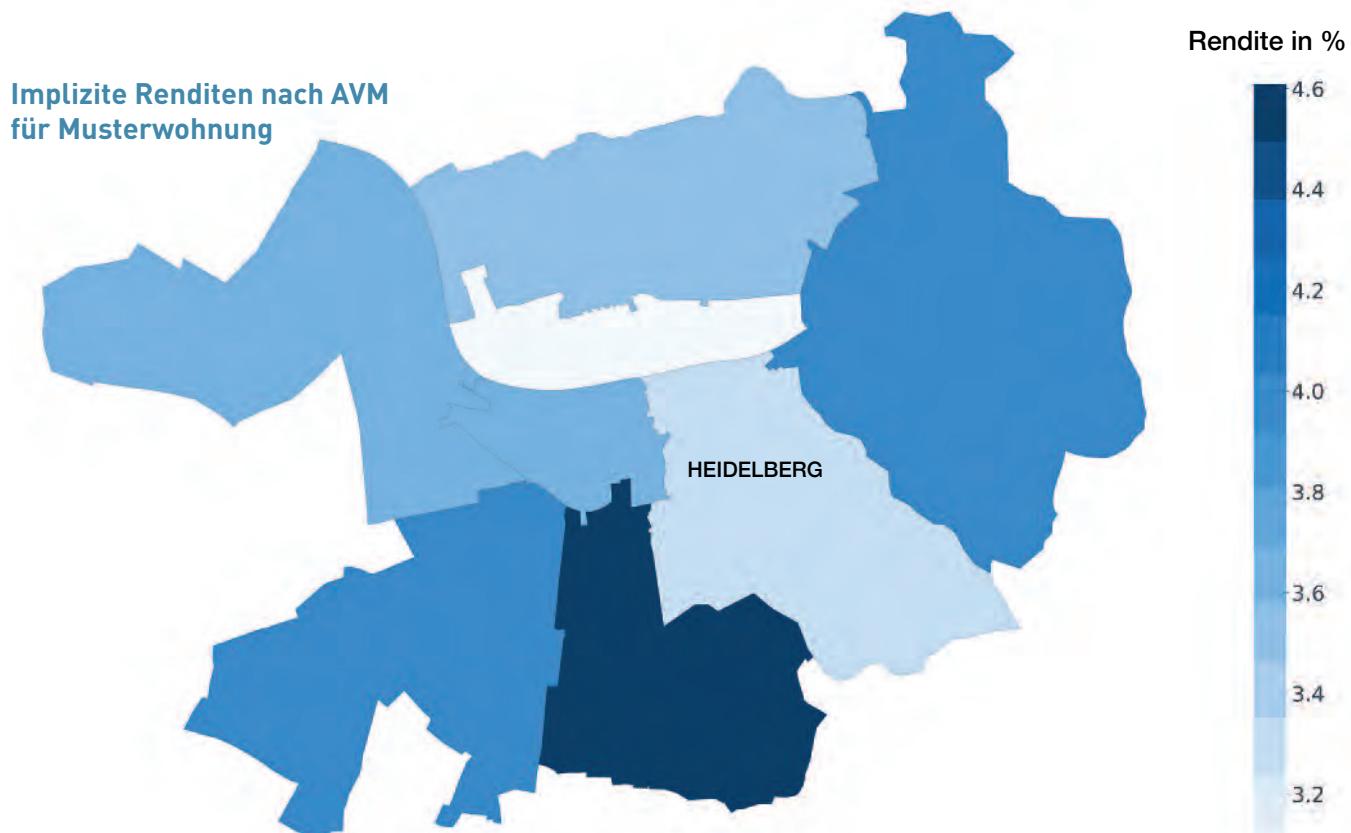
Die große Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin gegeben, gleichzeitig herrscht ein Angebotsdefizit an Wohnungen und Häusern. Die Empfehlung lautet: Wohnimmobilien-Investments in A-Lagen und geförderter Neubau. Während sich der Büromarkt noch erholen muss, können im Einzelhandel risikoarme Investments in Toplagen getätigter werden. Hier ist ein solider, rendite starker Cashflow gewährleistet.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	14,00 – 19,00	14,50 – 20,50	15,00 – 21,00	↗
Mittlere Lage	10,50 – 15,50	11,00 – 16,00	11,00 – 16,00	→
Einfache Lage	9,00 – 13,50	9,50 – 13,50	9,50 – 13,50	→

Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	18,0 – 28,0	14,0 – 22,0	25,0 – 30,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	16,0 – 25,0	14,0 – 20,0	28,0 – 35,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: 47.000

Leerstandsquote in %: 5,1

Flächenbestand in m²: 1.169.000

Ø Miete in Euro/m²: 14,20

Flächenleerstand in m²: 59.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 18,00

Kontakt:

SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße

Mietspanne in EUR/m²

Hauptstraße

71,00 – 104,00

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

KARLSRUHE



Stabile Nachfrage nach Wohninvestments

Allgemeine Marktsituation

Die „Fächerstadt“ Karlsruhe ist ein bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung. Sie ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich beispielsweise Bundesverfassungsgericht und Bundesgerichtshof. Diverse Hochschulen sind hier angesiedelt, herausragend das Karlsruher Institut für Technologie (KIT). Hinzu kommen namhafte Unternehmen wie dm Drogeriemarkt, EnBW und das Pharmaunternehmen Schwabe. Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sorgt das Multi-Use-Projekt von Midstad zukünftig für frischen Wind. Der Wohnungsmarkt bleibt aufgrund eines Nachfrageüberhangs angespannt.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Karlsruhe bietet eine hohe Lebensqualität und ist somit ein gefragter Wohnort. Die Kaltmieten liegen höher als im bundesweiten Durchschnitt von 8,84 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Aufgrund geringer Neubautätigkeit ist der Wohnungsmarkt angespannt. Eine moderate Miet- und Preissteigerung, etwa bei Eigentumswohnungen und Häusern (plus circa 9,4 Prozent) gegenüber 2024, bietet Kapitalanlegern eine verlässliche Rendite. Das gilt insbesondere für Objekte in Toplagen und Neubauten.

Büro- und Geschäftshäuser

Der Büromarkt weist eine leicht fallende bis gleichblei-

bende Tendenz auf. Die anhaltende Verbreitung von Homeoffice und wirtschaftliche Unsicherheiten ziehen in den Toplagen leichte Umsatz- und Mietrückgänge von circa 5 Prozent nach sich. Große Projektentwicklungen gehen einher mit steigenden Mieten, aber auch höheren Leerständen. Der Fokus wird auf „Qualität vor Quantität“ gelegt: Moderne, nachhaltige und verkehrsgünstig gelegene Immobilien sind besonders stark gefragt.

Einzelhandel

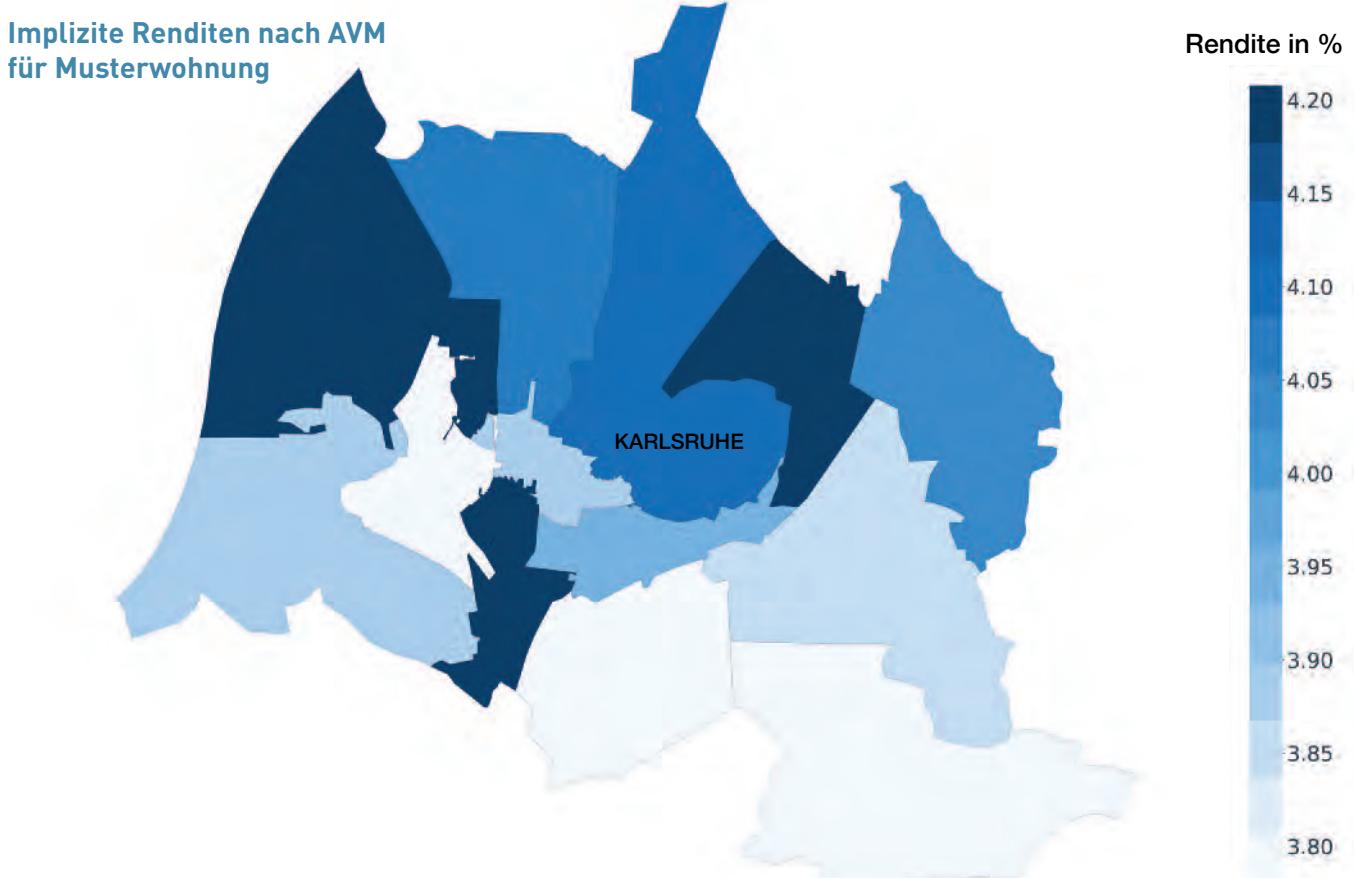
Temporäre Belastungen wie der Bau der „Kombilösung“, der das Ziel verfolgte, die Kaiserstraße straßenbahnenfrei zu gestalten, sowie weitere Baustellen zur Aufwertung der City, zwingen die Retail-Lagen weiterhin zu einer Neu-Orientierung. Zudem schwächen weitere Großbaustellen und E-Commerce den stationären Handel. Leerstände haben in der Innenstadt sichtbar zugenommen. 2025 wird eine wachsende Passantenfrequenz erwartet, der Einzelhandel könnte an Stabilität gewinnen. Investoren bevorzugen Lebensmittel- und Fachmärkte.

Ausblick

Karlsruhe bleibt ein gefragter Standort für Wohnimmobilien. Mietwachstum und Preissteigerungen in zentralen Lagen sprechen für Investments. Energieeffiziente Neubauten rücken in den Vordergrund: Qualität und Lage sind der Schlüssel für eine langfristig rentable Kapitalanlage.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,00–18,00	12,00–18,50	16,30–17,50	↗
Mittlere Lage	11,00–15,00	11,00–15,50	13,28–16,10	↗
Einfache Lage	9,00–15,00	9,00–14,00	10,47–12,04	↗
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	18,0–26,0	16,0–23,0	29,8–34,6	↗
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–23,0	14,0–19,0	19,2–25,0	↗
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: 41.000
Leerstandsquote in %: 5,5

Flächenbestand in m²: 2.700.000
Ø Miete in Euro/m²: 12,30

Flächenleerstand in m²: 110.000
Spitzenmiete in Euro/m²: 16,90

Kontakt:

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Kaiserstraße	35,00–85,00
Peripherie Kaiserstraße	15,00–36,00

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

KIEL



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. 2,8 Millionen Fähr- und Kreuzfahrt Passagiere unterstreichen die touristische Bedeutung.

Wohnimmobilien

Das Angebot zum Verkauf stehender Mehrfamilienhäuser hat in den vergangenen Monaten weiter zugenommen. Die Zinshöhen an den Kapitalmärkten haben erhebliche Auswirkungen auf die Nachfrage von lokalen und über-regionalen Interessenten. Kleine und mittelgroße Mehrfamilienhäuser in zentralen Wohnlagen in Universitätsnähe sind beliebt. Die Kaufpreiserlöse 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 22-fachen Jahresnettokaltmiete erzielt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist gut. Die Netto-Kaltmieten auf dem Kieler Ostufer liegen bei rund 8,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Auf dem Westufer stößt eine lebhafte Nachfrage auf ein geringes Angebot. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt dort, je nach Ausstattung, zwischen 10,00 und 12,00 Euro. Besonders nachgefragt sind Zwei-

und Dreizimmerwohnungen. Gut ausgestattete Wohnungen auf dem Westufer und in der Nähe der Universität werden zwischen 11,50 und 12,50 Euro vermietet. In Prestigelagen sind im Neubau-Erstbezug zwischen 15,00 und 17,00 Euro realisierbar.

Gewerbeimmobilien

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

Ausblick

Investmentsempfehlungen 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.

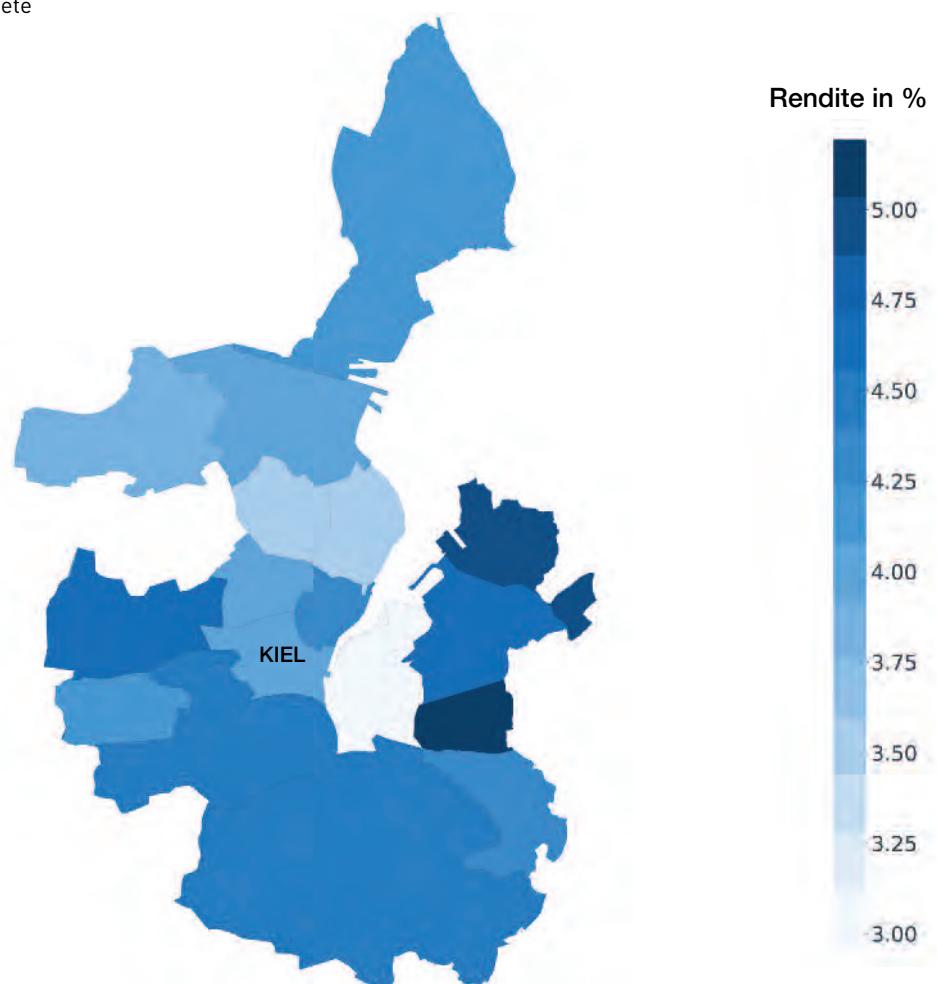
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 14,00	12,00 – 14,00	12,50 – 14,00	↗
Mittlere Lage	10,00 – 11,50	10,00 – 11,50	10,00 – 11,50	↗
Einfache Lage	8,50 – 9,00	8,50 – 9,50	8,50 – 9,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	12,0 – 20,0	11,0 – 18,0	12,0 – 20,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	13,0 – 18,0	11,0 – 17,0	10,0 – 15,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: 25.000

Leerstandsquote in %: 4,0

Flächenbestand in m²: 1.500.000

Ø Miete in Euro/m²: 10,00

Flächenleerstand in m²: 60.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 17,00

Kontakt:



Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße

Mietspanne in EUR/m²

Holstenstraße

20,00 – 70,00

Eine Marke der Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel
Bernd Hollstein • Kleiner Kuhberg 2-6
24103 Kiel • Telefon: 0431 / 90 69-60
E-Mail: info@schuett.de
www.schuett.de

KÖLN



Optimismus auf dem Immobilienmarkt

Allgemeine Marktsituation

Nach zuletzt schwierigen Jahren hat der regionale Immobilienmarkt inzwischen die Talsohle durchschritten. Das Vorkrisenniveau kann jedoch an vielen Stellen noch nicht erreicht werden. Am Wohnungsmarkt hat der Anstieg der Nachfrage zuletzt wieder steigende Kaufpreise nach sich gezogen. Auch der Büromarkt hat sich konsolidiert und verzeichnet steigende Mieten.

Wohnimmobilien

In den vergangenen Quartalen sind die Preise für Bestandsimmobilien kontinuierlich gestiegen. Das Neubausegment erholt sich vergleichsweise langsam. Besonders dynamisch entwickeln sich die Verkaufspreise für Bestandsgebäude jüngeren Baujahrs. Diese weisen bereits einen guten energetischen Zustand auf. Ein sehr hoher Nachfragedruck und dynamisch steigende Preise sind weiterhin am Mietmarkt zu beobachten. Aufgrund der steigenden Mietbelastung machen sich wieder vermehrt Haushalte Gedanken, Eigentum zu erwerben. Sinkende Zinsen und gestiegene Haushaltseinkommen haben die Erschwinglichkeit leicht erhöht. Die verbesserten Rahmenbedingungen haben auch Kapitalanleger:innen zurück auf den Immobilienmarkt gebracht. Bei Investmentobjekten ist die Zurückhaltung weiter hoch. Investor:innen sondieren den Markt und warten auf eine passende Gelegenheit. Der energetische Zustand rückt immer stärker in den Fokus. Auch 2026 sollten die Verkaufspreise weiter steigen, in lokal und objektspezifisch

unterschiedlicher Dynamik. Eine Entspannung auf dem Mietmarkt ist aufgrund der anhaltend niedrigen Fertigstellungszahlen nicht in Sicht. Die Verkaufspreisfaktoren werden stabil bleiben.

Gewerbeimmobilien

Auch der Kölner Büromarkt hat sich 2025 stabilisiert. Die Nachfrage ist weiterhin im Vergleich zur Vorkrisenzei verhalten, kehrt aber langsam zurück. Nach wirtschaftlich turbulenten Jahren deuten die Zeichen auf vorsichtige Entspannung. Unternehmen beschäftigen sich mit Standortentscheidungen in einer sich wandelnden Arbeitswelt. Ihre Verhandlungsposition gegenüber den Vermietern ist gut. Köln verzeichnet im Vergleich der Top-7-Bürostandorte die geringsten Leerstandsquoten. Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmieten entwickeln sich positiv. Die Neubauaktivität ist hingegen gering. Als Shopping-Standort besitzt Köln eine hohe Anziehungskraft in der Region. Die Schildergasse zählt weiterhin zu den am stärksten frequentierten Fußgängerzonen Deutschlands, auch wenn hier, ebenso wie in der Hohe Straße, Trading-Down-Tendenzen zu beobachten sind.

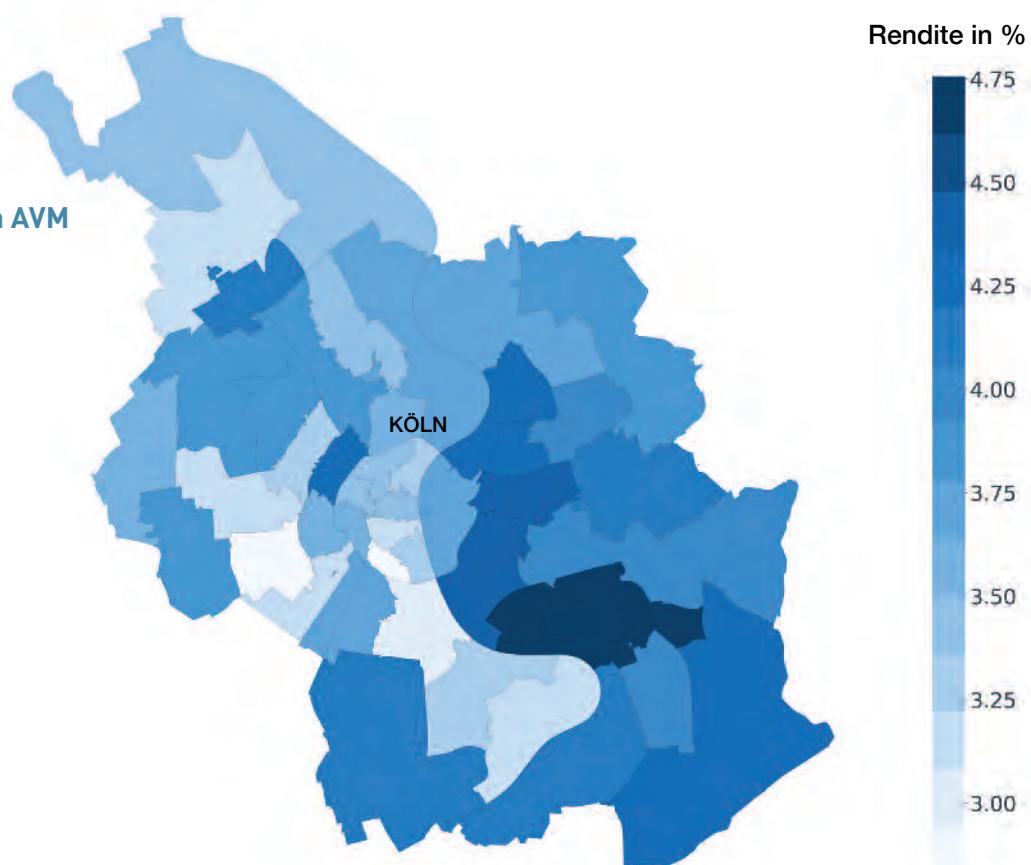
Ausblick

Der Kölner Immobilienmarkt hat die Krise überwunden und zeigt sich robust. Die Preise ziehen wieder an und bei den Akteur:innen ist vorsichtiger Optimismus eingekehrt.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
	Euro/m ²			
Gute, sehr gute Lage	14,25–16,50	15,00–17,25	16,00–18,00	↗
Mittlere Lage	12,25–14,25	12,50–15,00	13,00–16,00	↗
Einfache Lage	10,00–12,25	10,50–12,50	10,50–13,00	↗
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	17,0–26,0	16,0–25,0	16,0–25,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	14,0–21,0	14,0–20,0	14,0–21,0	→
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m ² : 220.000	Flächenbestand in m ² : 8.350.000	Flächenleerstand in m ² : 375.000
Leerstandsquote in %: 4,5	Ø Miete in Euro/m ² : 20,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 34,00

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Schildergasse	80,00–200,00
Hohe Straße	50,00–140,00
Ehrenstraße/Mittelstraße/ Breite Straße	50,00–100,00

Kontakt Kooperationspartner:
KSK-Immobilien

Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln

KSK-Immobilien GmbH
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln
Alexander Schlömer • Richmodstraße 2
50667 Köln • Telefon: 0221 / 1 79 49-425
E-Mail: alexander.schloemer@ksk-immobilien.de
www.ksk-immobilien.de

LEIPZIG



Dynamik und Wachstum

Allgemeine Marktsituation

Leipzig bleibt einer der dynamischsten Immobilienstandorte Deutschlands. Bevölkerungswachstum, viele wissenschaftliche Einrichtungen und ein aktiver Startup-Sektor stützen die Standortqualität. Der Rückgang der Baugenehmigungen im Wohnsektor, verbunden mit einer anhaltend hohen Nachfrage schaffen zunehmenden Angebotsdruck. Trotz höherem Zinsniveau und Kaufzurückhaltung im privaten Segment bleibt Leipzig im Fokus professioneller Investoren. Besonders nachgefragt sind entwicklungsfähige Bestände, Forward-Deals mit Preis-anpassungspotenzial und ESG-konforme Portfolios. Die Marktliquidität erholt sich leicht, getrieben durch Zinswende-Erwartungen und stabile Fundamentaldaten.

Wohnimmobilien

Der Wohnungsmarkt zeigt trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten stabile bis steigende Mieten – besonders in begehrten Lagen wie Plagwitz, Südvorstadt oder Gohlis. Der Neubau verlangsamte sich, was perspektivisch zu weiteren Mietsteigerungen führen dürfte. Mehrfamilienhäuser bleiben ein zentrales Investmentprodukt. Besonders gefragt sind sanierte Altbauten mit moderatem Mietniveau und Nachverdichtungspotenzial. Auch unsanierte Objekte an guten Standorten erhalten wieder höhere Nachfrage, sofern sie über ein belastbares Entwicklungskonzept verfügen. Die Bruttorenditen bewegen sich zwischen 3,5 Prozent in Toplagen und über 5,5 Prozent in

Stadtrandbereichen. Mietpreisdynamik und Nachfrageprofil bleiben treibende Faktoren.

Gewerbeimmobilien

Im Büromarkt halten sich Angebot und Nachfrage derzeit die Waage. Projektentwicklungen erfolgen vorsichtig, wobei gewisse Vorvermietungsquoten erreicht werden müssen. Die Spitzenmiete bleibt stabil, aber neue Abschlüsse benötigen oft Incentives. Im Einzelhandel verlagert sich das Interesse weg vom klassischen Shop hin zu Mixed-Use-Immobilien mit Wohn-, Gastro- oder Coworking-Komponenten. Das gilt insbesondere in innerstädtischen Lagen. Logistik bleibt attraktiv: Leipzig profitiert von seiner Rolle als europäischer Knotenpunkt (Autobahnen A9/A14, Flughafen mit DHL-Hub). Grundstücksknappheit führt zu steigenden Preisen im Speckgürtel, so unter anderem in Richtung Schkeuditz und Markranstädt.

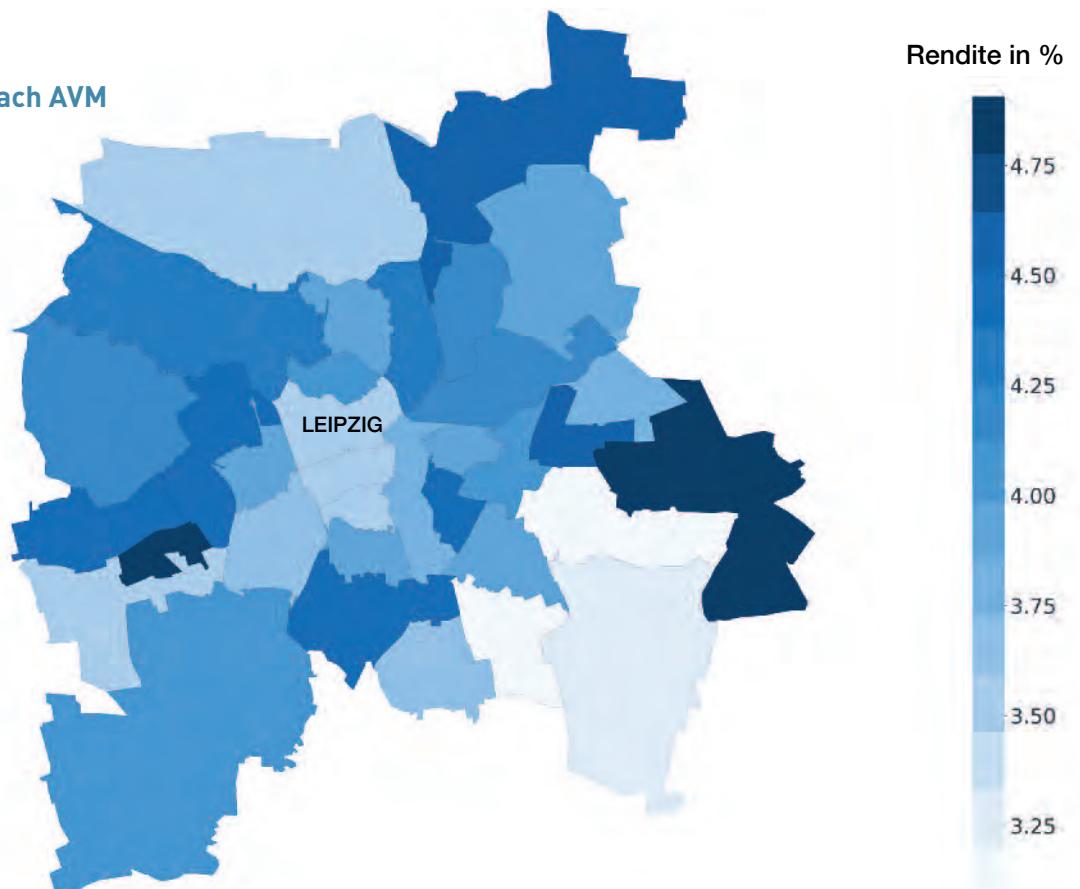
Ausblick

Für das zweite Halbjahr 2025 wird ein selektiver Aufwärtstrend erwartet. Die Kombination aus begrenztem Angebot, stabiler Mietentwicklung im Wohnungssektor und wachsender Bevölkerungszahl macht Leipzig langfristig attraktiv. Investoren mit Fokus auf Bestandsoptimierung, ESG-Fitness und nachhaltiger Entwicklung finden hier weiterhin Zugang zu wachstumsfähigen Liegenschaften mit einem solidem Chancen-Risiko-Profil.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,50–14,00	10,00–15,00	12,00–16,00	↗
Mittlere Lage	8,50–9,50	8,50–10,00	10,00–13,00	↗
Einfache Lage	6,00–8,00	7,00–8,50	7,00–8,50	↗
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	22,0–28,0	18,0–26,0	18,0–26,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	18,0–22,0	12,0–16,0	10,0–15,0	→
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m ² : 130.000	Flächenbestand in m ² : 3.900.000	Flächenleerstand in m ² : 190.000
Leerstandsquote in %: 4,8	Ø Miete in Euro/m ² : 11,00–13,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 18,50

Kontakt:



Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Zentrum	70,00–110,00

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

MANNHEIM



Markt für selektive Investitionen

Allgemeine Marktsituation

Mannheim bleibt ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Viele Unternehmen der Zukunftstechnologien wie Digitalisierung/ KI, Life Science und Erneuerbare Energien sind hier beheimatet. 2024 belief sich das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt auf mehr als 597 Mio. Euro: ein Trend in die richtige Richtung. Dies belegt auch die Projektentwicklung in der Dudenstraße 44 („Konradhaus“) mit circa 30.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche. Als attraktive Bürolage hat sich die „Hans-Thoma-Straße“ etabliert.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Nachfrage nach Wohnraum ist stabil und übersteigt das Angebot an Wohnungen und Häusern. Dieses Defizit führt zu steigenden Miet- und Kaufpreisen und sorgt für attraktive Renditen im Wohnsegment – insbesondere im Neubau sowie in A- und B-Lagen. Eigentumswohnungen notieren ein Plus von circa 7,1 Prozent. Der Fokus für langfristige Investments ist auf Neubau und Nachverdichtung gerichtet.

Büroimmobilien

Mannheim ist der wichtigste Bürostandort der Metropolregion. Der Flächenumsatz ist um 54 Prozent (circa 160.600 Quadratmeter) gestiegen, die Leerstandsquote beläuft sich auf circa 5 Prozent (Vorjahr: 6,4 Prozent). Stabilität bieten die Spitzenmieten mit circa 22 Euro pro Quadratmeter. Der graduale Aufwärtstrend wird moder-

nisierten Core-Objekten in Top-Lagen zugewiesen. Die Umnutzung und hochwertige Sanierung bestehender Büroflächen ist eine essenzielle Maßnahme, um Bestandsobjekte marktgängig zu halten. Bedeutendster Mietvertragsabschluss im Jahr 2024 war die Vermietung von circa 5.600 Quadratmeter Bürofläche an die BImA.

Einzelhandel

Die Entwicklung der Innenstadt und somit des Einzelhandels werden dank jüngster, lokaler Initiativen wie „Futura-Raum“ belebt. Trotz Rückgang der Einkaufszentren-Indizes liegt Mannheim mit einer Spitzenmiete von über 100 Euro pro Quadratmeter über dem Bundesschnitt. Daran sollte sich in Zukunft nichts ändern. Risikoarme Cashflow-Einnahmen erzielen City- und Fachmärkte. Ein Fokus wird zunehmend auf Mixed-Use-Umnutzungen gesetzt. Dies zeigt anschaulich das Projekt „Schwetzingerstadt“, das Wohnen, Arbeiten und Einkaufen erfolgreich kombiniert.

Ausblick

Mannheim bleibt ein gefragter Standort für selektive Immobilieninvestments. Gezielte Standortentwicklungen ermöglichen weiteres Wachstum. Größter Coup 2024: Das ehemalige „Turbinenwerk Mannheim“ mit einer Gesamtmiethfläche von circa 6.200 Quadratmetern wird bis 2026 zu einem Unternehmerpark entwickelt. Der Wohnungsmarkt ist für Investoren ungebrochen eine sichere Bank.

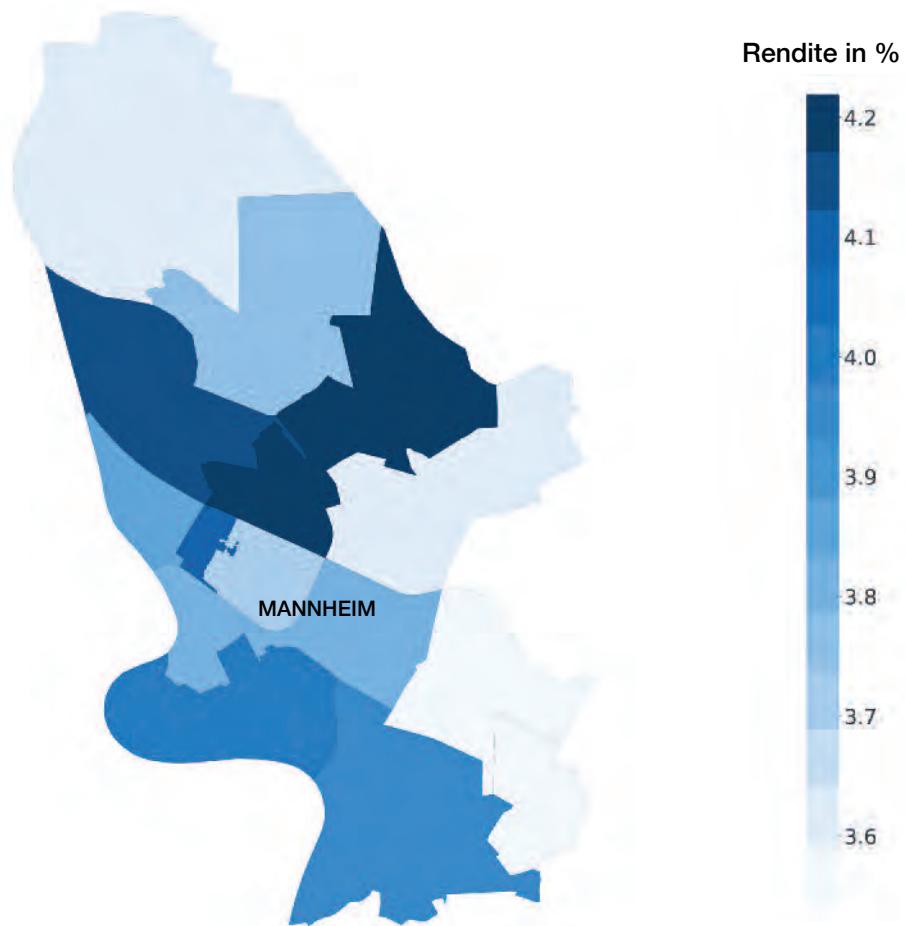
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,50–15,00	13,00–19,50	15,70–20,70	↗
Mittlere Lage	11,00–14,00	11,00–14,50	12,20–13,50	↗
Einfache Lage	8,50–11,50	8,50–12,00	9,70–11,60	↗

Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	16,0–24,0	14,0–20,0	25,0–30,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	15,0–22,0	13,0–17,0	28,0–35,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

**Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung**



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: 65.000

Leerstandsquote in %: 11,1

Flächenbestand in m²: 2.236.000

Ø Miete in Euro/m²: 16,80

Flächenleerstand in m²: 248.196

Spitzenmiete in Euro/m²: 22,00

Kontakt:

**SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN**

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Planken	92,00–128,00
Kunststraße, Freßgasse	18,00–23,00

Planken 92,00–128,00

Kunststraße, Freßgasse 18,00–23,00

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

MÜNCHEN



Das internationale Dorf

Allgemeine Marktsituation

Aufgrund ihres Bekanntheitsgrades und Attraktivität erfreut sich die Stadt München internationaler Magnetkraft. Die Ansiedlungen namhafter Unternehmen der IT-Branche wie z. B. Google und Apple dokumentieren das eindrücklich. Nach Konsolidierungen in den Jahren 2022 bis 2024 kehren sowohl gewerbliche als auch private Anleger zurück. Bei Mehrfamilienhäusern erreicht die Anzahl der verkauften Einheiten Rekordhöhe. Dies deutet auf eine deutliche Trendwende hin, wobei gewerbliche Investments noch etwas auf sich warten lassen. Dennoch ist aufgrund der starken wirtschaftlichen Situation spätestens mit einer Konsolidierung der Renditen und Preise im Jahr 2026 und mit einer Zunahme der Investitionen zu rechnen.

Investment Wohnimmobilien

Weiterhin sinkende Genehmigungszahlen für Neubauvorhaben stabilisieren die Preise der Bestandsimmobilien, die bei angepasstem Preisniveau wieder stärker nachgefragt werden. Steigende Verkäufe renovierungsbedürftiger Wohnhäuser aufgrund von Erbfällen machen die Absorptionskraft der Stadt augenscheinlich und greifbar. Der Generationenwechsel bei vielen Grundeigentümern ließen den Umsatz 2024 in die Höhe schnellen. Er lag bei Mietwohnhäusern 2024 80 Prozent höher als im Vorjahr. Die Kaltmieten für Bestandswohnungen in guten und sehr guten Lagen liegen zwischen 23 und 28 Euro pro Wohnquadratmeter. Im Neubau sind in vergleichbaren Lagen bis zu 30 Euro erzielbar.

Investment Gewerbe

Moderne Bürogebäude in zentralen Lagen sind stark nachgefragt, obwohl finanzierende Banken mittlerweile höhere Anforderungen an das eingesetzte Eigenkapital und die Nachhaltigkeit der Immobilien (ESG-Kriterien) stellen. Im Umland hingegen erhöhen Risikoabschläge und sinkende Vermietungsumsätze den Druck auf die Renditen, was zu hoher Kaufzurückhaltung führt. Je nach Lage könnten Umwandlungen in Wohnraum eine prüfenswerte Alternative sein. Moderne Handelsflächen bleiben aufgrund gesunkener Kaufpreisfaktoren weiterhin gefragt und werden von privaten und institutionellen Investoren als renditestarke Beimischung ihres Portfolios berücksichtigt. In den Top-Einkaufsstraßen, wie der Kauflinger Straße, liegen die Mieten zwischen 230 und 295 Euro pro Quadratmeter. Logistikflächen im Großraum München sind knapp, die Mieten sind stabil.

Ausblick

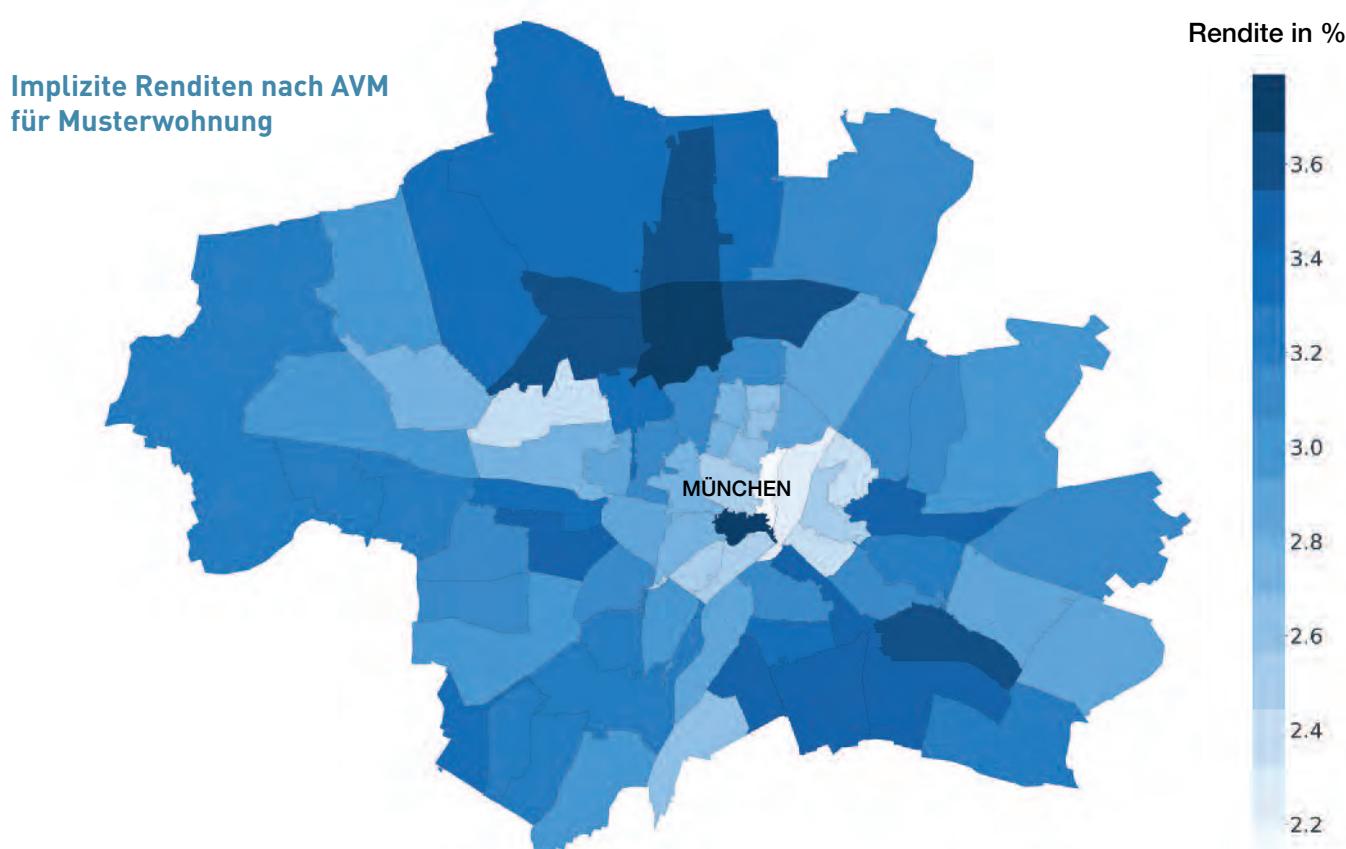
In den kommenden zwölf Monaten rechnen wir mit steigenden Umsätzen auf konsolidiertem Preisniveau. Im Fokus stehen Wohnimmobilien sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit Optimierungsreserven mit einer ausgewogenen Renditeperspektive. Gefragt sind auch im Bau fortgeschrittene Wohnungsneubauten sowie umwandlungsfähige Bürogebäude in Stadtlagen. Anleger werden bei stabilen Rahmenbedingungen wieder vermehrt in Immobilien investieren.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	20,00–28,00	20,00–25,00	21,60–28,50	↗
Mittlere Lage	16,00–18,00	16,00	17,90	↗
Einfache Lage	13,70–15,50	14,00	14,30	↗

Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	30,0–33,0	35,0–37,0	27,0–32,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	26,0–35,0	25,0–32,0	23,0–30,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



BÜRO 2024 inkl. Umland

Flächenumsatz in m ² : 600.000	Flächenbestand in m ² : 23.000.000	Flächenleerstand in m ² : 2.000.000
Leerstandsquote in %: 9,0	Ø Miete in Euro/m ² : 23,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 70,00

Kontakt:

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Kaufinger	230,00–295,00
Im Tal	80,00–115,00

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



Preiszuwächse und Investitionschancen

Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Münster und im Münsterland zeigt 2025 klare Erholungszeichen. Nach herausfordernden Jahren mit Zinswende und Inflation kehrt wieder Dynamik zurück: Die Zahl der Transaktionen steigt, das Käufervertrauen wächst und Münster behauptet seine Position als stabiler, werthaltiger Standort mit hoher Lebensqualität. Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Münster verzeichnete 2024 insgesamt 2.500 Kaufverträge – so viele wie im Zehnjahresdurchschnitt. Das Transaktionsvolumen stieg auf rund 1,2 Milliarden Euro, während der Flächenumsatz von 2,3 Quadratkilometern auf 1,4 Quadratkilometer sank. Das zeigt: Nachfrager suchen zunehmend kompakte, effiziente Wohnformen in urbanen Quartieren.

Wohnimmobilien

Im Durchschnitt kostet eine Eigentumswohnung in Münster rund 3.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, ein freistehendes Einfamilienhaus etwa 4.000 Euro pro Quadratmeter. Die Preisentwicklung zeigt ein differenziertes Bild: In gefragten Lagen wie am Aasee, der Sentruper Höhe, dem Kreuzviertel und Mauritz sind weiterhin spürbare Preissteigerungen bei Mieten und Kaufpreisen zu beobachten. Einfachere Wohnlagen hingegen verzeichnen aufgrund des wachsenden Angebots und des gestiegenen Zinsniveaus eine Seitwärtsbewegung.

Gewerbeimmobilien

Der Büromarkt erzielte 2024 mit knapp 107.000 Quadratmetern Umsatz einen Rekord. Dieser geht vor allem auf das Konto einer Großvermietung an das Polizeipräsidium (ca. 38.000 Quadratmeter). Die Spitzenmiete stieg auf 22,00 Euro pro Quadratmeter für Neubauflächen (Netto-kaltmiete), wie sie beispielsweise im Stadthafen erzielt werden. Die Durchschnittsmiete kletterte auf 14,70 Euro. Die Leerstandsquote erhöhte sich leicht auf 2,9 Prozent. Dies entspricht circa 68.600 Quadratmeter. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen deutschen Büromärkten sehr niedrig. 85 Prozent der Abschlüsse betrafen Flächen bis 500 Quadratmeter. Große Abschlüsse (über 1.000 Quadratmeter) machten nur rund 6 Prozent aus. Die Nachfrage übersteigt das Angebot, besonders in der Loddendeihe, wo der hohe Umsatz durch die Vermietung an das Polizeipräsidium geprägt ist. Im Zentrum-Nord stieg der Leerstand signifikant. Diese Entwicklung wird mittelfristig Herausforderungen mit sich bringen.

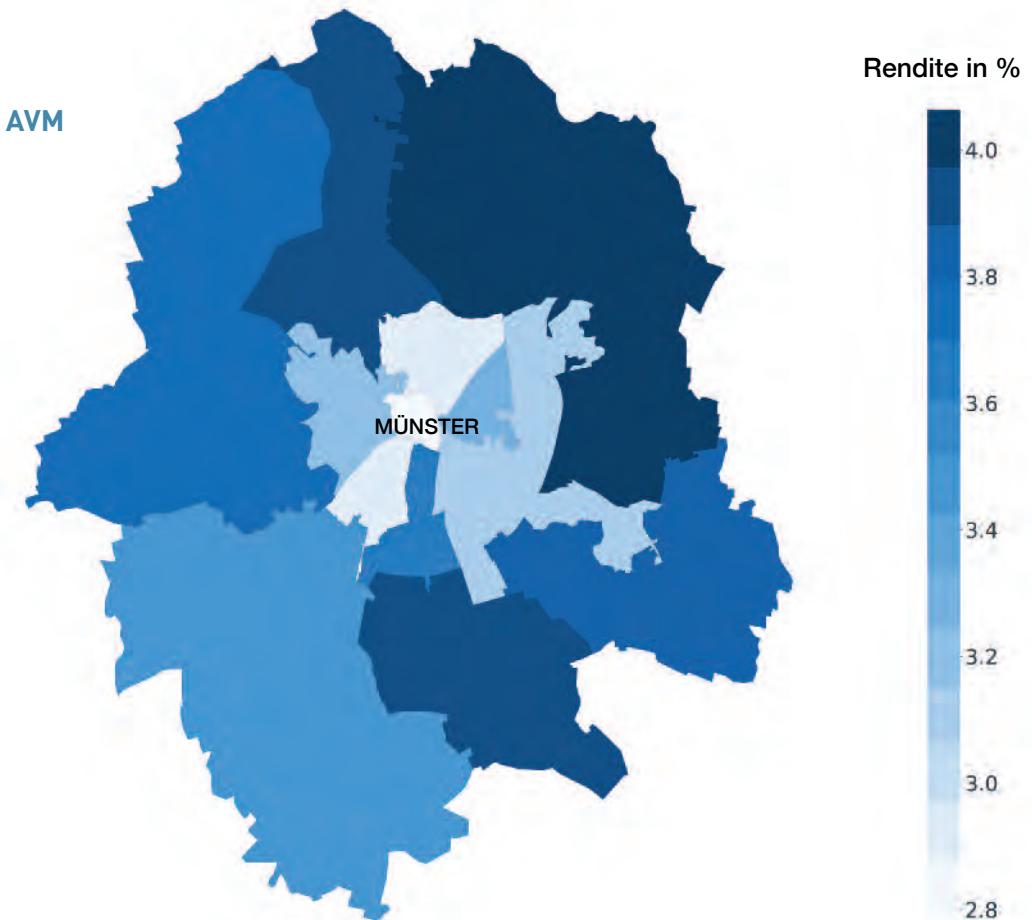
Ausblick

Der Münsteraner Immobilienmarkt befindet sich auf einem stabilen Erholungskurs. Die Nachfrage belebt sich spürbar – vor allem für Immobilien in nachgefragten Lagen mit durchdachten Grundrissen und hoher Energieeffizienz. Kapitalanleger und Eigennutzer blicken wieder optimistischer auf den Markt. Für das zweite Halbjahr 2025 wird mit weiteren Preissteigerungen in guten Lagen gerechnet.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	18,00	18,00	19,00	↗
Mittlere Lage	16,00	16,00	16,00	→
Einfache Lage	12,00	12,00	12,00	→
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	22,0–28,0	20,0–24,0	20,0–24,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	16,0–18,0	16,0–18,0	15,0–18,0	→
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

**Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung**



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: ca. 106.600
Leerstandsquote in %: ca. 2,9

Flächenbestand in m²: ca. 2.340.000
Ø Miete in Euro/m²: 14,00

Flächenleerstand in m²: 68.600
Spitzenmiete in Euro/m²: 22,00

Kontakt:

HOMANN
IMMOBILIEN

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

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Salzstraße	70,00–100,00 (1a-Lage)
Prinzipalmarkt	50,00–120,00
Alter Fischmarkt	20,00–50,00

OLDENBURG



Anziehungspunkt im Nordwesten

Allgemeine Marktsituation

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

Wohnimmobilien

Vor dem Hintergrund der aktuellen, überall spürbaren Marktentwicklungen zeigt sich beim Quadratmeterpreis für Bestandseigentumswohnungen in begehrten Toplagen wie Dobben- und Gerichtsviertel mit bis zu 4.100 Euro ein erneuter leichter Preisanstieg. Auch in mittleren Lagen steigen die Preise. Der Quadratmeterpreis liegt nun bei 2.500 bis 3.000 Euro.

Die Kaufpreise für Neubauwohnungen an stark nachgefragten Standorten sind ebenfalls gestiegen: In der Spitz auf 6.000 Euro pro Quadratmeter. Bei Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern ist mit Kaufpreisfaktoren bis zum 19- beziehungsweise 18-fachen der Jahresnettokalmtiete hingegen ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Auch die Wohnungsmieten steigen weiter. Die Spanne liegt bei 12,00 bis 14,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Bestandsobjekte und bei 14,50 bis 15,50 Euro im Neubau.

Büroflächen

Die Durchschnittsmiete für Büroflächen blieb 2024 konstant bei 9,00 Euro pro Quadratmeter. Das gilt auch für die Spitzenmiete, die ihr Niveau von 2023 mit 14,50 Euro ebenso beibehält. Die Attraktivität Oldenburgs als Wirtschaftsstandort ist somit ungebrochen, da immer mehr flexible sowie nachhaltige Konzepte und Flächen auf den Markt kommen.

Logistik- und Industrieflächen

Die Assetklasse Logistik bleibt ein starker Wirtschafts- pfeiler in Oldenburg, Entwicklungen hin zu ökologisch vertretbarem Wirtschaften schreiten voran. So begegnen die Flächenopportunitäten in Oldenburg und dem Umland den Herausforderungen eines Investmentmarkts, dessen Kernthemen Nachhaltigkeit und Effizienz sind, was interessante Perspektiven und vergleichsweise hohe Renditen verspricht.

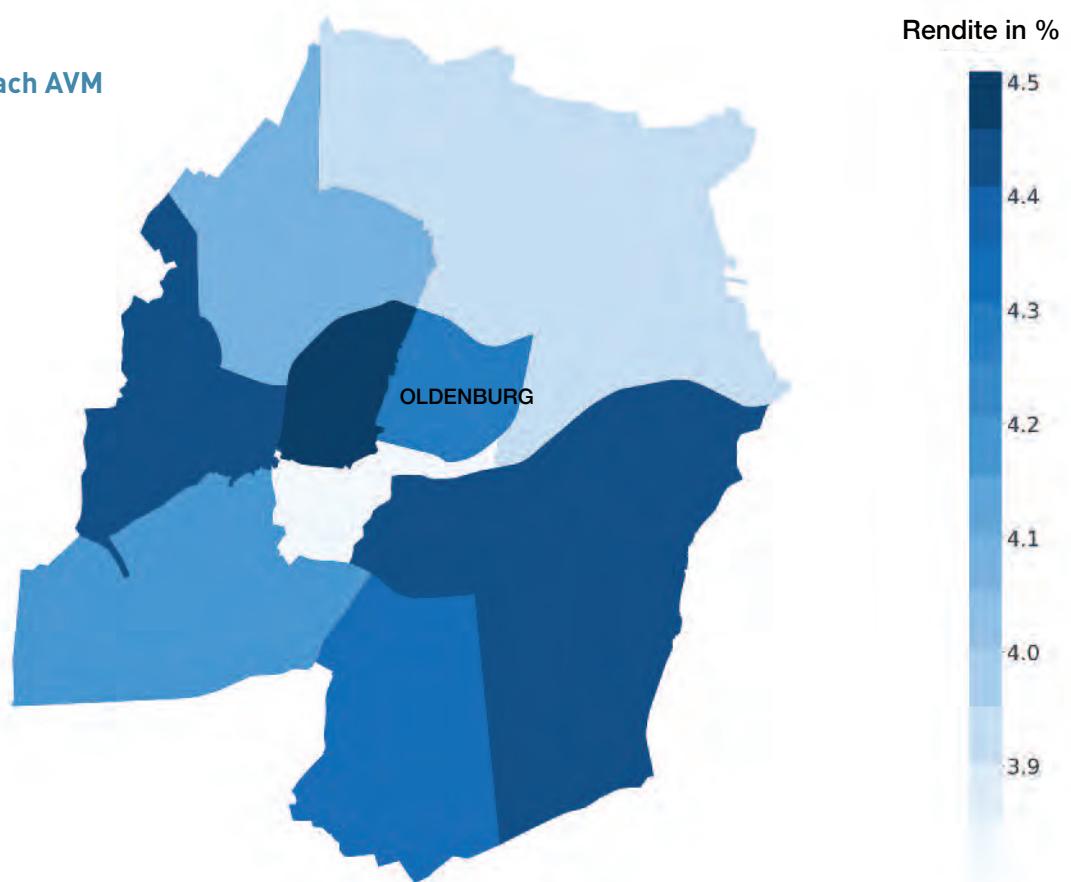
Ausblick

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

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,90–13,50	9,90–13,50	12,00–14,00	↗
Mittlere Lage	8,30–11,60	8,30–11,60	8,50–12,00	↗
Einfache Lage	7,00–8,90	7,00–8,90	7,00–8,90	↗
 Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	15,0–22,0	14,5–20,0	14,5–19,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	14,0–19,0	14,0–19,0	13,0–18,0	→
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m ² : k. A.	Flächenbestand in m ² : k. A.	Flächenleerstand in m ² : k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.	Ø Miete in Euro/m ² : 9,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 14,50

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

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Achterstraße/Langestraße	35,00

STUTTGART



Investoren erwarten zunehmende Dynamik

Allgemeine Marktsituation

Im Übergang 2024/2025 startete der Stuttgarter Investmentmarkt ähnlich schwach wie die übrigen Märkte in den Top-7-Städten. Aufbruchstimmung und gestiegenes Interesse sowie Vertrauen von institutionellen Investoren in den Anlageimmobilienmarkt wachsen bedachtsam. Großvolumige Ankäufe lassen unter anderem aufgrund politischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf sich warten. Die Spitzenrenditen bleiben unverändert hoch. Das Großprojekt „Stuttgart 21“ prägt weiterhin das Geschehen. Ende 2026 soll der künftige Tiefbahnhof fertig gestellt sein. Nach dem Rückbau des Bestandsbahnhofs soll der neue Stadtteil „Rosensteinquartier“ entstehen.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Im 1. Quartal 2025 wurden bereits mehr Mehrfamilienhäuser veräußert als im Jahr 2024. Ein größeres Angebot an Rendite-Immobilien – ein Plus von 24,3 Prozent im Vergleich zu 2024 – ermöglicht schnellere Verkäufe.

Das Kaufpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt bleibt stabil bis leicht steigend (circa 5.220 Euro pro Quadratmeter für Bestandshäuser, circa 7.382 Euro für Neubauten). Leerstand ist kaum zu verzeichnen. Der neue Mietspiegel weist eine ortsübliche Vergleichsmiete von durchschnittlich 11,15 Euro aus. Dies entspricht in etwa dem Vorjahreswert.

Investmentform Gewerbeimmobilien

2024 konnte Stuttgart ein Investmentvolumen von circa 555 Mio. Euro bei gleichbleibender Transaktionszahl und einem Rückgang von circa 25 Prozent präsentieren. Der Investitionsmarkt ist kleinteilig, große Deals bleiben aus. Investoren suchen verstärkt nach Stabilität (Core- und Core-Plus-Objekte) und folgen dem Trend für renditestarke Büro- und Einzelhandelsobjekte. Spitzenrenditen bleiben mit circa 4,4 Prozent (Büro) und 3,85 Prozent (Geschäftshäuser) beständig. Die Mietpreise für Büroflächen sind stark gestiegen, durchschnittlich werden 21,72 Euro erzielt. Insgesamt ist ein größerer Leerstand zu verzeichnen – insbesondere in den Stadtteillagen Stuttgarts. Der Fokus liegt auf ESG-konforme und energieeffiziente Immobilien mit hoher Lagequalität. Die größte Vermietung des Jahres 2024 entfiel mit circa 26.539 Quadratmeter auf die Stadt Stuttgart. Sie mietete Flächen im „Green Roof Office“ (GRO) an.

Ausblick

Die Preise für Wohnimmobilien bleiben stabil, teils können sie moderat steigen. Investitionen in nachhaltige und moderne Büro- und Gewerbeimmobilien mit urbaner Infrastruktur sind gefragt. Hier setzt man auf eine positive Entwicklung der Immobilienpreise in der zweiten Jahreshälfte 2025 zugunsten von Kapitalanlegern sowie auf die Rückkehr institutioneller Investoren. Die Mieten für Einzelhandelsflächen bleiben stabil.

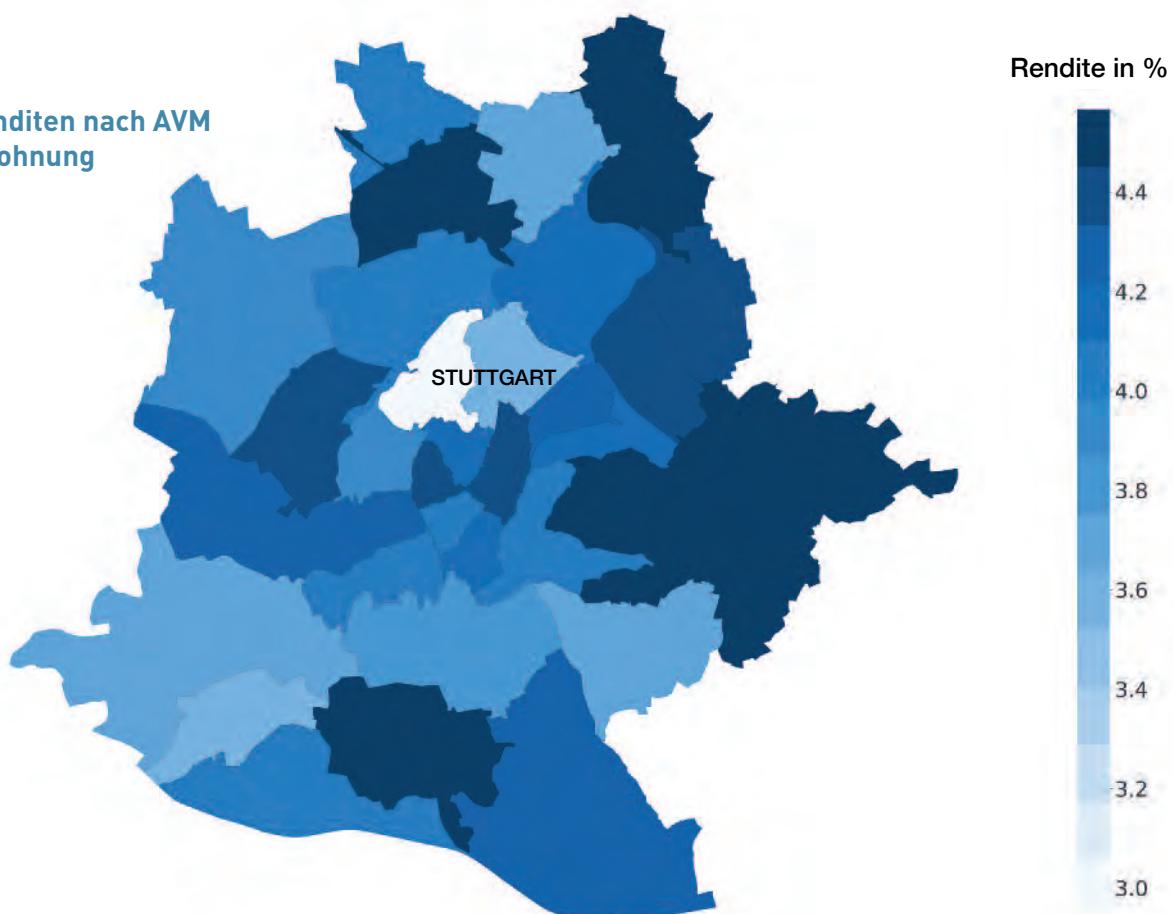
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	17,00–23,00	17,00–22,50	15,04–23,14	↗
Mittlere Lage	13,00–20,00	13,50–20,00	15,04–17,30	↗
Einfache Lage	11,00–16,00	10,50–16,50	12,37–13,38	↗

Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	23,0–30,0	16,0–22,0	25,0–37,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	22,0–29,0	15,0–21,0	22,0–26,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2024

Flächenumsatz in m²: 201.000

Leerstandsquote in %: 5,8

Flächenbestand in m²: 8.500.000

Ø Miete in Euro/m²: 22,30

Flächenleerstand in m²: 493.600

Spitzenmiete in Euro/m²: 37,00

Kontakt:

SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN

Einzelhandel 2024 – Mieten in Stadtteillagen

Straße

Mietspanne in EUR/m²

Königstraße

200,00–250,00

Nebenlage City

40,00–100,00

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

LINZ



Lohnende Investment-Oppunitäten

Allgemeine Marktsituation

Die wirtschaftliche Entwicklung von Linz ist durch die erfolgreiche Transformation von einem primären Industriestandort zu einer prosperierenden, vielfältigen Stadt gekennzeichnet. Die starke Wirtschaftskraft – repräsentiert durch ein hohes Bruttoregionalprodukt – zieht naturgemäß weitere Investitionen an. Die Stadt gewinnt immer mehr Einwohner, nicht zuletzt aufgrund der Ansiedlung von Unternehmen ganz unterschiedlicher Sparten. Dies verdeutlicht die überregionale Attraktivität der Stadt. In Linz, der drittgrößten Stadt Österreichs, leben 214.000 Einwohner.

Wohnimmobilien

Eigentumswohnungen im Neubau erlebten im Mittel eine Preisstagnation bei einer gleichzeitig verringerten Transaktionsanzahl. Die durchschnittliche Spanne im Verkauf von Erstbezugsobjekten liegt zwischen circa 2.600 und 5.600 Euro pro Quadratmeter. Für Bestandswohnungen liegen die Preise zwischen 1.600 und 3.900 Euro. In beiden Bereichen gab es in den zurückliegenden Monaten nur geringfügige Preisanstiege.

Die Mietpreise für Bestandswohnungen liegen im Schnitt zwischen circa 6,50 und 9,90 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Auch in diesem Marktsegment blieben die Preise konstant. Bei Neubauwohnungen werden durchschnittliche Mieten von 7,80 bis 11,60 Euro erzielt. Hier sind kaum Steigerungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu attestieren.

Die Kaufpreise für Zinshäuser verhielten sich gegenläufig zu den gesteigerten Renditeerwartungen der Investoren. Die Renditeerwartungen im Segment Residential liegen in guten Lagen bei circa 3,5 Prozent. An schlechteren Standorten liegen die Renditen bei circa 4,5 Prozent.

Gewerbeimmobilien

Gewerbliche Zinshausinvestments sind in sehr guten Lagen mit Renditen ab 5,5 Prozent möglich. Risikozuschläge ließen je nach Assetklasse die Renditen auf über 7 Prozent anwachsen. Der Büroflächenmarkt konnte im Beobachtungszeitraum geringfügige Preissteigerungen verbuchen. Die Mieten liegen im neuwertigen Ausstattungsstandard im Bereich zwischen 8,90 und 13,20 Euro. Büros im brauchbaren Zustand liegen zwischen 7,60 und 10,80 Euro.

Mieten für Geschäftslokale haben in fast allen Lagen Abschläge hinnehmen müssen (von circa 5 Prozent). Die Mietspannen beginnen bei 8,80 und enden bei 73 Euro pro Quadratmeter Ladennutzfläche.

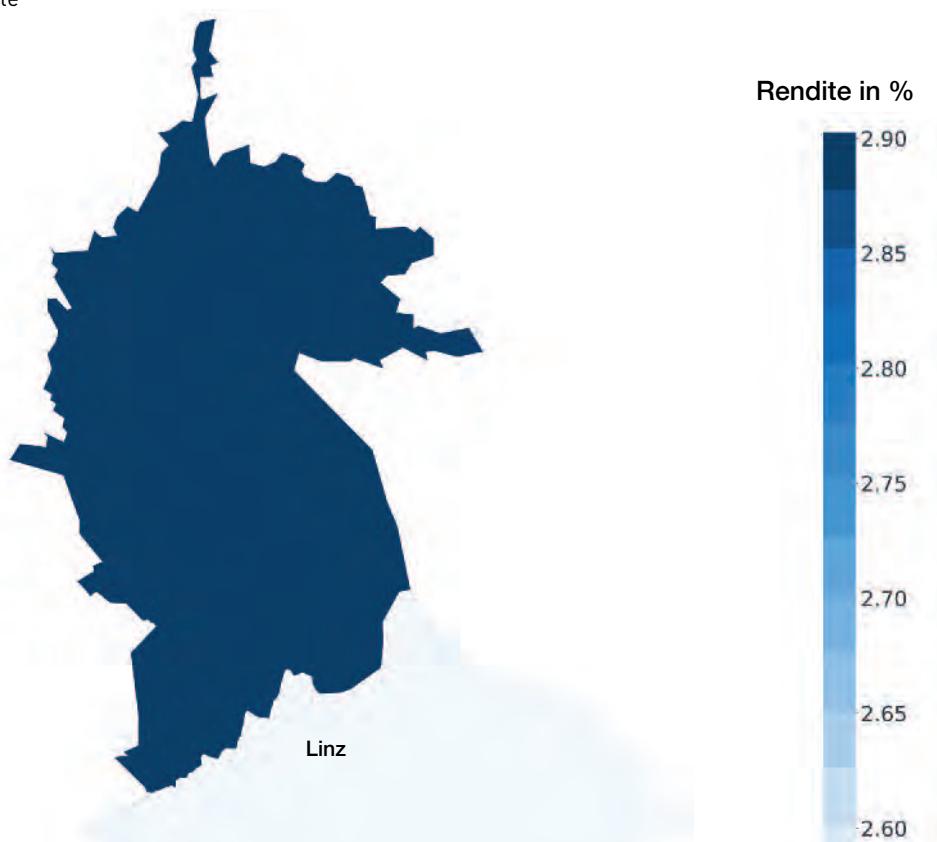
Ausblick

Die Wohnungskauf- und Mietpreise dürften nach der allgemeinen Marktkonsolidierung weiterhin geringfügig steigen. Die Anzahl der bewilligten Projekte nimmt ab, wodurch eine moderate Angebotsklemme eintritt. Auch die erleichterte Kreditvergabe stattet die Nachfrageseite wieder vermehrt mit Kapital aus. Linz offeriert offenkundig hohes Potenzial für Investments.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,28	9,61	9,92	↗
Mittlere Lage	7,08	7,11	7,28	↗
Einfache Lage	6,46	6,47	6,50	→
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	20,0–34,0	k. A.	k. A.	k. A.
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

**Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung**



Kontakt:



BANKHAUS SPÄNGLER

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

SALZBURG



Solide auch im volatilen Umfeld

Allgemeine Marktsituation

Der Salzburger Immobilienmarkt zeigte sich auch im vergangenen Jahr widerstandsfähiger als der Markt in anderen Städten und Regionen Österreichs. Er bleibt jedoch von den allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen nicht gänzlich unberührt.

Nachfrage und Angebot stehen vielerorts in einem sensiblen Gleichgewicht. Während in der Stadt Salzburg die Bodenpreise weiterhin auf hohem Niveau verharren, ist in den Umlandgemeinden eine leichte Entspannung auf hohem Preislevel zu beobachten.

Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt in Salzburg ist von einer stabilen Nachfrage geprägt, jedoch verhalten sich Käufer zunehmend preisbewusst. Neubauprojekte geraten durch gestiegene Baukosten und Finanzierungsanforderungen zunehmend unter Druck. Die Baubewilligungen sind rückläufig und führen zu einer Angebotsverknappung.

Im Mietsegment bleibt der Markt angespannt: Die Nachfrage übersteigt in vielen Stadtteilen das Angebot, was zu einem weiteren Anstieg der Mieten führt.

Gewerbeimmobilien

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Salzburg entwickelt sich differenziert: Während der Einzelhandel weiterhin strukturelle Veränderungen erfährt und sich einem ver-

änderten Konsumverhalten anpasst, zeigen sich Logistik- und Light-Industrial-Flächen als klare Gewinner. Hier ist seit Jahren eine stabile Nachfrage bei teils steigenden Gewerbemieten zu konstatieren.

Im Bürosegment ist eine leichte Marktbereinigung zu beobachten: Nutzer fordern vermehrt moderne, energieeffiziente Flächen mit hoher Flexibilität, wodurch ältere Bestandsobjekte zunehmend an Attraktivität verlieren.

Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien sind entscheidende Faktoren bei der Neuvermietung und Positionierung von Büroimmobilien am Markt. Für moderne, flexibel anpassbare Büroflächen in zentralen Lagen gibt es weiterhin eine gute Nachfrage.

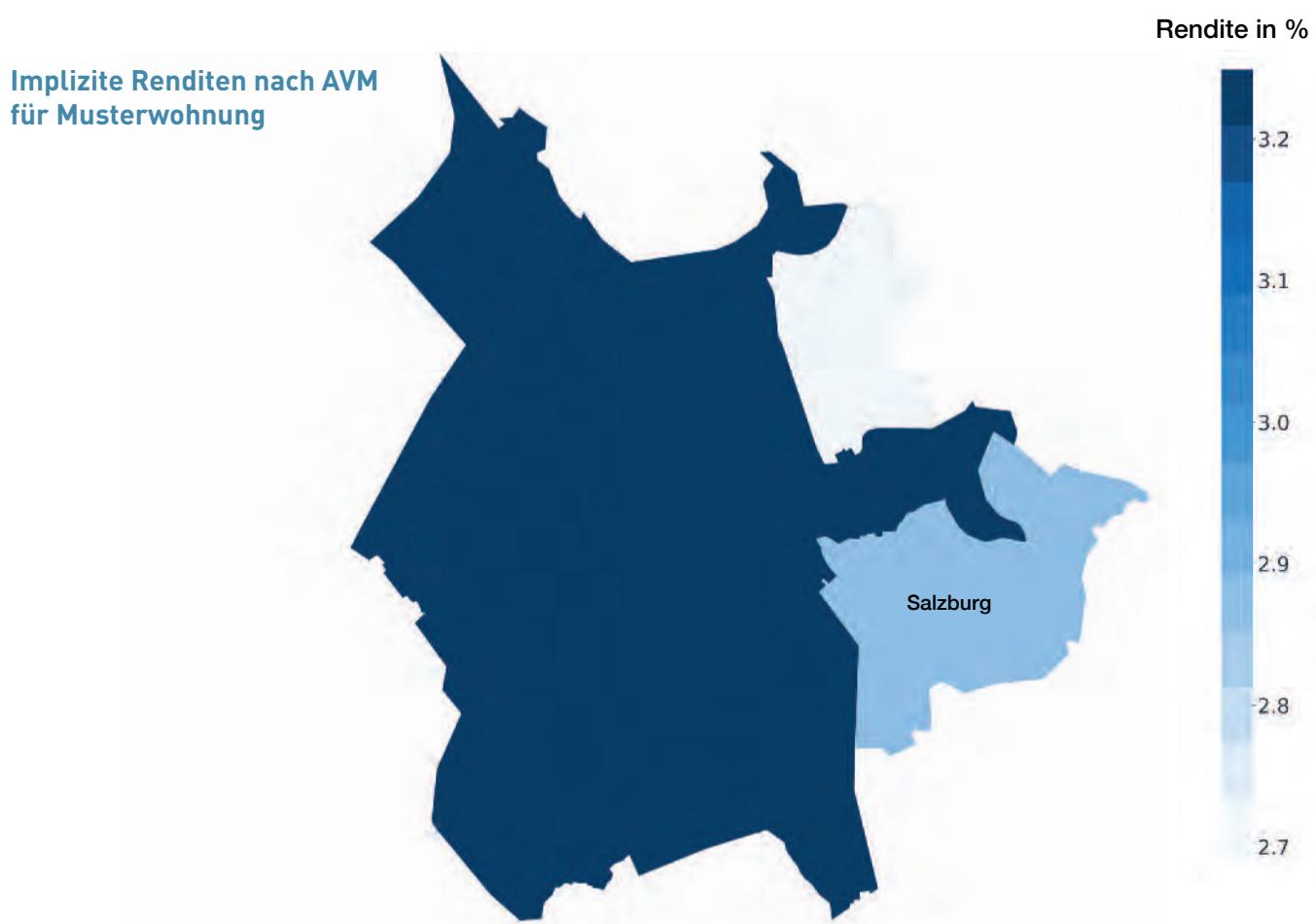
Ausblick

Für 2025 und darüber hinaus erwarten wir eine nachhaltige Konsolidierung des Salzburger Immobilienmarktes. Die Zinsentwicklung dürfte sich moderater gestalten, was sowohl Käufern als auch Entwicklern Planungssicherheit geben könnte.

Im Wohnbereich ist wieder mit einem Anstieg der Bauaktivität zu rechnen, zumal sich die Finanzierungskonditionen verbessern und die Baukosten langsam entspannen. Bei Gewerbeimmobilien wird sich der Strukturwandel fortsetzen, insbesondere im Bereich Büro und Einzelhandel.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,41	13,38	14,09	↗
Mittlere Lage	9,39	9,99	10,72	↗
Einfache Lage	8,83	9,17	9,93	↗
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	24,0–43,0	k. A.	k. A.	k. A.
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				



Kontakt:



BANKHAUS SPÄNGLER

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

WIEN



Stabilisierung trotz Herausforderungen

Allgemeine Marktsituation

Der Wiener Immobilienmarkt zeigt sich zur Jahresmitte 2025 insgesamt stabiler als in den vorangegangenen Jahren, bleibt aber von den wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen weiterhin spürbar beeinflusst. Nach einer Phase zurückhaltender Marktaktivität deutet sich nun eine vorsichtige Belebung an. Die Finanzierungsbedingungen haben sich zuletzt verbessert, was zu einer höheren Planungssicherheit für Marktteilnehmer führt. Gleichzeitig bleibt das Angebotsniveau – insbesondere im Neubausegment – limitiert, was strukturelle Engpässe begünstigt.

Wohnimmobilien

Der Eigentumswohnungsmarkt in Wien hat sich im Laufe der vergangenen Monate spürbar beruhigt. Nach einer Phase rückläufiger Preise und reduzierter Bautätigkeit deutet vieles darauf hin, dass ein neues Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage entsteht.

Kaufinteressenten zeigen sich nach wie vor preissensibel, gleichzeitig ist Marktvertrauen spürbar zurückgekehrt. Der Wiener Mietwohnungsmarkt ist im ersten Halbjahr 2025 durch ein deutliches Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage geprägt. Die Fertigstellung neuer Wohnungen bleibt auf niedrigem Niveau, während die Nachfrage auf einem konstant hohen Stand verharrt. Dies führt zu einer spürbaren Verfestigung des angespannten Marktumfelds. Für Bestandshalter und Investoren eröffnen sich dadurch gute Perspektiven.

Gewerbeimmobilien

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Wien ist im Wandel. Nutzeranforderungen verändern sich – insbesondere im Bürobereich, wo sich die Nachfrage zunehmend auf moderne, flexibel nutzbare Flächen fokussiert. Leerstände in nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden führen in einigen Teilmärkten zu einer Marktbereinigung. Gleichzeitig wird vermehrt in die Repositionierung älterer Objekte investiert – etwa durch Umbau zu gemischt genutzten Immobilien oder durch umfassende Revitalisierungen.

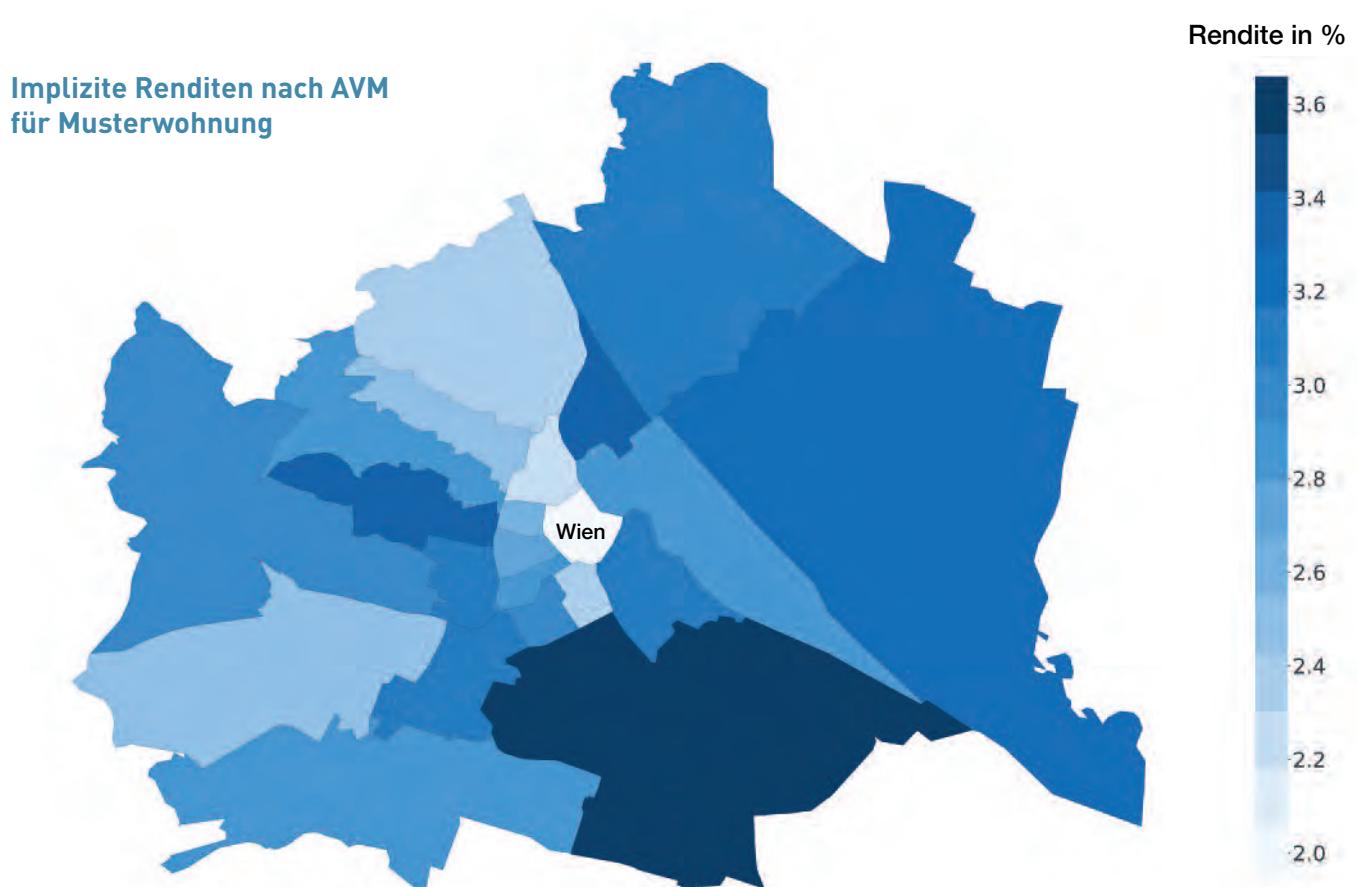
Der Wiener Büromarkt bleibt im europäischen Vergleich attraktiv – dank niedriger Leerstandsquote, stabiler Mieten und hoher Nachfrage nach modernen ESG-Flächen.

Ausblick

Für das zweite Halbjahr 2025 wird eine Fortsetzung der Marktstabilisierung erwartet. In vielen Segmenten scheint eine Bodenbildung erreicht, was selektive Investitionen begünstigt. Die Bautätigkeit bleibt verhalten, wodurch der Wohnungsmarkt strukturell angespannt bleibt. Repositionierungen gewinnen an Bedeutung, um Bestände nutzbar zu halten. Im gewerblichen Bereich stehen flexible, wirtschaftlich betreibbare Konzepte im Fokus. Wien bleibt ein stabiler Standort mit wachsender Bedeutung qualitativer und anpassungsfähiger Nutzungskonzepte.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2023	2024	2025	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,12–16,06	9,60–16,24	10,15–16,24	↗
Mittlere Lage	7,85–13,21	7,92–13,78	7,94–13,89	→
Einfache Lage	7,36–13,07	7,51–13,71	7,57–13,76	→
Kaufpreisfaktoren:	2023	2024	2025	Trend
Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	30,0–132,0	k. A.	k. A.	k. A.
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				



Kontakt:



BANKHAUS SPÄNGLER

Bankhaus Spängler / Region Wien
Christoph Dernberger
Stephansplatz 3a • A-1010 Wien
Telefon: +43 662 8686-4033
E-Mail: christoph.dernberger@spaengler.at
www.spaengler.at

ARCADIS.

IMPROVING QUALITY OF LIFE

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

Mit Immobilien und Liegenschaften Werte schaffen, bewegen und erhalten

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

Transformationsprozesse

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

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

Bau- und umwelttechnische Due Diligence im An- und Verkauf

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

Maßgeschneidert, präzise, schnell und persönlich

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

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

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

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

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

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



Foto: Arcadis

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



WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend
Berlin	11,00–13,50	14,00–17,00	16,50–27,00	↗
Bonn	8,50–9,50	10,00–13,00	11,50–14,90	↗
Bremen	7,30–8,80	8,50–10,70	10,00–13,80	→
Bremerhaven	5,10–6,40	5,90–8,70	8,20–11,30	↗
Chemnitz	< 5,50	5,50–7,50	7,90–8,50	→
Dresden	7,50–9,00	9,50–12,00	11,00–15,00	↗
Düsseldorf	11,50	14,50	19,00	↗
Duisburg	5,70	6,90	10,00	→
Erfurt	6,50–10,00	7,50–10,50	9,00–12,00	↗
Göttingen	10,50	12,00	14,00	↗
Hamburg	8,00–15,00	14,00–20,00	18,00–28,00	↗
Hannover	10,50	13,00	15,00	↗
Heidelberg	9,50–13,50	11,00–16,00	15,00–21,00	→

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend
Karlsruhe	10,47–12,04	13,28–16,10	16,30–17,50	↗
Kiel	8,50–9,50	10,00–11,50	12,50–14,00	↗
Köln	10,50–13,00	13,00–16,00	16,00–18,00	↗
Leipzig	7,00–8,50	10,00–13,00	12,00–16,00	↗
Mannheim	9,70–11,60	12,20–13,50	15,70–20,70	↗
München	14,30	17,90	21,60–28,50	↗
Münster	12,00	16,00	19,00	→
Oldenburg	7,00–8,90	8,50–12,00	12,00–14,00	↗
Stuttgart	12,37–13,38	15,04–17,30	15,04–23,14	↗
Linz	6,50	7,28	9,92	↗
Salzburg	9,93	10,72	14,09	↗
Wien	7,57–13,76	7,94–13,89	10,15–16,24	→

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend
Berlin	15,50–18,50	18,50–22,50	22,50–33,00	↗
Bonn	10,50–11,80	12,50–14,00	14,50–19,50	↗
Bremen	10,00–11,50	11,50–13,00	13,50–17,00	→
Bremerhaven	k. A.	9,70–11,80	11,00–12,80	↗
Chemnitz	k. A.	k. A.	10,00–12,00	↗
Dresden	10,00–12,00	12,00–14,00	14,00–16,00	↗
Düsseldorf	14,00	17,00	20,00	↗
Duisburg	k. A.	14,00	15,50	→
Erfurt	12,00	14,00	16,00	↗
Göttingen	11,50–12,50	12,50–14,00	14,00–20,00	↗
Hamburg	16,00–20,00	18,00–25,00	24,00–33,00	↗
Hannover	13,50	15,00	17,00	↗
Heidelberg	10,00–14,00	15,00–17,00	16,00–18,00	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend
Karlsruhe	10,72–12,48	12,07–13,95	12,04–15,04	↗
Kiel	13,00–14,00	14,00–17,00	15,00–18,00	→
Köln	13,00–15,00	15,00–18,00	18,00–21,00	↗
Leipzig	10,00–12,00	12,00–14,00	14,00–16,00	↗
Mannheim	10,00–11,00	10,00–12,00	12,00–14,00	↗
München	22,50	24,70	32,90	↗
Münster	11,00	15,00	21,00	↗
Oldenburg	13,50–14,00	14,00–14,50	14,50–15,00	↗
Stuttgart	12,67–16,46	15,13–18,63	18,57–24,84	→
Linz	7,83	8,61	11,59	→
Salzburg	11,19	12,06	16,04	↗
Wien	8,23–15,28	9,10–17,12	11,38–20,73	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend
Berlin	3.200–5.000	4.000–6.500	5.000–10.500	↗
Bonn	2.000–2.700	2.800–3.600	3.200–4.800	↗
Bremen	1.200–2.500	2.000–3.500	3.000–4.500	↗
Bremerhaven	800–950	950–1.700	1.700–3.800	↗
Chemnitz	800	1.200	1.800	↗
Dresden	1.800–2.500	2.500–3.800	3.800–6.000	↗
Düsseldorf	3.200	5.500	7.000	↗
Duisburg	1.100	1.800	3.500	↗
Erfurt	1.100–1.400	1.300–1.600	1.500–1.800	↗
Göttingen	1.500–2.500	2.500–3.000	3.500–5.500	↗
Hamburg	2.500–5.000	5.000–8.000	6.000–14.000	↗
Hannover	2.500	3.300	4.000	↗
Heidelberg	1.800–3.100	3.800–4.200	4.300–5.550	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend
Karlsruhe	3.103–4.257	3.844–5.060	4.239–8.040	↗
Kiel	1.800	2.500	4.000	→
Köln	2.750–3.750	3.750–4.750	4.750–6.500	↗
Leipzig	1.600–2.5000	2.500–3.500	3.500–5.000	→
Mannheim	2.000–3.048	3.780–4.032	3.800–4.560	↗
München	4.620	6.350	7.750–12.500	→
Münster	5.000	6.200	8.500	→
Oldenburg	1.700–2.500	2.500–3.000	3.000–4.100	→
Stuttgart	3.963–4.249	4.620–5.002	5.616–10.027	→

Linz	1.595–1.841	2.181–2.495	3.158–3.877	↗
Salzburg	3.427–3.557	3.950–4.202	5.273–6.190	↗
Wien	2.500–5.500	4.500–7.000	5.500–17.000	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend
Berlin	6.000–7.500	6.400–8.000	7.800–13.500	↗
Bonn	3.500–3.900	4.000–5.400	5.000–8.600	↗
Bremen	4.100–4.600	4.700–5.800	5.900–7.500	↗
Bremerhaven	2.900–3.600	3.400–3.900	3.900–4.800	↗
Chemnitz	ab 3.000	3.500	4.000	↗
Dresden	ab 4.000	4.500–5.500	5.500–7.000	↗
Düsseldorf	7.500	8.500	10.000	↗
Duisburg	k. A.	4.500	5.700	↗
Erfurt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Göttingen	4.000–4.700	5.100–5.800	5.500–6.200	↗
Hamburg	5.000–7.000	6.000–9.000	8.000–16.000	↗
Hannover	5.800	6.500	7.500	↗
Heidelberg	4.500–6.000	5.500–7.000	6.500–9.000	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend
Karlsruhe	3.900–4.760	4.430–5.800	4.000–7.600	↗
Kiel	k. A.	5.000–5.800	6.800–7.000	↗
Köln	4.750–5.500	5.500–6.750	6.750–8.500	→
Leipzig	k. A.	4.500	5.500–6.500	↗
Mannheim	3.000–4.500	3.500–4.500	6.000–8.000	↗
München	8.350	9.850	14.950	→
Münster	6.000	8.500	10.000	↗
Oldenburg	3.100–3.500	3.500–4.600	4.600–6.000	→
Stuttgart	3.150–5.002	4.500–5.800	10.822–13.400	↗
Linz	2.603–2.802	3.115–3.256	4.787–5.630	↗
Salzburg	4.945–4.728	5.261–6.048	7.334–9.862	↗
Wien	3.246–k. A.	3.862–10.597	4.944–19.734	↗

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	17,0–23,0	→	14,0–17,0	↖
Bonn	18,0–23,0	→	16,0–20,0	→
Bremen	14,5–22,5	→	12,5–21,0	→
Bremerhaven	8,5–15,0	↗	k. A.	k. A.
Chemnitz	14,0	→	12,00	→
Dresden	18,0–25,0	→	12,0–20,0	→
Düsseldorf	20,0–24,0	↗	14,5–18,5	→
Duisburg	13,0–17,0	→	12,5–16,5	→
Erfurt	13,0–21,0	→	10,0–17,0	→
Göttingen	15,0–18,0	→	15,0–18,0	→
Hamburg	15,0–25,0	↗	11,5–13,0	↗
Hannover	16,0–20,0	→	15,0–18,0	→
Heidelberg	25,0–30,0	↗	28,0–35,0	↗

KAUFPREISFAKTOREN

MULTIPLIER

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

Stadt	Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	Trend	Büro- und Geschäftshäuser	Trend
City	Residential tenant buildings with small shares of commercial use	Trend	Office- and Commercial Building	Trend
Karlsruhe	29,8–34,6	↗	19,2–25,0	→
Kiel	12,0–20,0	↗	10,0–15,0	↘
Köln	16,0–25,0	→	14,0–21,0	→
Leipzig	18,0–26,0	→	10,0–15,0	→
Mannheim	25,0–30,0	↗	28,0–35,0	↗
München	27,0–32,0	→	23,0–30,0	→
Münster	20,0–24,0	→	15,0–18,0	→
Oldenburg	14,5–19,0	→	13,0–18,0	→
Stuttgart	25,0–37,0	↗	22,0–26,0	→
Linz	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Salzburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wien	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

BÜROMARKT

OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2024 in m ²	Flächenbestand in m ²	Flächenleer- stand in m ²	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m ²	Spitzenmiete in EURO/m ²
City	Take-Up 2024 in m ²	Office Stock in m ²	Vacancy in m ²	Vacancy Rate in %	Ø Average Rents in EURO/sqm	Prime Rents in EURO/sqm
Berlin	591.000	22.500.000	1.754.000	7,5	28,50	46,00
Bonn	160.000	4.015.187	135.000	3,1	18,79	26,75
Bremen	93.000	3.850.000	170.000	4,5	12,30	17,70
Bremerhaven	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	5,80	11,50
Chemnitz	30.000	1.500.000	k. A.	15,0	6,50	12,00
Dresden	115.000	2.600.000	120.000	4,0	12,00	23,00
Düsseldorf	208.000	7.680.000	864.000	11,25	19,50	42,90
Duisburg	46.000	2.300.000	105.000	4,6	12,00	18,50
Erfurt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	7,00–9,00	12,00
Göttingen	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	12,50	18,50
Hamburg	360.000	13.600.000	652.100	4,8	19,80	32,50
Hannover	139.000	5.230.000	240.000	5,6	16,50	21,50
Heidelberg	47.000	1.169.000	59.000	5,1	14,20	18,00

BÜROMARKT

OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2024 in m ²	Flächenbestand in m ²	Flächenleer- stand in m ²	Leerstandsquote in %	Ø Miete in EURO/m ²	Spitzenmiete in EURO/m ²
City	Take-Up 2024 in m ²	Office Stock in m ²	Vacancy in m ²	Vacancy Rate in %	Ø Average Rents in EURO/sqm	Prime Rents in EURO/sqm
Karlsruhe	41.000	2.700.000	110.000	5,5	12,30	16,90
Kiel	25.000	1.500.000	60.000	4,0	10,00	17,00
Köln	220.000	8.350.000	375.000	4,5	20,00	34,00
Leipzig	130.000	3.900.000	190.000	4,8	11–13,00	18,50
Mannheim	65.000	2.236.000	248.196	11,1	16,80	22,00
München	600.000	23.000.000	2.000.000	9,0	23,00	70,00
Münster	ca. 106.600	ca. 2.340.000	68.600	2,9	14,00	22,00
Oldenburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	9,00	14,50
Stuttgart	201.000	8.500.000	493.600	5,8	22,30	37,00
Linz	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Salzburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wien	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

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

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

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

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



Impressum

Herausgeber, Konzeption/Redaktion:

Deutscher Anlage-Immobilien Verbund GbR

vertreten durch: DAVE Immobilien academy GmbH

Geschäftsführer: Dr. Guido Stracke

Neuhöfferstraße 18-20

50679 Köln

Tel. 0151 171 181 00

sekretariat@strackekoeln.de

www.dave-immobilienverbund.de

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

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



SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN



Assoziierter Partner:





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