

DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.



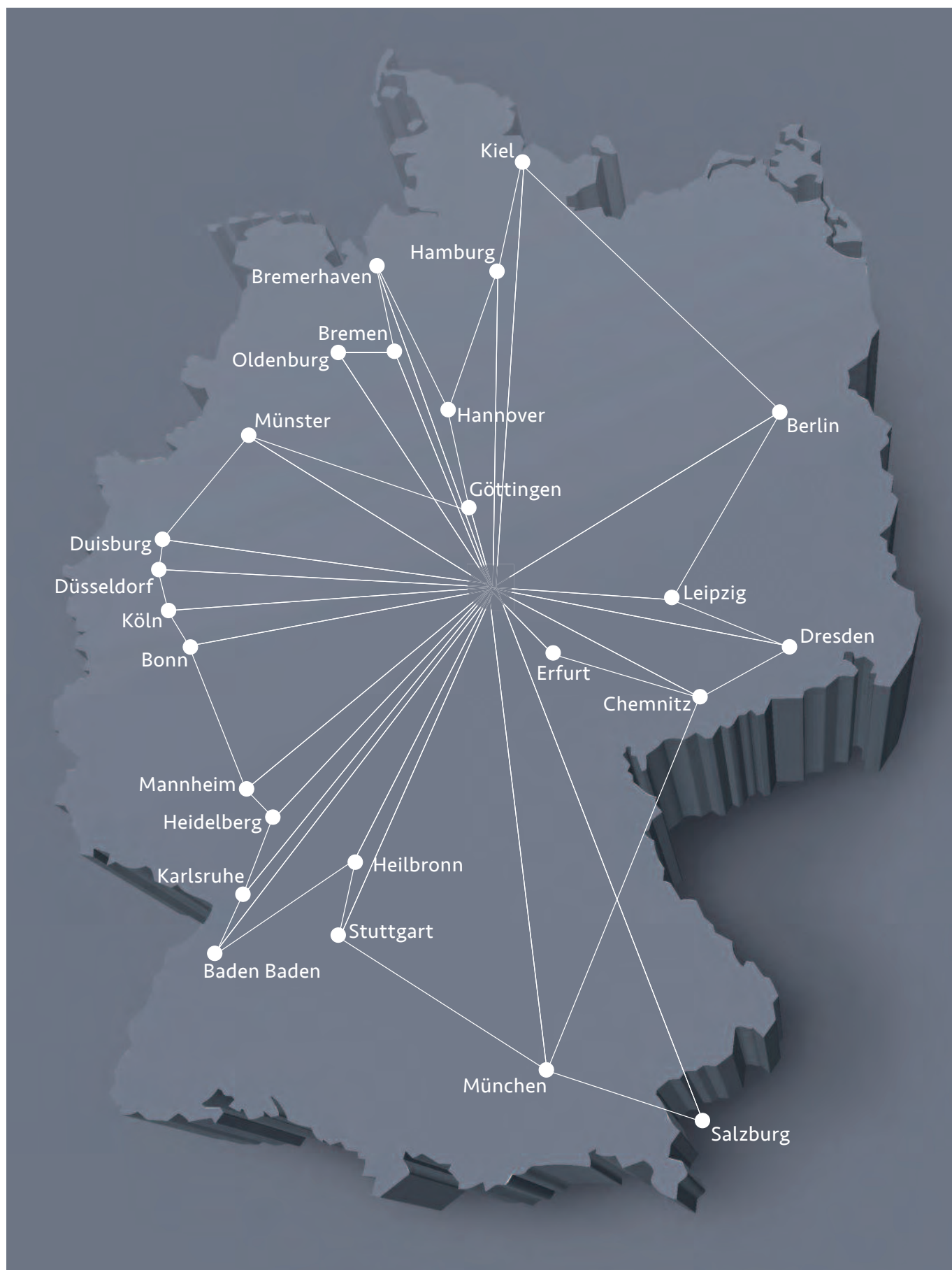
RENDITE-
KARTEN

MARKTREPORT 2026/2027

25 STÄDTE – EIN NETZWERK

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND
UND ÖSTERREICH

WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK



GRÖßERES OBJEKTANGEBOT, VIELVERSPRECHENDE RENDITEN

Die Nachfrage nach Immobilieninvestments steigt wieder.
Das gilt insbesondere für Wohnimmobilien und ausgewählte Gewerbeobjekte.

Das Transaktionsvolumen von Immobilieninvestments fiel im ersten Halbjahr 2026 besser aus als viele aufgrund der geopolitischen Krisen dachten. Das spricht für die Resilienz des deutschen Marktes und ist ein deutliches Zeichen dafür, dass der Immobilienmarkt nach einer Phase der Konsolidierung infolge der Zinswende seinen Wachstumskurs fortsetzt. In den meisten Asset-Klassen und Städten war demnach das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2026 höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Österreich steckt hingegen noch in einer Talsohle: Gegenüber dem Vorjahr 2025 hat sich das Transaktionsvolumen nochmals verringert. Das gilt gleichermaßen für Wohn- wie für Gewerbeobjekte. Begründen lässt sich dies mit dem üblichen Zeitversatz, mit dem immobilienwirtschaftliche Entwicklungen das Nachbarland erreichen.

Während in Deutschland zunächst Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser) wieder steigende Nachfrage und eine moderate Erholung verbuchen konnten, sind auch im Bürosektor, dem Hotel- und Retailmarkt erste selektive Anzeichen für eine Wende zu spüren. Gleichzeitig werden Investmententscheidungen genauer geprüft: Hohen Zuspruch erfahren fast ausschließlich moderne Büros in zentralen Lagen (Core-Objekte). Nicht zeitgemäße Büroräume in Nebenlagen finden aufgrund höherer Risiken wie Leerstandsphasen einen geringen Zuspruch. Außerdem zeigt sich, dass vor allem Retail-Flächen mit einem Lebensmittelmarkt als Ankermieter nach wie vor gute Renditen erzielen. Andere Gewerbeobjektarten wie Logistikhallen waren in den zurückliegenden Jahren aufgrund stabiler Nachfragen kaum von Preiskorrekturen betroffen.

Der Wohnungsmarkt zeigt sich trotz erfolgter und weiter geplanter Regulierungen als sicherer Fels in der Brandung. Investoren können in fast allen Regionen in Deutschland und Österreich mit steigenden Kaltmieten rechnen: das Angebot ist knapp, die Nachfrage hoch und aufgrund höherer Zinsen können weniger Mieter ins Eigentum wechseln als in der Niedrigzinsphase. Dies hat

negative Auswirkungen, weil immer mehr Mieterinnen und Mieter mit laufenden Mietverträgen in ihren vier Wänden bleiben, obwohl diese zum Teil zu groß sind, etwa weil die Kinder ausgezogen sind: Bei einer Neuanmietung müssten sie für weniger Wohnfläche eine höhere Miete zahlen. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat diesen Login-Effekt analysiert: Bundesweit wurden im Sommer 2026 knapp zwölf Prozent weniger Mietwohnungen inseriert als Anfang 2022. In einzelnen Großstädten ist der Einbruch dramatisch: In Hamburg hat sich das Mietangebot mit minus 57 Prozent mehr als halbiert. In Frankfurt am Main gibt es 43 Prozent weniger Inserate, in Leipzig 40 Prozent. Anders steht der Kaufmarkt da: Bundesweit werden nahezu doppelt so viele Eigentumswohnungen und rund 140 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser inseriert als Anfang 2022. Für wohnwirtschaftliche Investoren stehen die Zeichen also gut.

Eine hohe Nachfrage erleben aktuell insbesondere Wohninvestments (Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen) mit Wertsteigerungspotenzial (Value-Add): Einige Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten werden zudem gefördert und sind steuerlich absetzbar. Über Mietanpassungen lassen sich im Anschluss an die Maßnahmen Objektwert und Rendite steigern.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich der Markt diversifiziert hat. Investitionsentscheidungen erfordern eine intensivere Analyse von Rendite, Risiko- und Finanzierungsstrukturen. Daher ist es umso wichtiger, professionelle Beraterinnen und Berater des DAVE-Netzwerks an der Seite zu haben, die den lokalen Immobilienmarkt, seine Chancen und Risiken kennen und bei der Anlageentscheidung helfen.

Zögern Sie also nicht, die DAVE-Profis bei bevorstehenden Investmententscheidungen oder Verkaufsbestrebungen zu Rate zu ziehen.

Ihr
René Husfeldt
DAVE-Geschäftsführer

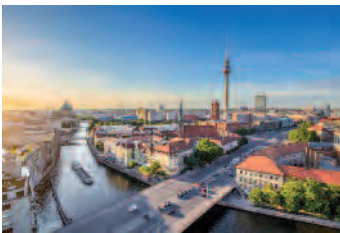
INHALT

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 hervorgerufenen Krise einzuordnen. 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 hat an Dynamik gewonnen, der Zinssatz ist weniger volatil und die Akteure haben sich auf einen höheren Zins eingestellt. Diese Entwicklung hält auch 2026 an. Viele mit hohen Eigenmitteln ausgestattete Investoren sind zurück wie Family Offices. Aber auch institutionelle Investoren sind wieder aktiver.

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

KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG

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

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

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

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

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

STÄDTE / REGIONEN

PARTNER UND KOOPERATIONSPARTNER

- **BERLIN** TOLLE IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Corvin Tolle
Investment: Wohnen, Gewerbe, Privatimmobilien, Bewertung, Hausverwaltung
- **BONN** R. DIETER LIMBACH IMMOBILIEN GMBH & CO. 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** OSCHINSKI INVESTMENT-IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Stefan Oschinski – Makler- und Investmentgeschäft, Portfolios, Einzelobjekte, WA, MFH, WGH, Industrie, Logistik, Büro, Handel
- **DRESDEN** OSCHINSKI INVESTMENT-IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Stefan Oschinski – Makler- und Investmentgeschäft, Portfolios, Einzelobjekte, WA, MFH, WGH, Industrie, Logistik, Büro, Handel
- **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: Peter Schürer – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung

STÄDTE / REGIONEN

PARTNER UND KOOPERATIONSPARTNER

- **KARLSRUHE** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Peter Schürer – 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** OSCHINSKI INVESTMENT-IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Stefan Oschinski – Makler- und Investmentgeschäft, Portfolios, Einzelobjekte, WA, MFH, WGH, Industrie, Logistik, Büro, Handel
- **MANNHEIM** SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Ansprechpartner: Peter Schürer – Investment: Wohnen, Gewerbe, Finanzierung
- **MÜNCHEN** ROHRER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Sven Keussen – Investment-, Wohn- und Gewerbeimmobilien, Konzeptberatungen, Bewertungen, Immobilienverwaltung
- **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 Schürer – Investment: Wohnen, Gewerbe
- **LINZ** SPÄGLER IMMOBILIEN GMBH – Ansprechpartner: Karl Oberzaucher
Investment, Luxus, Entwicklung | Konzeptionierung, Strukturierung, Finanzierung
- **SALZBURG** SPÄGLER IMMOBILIEN GMBH – Geschäftsführer: Daniel Triffterer
Investment, Luxus, Entwicklung | Konzeptionierung, Strukturierung, Finanzierung
- **WIEN** SPÄGLER IMMOBILIEN GMBH – Ansprechpartner: Karl Oberzaucher
Investment, Luxus, Entwicklung | Konzeptionierung, Strukturierung, Finanzierung

Assoziierter Partner:



Technische Due Diligence



Wohnungspreise steigen wieder

Allgemeine Marktsituation

Viele Kennzahlen, die Immobilieninvestoren für ihre Entscheidung heranziehen, sind in Berlin besser als im Bundesschnitt. So ist die Hauptstadt führend bei der Zahl der KI-Startups. Das Wirtschaftswachstum ist überdurchschnittlich hoch, die Haushaltseinkommen steigen stärker als im restlichen Bundesgebiet. Nach einer Phase leichter Abwertungen sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wieder am Steigen. Daran änderten auch die internationalen Krisen seit Anfang 2026 nichts.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Laufe des Jahres 2025 erhöhten sich die Angebotsmieten für Bestandswohnungen berlinweit um 3,8 Prozent. Im Schnitt liegen die Angebotsmieten bei 16 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In zentralen Stadtteilen, wie Mitte, Charlottenburg und Schöneberg liegen sie bei über 20 Euro. An sehr begehrten Standorten müssen teils 28 Euro und mehr einkalkuliert werden.

Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich nach den Preiskorrekturen infolge der Zinswende seit 2024 stabilisiert und sind seit 2025 wieder moderat am Steigen: 2025 erhöhten sie sich um durchschnittlich 4 Prozent. Dabei waren nicht nur zentrale Innenstadtlagen betroffen, sondern auch Randlagen. Gemäß Gutachterausschuss liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandswohnungen bei rund 3.500 Euro pro Quadratmeter. Die Preisspanne ist allerdings groß: abhängig von Lage und Ausstattung liegt sie zwischen 3.200 und 10.600 Euro.

Die Zahl der Transaktionen nahm 2025 wieder zu: Laut Gutachterausschuss wechselten zehn Prozent mehr Bestandseigentumswohnungen den Besitzer als 2024: die Zahl stieg von 14.383 auf 15.782 Wohneinheiten.

Gewerbeimmobilien

Die Bürospitzenmiete ist leicht gestiegen auf circa 47 Euro. Die Durchschnittsmiete blieb in den zurückliegenden Monaten stabil und liegt bei 27 Euro. Damit scheint sich eine Entwicklung weiter zu manifestieren: Für moderne, zentral gelegene Büros lassen sich problemlos Mieter finden, während es ältere, unsanierte Bestandsflächen immer schwerer haben, neue Nutzer zu finden.

Ausblick

Berlin ist weiterhin ein attraktiver Investitionsstandort für nationale und internationale Anleger: Wohnraum ist auch künftig knapp, die Mieten steigen und die Bevölkerung soll bis 2040 von 3,7 auf über 4 Mio. Einwohner wachsen. Im Vergleich zu anderen Hauptstädten sind die Einstiegspreise bei Immobilien weiterhin niedrig.

Ankäufe bis zu dem Jahr 2018 können sich über eine im Jahr 2026 vergleichsweise stabile Preisentwicklung freuen. Für langfristig orientierte Eigentümer bestätigt sich damit die nachhaltige Wertentwicklung des Berliner Wohnimmobilienmarktes.

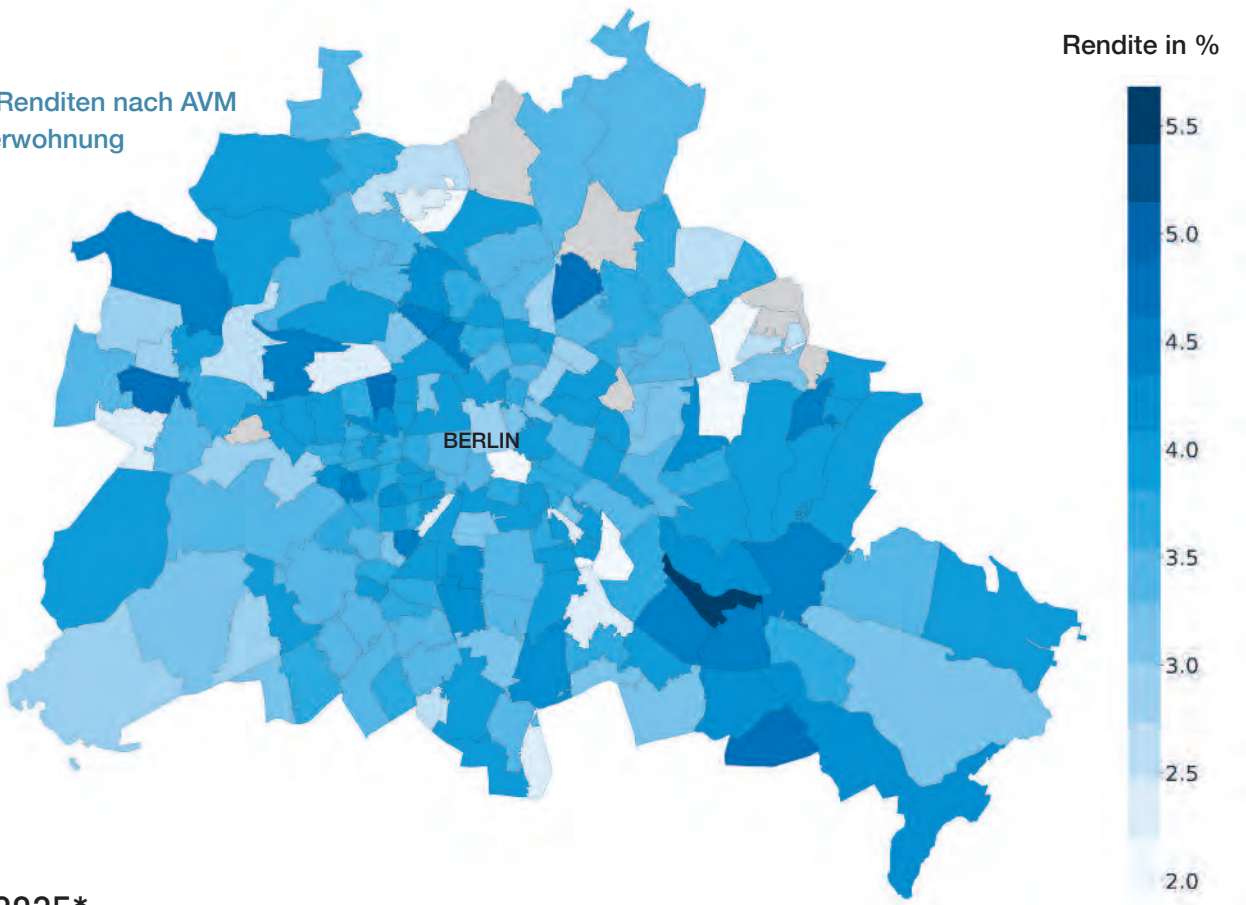
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	16,00 – 25,50	16,50 – 27,00	17,00 – 28,00	↗
Mittlere Lage	13,00 – 16,00	14,00 – 17,00	15,00 – 18,00	↗
Einfache Lage	10,50 – 13,00	11,00 – 13,50	11,00 – 14,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	17,0 – 22,0	17,0 – 23,0	17,0 – 23,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	12,0 – 19,0	14,0 – 17,0	12,0 – 19,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM
für Musterwohnung



BÜRO 2025*

Flächenumsatz in m²: 486.000

Leerstandsquote in %: 8,2

Flächenbestand in m²: 23.900.000

Ø Miete in Euro/m²: 27,00

Flächenleerstand in m²: 1.930.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 47,00

Kontakt:

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen*

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Kurfürstendamm/City West	150,00 – 200,00
Alexanderplatz/Mitte	120,00 – 180,00
Schloßstraße/Steglitz	43,00 – 85,00

*Quelle diverse Marktberichte, keine eigenen Erhebungen.



tolle immobilien

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



Stabilisierung auf breiter Basis

Allgemeine Marktsituation

Der Bonner Immobilienmarkt hat im Jahr 2025 die Talsohle verlassen. Nach dem deutlichen Rückgang infolge der Zinswende stieg die Zahl der Kauffälle wieder spürbar an. Der Gutachterausschuss registrierte 2.860 Kaufverträge: Das entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 14 Prozent. Parallel nahm auch der Geldumsatz deutlich zu. Gleichzeitig zeigt sich, dass sich der Markt stärker nach Lage, Objektqualität und Energieeffizienz differenziert als noch vor wenigen Jahren.

Wohn- und Geschäftshäuser

Der Wohnimmobilienmarkt leidet weiterhin am fehlenden Angebot. Die geringe Neubautätigkeit, das anhaltende Bevölkerungswachstum sowie die hohe wirtschaftliche Attraktivität Bonns führen zu einer unverändert hohen Nachfrage. Während sich die Kaufpreise für Bestandsimmobilien 2025 weitgehend stabilisierten und in guten Wohnlagen teilweise bereits wieder leicht anzogen, setzen die Mieten ihren Aufwärtstrend nahezu ungebrems fort. Besonders energieeffiziente und modernisierte Immobilien verbuchen eine überdurchschnittliche Nachfrage.

Auch der Markt für Anlageimmobilien zeigt wieder mehr Dynamik. Investoren konzentrieren sich verstärkt auf nachhaltig vermietbare Objekte mit stabilem Cashflow, guter Mikrolage und hoher Energieeffizienz. Immobilien mit erheblichem Sanierungsbedarf werden dagegen kritischer bewertet.

Gewerbeimmobilienmarkt

Der Bonner Büromarkt entwickelte sich 2025 deutlich ruhiger als im Rekordjahr 2024. Der Flächenumsatz erreichte 59.800 Quadratmeter, nachdem 2024 noch knapp 160.000 Quadratmeter umgesetzt wurden. Ursächlich hierfür war vor allem das Ausbleiben großflächiger Anmietungen der öffentlichen Hand. Im ersten Halbjahr 2026 wurden knapp über 20.000 Quadratmeter vermietet. Die Nachfrage konzentriert sich auf moderne, zentrale und energieeffiziente Flächen; ältere Bestandsobjekte verbuchen längere Vermarktungszeiten. Für das Gesamtjahr 2026 wird eine Vermietungsleistung von rund 50.000 Quadratmetern erwartet.

Der Einzelhandel befindet sich weiter im Strukturwandel. Während klassische Einzelhandelsnutzungen an Bedeutung verlieren, gewinnen Gastronomie, Dienstleistungen und erlebnisorientierte Konzepte Marktanteile.

Ausblick

Im zweiten Halbjahr 2026 ist eine Fortsetzung der Marktstabilisierung zu erwarten. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien dürfte aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der fehlenden Neubautätigkeit hoch bleiben, sodass Mieten weiter steigen und Kaufpreise in guten Lagen moderat zulegen. Bonn profitiert unverändert von seiner wirtschaftlichen Stärke als Bundes-, UN- und Wissenschaftsstandort und zählt zu den stabilsten Immobilienmärkten Deutschlands.

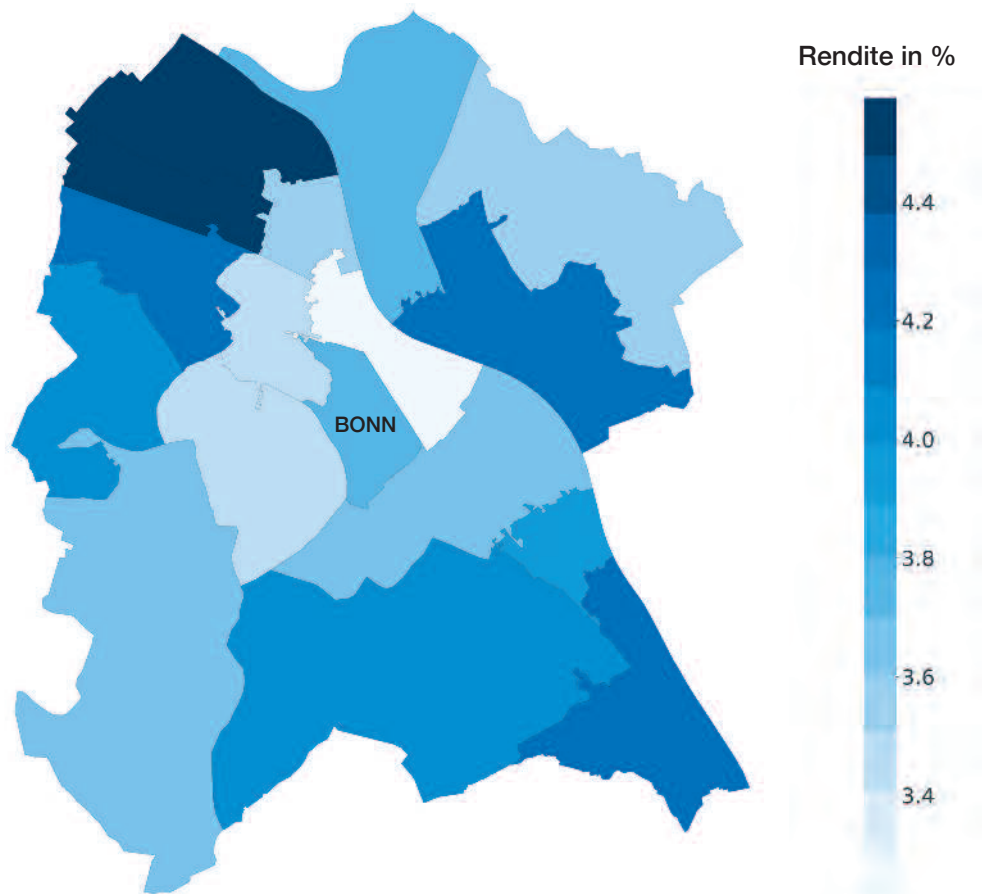
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	11,50 – 14,90	11,50 – 14,90	12,50 – 15,00	↗
Mittlere Lage	10,00 – 13,00	10,00 – 13,00	11,00 – 13,50	↗
Einfache Lage	8,00 – 9,50	8,50 – 9,50	9,00 – 9,80	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	18,0 – 23,0	18,0 – 23,0	18,0 – 23,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	17,0 – 20,0	16,0 – 20,0	15,0 – 18,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: 59.800

Leerstandsquote in %: 3,5

Flächenbestand in m²: 4.052.621

Ø Miete in Euro/m²: 17,15

Flächenleerstand in m²: 141.551

Spitzenmiete in Euro/m²: 24,00

Kontakt:

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Sternstraße/Remigiusstraße	40,00 – 110,00
Friedrichstraße	20,00 – 55,00



R. Dieter Limbach Immobilien GmbH & Co. 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

Stabilität mit Zukunftsperspektive

Allgemeine Marktsituation

Der Bremer Immobilienmarkt behauptet sich in einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld und unterstreicht seine Widerstandsfähigkeit. Die aktuellen Entwicklungen innerhalb der Bau- und Immobilienwirtschaft eröffnen dabei neue Perspektiven.

Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den charakteristischen Bremer Stadtteilen bleibt unverändert hoch. In den Bestlagen sind die Kaltmieten auf bis zu 15 Euro pro Quadratmeter gestiegen und liegen damit rund 1,20 Euro über dem Vorjahresniveau. Auch mittlere Lagen verzeichnen mit 9 bis 11,50 Euro pro Quadratmeter eine positive Entwicklung. Die Kaufpreise sind demgegenüber stabil und liegen in den Toplagen bei bis zu 4.500 Euro pro Quadratmeter. Im Neubausegment bewegen sich die Quadratmeterpreise zwischen 5.700 und 7.600 Euro. Für Neubauwohnungen werden im Mietmarkt bis zu 18 Euro pro Quadratmeter erzielt. Auf dem Zinshausmarkt liegen die Faktoren weiterhin zwischen dem 14,5- und 22,5-fachen der Jahresnettokaltmiete.

Büroflächen

Der Bremer Büromarkt war 2025 weiterhin von einer zurückhaltenden Nachfrage geprägt. Viele Unternehmen entschieden sich eher für die Verlängerung bestehender Mietverträge als für Neuanmietungen. So ging auch der Flächenumsatz auf 74.000 Quadratmeter zurück. Gleich-

zeitig zeigt sich das Mietniveau stabil: Die Durchschnittsmiete lag bei 12,20 Euro pro Quadratmeter, die Spitzenmiete bei 17,50 Euro. Für Investoren und Bestandshalter bietet diese Entwicklung weiterhin interessante Perspektiven. Die Leerstandsquote erhöhte sich leicht um 0,3 Prozentpunkte, bleibt im bundesweiten Vergleich jedoch auf einem niedrigen Niveau.

Logistik- und Industrieflächen

Der Markt für Logistik- und Industrieimmobilien bleibt in Bremen attraktiv. Insbesondere Value-Add-, Light-Industrial- und Core-Plus-Objekte stehen unangefochten im Fokus von Investoren und Projektentwicklern.

Ausblick

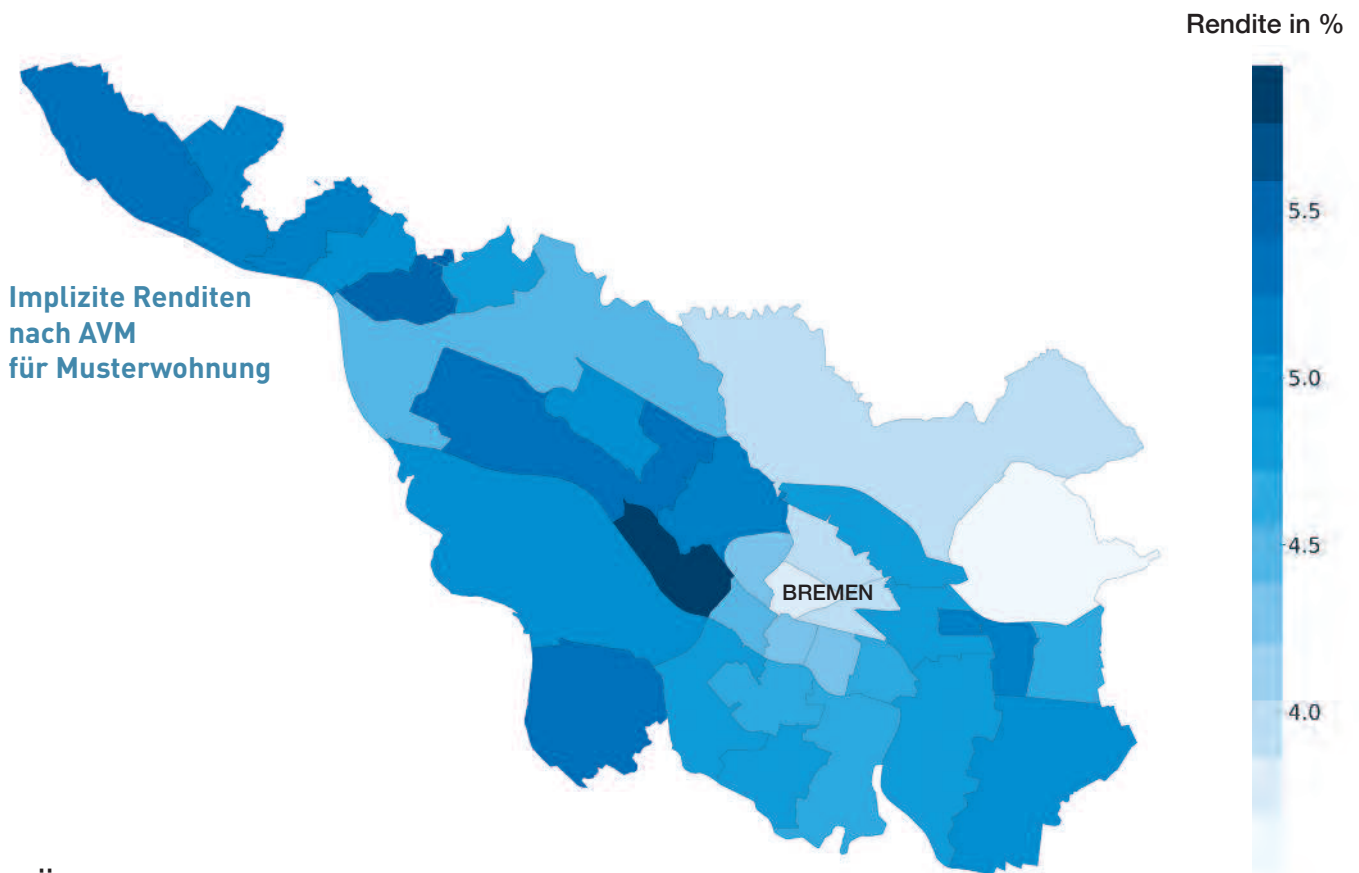
Für 2026/2027 erwartet Robert C. Spies insbesondere im Wohnimmobilienmarkt eine weiterhin positive Entwicklung. Auch in den übrigen Assetklassen wird von stabilen bis leicht steigenden Preisstrukturen ausgegangen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt höher als das Angebot. Maßgeblich hierfür sind die hohe Standortqualität sowie bedeutende Projektentwicklungen wie die Denkmalstadt in der Überseestadt und die fortschreitende Entwicklung der Bremer Innenstadt. Trotz geopolitischer Herausforderungen sprechen stabile Standortfaktoren für Bremen.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	10,00 – 13,80	10,00 – 13,80	11,00 – 15,00	→
Mittlere Lage	8,50 – 10,70	8,50 – 10,70	9,00 – 11,50	→
Einfache Lage	7,00 – 8,80	7,30 – 8,80	7,50 – 9,50	→

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	14,0 – 22,0	14,5 – 22,5	14,5 – 22,5	↗
Büro- und Geschäftshäuser	12,5 – 20,5	12,5 – 21,0	12,5 – 21,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: 74.000

Leerstandsquote in %: 4,8

Flächenbestand in m²: 3.850.000

Ø Miete in Euro/m²: 12,20

Flächenleerstand in m²: 185.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 17,50

Kontakt:

Einzelhandel 2025 – 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



Dynamik mit maritimer Stärke

Allgemeine Marktsituation

Bremerhaven entwickelt sich als Wirtschaftsstandort kontinuierlich weiter und setzt mit innovativen Projekten wichtige Impulse. Neben der maritimen Wirtschaft prägen insbesondere die Bereiche Energie und Wissenschaft das Profil. Mehrere Quartiers- und Immobilienentwicklungen – allen voran das Werftquartier – stärken die Stadt zunehmend als attraktiven Wohnstandort. Gleichzeitig bietet der Markt Anlegern gute Perspektiven, die sich zunehmend mit etablierten Immobilienstandorten messen können.

Wohnimmobilien

Die Kaltmieten im Wohnungsbestand erreichen weiterhin Höchstwerte. In den Bestlagen werden bis zu 11,30 Euro pro Quadratmeter erzielt, während sich die Mieten in mittleren Lagen konstant bei bis zu 8,70 Euro bewegen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bleiben in guten Lagen stabil bei 1.700 bis 3.800 Euro pro Quadratmeter. Im Neubausegment ist dagegen eine leichte Preisanpassung zu beobachten: In den Bestlagen bewegen sich die Kaufpreise aktuell zwischen 3.700 und 4.600 Euro. Wohn- und Geschäftshäuser wechseln in den innerstädtischen Toplagen unverändert zum 15-fachen der Jahresnettokaltmiete den Eigentümer.

Büroflächen

Mit modernen Konzepten, attraktiven Standorten und einer lebendigen Innenstadt entwickelt sich der Bremer-

havener Büromarkt kontinuierlich weiter. Dies spiegelt sich auch in einer leicht positiven Mietpreisentwicklung wider: Die Spitzenmiete lag 2025 bei 11,60 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittsmiete bei 6 Euro. Vor allem die laufenden Quartiers- und Standortentwicklungen im Innenstadtbereich werden die Attraktivität Bremerhavens als Büro- und Gewerbestandort weiter stärken.

Logistik- und Industrieflächen

Bremerhaven bleibt ein etablierter Standort für Logistik- und Industrieimmobilien. Der Markt ist weiterhin von vergleichsweise hohen Renditen und einer begrenzten Flächenverfügbarkeit geprägt. Neue Entwicklungen schaffen zusätzliche Perspektiven und tragen dazu bei, die anhaltend hohe Nachfrage zu bedienen. Gleichzeitig unterstreichen die in den vergangenen Jahren konstanten Kaufpreise im Bestand eine hohe Standortqualität und ausgezeichnete infrastrukturelle Bedingungen.

Ausblick

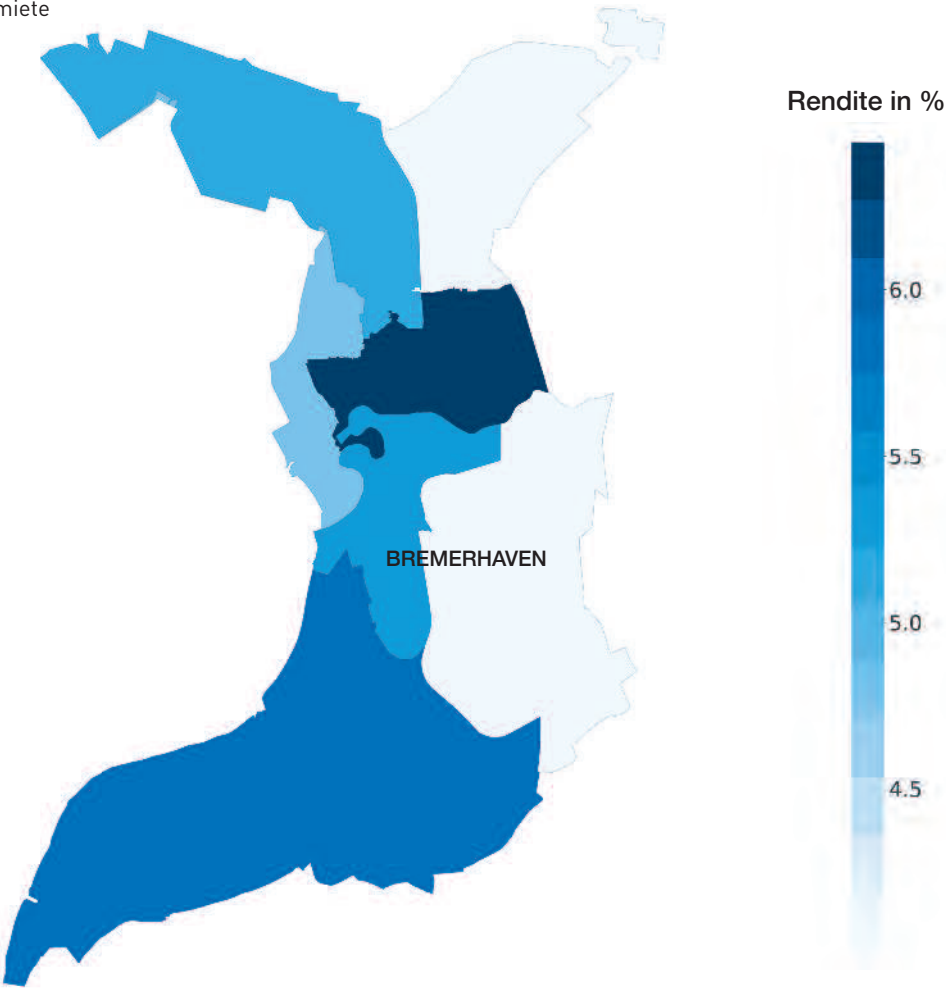
Für 2026/2027 erwartet Robert C. Spies einen stabilen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt mit weiterhin positiven Entwicklungsperspektiven. Steigende Mieten stärken die Attraktivität von Zinshäusern und Neubauprojekten gleichermaßen. Darüber hinaus werden die laufenden Umstrukturierungen im Innenstadtbereich sowie neue Wohninvestments und Projektentwicklungen die moderne Stadt- und Arbeitswelt nachhaltig prägen.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m²				
Gute, sehr gute Lage	8,00–11,00	8,20–11,30	8,20–11,30	→
Mittlere Lage	5,70–8,50	5,90–8,70	5,90–8,70	→
Einfache Lage	5,00–6,20	5,10–6,40	5,10–6,40	→

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	8,0–14,5	8,5–15,0	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 2025

Flächenumsatz in m²: k. A.	Flächenbestand in m²: k. A.	Flächenleerstand in m²: k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.	Ø Miete in Euro/m²: 6,00	Spitzenmiete in Euro/m²: 11,60

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
k. A.	k. A.

Kontakt:

ROBERT C.
SPIES

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

Chancenstandort mit Industriekompetenz

Allgemeine Marktsituation

Chemnitz ist eine Stadt der Macher. Seit Generationen geprägt von Maschinenbau, Ingenieurskunst und technischer Innovation, entwickelt sich der traditionsreiche Industriestandort Schritt für Schritt weiter. Heute verbindet Chemnitz seine industrielle DNA mit Zukunftsthemen wie Digitalisierung, Forschung und moderner Produktionstechnologie.

Die Kombination aus gewachsener Infrastruktur, attraktiven Standortbedingungen und verfügbaren Entwicklungsflächen schafft Raum für expansive Unternehmen, neue Projekte und nachhaltige Investitionen.

Wohnimmobilien

Der Immobilienmarkt in Chemnitz bietet besondere Chancen für Anleger, die langfristig denken. Im Vergleich zu vielen deutschen Großstädten überzeugt die Stadt durch ein attraktives Preisniveau und eine stabile Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Besonders historische Altbauten, sanierte Bestandsimmobilien und gut gelegene Mehrfamilienhäuser bieten interessante Entwicklungsmöglichkeiten. Mit durchschnittlichen Angebotsmieten von rund 6 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bleibt Chemnitz ein Standort mit Potenzial für nachhaltige Mietentwicklung und langfristige Wertsteigerung. An stark nachgefragten Standorten liegen die Angebotsmieten im Bestand bei 7,50 bis 8,50 Euro pro Quadratmeter.

Gewerbeimmobilien

Chemnitz steht für eine starke industrielle Basis und eine enge Verbindung von Wirtschaft und Wissenschaft. Vor allem Unternehmen der Branchen Maschinenbau, Automobilzulieferer, Forschung und Technologie prägen den Standort. Die Büromieten liegen im Schnitt bei 6,50 Euro pro Quadratmeter Nutzflächen. Für moderne, zentral gelegene Flächen werden in der Spitze bis zu 12 Euro bezahlt.

Damit profitieren Gewerbemietler von moderaten Mietkosten, flexiblen Flächenangeboten und der Nähe zu übergeordneten Wirtschaftsstandorten.

Ausblick

Chemnitz befindet sich im Wandel und gestaltet aktiv seine Zukunft. Investitionen in Technologie, Forschung und nachhaltige Stadtentwicklung eröffnen neue Perspektiven und stärken die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts.

Wer heute in Chemnitz investiert, setzt auf eine Stadt mit industrieller Erfahrung, innovativer Kraft und Entwicklungspotenzial.

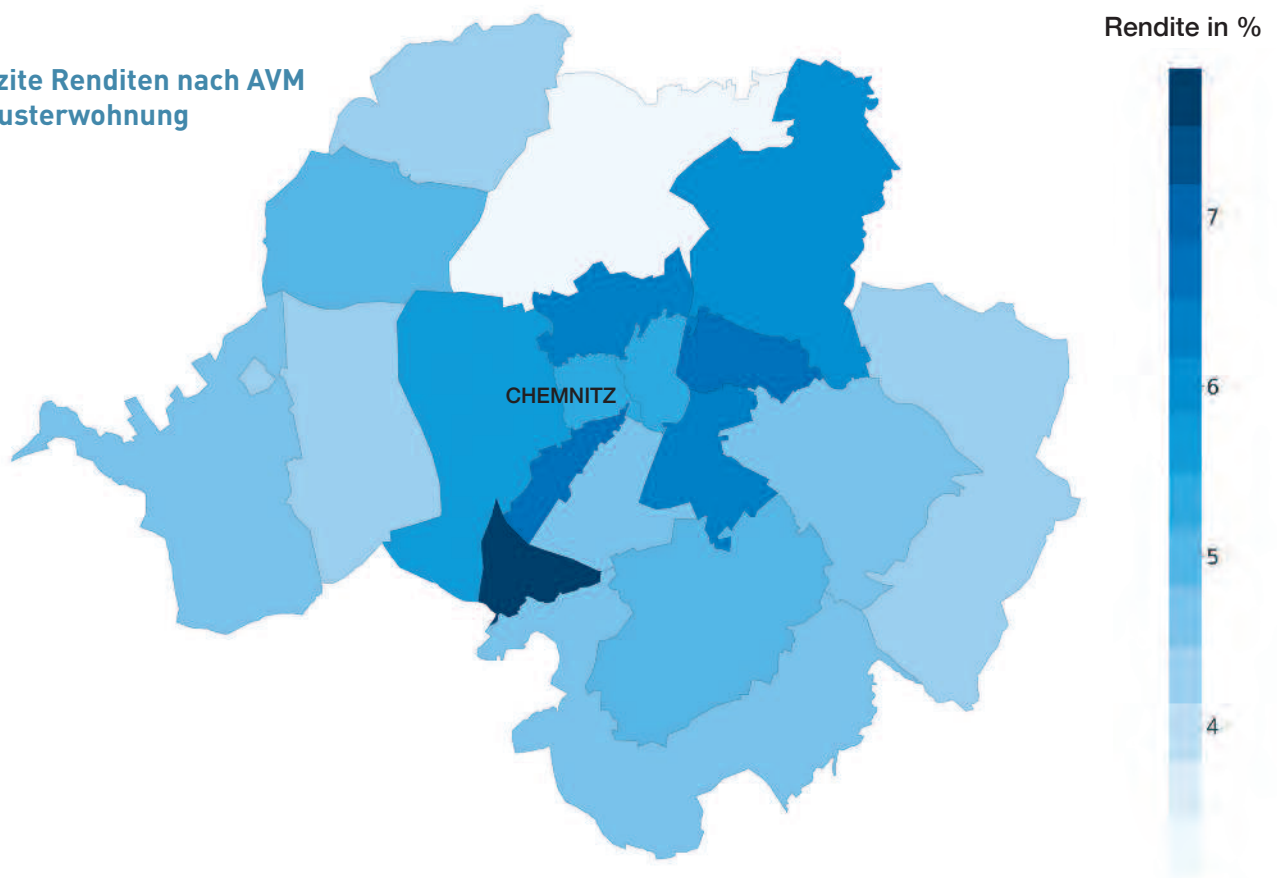
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	7,90–8,50	7,90–8,50	7,50–8,50	→
Mittlere Lage	5,50–7,50	5,50–7,50	5,50–7,50	→
Einfache Lage	< –5,50	< –5,50	< –5,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	14,0	14,0	11,0–14,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	12,0	12,0	9,0–11,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

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

Flächenbestand in m²: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 6,50

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

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

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



Kontakt:

OSCHINSKI®
INVESTMENT-IMMOBILIEN

OSCHINSKI Investment-Immobilien GmbH
Stefan Oschinski
Kalkreißer 16 • 99085 Erfurt
Telefon: 0361 / 777 924-0
E-Mail: info@oschinski-immobilien.de
www.oschinski-immobilien.de

DRESDEN



Tradition trifft Technologie

Allgemeine Marktsituation

Dresden vereint, was nur wenige Städte schaffen: historische Identität, wissenschaftliche Exzellenz und wirtschaftliche Innovationskraft. Zwischen barocker Architektur, lebendigen Quartieren und modernen Technologiezentren hat sich die sächsische Landeshauptstadt zu einem der spannendsten Zukunftsstandorte Deutschlands entwickelt.

Die Verbindung aus internationaler Industrie, Spitzenforschung und einer starken Hochschullandschaft macht Dresden zu einem Magneten für Unternehmen und Fachkräfte.

Wohnimmobilien

Dresden überzeugt nicht nur als Wirtschaftsstandort, sondern auch als attraktiver Wohnstandort. Die Mischung aus Kultur, Natur, urbanem Leben und hoher Wohnqualität sorgt für eine kontinuierlich starke Nachfrage nach attraktivem Wohnraum.

Gefragte Wohnlagen profitieren von ihrem besonderen Charakter: gewachsene Viertel, historische Bausubstanz und eine hervorragende Infrastruktur schaffen langfristige Wertstabilität. Die Nettokaltmieten für Bestandswohnungen liegen in mittelguten Lagen zwischen 9 und 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. An sehr gefragten Wohnstandorten liegt die Miethöhe zwischen 11 und 15 Euro. Wohn- und Geschäftshäuser bleiben eine attraktive Anlageklasse. Immobilien mit guter Substanz, stabilen

Mietverhältnissen und Entwicklungsmöglichkeiten bieten Investoren langfristig interessante Chancen. Die Kaufpreisfaktoren liegen für Wohngebäude beim 16- bis 21-fachen des Jahresrohertrags. Bei Büro- und Geschäftshäusern liegt der Faktor zwischen dem 10- bis 15-fachen des Jahresrohertrags.

Gewerbeimmobilien

Dresden verfügt über den größten Büromarkt Ostdeutschlands außerhalb Berlins. Das Halbleiter-Cluster „Silicon Saxony“ sowie zahlreiche Forschungsinstitutionen sorgen für eine stabile Flächennachfrage. Dresden hat einen leistungsfähigen Gewerbeimmobilienmarkt mit stabilen Fundamentaldaten, attraktiven Renditechancen und langfristigem Wachstumspotenzial. Die Büromieten liegen im Schnitt bei 12 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, in der Spitze liegen die Mieten für moderne, ESG-konforme Flächen bei 23 Euro.

Ausblick

Dresden steht für nachhaltige Entwicklung und langfristige Perspektiven. Investitionen in Halbleitertechnologie, Digitalisierung, Forschung und Infrastruktur stärken den Standort und schaffen neue Wachstumsimpulse. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, hoher Lebensqualität und technologischer Kompetenz macht Dresden zu einem Immobilienstandort mit großer Zukunft.

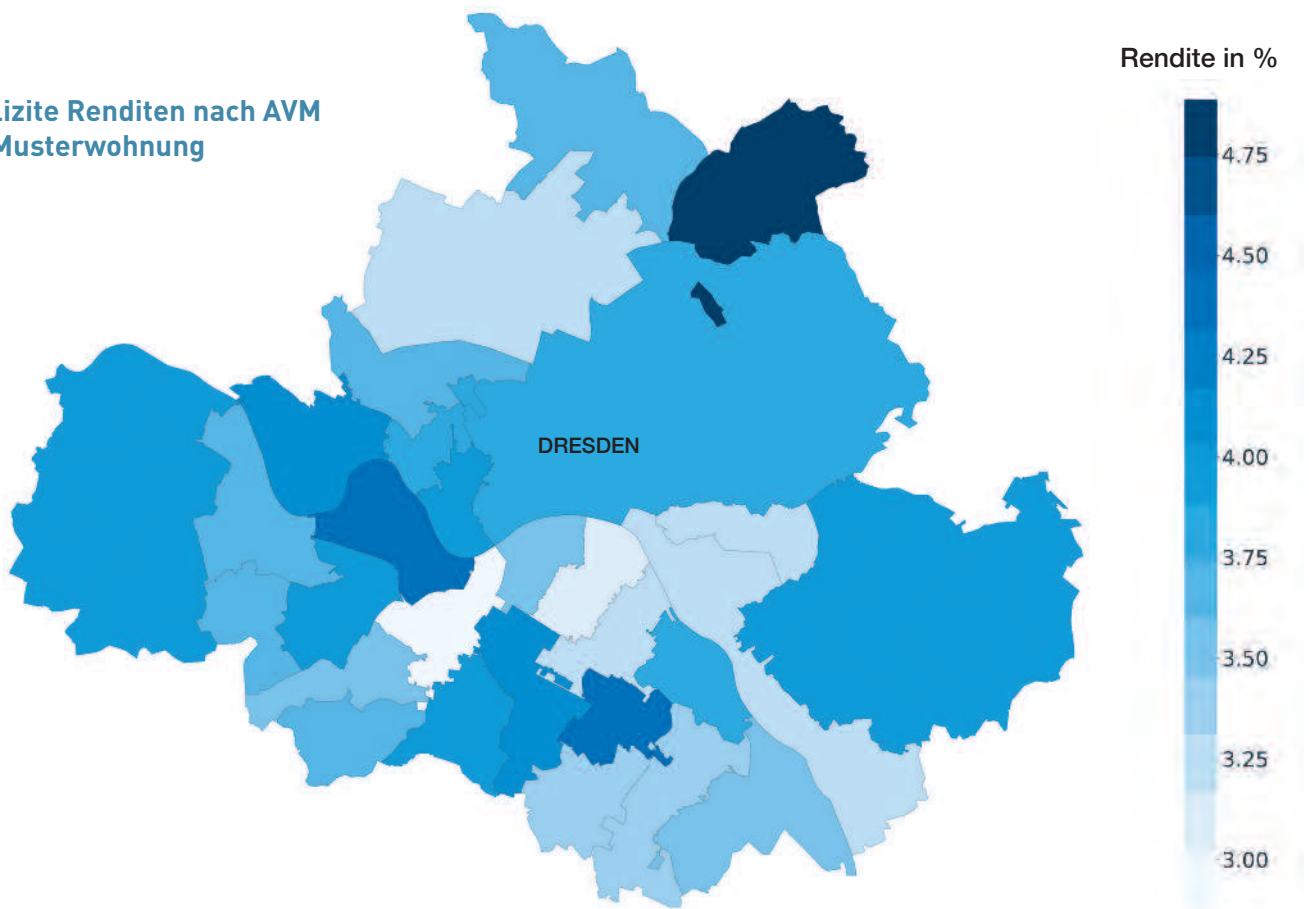
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	11,00 – 14,50	11,00 – 15,00	11,00 – 15,00	→
Mittlere Lage	9,00 – 11,50	9,50 – 12,00	9,00 – 12,00	→
Einfache Lage	7,50 – 9,00	7,50 – 9,00	7,50 – 9,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	20,0 – 26,0	18,0 – 25,0	16,0 – 21,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	12,0 – 16,0	12,0 – 20,0	10,0 – 15,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

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

Flächenbestand in m²: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 12,00

Flächenleerstand in m²: k. A.
Spitzenmiete in Euro/m²: 23,00

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

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



Kontakt:

OSCHINSKI®
INVESTMENT-IMMOBILIEN

OSCHINSKI Investment-Immobilien GmbH
Stefan Oschinski
Kalkreißer 16 • 99085 Erfurt
Telefon: 0361 / 777 924-0
E-Mail: info@oschinski-immobilien.de
www.oschinski-immobilien.de

DÜSSELDORF



Anleger investieren wieder verstärkt

Allgemeine Marktsituation

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt hat die 2024 eingeleitete Stabilisierung im Jahresverlauf 2025 gefestigt. Die während der Preisfindungsphase 2023 bis Anfang 2024 etablierte neue Marktrealität trägt: Nach zwei schwachen Jahren haben Transaktionszahlen und Geldumsatz spürbar angezogen, die Kaufpreise für Bestandsobjekte haben sich stabilisiert, und ein strukturell knappes Wohnungsangebot stützt sowohl Kaufpreise als auch Mieten. Die mehrfachen Zinssenkungen der EZB im Jahr 2025 haben Eigennutzer wie Investoren – darunter zunehmend Family Offices und wieder aktivere institutionelle Anleger – zurück in den Markt geführt. Globale Unwägbarkeiten bleiben ein Risikofaktor, trüben aber die Dynamik nicht ein.

Wohnimmobilien

Der Wohnungsmarkt zeigt eine leicht positive Tendenz. Bei marktgerecht bepreisten, energieeffizienten Bestandsimmobilien in gefragten Stadtteilen zieht die Nachfrage weiter an; die Kaufpreise bewegen sich stabil bis leicht steigend: In sehr guten Lagen werden weiterhin bis zu 9.000 Euro pro Quadratmeter und mehr erzielt. Das Neubausegment ist preislich wenig elastisch – hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie ein knappes Angebot halten das Niveau hoch. Am ausgeprägtesten ist die Dynamik auf dem Mietmarkt: Die Kaltmieten steigen flächendeckend, im Neubau-Erstbezug in guten Lagen liegen sie bei über 20 Euro pro Quadratmeter, und auch

in mittleren sowie in Randlagen setzt sich der Aufwärtstrend fort. Energieeffizienz und Ausstattung werden zunehmend eingepreist.

Gewerbeimmobilien

Der Büromarkt bleibt zweigeteilt. Moderne, energieeffiziente Büroflächen mit flexiblen Nutzungskonzepten in Lagen wie Königsallee, Medienhafen oder Kennedyydamm sind stark nachgefragt und knapp, während ältere Bestandsflächen anhaltend hohen Leerstand verzeichnen. Im Gesamtjahr 2025 blieb der Büroflächenumsatz mit rund 204.000 Quadratmetern erneut unter dem langjährigen Durchschnitt; der strukturell erhöhte Leerstand lag bei rund 970.000 Quadratmetern beziehungsweise etwa 12,6 Prozent. Die Durchschnittsmiete legte auf rund 20 Euro zu, während die Spitzenmiete mit gut 47 Euro pro Quadratmeter einen neuen Höchststand erreichte – Ausdruck der wachsenden Spreizung zwischen Premium- und Bestandsflächen.

Ausblick

Für 2026/2027 ist von einer stabilen, leicht positiven Entwicklung auszugehen. Die strukturelle Unterversorgung und die hohe Mietnachfrage bestimmen den Wohnimmobilienmarkt weiterhin und machen ihn – für Eigennutzer wie für Kapitalanleger – zum verlässlichen Anker. Auf dem Büromarkt bleibt der „Flight-to-Quality“ vorherrschend. Düsseldorf behauptet seine Position als attraktiver, resilienter Standort.

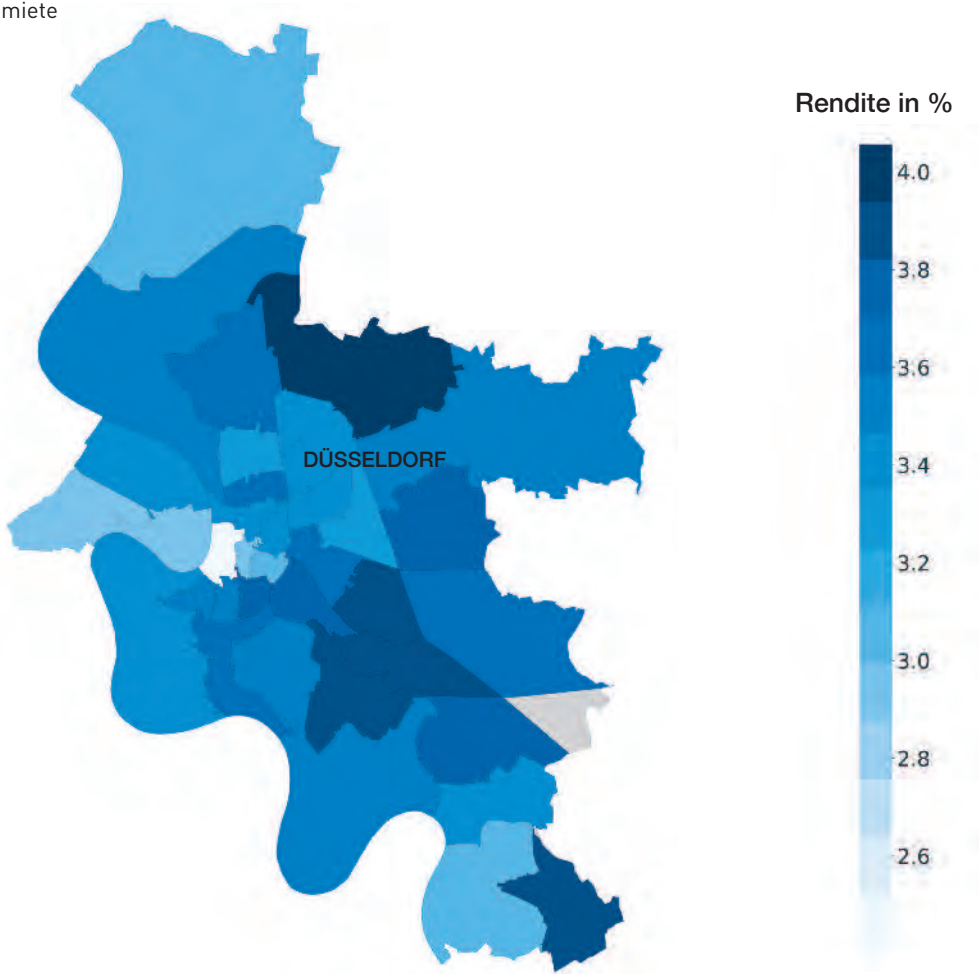
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	18,50	19,00	19,30	→
Mittlere Lage	13,50	14,50	13,50	↗
Einfache Lage	11,00	11,50	10,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	18,5–22,0	20,0–24,0	19,0–22,5	↗
Büro- und Geschäftshäuser	14,0–18,0	14,5–18,5	14,5–18,5	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m ² : 204.300	Flächenbestand in m ² : 7.740.000	Flächenleerstand in m ² : 972.700
Leerstandquote in %: 12,6	Ø Miete in Euro/m ² : 20,10	Spitzenmiete in Euro/m ² : 47,10

Kontakt:

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Nordstraße	30,00–45,00
Schadowstraße	180,00–290,00



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

DUISBURG



Foto: krischerfotografie, Duisburg

Wohninvestments im Fokus

Allgemeine Marktsituation

Der Duisburger Immobilienmarkt zeigt aktuell eine zunehmende Marktaktivität. Nach den schwierigen Jahren 2023 und 2024 ist wieder mehr Bewegung festzustellen. Der Gutachterausschuss registrierte 2025 insgesamt 3.717 Kaufverträge und damit rund 19 Prozent mehr Transaktionen als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg um rund 4 Prozent auf mehr als 1,1 Mrd. Euro. Insbesondere Wohnimmobilien stehen wieder stärker im Fokus der Investoren. Kapital ist verfügbar, wird aber selektiver eingesetzt.

Wohnimmobilien

Bei Bestandsimmobilien ist eine deutliche Belebung der Nachfrage festzustellen. Der Gutachterausschuss weist für 2025 bei Eigentumswohnungen einen Anstieg des Preisindex um rund 14 Prozent und bei Ein- und Zweifamilienhäusern um rund 10 Prozent aus. Gefragt sind weiterhin gut vermietbare Mehrfamilienhäuser in etablierten Wohnlagen. Als Käufer treten neben regionalen Privatinvestoren und Family Offices auch überregionale Investoren mit Spezialisierung auf Ruhrgebietsimmobilien auf. Das Aufteilungsgeschäft spielt nur eine untergeordnete Rolle. Dagegen gewinnen Objekte mit Entwicklungspotenzial an Bedeutung. Die Kaufpreiskriterien bewegen sich auf einem für einen Ruhrgebietsstandort attraktiven Niveau.

Gewerbeimmobilien

Der Gewerbeimmobilienmarkt zeigt ein differenziertes Bild. Eine besondere Bedeutung hat der international ausgerichtete Logistikmarkt. 2025 entfielen rund 75 Prozent des gewerblichen Transaktionsvolumens von 169 Mio. Euro auf Logistikobjekte. Die Spitzenmieten liegen bei rund 8 Euro pro Quadratmeter. Ältere Gewerbebestände, wie unsanierte Hallen mit Verwaltungsgebäuden, sind hingegen schwer vermietbar. Der Büromarkt hat sich 2025 stabilisiert. Mit rund 43.000 Quadratmeter Flächenumsatz wurde das Vorjahresergebnis leicht übertroffen. Die Nachfrage ist fokussiert auf gute Lagen und moderne Flächen. Gleichzeitig sank die Leerstandsquote von 4,7 auf 4,6 Prozent. Die Spitzenmiete stieg auf 18,50 Euro pro Quadratmeter; bei Neubauf lächen werden deutlich höhere Mieten erwartet. Im Einzelhandel bleibt die Situation herausfordernd. Während zentrale 1a-Lagen und gut positionierte Konzepte weiterhin funktionieren, kämpfen schwächere Lagen mit Leerständen.

Ausblick

Insgesamt hat sich der Duisburger Immobilienmarkt von der starken Zurückhaltung der vergangenen Jahre gelöst. Vor allem der Wohninvestmentmarkt präsentiert sich wieder als tragfähiger und nachgefragter Teilmarkt. Für 2026 ist von einer weiteren Stabilisierung auszugehen. Das Thema Finanzierung und Zinsentwicklung wird auch im kommenden Jahr den Markt mitbestimmen.

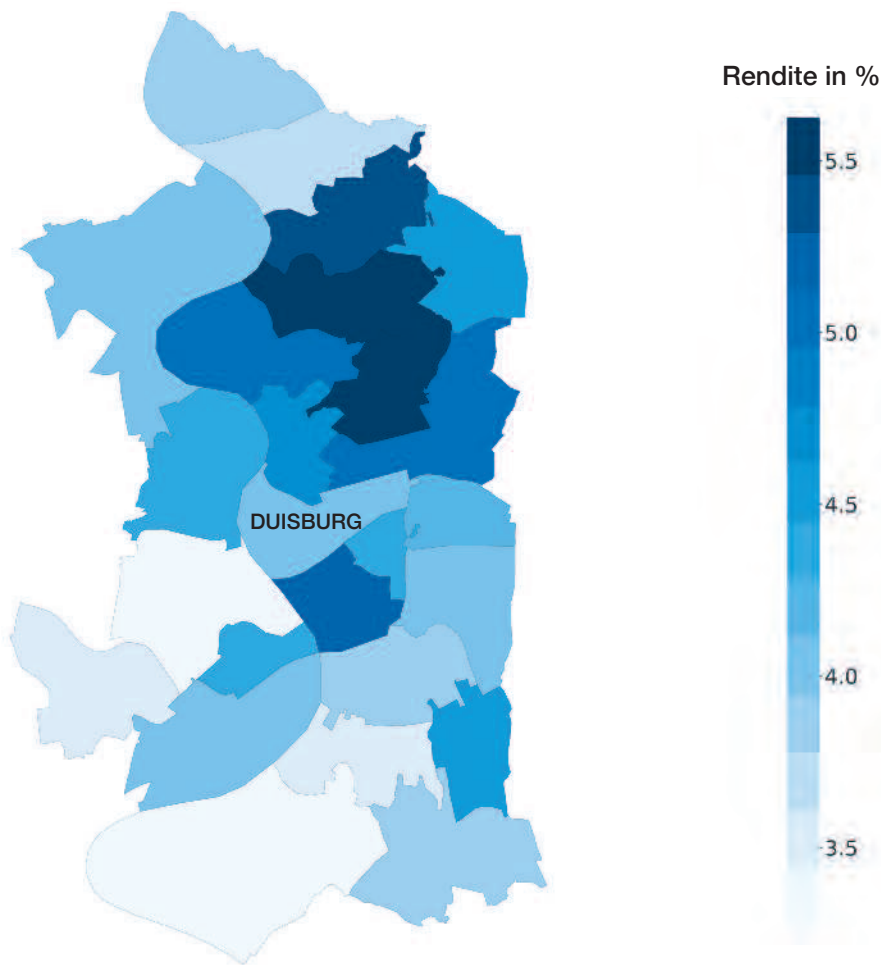
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	10,00	10,00	10,00	↗
Mittlere Lage	6,90	6,90	6,90	↗
Einfache Lage	5,50	5,70	5,70	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	12,5 – 18,0	13,0 – 17,0	12,5 – 18,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	12,0 – 17,5	12,5 – 16,5	11,5 – 16,5	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: 43.000

Leerstandsquote in %: 4,6

Flächenbestand in m²: 2.321.000

Ø Miete in Euro/m²: 14,50

Flächenleerstand in m²: 107.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 18,50

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Königstraße	30,00 – 38,00
Altstadt	6,00 – 13,00

Kontakt:

Armin Quester
Immobilien GmbH

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



Urban leben, nachhaltig investieren

Allgemeine Marktsituation

Erfurt verbindet das Beste aus zwei Welten: den Charme einer historischen Altstadt mit der Dynamik einer modernen Großstadt. Als Landeshauptstadt, Hochschulstandort und wichtiger Wirtschafts- und Logistikstandort wächst die Stadt kontinuierlich und zieht Menschen aus der gesamten Region an. Kurze Wege, eine hohe Lebensqualität, viel Grün und eine hervorragende Anbindung über den ICE-Hauptbahnhof sowie über die Autobahnen A4 und A71 machen Erfurt zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort – und zu einem Immobilienstandort mit Zukunft.

Wohn- und Geschäftshäuser

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch. Besonders innenstadtnahe Quartiere wie die Altstadt, die Löbervorstadt oder die Brühlervorstadt zählen zu den gefragtesten Lagen. Die Angebotsmieten bewegen sich 2026 im Durchschnitt bei rund 9,25 bis 9,50 Euro pro Quadratmeter und entwickeln sich weiterhin positiv. In guten und sehr guten Lagen liegt die Netto-Kaltmiete zwischen 10,50 und 14 Euro.

Wohn- und Geschäftshäuser bieten stabile Investmentperspektiven. Je nach Lage und Objektqualität bewegen sich die Kaufpreise zwischen dem 18- bis 25-fachen der nachhaltig erzielbaren Jahresnettokaltmiete. Gefragt sind vor allem gepflegte Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial und langfristig gesicherten Mieterträgen.

Gewerbeimmobilien

Die Bürodurchschnittsmiete liegt bei 10,30 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und auf stabilem Niveau. In der Spitze werden für Büroflächen Mieten von bis zu 15 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Auch als Wirtschaftsstandort überzeugt Erfurt. Die lebendige Innenstadt, ein starkes Einzugsgebiet, viele Besucher und die kontinuierliche Nachfrage nach Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen schaffen ein attraktives Marktumfeld. In den besten Einkaufslagen, wie beispielsweise am Anger (vorderer Teil), werden in der Spitze Mieten zwischen 40 und 70 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche erzielt.

Ausblick

Erfurt entwickelt sich mit Augenmaß: stabil, lebenswert und zukunftsorientiert. Eine hohe Nachfrage, eine starke Infrastruktur und eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur sorgen für ein solides Fundament. Die Stadt ist gleichermaßen für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger einer der spannendsten Immobilienstandorte in Mitteldeutschland.

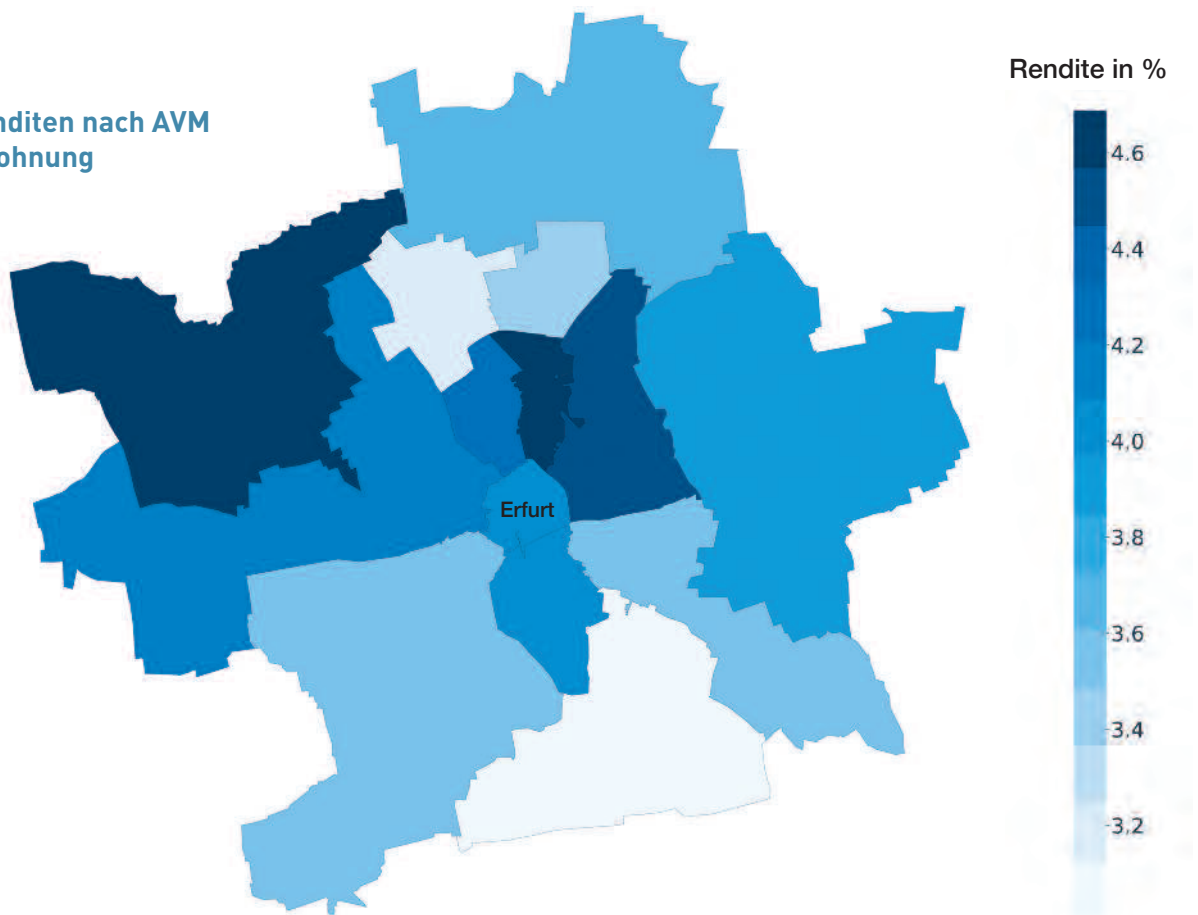
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	8,00 – 11,00	9,00 – 12,00	10,50 – 14,00	↗
Mittlere Lage	7,00 – 9,00	7,50 – 10,50	8,50 – 11,50	↗
Einfache Lage	6,00 – 8,00	6,50 – 10,00	7,50 – 10,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	13,0 – 20,0	13,0 – 21,0	14,0 – 20,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	12,0 – 17,0	10,0 – 17,0	10,0 – 14,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

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

Flächenbestand in m²: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 10,30

Flächenleerstand in m²: k. A.
Spitzenmiete in Euro/m²: 15,00

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Anger, vorderer Teil	40,00 – 70,00
Anger, hinterer Teil	18,00 – 35,00



Kontakt:

OSCHINSKI®
INVESTMENT-IMMOBILIEN

OSCHINSKI Investment-Immobilien GmbH
Stefan Oschinski
Kalkreißer 16 • 99085 Erfurt
Telefon: 0361 / 777 924-0
E-Mail: info@oschinski-immobilien.de
www.oschinski-immobilien.de

GÖTTINGEN



Wissenschaftsstandort mit Zukunft

Allgemeine Marktsituation

Mit rund 134.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Göttingen das wirtschaftliche und wissenschaftliche Zentrum Südniedersachsens. Zum Wintersemester 2025/2026 waren an der Georg-August-Universität einschließlich Universitätsmedizin rund 27.700 Studierende eingeschrieben. Die Universität, fünf Max-Planck-Institute und weitere Forschungseinrichtungen prägen den Standort ebenso wie international tätige Unternehmen, darunter 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 Gewerbeflächen. Der Immobilienmarkt ist robust.

Wohnimmobilien

Der Göttinger Wohnungsmarkt zeigt ein differenziertes Bild. Die Spitzen-Kaltmiete liegt für Bestandswohnungen in erstklassigen Lagen bei circa 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In den einfachen und mittleren Lagen liegt die Kaltmiete zwischen 10,50 und 12,50 Euro.

Neubauwohnungen kosten, je nach Standort und Ausstattung, 4.700 bis 6.300 Euro pro Quadratmeter. Im Neubau sind Mieteinnahmen zwischen 13 bis 18 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu realisieren. Der Kaufpreisfaktor für Mehrfamilienhäuser im Bestand liegt zwischen dem 15- bis 17-fachen der Jahresnettokaltmiete.

Gewerbeimmobilien

Die Spitzenmiete für Büroflächen in der Göttinger Innenstadt beläuft sich auf 16,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, während die Durchschnittsmiete bei 13 Euro liegt. Der Kaufpreisfaktor für Büro- und Geschäftshäuser bewegt sich zwischen dem 11- und 14-fachen des Jahresmietrohertrags.

Aufgrund des hohen Anteils an Studierenden liegt die durchschnittliche Einzelhandelskaufkraft der Einwohner etwas unter dem Bundesdurchschnitt (94 im Vergleich zu 100 im Bundesschnitt). Stark frequentierte Einzelhandelslagen überzeugen viele Händler, die mit attraktiven Mietkonditionen rechnen können.

Ausblick

Der Göttinger Immobilienmarkt präsentiert sich 2026 robust. Bestandsobjekte entwickeln sich überwiegend stabil, während im Neubau moderat steigende Miet- und Kaufpreise zu beobachten sind. Für Investoren bieten insbesondere gut gelegene Wohnimmobilien, zeitgemäße Büroflächen und nachhaltig nutzbare Bestandsobjekte langfristige Perspektiven.

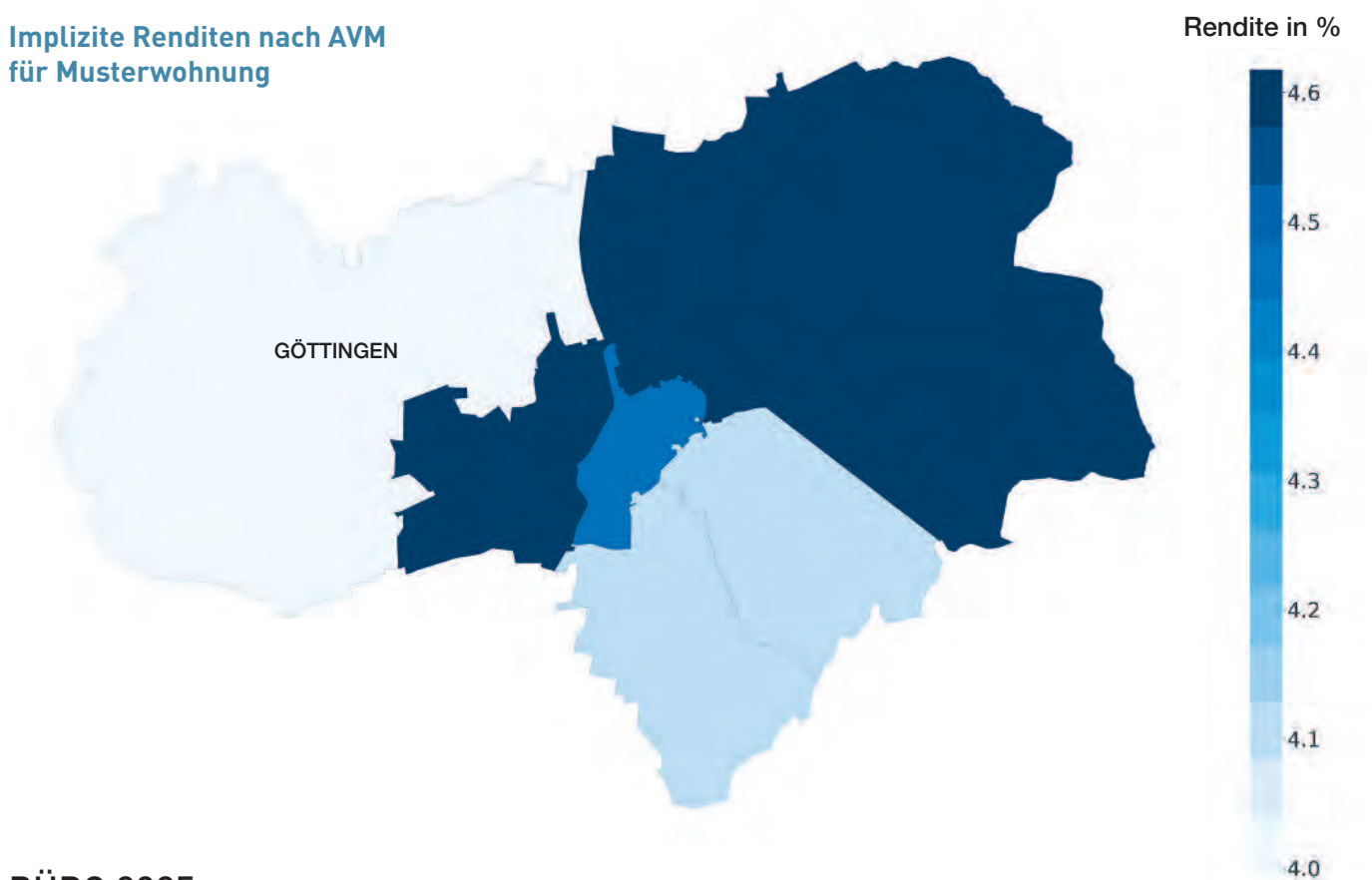
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,00	14,00	14,00	→
Mittlere Lage	11,00	12,00	12,50	↗
Einfache Lage	10,00	10,50	10,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	15,0 – 18,0	15,0 – 18,0	15,0 – 17,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	15,0 – 18,0	15,0 – 18,0	11,0 – 14,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: k. A.

Flächenbestand in m²: k. A.

Flächenleerstand in m²: k. A.

Leerstandsquote in %: k. A.

Ø Miete in Euro/m²: 13,00

Spitzenmiete in Euro/m²: 16,50

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Weender Straße	35,00 – 60,00
Groner Straße	15,00 – 30,00

Kontakt:

DELTA DOMIZIL

Delta Domizil GmbH
Jannik Luhn
Robert-Gernhardt-Platz 3
37073 Göttingen • Telefon: 0551 / 50 30 50-33
E-Mail: luhn@deltadomizil.de
www.deltadomizil.de

HAMBURG



Starker Standort mit nachhaltiger Perspektive

Allgemeine Marktsituation

Hamburg zählt zu den führenden Wirtschafts- und Immobilienstandorten Deutschlands und genießt auch international eine hohe Strahlkraft. Deutschlands größter Hafen, die vielfältige Wirtschaftsstruktur sowie die hohe Lebensqualität machen die Hansestadt zu einem gefragten Standort für Unternehmen, Fachkräfte und Investoren. Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum sowie zahlreiche Projektentwicklungen unterstreichen die Attraktivität Hamburgs.

Wohnimmobilien

Auch 2026 setzt sich der Anstieg der Mietpreise im Wohnungsbestand fort. In sehr guten Lagen werden inzwischen bis zu 30 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter erzielt, in mittleren Lagen bis zu 21 Euro. Im Neubausegment liegt die Spitzenmiete bei bis zu 35 Euro pro Quadratmeter. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bleiben auf hohem Niveau: In den Toplagen werden für Bestandswohnungen bis zu 15.000 Euro pro Quadratmeter erzielt, Neubauwohnungen erreichen Spitzenwerte von bis zu 16.000 Euro. Im Zinshaussegment werden Objekte in Bestlagen unverändert bis zum 25-fachen der Jahresnettokaltmiete gehandelt.

Büroflächen

Hamburg behauptet seine Position als einer der führenden Bürostandorte Deutschlands. Die Durchschnittsmiete stieg 2025 leicht auf 20,50 Euro pro Quadratmeter,

die Spitzenmiete liegt bei bis zu 33,50 Euro. Mit einem Flächenumsatz von 410.000 Quadratmetern verzeichnete der Hamburger Büromarkt gegenüber dem Vorjahr ein Plus von rund 50.000 Quadratmetern. Die Nachfrage nach modernen Büroflächen bleibt hoch. Dabei zählen insbesondere eine attraktive Lage sowie ein zeitgemäßer Ausstattungs- und Nachhaltigkeitsstandard zu den entscheidenden Auswahlkriterien.

Einzelhandel

Hamburg behauptet seine hohe Attraktivität als Einkaufsstandort mit überregionaler Strahlkraft. Die etablierten Einzelhandelslagen ziehen gleichermaßen internationale Marken wie auch Besucher aus dem In- und Ausland an. In den Stadtteillagen wurden 2025 in der Spitze am Eppendorfer Baum 65 Euro und in der Osterstraße weiterhin bis zu 46 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Ausblick

Auch für 2026/2027 zählt Hamburg aus Sicht von Robert C. Spies zu den führenden Standorten für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die wirtschaftliche Stärke, das anhaltende Bevölkerungswachstum sowie zahlreiche zukunftsweisende Projektentwicklungen bilden eine solide Grundlage für die weitere Marktentwicklung.

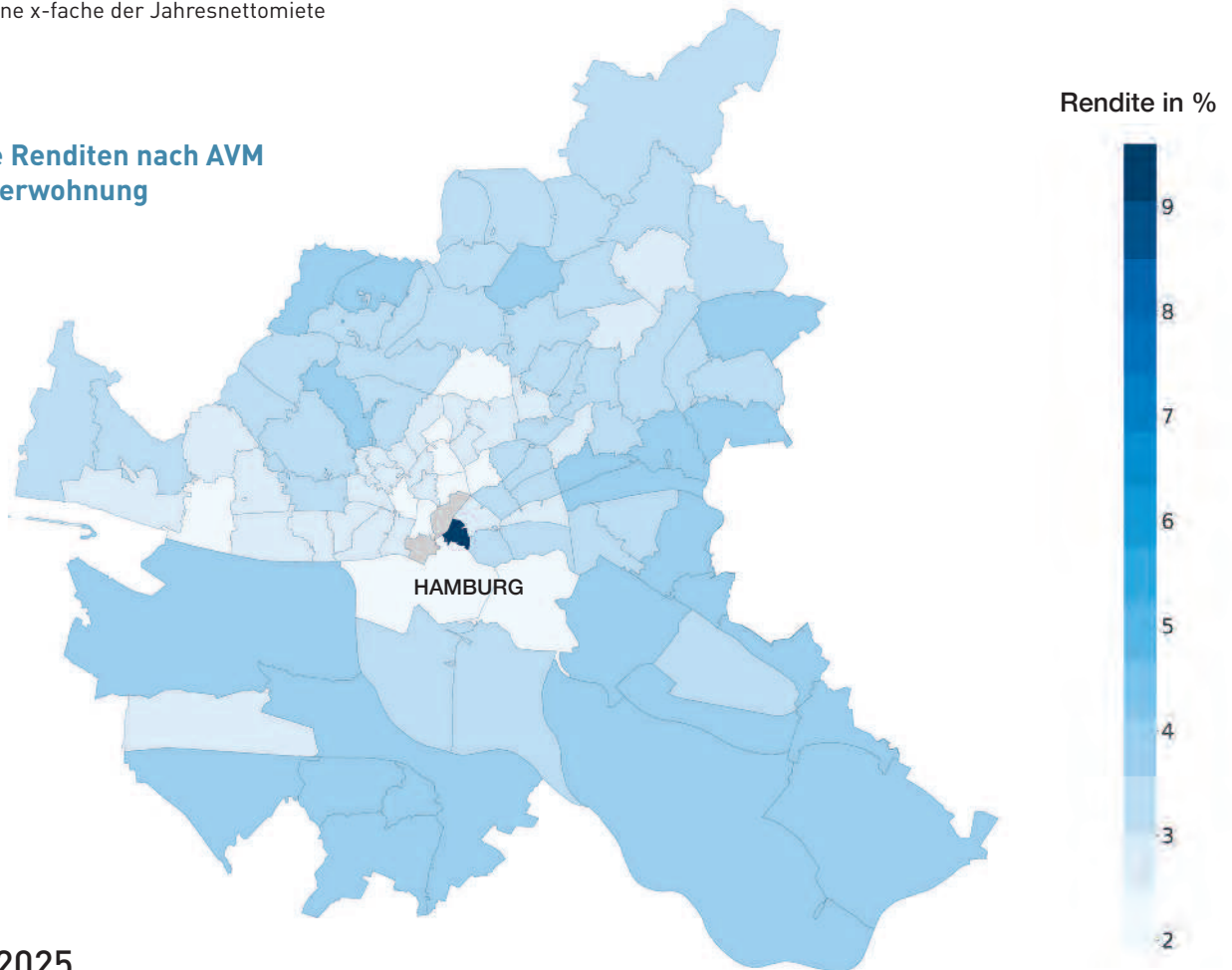
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	18,00–27,00	18,00–28,00	20,00–30,00	↗
Mittlere Lage	14,00–19,00	14,00–20,00	16,00–21,00	↗
Einfache Lage	8,00–14,00	8,00–15,00	9,00–16,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	15,0–25,0	15,0–25,0	15,0–25,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	11,0–22,0	11,5–13,0	11,5–23,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m ² : 410.000	Flächenbestand in m ² : 14.420.000	Flächenleerstand in m ² : 865.000
Leerstandsquote in %: 6,0	Ø Miete in Euro/m ² : 20,50	Spitzenmiete in Euro/m ² : 33,50

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 2025 – Mieten in Stadtteillagen

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

HANNOVER



Stabilisierung bei anhaltender Nachfrage

Allgemeine Marktsituation

Hannover behauptete sich Assetklassen-übergreifend als stabiler Immobilienstandort. Der Investmentmarkt erholte sich leicht; das Transaktionsvolumen stieg 2025 auf knapp 500 Mio. Euro. Während die hohe Wohnraumnachfrage auf eine weiterhin geringe Neubautätigkeit trifft, zeigen sich die gewerblichen Teilmärkte differenziert.

Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnraum in Hannover ist weiterhin hoch. Aufgrund der bauwirtschaftlichen Lage pendelte sich die Bautätigkeit in Stadt und Umland auf einem niedrigen Niveau ein. Die Spitzenkaufpreise im Neubau-segment stagnieren im Vergleich zum Vorjahr bei rund 7.500 Euro pro Quadratmeter, im mittleren Segment bei circa 6.500 Euro. Neubauwohnungen erzielen Kaltmieten zwischen 17,50 Euro pro Quadratmeter in guten und 14 Euro in einfachen Wohnlagen. Der Kaufpreis-Vervielfältiger (Faktor) für Mehrfamilienhäuser liegt im Bestand im Schnitt bei 14 bis 16.

Gewerbeimmobilien

Im Jahr 2025 wurden rund 103.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Die Spitzenmiete in der Innenstadt beträgt etwa 24,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, während die durchschnittliche Miete bei 16,30 Euro liegt. Die Leerstandsquote belief sich zum Jahresende 2025 auf 6,12 Prozent.

Hannover zählt zu den umsatzstärksten deutschen Handelsstandorten: 2025 lag der Umsatz bei rund 8,73 Milliarden Euro. In den 1a-Lagen Hannovers lagen die Spitzenmieten zum Jahresende 2025 bei etwa 150 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche, die Durchschnittsmieten bei 120 Euro.

Im Logistikbereich wurde 2025 ein Flächenumsatz von 215.000 Quadratmetern erzielt. Die Spitzenmieten liegen aktuell bei 6,40 Euro pro Quadratmeter. Die Durchschnittsmieten bei 5 Euro. Die erzielbare Nettoanfangsrendite beläuft sich auf 5 Prozent.

Ausblick

Am Wohnimmobilienmarkt werden keine deutlichen Preisrückgänge erwartet, da vorhandene Nachfrage auf ein geringes Neubauvolumen trifft. Auf dem Büromarkt geraten ältere Gebäude in peripheren Lagen unter Druck. ESG-Kriterien, technische Ausstattung und die Flächenqualität sind wichtige Anmietkriterien.

Für den gewerblichen Investmentmarkt zeichnet sich vorsichtiger Optimismus ab. Veränderte Marktbedingungen bieten Investoren günstigere Einstiegsmöglichkeiten. Auch das wachsende Interesse internationaler Marktteilnehmer könnte das Transaktionsgeschehen beleben. Für die Innenstadt bleiben neue Nutzungskonzepte und eine höhere Aufenthaltsqualität entscheidend, um Frequenz und Umsätze langfristig zu steigern.

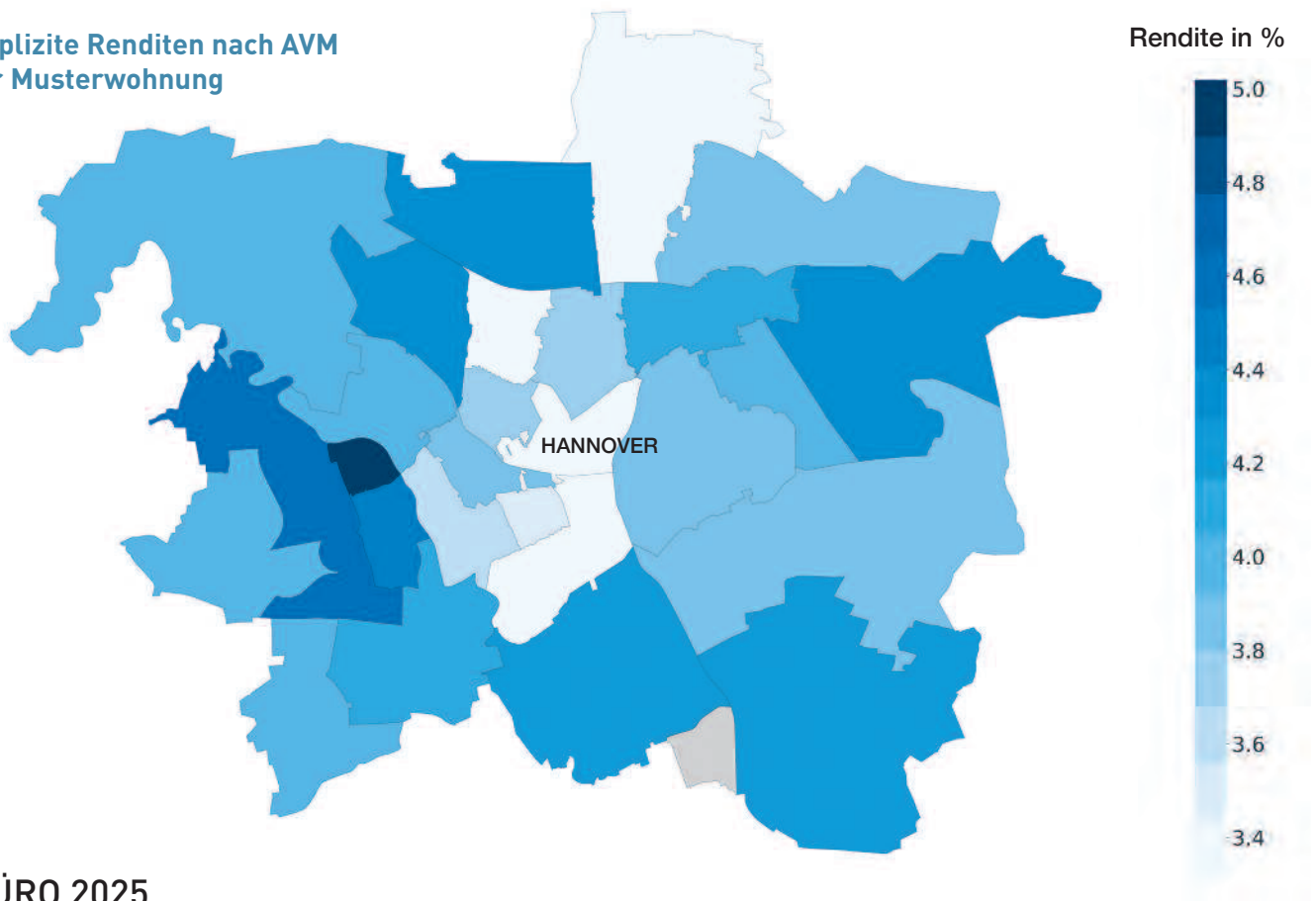
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	14,00	15,00	15,00	↗
Mittlere Lage	12,00	13,00	13,00	↗
Einfache Lage	10,00	10,50	11,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0–22,5	16,0–20,0	14,0–16,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	17,0–23,0	15,0–18,0	13,0–15,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m ² : 103.000	Flächenbestand in m ² : 5.250.000	Flächenleerstand in m ² : 327.000
Leerstandsquote in %: 6,12	Ø Miete in Euro/m ² : 16,30	Spitzenmiete in Euro/m ² : 24,50

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Lister Meile	35,00–50,00
Bahnhofstraße	50,00–75,00

Kontakt:

DELTA DOMIZIL

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

HEIDELBERG



Asset-Klasse definiert die Rendite

Allgemeine Marktsituation

Heidelberg zählt mit rund 155.000 Einwohnern zu den attraktivsten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Dank der exponierten Lage, dem weltberühmten Schloss und der historischen Altstadt zieht die Stadt jährlich Millionen Touristen an.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Das Wachstumschancengesetz bietet weiterhin attraktive Abschreibungsmöglichkeiten für den energieeffizienten Neubau. Heidelberg nutzt diese Impulse in zahlreichen Stadtteilentwicklungen wie der Bahnstadt, dem Hospital-Quartier, dem Patrick-Henry-Village und der Südstadt, wo insgesamt circa 2.000 neue Wohnungen entstehen, um dem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Während die Mietpreise kontinuierlich steigen, zeigt sich das Preisgefüge differenziert: Im Wohnungsbestand bewegen sich die Kaufpreise, je nach Lage, zwischen 1.800 Euro pro Quadratmeter in einfachen Lagen bis hin zu 5.550 Euro im Top-Segment. Die Kaufpreiskriterien für Wohngebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser haben sich konsolidiert und bewegen sich zwischen dem 14- bis 22-fachen des Jahresrohertrages.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Der Heidelberger Büromarkt präsentiert sich im aktuellen Berichtsjahr als robustes, von Kleinteiligkeit geprägtes Marktsegment. Nach einem überdurchschnittlich

hohen Fertigstellungsvolumen 2025 flachte die Neubauaktivität ab. Der Gesamtbestand wuchs moderat auf 1.177.000 Quadratmeter. Mangels großvolumiger Abschlüsse ging der Flächenumsatz spürbar auf circa 24.900 Quadratmeter zurück. Dennoch hält sich das Mietpreinsniveau dank des Trends moderner Arbeitswelten stabil: Die Durchschnittsmiete verharrt auf einem soliden Niveau von 14,20 Euro pro Quadratmeter, während in der Spitze bis zu 18 Euro erzielt werden. Der Flächenleerstand ist leicht auf 61.200 Quadratmeter gestiegen, was einer gesunden Leerstandsquote von 5,2 Prozent entspricht. Der Einzelhandel behauptet sich; die Innenstadt profitiert von einer hohen Passantenfrequenz. In der Hauptstraße spiegelt sich die hohe Lagequalität in einer stabilen Mietpreisspanne zwischen 60 und 100 Euro wider.

Ausblick

Die Wohnraumnachfrage bleibt ungebrochen hoch. Ein anhaltendes Angebotsdefizit bei Wohnungen und Häusern sorgt weiterhin für Preisstabilität und kontinuierliche Mietsteigerungen. Wohnimmobilien-Investments in A-Lagen sowie geförderte Neubauprojekte versprechen langfristige Sicherheit. Während sich der Büromarkt nach der jüngsten Fertigstellungswelle im kleinteiligen Segment stabilisiert, bieten Investments in den Top-Lagen des Einzelhandels ein risikoarmes Profil mit der Gewährleistung eines soliden, langfristig starken Cashflows.

Marktdaten

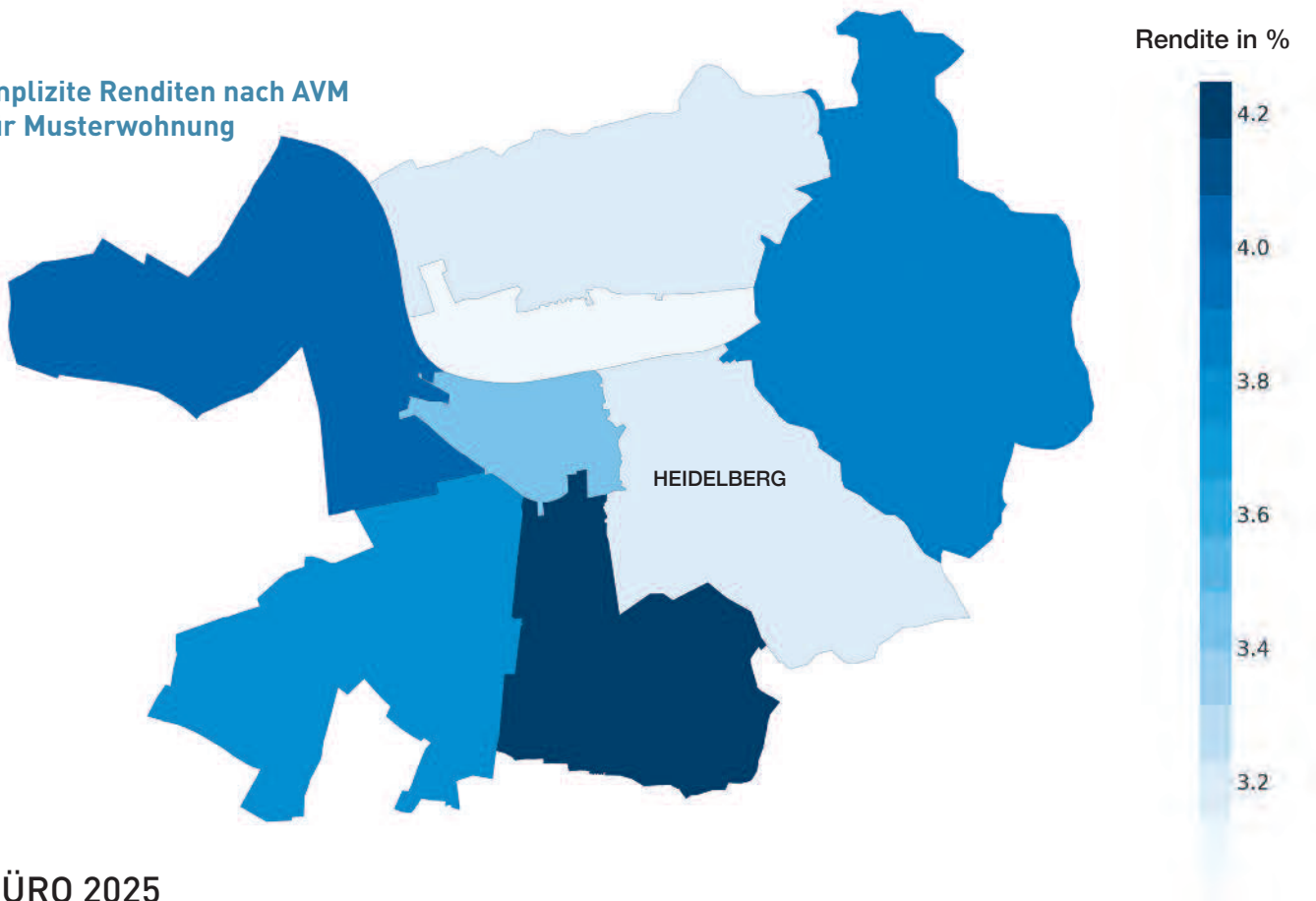
Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	14,50 – 20,50	15,00 – 21,00	15,00 – 21,00	→
Mittlere Lage	11,00 – 16,00	11,00 – 16,00	11,00 – 16,50	↗
Einfache Lage	9,50 – 13,50	9,50 – 13,50	9,50 – 13,50	→

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	14,0 – 22,0	25,0 – 30,0	14,0 – 22,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 20,0	28,0 – 35,0	14,0 – 22,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung

Rendite in %



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: 24.900

Leerstandsquote in %: 5,2

Flächenbestand in m²: 1.177.000

Ø Miete in Euro/m²: 14,20

Flächenleerstand in m²: 61.200

Spitzenmiete in Euro/m²: 18,00

Kontakt:

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße **Mietspanne in EUR/m²**

Hauptstraße 60,00 – 100,00

**SCHÜRRER &
FLEISCHER
IMMOBILIEN**

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Peter Schürer • Werner-von-Siemens-Str. 2-6 Gebäude 5108
76646 Bruchsal • Telefon: 0176 30007625
p.schuerrerr@schuerrerr-fleischer.de
www.schuerrerr-fleischer.de

KARLSRUHE



Wohninvestments sind ertragsstark

Allgemeine Marktsituation

Die Fächerstadt Karlsruhe ist ein bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung. Als Sitz des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs sowie Heimat hochkarätiger Bildungseinrichtungen zieht die Stadt kontinuierlich Fachkräfte an. Namhafte Unternehmen wie dm, EnBW und Schwabe unterstreichen die wirtschaftliche Stärke. Während das Multi-Use-Projekt von Midstad auf dem Gewerbeimmobilienmarkt für neuen Wind sorgt, bleibt der Wohnungsmarkt aufgrund eines anhaltenden Nachfrageüberhangs spürbar angespannt.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Karlsruhe bietet eine hohe Lebensqualität und bleibt ein gefragter Wohnort, an dem die Kaltmieten das bundesweite Niveau übertreffen. Im Wohnungsbestand liegen sie, je nach Lagequalität, zwischen 10 und 18 Euro im Top-Segment. Die Bestands-Kaufpreise reichen von 3.100 Euro pro Quadratmeter in einfachen Lagen bis zu 8.000 Euro an sehr guten Standorten. Aufgrund geringer Neubautätigkeit bleibt das Angebot knapp. Die Kaufpreise liegen zwischen 3.900 und 7.600 Euro, während sich die Neubau-Mieten zwischen 10 und 15 Euro bewegen. Kapitalanlegern bietet dieses Umfeld verlässliche Renditen. Die Kaufpreisfaktoren für Wohngebäude sowie Büro- und Geschäftshäuser liegen stabil zwischen dem 14- bis 22-fachen des Jahresrohertrages.

Büro- und Geschäftshäuser

Der Büromarkt pendelt sich auf einem neuen Fundament ein, wobei der Fokus stark auf Qualität vor Quantität liegt. Bei einem robusten Gesamtbestand von 2,6 Mio. Quadratmetern wurde 2025 ein Flächenumsatz von 59.900 Quadratmeter erzielt. Der Leerstand beläuft sich auf 171.800 Quadratmeter (6,4 Prozent). Moderne, nachhaltige Immobilien in guten Verkehrslagen sind weiterhin gefragt. Die Durchschnittsmiete liegt stabil bei 11,20 Euro pro Quadratmeter, während in der Spitze bis 17 Euro erzielt werden.

Einzelhandel

Nach den temporären Belastungen durch den Bau der „Kombilösung“ zur Verkehrsberuhigung der Kaiserstraße befindet sich der stationäre Handel weiterhin in einer Phase der Neuorientierung; die Passantenfrequenz steigt. In der Kaiserstraße liegt die Mietpreisspanne zwischen 30 und 85 Euro pro Quadratmeter für Einzelhandelsflächen. Wobei Investoren vor allem krisenresistente Lebensmittel- und Fachmärkte bevorzugen.

Ausblick

Karlsruhe untermauert seine Position als sicherer Standort für Immobilieninvestments. Das Angebotsdefizit im Wohnungsbau sichert stabile Mieten und Preise. Vor allem energieeffiziente Neubauten sowie Objekte in A-Lagen versprechen langfristig nachhaltige Cashflows und bilden den Schlüssel für eine rentable Kapitalanlage.

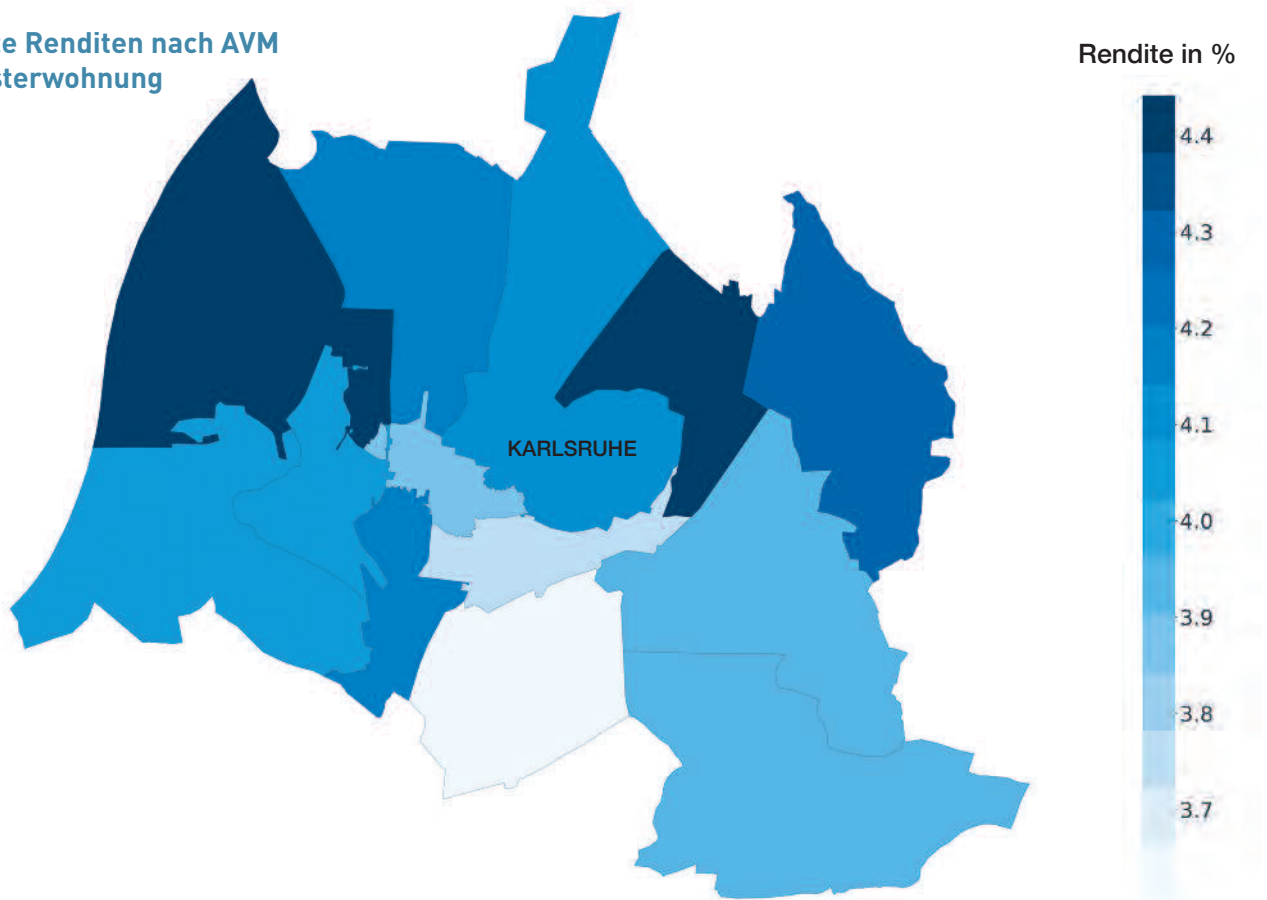
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 18,50	16,30 – 17,50	15,00 – 18,00	↗
Mittlere Lage	11,00 – 15,50	13,28 – 16,10	12,00 – 16,50	↗
Einfache Lage	9,00 – 14,00	10,47 – 12,04	10,00 – 13,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0 – 23,0	29,8 – 34,6	14,0 – 22,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 19,0	19,2 – 25,0	14,0 – 22,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: 59.900

Leerstandsquote in %: 6,4

Flächenbestand in m²: 2.600.000

Ø Miete in Euro/m²: 11,20

Flächenleerstand in m²: 171.800

Spitzenmiete in Euro/m²: 17,00

Kontakt:

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Kaiserstraße	30,00 – 85,00



Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
 Peter Schürer • Werner-von-Siemens-Str. 2-6 Gebäude 5108
 76646 Bruchsal • Telefon: 0176 30007625
 p.schuerrerr@schuerrerr-fleischer.de
 www.schuerrerr-fleischer.de



Wirtschaftspotenziale an der Ostseeküste

Allgemeine Marktsituation

Der Kieler Immobilienmarkt profitiert von der Nachfrage von 35.000 Studierenden und der hohen Lebensqualität an der Ostsee. Die maritimen Unternehmen, die sich aus rund 1.800 Firmen mit insgesamt 42.000 Beschäftigten und einem Gesamtumsatz von circa 9,2 Mrd. Euro zusammensetzen, prägen die Wirtschaft der Landeshauptstadt. 2,8 Millionen Fähr- und Kreuzfahrtpassagiere unterstreichen die touristische Bedeutung der Region. Kiel bewirbt sich als Segelstandort für die Deutschen Olympischen und Paralympischen Spiele 2036, 2040 oder 2044.

Wohnimmobilien

Das Angebot zum Verkauf stehender Mehrfamilienhäuser hat in den vergangenen Monaten erneut deutlich zugenommen. Kleine und mittelgroße Mehrfamilienhäuser in zentralen Wohnlagen in Uni-Nähe sind beliebt. Die Kaufpreiserlöse für Mehrfamilienhäuser auf dem Kieler Ostufer liegen zwischen der 12- und 15-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf dem Westufer bewegen sie sich um die 16- bis 18-fache Jahresnettokaltmiete. In sehr guten Lagen und bei entsprechender Gebäudequalität werden Preise um die 20-fache Jahresnettokaltmiete erzielt.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist hoch. Die Kaltmieten auf dem Kieler Ostufer liegen bei rund 8 bis 9 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Auf dem Westufer stößt eine hohe Nachfrage auf geringes Angebot. Hier liegt die Kaltmiete, je nach Ausstattung, zwischen 10 und 12 Euro. Besonders nachgefragt sind Zwei- und Dreizimmerwoh-

nungen. Gut ausgestattete Wohnungen auf dem Kieler Westufer und in Uni-Nähe werden für 11,50 bis 13 Euro pro Quadratmeter vermietet. In Prestigelagen sind im Neubau-Erstbezug zwischen 16 und 20 Euro realisierbar.

Gewerbeimmobilien

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

Ausblick

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

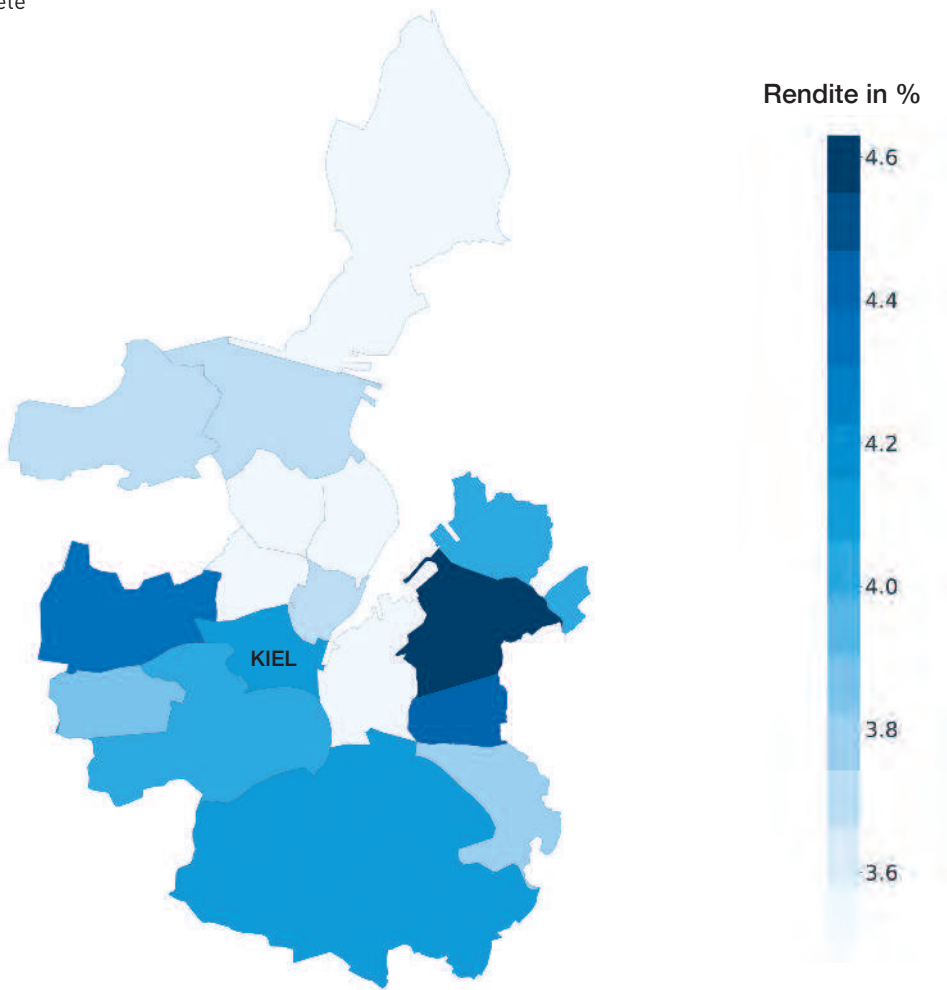
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 14,00	12,50 – 14,00	13,00 – 16,00	↗
Mittlere Lage	10,00 – 11,50	10,00 – 11,50	10,00 – 12,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 9,50	8,50 – 9,50	9,00 – 10,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	11,0 – 18,0	12,0 – 20,0	12,0 – 18,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	11,0 – 17,0	10,0 – 15,0	10,5 – 12,5	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: 25.000

Leerstandsquote in %: 4,0

Flächenbestand in m²: 1.500.000

Ø Miete in Euro/m²: 10,00

Flächenleerstand in m²: 60.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 17,00

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

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

Holstenstraße	20,00 – 60,00
---------------	---------------

Kontakt:



Hans Schütt
Immobilien

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



Immobilienmarkt zeigt sich widerstandsfähig

Allgemeine Marktsituation

Die Wiederbelebung des Immobilienmarktes wurde in jüngster Vergangenheit durch geopolitische Spannungen ausgebremst. Die Dynamiken am Wohnungsmarkt flachten vor allem im hochpreisigen Segment ab, der Büromarkt ist von Zurückhaltung geprägt. Die regionalen Rahmenbedingungen stimmen jedoch, der Kölner Markt zeigt eine hohe Resilienz.

Wohnimmobilien

In den vergangenen Quartalen sind die Preise für Bestandswohnungen kontinuierlich gestiegen, zuletzt jedoch etwas langsamer. Im Neubausegment treffen hohe Herstellungskosten auf einen preissensiblen Markt. Besonders dynamisch entwickeln sich die Verkaufspreise für jüngere Bestandsgebäude mit einem bereits guten energetischen Zustand. Ein konstant hoher Nachfrage- und steigende Preise sind am Mietmarkt zu beobachten, wenngleich die Dynamik vor allem im oberen Preissegment abgenommen hat. Geopolitische Spannungen haben zu einem gestiegenen Zinsniveau geführt. Die Haushaltseinkommen stagnieren in Folge der schwachen Konjunktur, sodass sich die Erschwinglichkeit wieder leicht verschlechtert hat. Kapitalanlegerinnen und -anleger profitieren im Neubau von Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten. Bei Investmentobjekten ist die Zurückhaltung weiter hoch. Investoren sondieren den Markt und suchen eine passende Gelegenheit. Der energetische Zustand bleibt im Fokus. Die Verkaufspreisfak-

toren haben sich eingependelt. Für die kommenden Monate prognostizieren wir eine Seitwärtsbewegung bei den Verkaufspreisen. Größere Impulse sind bei sich verändernden politischen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu erwarten. Auf dem Mietmarkt ist von weiter leicht steigenden Preisen auszugehen.

Gewerbeimmobilien

Der Büromarkt steht ebenfalls unter den Einflüssen globaler und nationaler Herausforderungen. Künstliche Intelligenz etabliert sich im Arbeitsalltag. Standortentscheidungen werden sorgsam abgewogen, wobei energieeffiziente Gebäude in zentralen Lagen gefragt sind. Die Leerstandsquote in Köln ist gestiegen, im nationalen Vergleich ist der Wert allerdings weiter unterdurchschnittlich. Als Shopping-Standort besitzt Köln eine hohe Anziehungskraft in der Region. Schildergasse und Hohe Straße zählen weiterhin zu den am stärksten frequentierten Fußgängerzonen Deutschlands. Die Nebenlagen locken mit einem attraktiven Mix aus Fachgeschäften und filialisierendem Einzelhandel.

Ausblick

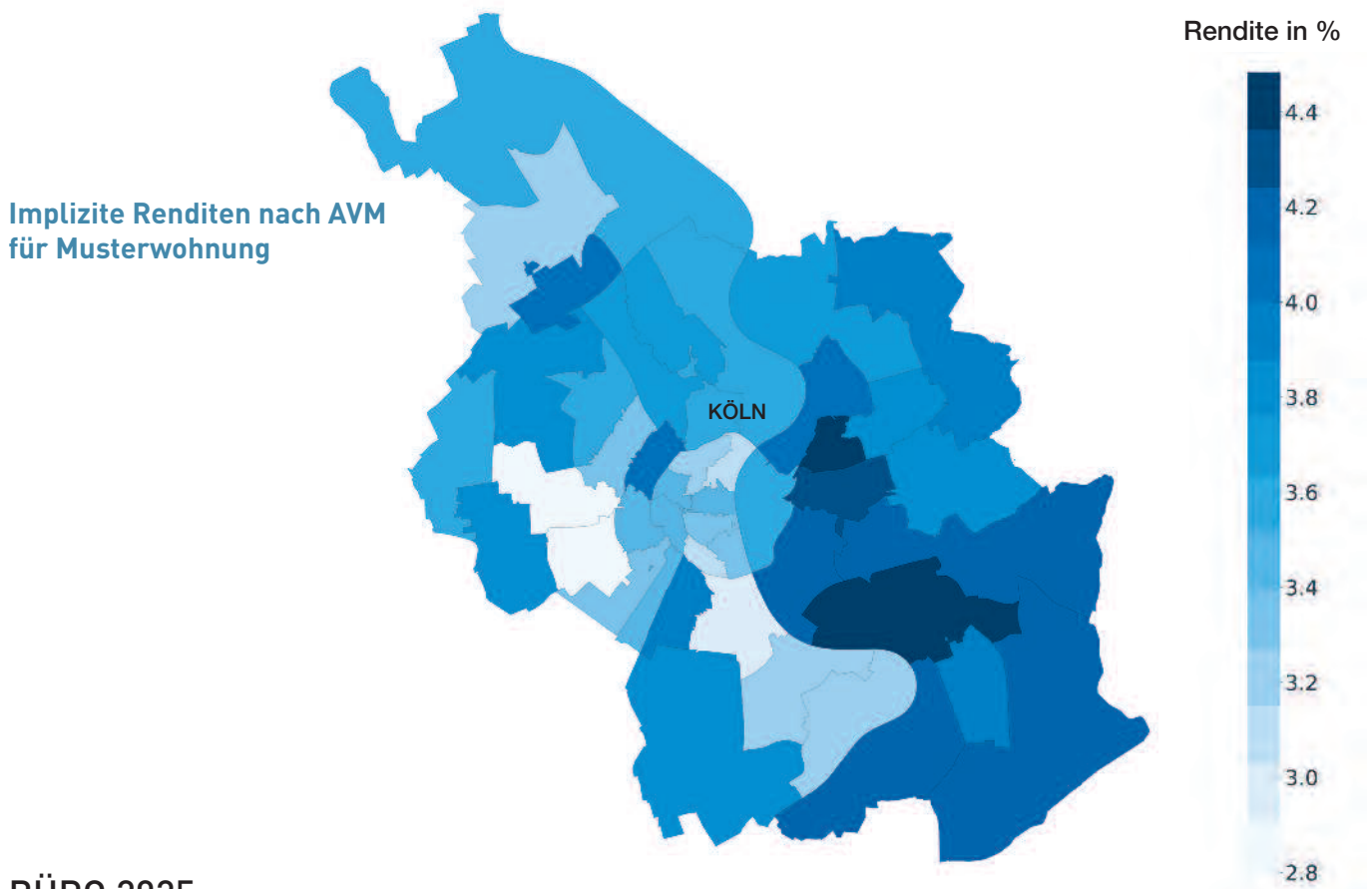
Der Kölner Immobilienmarkt wird auch bei anhaltenden globalen und nationalen Herausforderungen robust bleiben. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Rheinland stützen den Markt, sodass vorerst nicht mit sinkenden Preisen zu rechnen ist.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	15,00 – 17,25	16,00 – 18,00	16,50 – 18,50	→
Mittlere Lage	12,50 – 15,00	13,00 – 16,00	14,00 – 16,50	↗
Einfache Lage	10,50 – 12,50	10,50 – 13,00	11,50 – 14,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0 – 25,0	16,0 – 25,0	16,0 – 24,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 20,0	14,0 – 21,0	14,0 – 21,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m ² : 160.000	Flächenbestand in m ² : 8.500.000	Flächenleerstand in m ² : 500.000
Leerstandsquote in %: 6,0	Ø Miete in Euro/m ² : 21,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : 34,00

Einzelhandel 2025 – 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



Eine Stadt gestaltet Zukunft

Allgemeine Marktsituation

Leipzig hat sich in den vergangenen Jahren zu einer der spannendsten Städte Deutschlands entwickelt. Historische Gründerzeitquartiere treffen auf moderne Architektur, kreative Szeneviertel auf internationale Unternehmen. Die Mischung aus Kultur, Innovation und urbanem Lebensgefühl macht die Stadt attraktiv. Als bedeutender Universitäts-, Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort wächst Leipzig kontinuierlich. Bis 2030 soll die Bevölkerung von aktuell knapp über 631.000 auf ungefähr 639.000 Einwohner wachsen (Quelle: Stadt Leipzig).

Wohn- und Geschäftshäuser

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum prägt den Leipziger Immobilienmarkt nachhaltig. Beliebte Stadtteile wie Südvorstadt, Plagwitz, Schleußig, Gohlis oder das Waldstraßenviertel verbinden historischen Charme mit modernem Stadtleben. In mittelguten Lagen liegen die Wohnungsmieten in Bestandsgebäuden zwischen 8,50 und 11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. An guten und sehr stark nachgefragten Standorten müssen Mieter bei der Neuanmietung zwischen 10 und 15 Euro pro Wohnquadratmeter einkalkulieren.

Für Kapitalanleger bleibt Leipzig attraktiv. Wohn- und Geschäftshäuser überzeugen durch stabile Mieten und solide Renditeperspektiven. Besonders gepflegte Bestandsimmobilien in guten Lagen stehen bei Investoren hoch im Kurs. Bei Wohngebäuden liegen die Kaufpreiskriterien zwischen dem 15- bis 21-fachen des Jahresro-

ertrags. Bei Büro- und Geschäftshäusern tendiert der Faktor zwischen dem 10- bis 17-fachen des Jahresrohertrags.

Gewerbeimmobilien

Leipzig ist längst mehr als ein traditioneller Messestandort. Internationale Unternehmen, innovative Start-ups und eine starke Logistikbranche prägen das wirtschaftliche Bild der Stadt. Entsprechend hoch bleibt die Nachfrage nach modernen Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Die Durchschnittsmiete für Büroflächen liegt bei etwa 12 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. In der Spitze werden für moderne Büros Mieten von bis zu 18,50 Euro pro Quadratmeter bezahlt.

Die lebendige Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einzelhandel und einem großen Einzugsgebiet unterstreicht die wirtschaftliche Stärke Leipzigs und schafft attraktive Perspektiven für Ladenmieter. Die Einzelhandelsmieten liegen in guten Innenstadtlagen bei 70 bis 110 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche.

Ausblick

Leipzig blickt optimistisch in die Zukunft. Bevölkerungswachstum, wirtschaftliche Dynamik und kontinuierliche Investitionen in Stadtentwicklung und Infrastruktur bilden die Grundlage für einen stabilen Immobilienmarkt. Wer heute in Leipzig investiert, entscheidet sich für eine Stadt, die Tradition und Fortschritt verbindet.

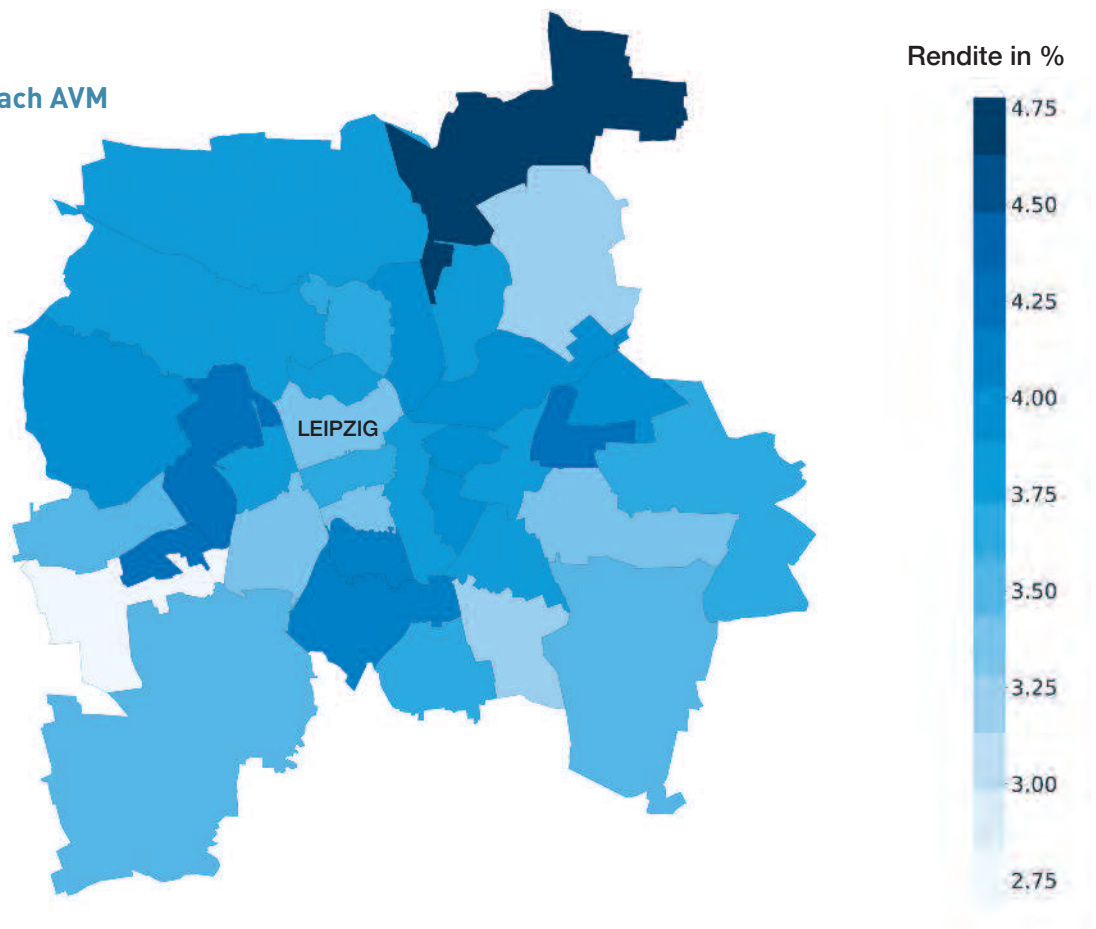
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	10,00 – 15,00	12,00 – 16,00	10,00 – 15,00	→
Mittlere Lage	8,50 – 10,00	10,00 – 13,00	8,50 – 11,00	→
Einfache Lage	7,00 – 8,50	7,00 – 8,50	6,50 – 8,50	→

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	18,0 – 26,0	18,0 – 26,0	15,0 – 21,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	12,0 – 16,0	10,0 – 15,0	10,0 – 17,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

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

Flächenbestand in m²: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 11,00 – 13,00

Flächenleerstand in m²: k. A.
Spitzenmiete in Euro/m²: 18,50

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

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



Kontakt:

OSCHINSKI®
INVESTMENT-IMMOBILIEN

OSCHINSKI Investment-Immobilien GmbH
Stefan Oschinski
Kalkreißer 16 • 99085 Erfurt
Telefon: 0361 / 777 924-0
E-Mail: info@oschinski-immobilien.de
www.oschinski-immobilien.de

MANNHEIM



Wachstum und gute Perspektiven

Allgemeine Marktsituation

Mannheim untermauert seine Position als attraktiver Wirtschaftsstandort und zieht verstärkt zukunftsorientierte Unternehmen an. Nach dem starken Transaktionsvolumen der jüngeren Vergangenheit setzt sich die positive Standortentwicklung fort. Projekte wie das „Konradhaus“ in der Dudenstraße mit rund 30.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche sowie die Etablierung der Hans-Thoma-Straße als Bürolage belegen die Attraktivität des Standorts.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot weiterhin deutlich. Dieses fundamentale Defizit sorgt für eine anhaltende Preisstabilität im Wohnsegment. Die Mieten für Bestandswohnungen bewegen sich, je nach Lage, zwischen 9,50 Euro und 21 Euro pro Quadratmeter, während die Kaufpreise von 2.000 Euro pro Quadratmeter in einfachen Lagen bis zu 4.500 Euro im Top-Segment reichen. Im Neubau reichen die Mieten von 10 bis 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Neubau-Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 3.000 bis 8.000 Euro pro Wohnquadratmeter. Die Kaufpreisfaktoren spiegeln das verlässliche Marktumfeld wider: Sie liegen beim 14- bis 21-fachen des Jahresrohertrages für Wohngebäude und beim 13- bis 20-fachen für Büro- und Geschäftshäuser.

Büroimmobilien

Als wichtigster Bürostandort der Metropolregion verfügt

Mannheim über einen Gesamtbestand von 2, 27 Mio. Quadratmetern. Im Berichtszeitraum verzeichnete der Markt einen Flächenumsatz von 51.400 Quadratmetern. Der Gesamtleerstand beläuft sich auf 239.000 Quadratmeter, was einer gestiegenen Leerstandsquote von 10,5 Prozent entspricht. Die Durchschnittsmiete von Büros notiert bei soliden 14,60 Euro pro Quadratmeter, während in der Spitze bis zu 18 Euro erzielt werden.

Einzelhandel

Dank lokaler Initiativen wie „FutuRaum“ wird die Innenstadt belebt. Zwar stehen Einkaufszentren weiterhin vor strukturellen Herausforderungen, doch der Mannheimer Einzelhandel behauptet seine starke Stellung. In der Haupteinkaufsstraße Planken spiegelt sich die hohe Standortqualität in einer Mietpreisspanne zwischen 92 und 128 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche wider. Risikoarme Cashflow-Einnahmen versprechen City- und Fachmärkte. Zudem gewinnen Mixed-Use-Konzepte an Bedeutung, wie die „Schwetzingerstadt“.

Ausblick

Gezielte Quartiers- und Standortentwicklungen sorgen für weiteres Wachstum. Zu nennen ist das Projekt „Turbinenwerk Mannheim“, wo ein moderner Unternehmenspark entsteht. Der Wohnungsmarkt bleibt für Investoren eine krisensichere Bank. Qualität, Energieeffizienz und die richtige Lage sind Garanten für nachhaltige Kapitalanlagen.

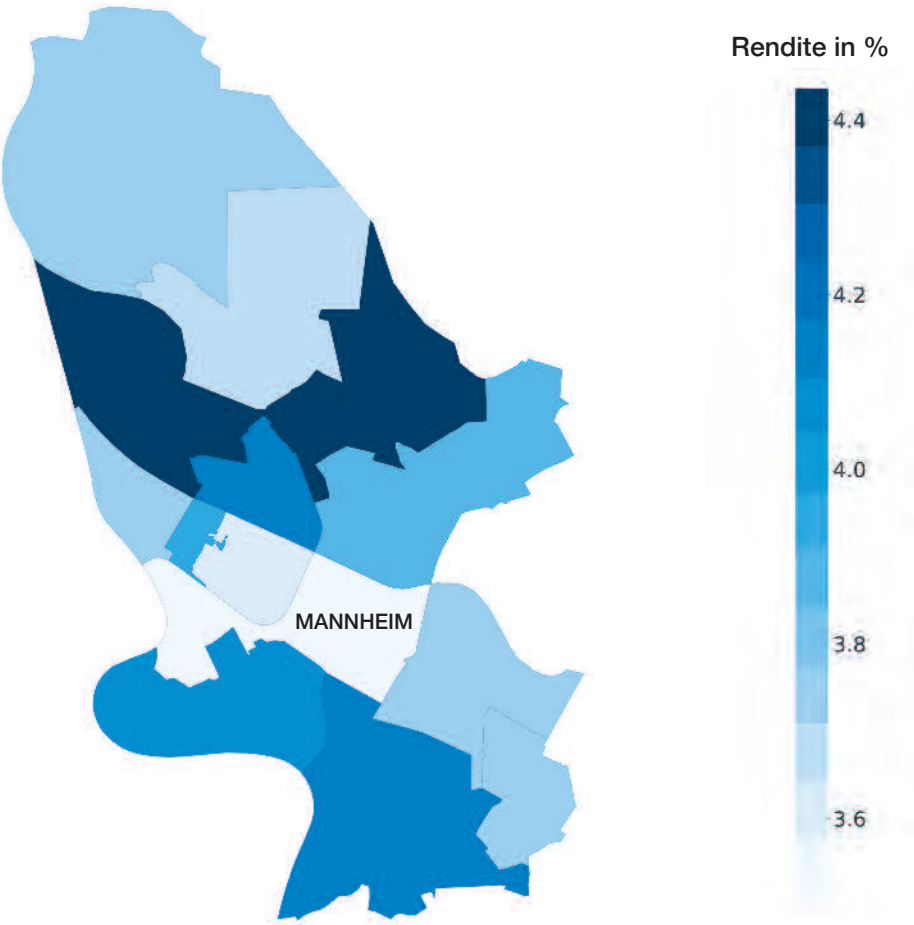
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,00 – 19,50	15,70 – 20,70	15,00 – 21,00	↗
Mittlere Lage	11,00 – 14,50	12,20 – 13,50	12,00 – 15,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 12,00	9,70 – 11,60	9,50 – 13,00	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	14,0 – 20,0	25,0 – 30,0	14,0 – 21,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	13,0 – 17,0	28,0 – 35,0	13,0 – 20,0	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m ² : 51.400	Flächenbestand in m ² : 2.270.000	Flächenleerstand in m ² : 239.000
Leerstandquote in %: 10,5	Ø Miete in Euro/m ² : 14,60	Spitzenmiete in Euro/m ² : 18,00

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Planken	92,00 – 128,00



Kontakt:
Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
Peter Schürer • Werner-von-Siemens-Str. 2-6 Gebäude 5108
76646 Bruchsal • Telefon: 0176 30007625
p.schuerrerr@schuerrerr-fleischer.de
www.schuerrerr-fleischer.de

MÜNCHEN



Qualität setzt sich durch

Allgemeine Marktsituation

München bleibt auch 2025/2026 einer der stabilsten Immobilienstandorte Deutschlands. Nach Zinswende und Verunsicherung ordnet sich der Markt neu: Transaktionen nehmen zu, Käufer kalkulieren selektiver. Qualität, Lage, ESG-Fähigkeit und belastbare Erträge bestimmen stärker Marktgängigkeit und Preis. Bemerkenswert ist die Korrektur bei den Bodenrichtwerten für Baugrundstücke in den einzelnen Segmenten. Gründe dafür sind gestiegene Finanzierungskosten, hohe Baukosten, längere Planungszeiten und vorsichtiger Kalkulationen. Der Markt konsolidiert sich auf einem neuen Niveau.

Investment Wohnimmobilien

Das Wohnsegment ist von steigendem Angebot an Bestandsimmobilien, hoher Mietnachfrage und geringer Neubautätigkeit geprägt. Besonders gefragt sind Value-Add-Objekte: Wohn- und Geschäftshäuser mit Sanierungsbedarf, Ausbaureserven oder optimierbaren Nutzungskonzepten. Investoren suchen Bestände, in denen aktives Management Werte schafft. Die Kaufpreise im Wohnbereich haben sich weitgehend angepasst und stabilisieren sich lage- und qualitätsabhängig. Schwächere Objekte brauchen Preiszugeständnisse; gute Lagen, solide Mieterträge und Entwicklungsmöglichkeiten bleiben knapp. Auch die Umwandlung von Gewerbe in Wohnen gewinnt an Bedeutung, sofern Baurecht, Wirtschaftlichkeit und Technik passen.

Investment Gewerbe

Im Gewerbesegment zeigt sich eine klare Spreizung. Moderne, flexible und ESG-konforme Flächen in zentralen oder gut angebundenen Lagen bleiben gefragt. Ältere Bürobestände, Randlagen und Objekte ohne Nutzungsperspektive stehen unter Druck. Das Zinsniveau wirkt stark, weil Kapitalkosten direkt auf Kaufpreisfaktoren und Renditeanforderungen durchschlagen. Chancen entstehen dort, wo Eigentümer neue Preisniveaus akzeptieren. Für Verkäufer wird eine realistische Positionierung entscheidend. Gewerbeobjekte müssen durch Lage, Bonität und Drittverwendungsfähigkeit überzeugen oder eine belastbare Transformationsstory bieten – etwa durch Modernisierung, Mischnutzung oder perspektivische Wohnnutzung.

Ausblick

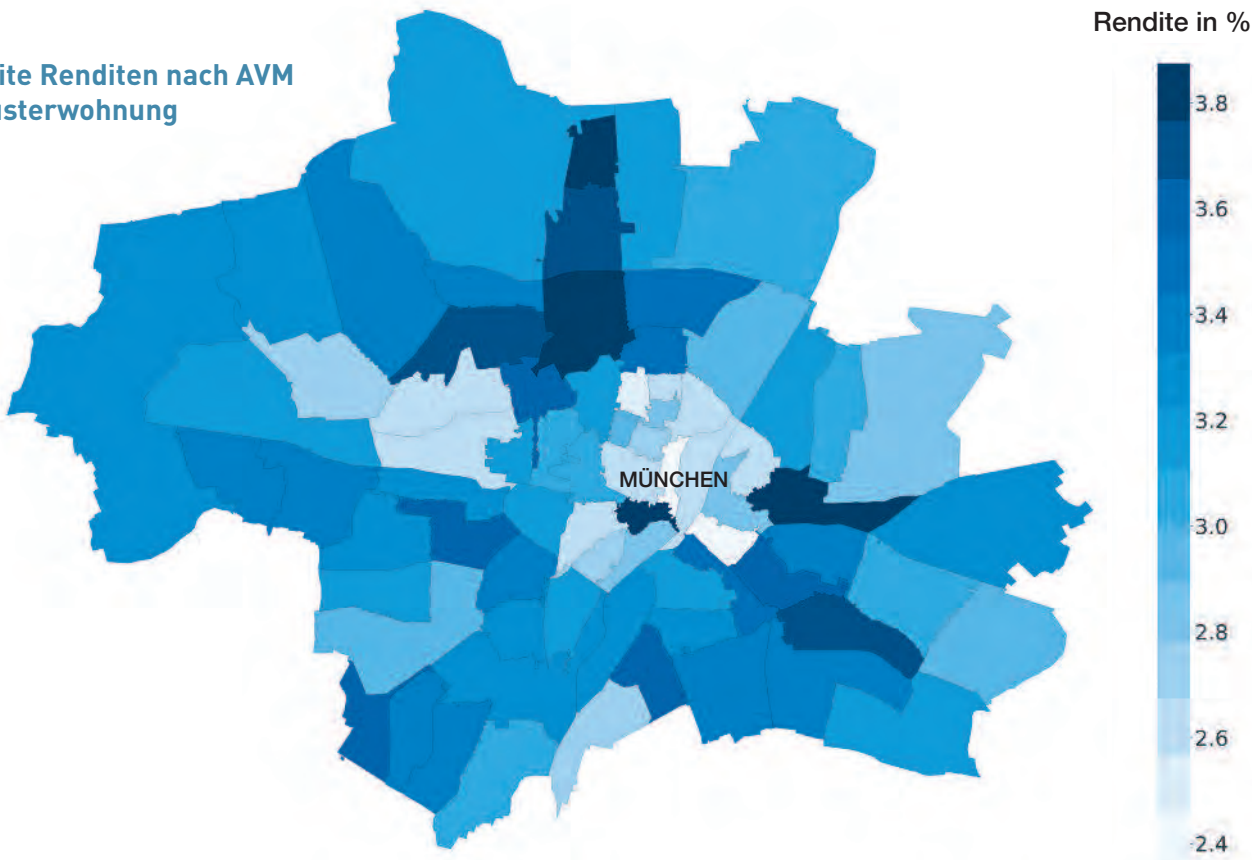
Für 2026 und 2027 zeichnet sich folgendes Marktumfeld ab: Wohnen bleibt stark, Value-Add-Strategien und Umnutzungen gewinnen an Bedeutung. Auch im Gewerbe eröffnen angepasste Preise, stabilere Finanzierungsbedingungen und tragfähige Konzepte wieder attraktive Einstiegsmöglichkeiten. Der Münchner Markt bietet gute Perspektiven für Investoren, die Lagequalität, Zustand, ESG-Anforderungen, Finanzierung und Nutzungsperspektive zusammenführen. Qualität setzt sich durch – und wird in einem stabileren Umfeld wieder stärker honoriert.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	20,00–25,00	21,60–28,50	22,50–32,00	↗
Mittlere Lage	16,00	17,90	17,50–23,00	↗
Einfache Lage	14,00	14,30	14,50–17,50	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	35,0–37,0	27,0–32,0	22,0–26,0*	↘
Büro- und Geschäftshäuser	25,0–32,0	23,0–30,0	19,0–25,0*	↘
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete			* zu Marktmieten	

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025 inkl. Umland

Flächenumsatz in m ² : 570.000	Flächenbestand in m ² : 23.500.000	Flächenleerstand in m ² : 2.200.000
Leerstandsquote in %: 9,5	Ø Miete in Euro/m ² : 27,00	Spitzenmiete in Euro/m ² : > 60,00

Kontakt:

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
City A	150,00–290,00
City B	90,00–150,00

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



Dynamischer Markt mit stabilen Perspektiven

Allgemeine Marktsituation

Der Münsteraner Immobilienmarkt hat deutlich an Dynamik gewonnen. Mit rund 2.900 Kaufverträgen und einem Transaktionsvolumen von knapp 1,5 Mrd. Euro wurde 2025 das höchste Aktivitätsniveau der vergangenen zehn Jahre erreicht. Käufer und Verkäufer finden wieder häufiger zusammen. Die Stadt profitiert von einer starken Wirtschafts- und Wissenschaftsstruktur, einem anhaltenden Bevölkerungswachstum sowie einer hohen Standortattraktivität. Diese Faktoren sichern die langfristige Stabilität des Immobilienstandortes.

Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich zunehmend differenziert – abhängig von Objektart, Lage und energetischer Qualität der Objekte. Eigentumswohnungen zählen aktuell zu der gefragtesten Objektart. Moderne und energieeffiziente Immobilien in guten Wohnlagen bleiben besonders gefragt. Gleichzeitig gewinnen Stadtteile, Randlagen und das Umland an Bedeutung. Trotz einer spürbaren Belebung des Wohnungsneubaus reicht die Bautätigkeit weiterhin nicht aus, um den langfristig steigenden Wohnraumbedarf zu decken. Die strukturelle Angebotsknappheit bleibt damit das prägende Merkmal des Münsteraner Immobilienmarktes und wird seine Entwicklung auch in den kommenden Jahren maßgeblich beeinflussen.

Gewerbeimmobilien

Investment- und Büromarkt präsentieren sich wieder deutlich aktiver. Der Büromarkt verzeichnete 2025 einen Flächenumsatz von rund 97.100 Quadratmetern bei einem Flächenbestand von 2,36 Mio. Quadratmetern. Die Durchschnittsmiete liegt bei 12,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, die Spitzenmiete bei 22 Euro. Mit einer Leerstandsquote von lediglich zwei Prozent bleibt das Flächenangebot äußerst knapp und unterstreicht die hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen. Der Büromarkt bestätigt Münsters Attraktivität als Wirtschaftsstandort.

Ausblick

Die Perspektiven für den Immobilienstandort Münster bleiben langfristig positiv. Gleichzeitig zählt die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu den größten Herausforderungen. Gleiches gilt für die Finanzierungsbedingungen, die von einer wachsenden Regulatorik geprägt sind. Auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld hat Münster in den vergangenen Jahren eine besondere Stabilität unter Beweis gestellt. Die Kombination aus hoher Nachfrage, wirtschaftlicher Stärke und strukturell begrenztem Angebot wird den Münsteraner Immobilienmarkt auch künftig prägen. Die Stadt verfügt damit über ausgezeichnete Voraussetzungen, ihre Spitzenposition als einer der führenden Wohn-, Wirtschafts- und Immobilienstandorte Deutschlands langfristig zu behaupten.

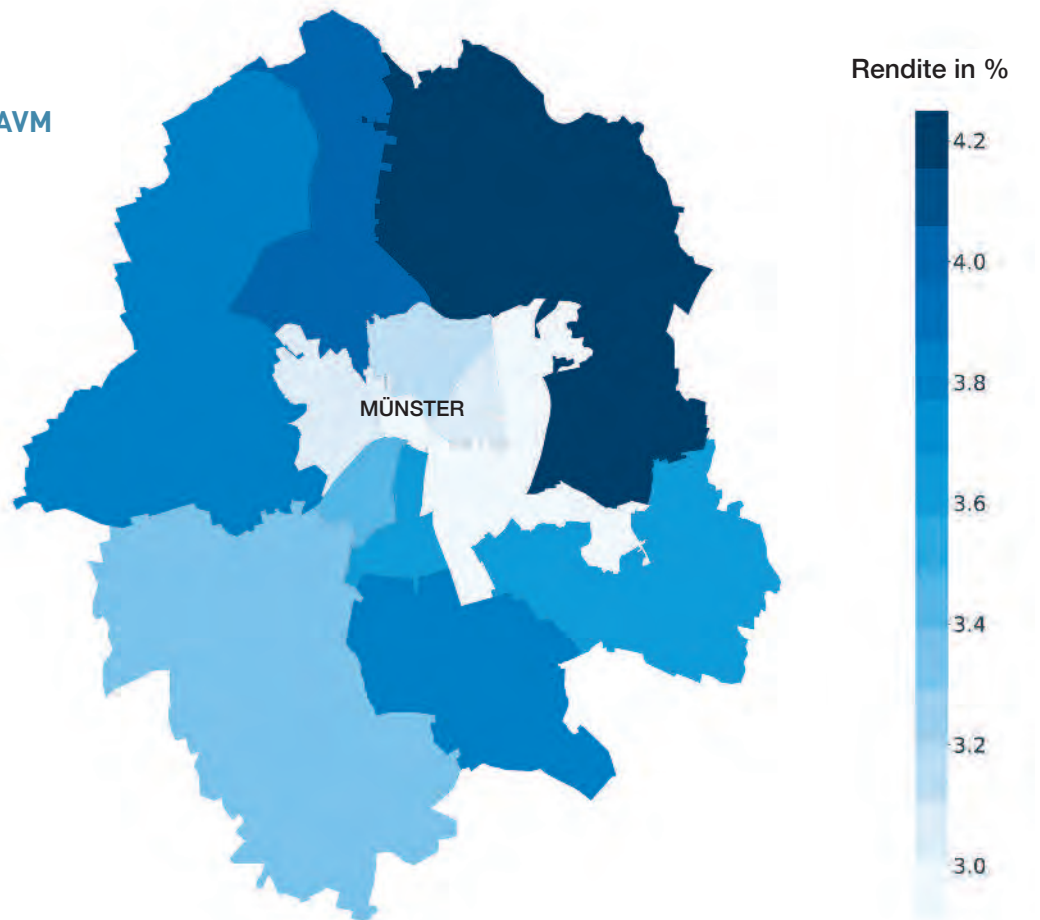
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	18,00	19,00	19,00	→
Mittlere Lage	16,00	16,00	16,00	→
Einfache Lage	12,00	12,00	12,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	20,0–24,0	20,0–24,0	20,0–25,0	→
Büro- und Geschäftshäuser	16,0–18,0	15,0–18,0	15,0–18,0	→

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: ca. 97.100

Leerstandsquote in %: ca. 2,0

Flächenbestand in m²: ca. 2.360.000

Ø Miete in Euro/m²: 12,50

Flächenleerstand in m²: 46.300

Spitzenmiete in Euro/m²: 22,00

Kontakt:

Einzelhandel 2025 – 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

HOMANN
IMMOBILIEN

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

OLDENBURG



Wachstumsstandort mit hoher Lebensqualität

Allgemeine Marktsituation

Oldenburg zählt zu den dynamischsten Oberzentren im Nordwesten Deutschlands. Als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturstandort vereint die Stadt eine hohe Lebensqualität mit einer starken wirtschaftlichen Entwicklung. Neben der attraktiven Innenstadt prägen insbesondere die Universität und Forschungseinrichtungen das Profil Oldenburgs.

Wohnimmobilien

Die Kaufpreise für Bestandswohnungen in den gefragten Wohnlagen wie dem Dobben- und Gerichtsviertel präsentieren sich weiterhin stabil und erreichen bis zu 4.100 Euro pro Quadratmeter. Auch in mittleren Lagen bewegen sich die Preise konstant zwischen 2.500 und 3.000 Euro pro Quadratmeter. Im Neubausegment werden in sehr guten Lagen unverändert Spitzenpreise von bis zu 6.000 Euro pro Quadratmeter erzielt. Im Investmentbereich sind bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern dagegen leichte Anstiege zu beobachten: Hier werden Kaufpreisfaktoren von bis zum 22-fachen der Jahresnettokaltmiete erreicht.

Einen Anstieg verbuchte auch der Mietmarkt. Mit einer Mietpreisspanne von 12,30 bis 14,50 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen sowie 14,50 bis 16 Euro im Neubausegment sind die Kaltmieten in sehr guten Wohnlagen gegenüber dem Vorjahr spürbar gestiegen.

Büroflächen

Der Oldenburger Büromarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Die Durchschnittsmiete stieg 2025 leicht auf 9,50 Euro pro Quadratmeter, während die Spitzenmiete deutlich zulegte und aktuell bei 19,50 Euro liegt. Moderne Flächenkonzepte stärken die Attraktivität als Bürostandort und tragen der veränderten Nachfrage Rechnung.

Logistik- und Industrieflächen

Die Assetklasse Logistik bleibt ein wichtiger Wachstumstreiber der Region. Gleichzeitig gewinnen nachhaltige und ressourcenschonende Nutzungskonzepte an Bedeutung. Neue Flächenpotenziale in Oldenburg und dem Umland schaffen Entwicklungsmöglichkeiten und bieten Investoren interessante Perspektiven in einem Markt, der zunehmend von Effizienz und Nachhaltigkeit geprägt wird.

Ausblick

Oldenburg bleibt ein attraktiver Standort für Studierende, Fachkräfte und Familien ebenso wie für Unternehmen und Gewerbetreibende. Spannende Quartiers- und Projektentwicklungen – sowohl in der Innenstadt als auch entlang von Hafen und Hunte – werden die positive Entwicklung weiter unterstützen. Auch wenn die geopolitischen Rahmenbedingungen weiterhin herausfordernd sein könnten, erachtet Robert C. Spies die Stadt aufgrund der starken Fundamentaldaten und nachhaltigen Entwicklungsperspektiven als weiterhin gut aufgestellt.

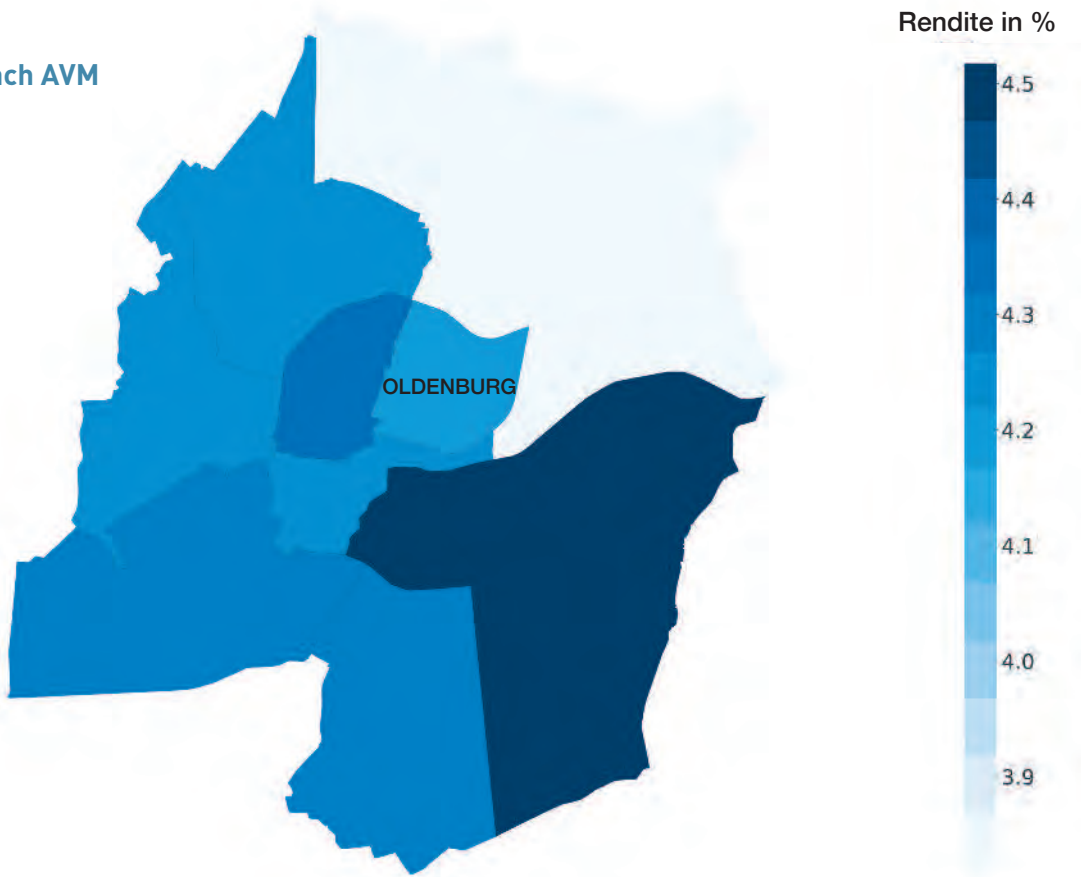
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,90 – 13,50	12,00 – 14,00	12,30 – 14,50	↗
Mittlere Lage	8,30 – 11,60	8,50 – 12,00	9,00 – 12,50	↗
Einfache Lage	7,00 – 8,90	7,00 – 8,90	7,00 – 9,20	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	14,5 – 20,0	14,5 – 19,0	14,5 – 22,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	14,0 – 19,0	13,0 – 18,0	13,0 – 20,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

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

Flächenbestand in m²: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 9,50

Flächenleerstand in m²: k. A.
Spitzenmiete in Euro/m²: 19,50

Kontakt:

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße **Mietspanne in EUR/m²**

Achternstraße/Langestraße 20,00–35,00

ROBERT C.
SPIES

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

STUTTGART



Rentable Perspektiven

Allgemeine Marktsituation

Nach einer längeren Phase der Zurückhaltung gewinnt der Stuttgarter Investmentmarkt spürbar an Dynamik; das Vertrauen ist zurück. Großvolumige Transaktionen erfordern aufgrund des gesamtwirtschaftlichen Umfelds weiterhin Fingerspitzengefühl. Die Spitzenrenditen liegen auf einem konstant attraktiven Niveau.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Ein deutlich angewachsenes Angebot an Renditeobjekten belebt das Marktgeschehen und ermöglicht zügigere Verkaufsaktivitäten im Wohnsegment. Das Preisniveau zeigt sich dabei außerordentlich robust: Im Wohnungsbestand liegen die Quadratmeterpreise zwischen 3.900 Euro in einfachen Lagen und bis zu 10.000 Euro an sehr guten Standorten.

Die Kaltmieten in Bestandswohnungen bewegen sich zwischen 12 und 23 Euro pro Wohnquadratmeter. Der Neubausektor verzeichnet in der Spitze Kaufpreise von bis zu 13.400 Euro pro Quadratmeter; die Erstbezugsmieten liegen zwischen 12 und 24 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Da es im Ballungsraum Stuttgart nahezu keinen Leerstand gibt, bleiben Investitionen in Wohnungen eine verlässliche Bank. Die Kaufpreiskriterien spiegeln dieses stabile Fundament wider und liegen sowohl für Wohngebäude als auch für Büro- und Geschäftshäuser beim 14- bis 22-fachen des Jahresrohertrages.

Investmentform Gewerbeimmobilien

Der Stuttgarter Büromarkt stützt sich auf einen Gesamtbestand von rund 8.500.000 Quadratmetern. Im aktuellen Berichtszeitraum wurde ein Flächenumsatz von 150.000 Quadratmetern registriert. Der Leerstand beläuft sich auf 560.000 Quadratmeter (6,5 Prozent). Während die Durchschnittsmiete bei 18,50 Euro pro Quadratmeter notiert, werden in der Spitze bis zu 33 Euro erzielt.

Einzelhandel

Der Stuttgarter Einzelhandel behauptet trotz des anhaltenden Wandels im Konsumverhalten seine überregionale Strahlkraft. Investoren setzen vor allem auf erstklassige, risikoarme Lagen mit hoher Passantenfrequenz. In der Spitzenlage Königstraße spiegelt sich diese Stabilität eindrucksvoll wider: Für erstklassige Retail-Flächen wird hier eine renditestarke Mietpreisspanne von 180 bis 250 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Ausblick

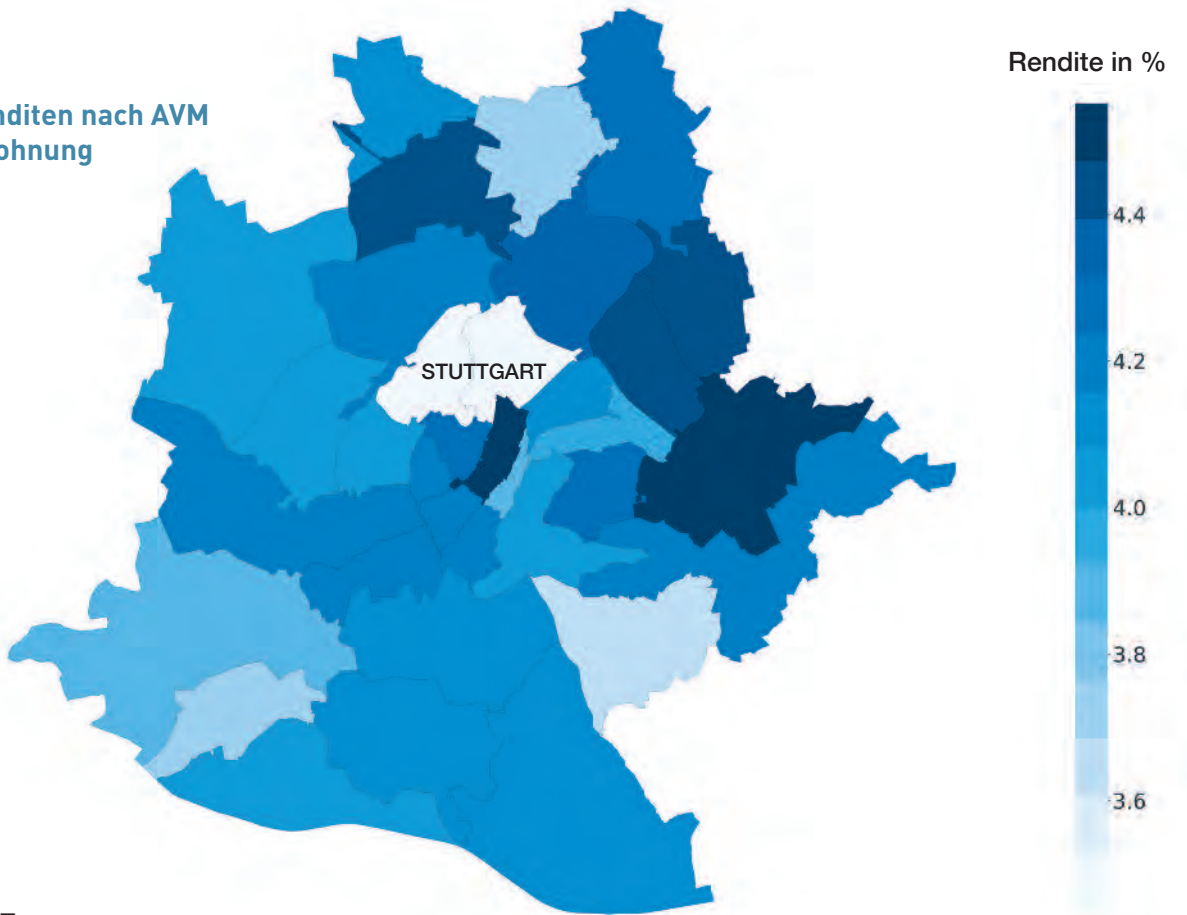
Die Preistrends bei Stuttgarter Wohnimmobilien zeigen weiterhin nach oben. Nachhaltige, moderne Gewerbeobjekte mit hervorragender urbaner Infrastruktur stehen im Zentrum des Anlageinteresses. Die fortschreitende Marktstabilisierung und das verlässliche Mietniveau im Einzelhandel bieten Kapitalanlegern optimale Bedingungen für wertstabile Investments.

Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m²				
Gute, sehr gute Lage	17,00 – 22,50	15,04 – 23,14	15,00 – 23,00	→
Mittlere Lage	13,50 – 20,00	15,04 – 17,30	13,00 – 16,00	→
Einfache Lage	10,50 – 16,50	12,37 – 13,38	12,00 – 15,00	→

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	16,0 – 22,0	25,0 – 37,0	14,0 – 22,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	15,0 – 21,0	22,0 – 26,0	14,0 – 22,0	↘
Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete				

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: 150.000	Flächenbestand in m²: 8.500.000	Flächenleerstand in m²: 560.000
Leerstandsquote in %: 6,5	Ø Miete in Euro/m²: 18,50	Spitzenmiete in Euro/m²: 33,00

Kontakt:

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Königstraße	180,00 – 250,00



Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG
 Peter Schürer • Werner-von-Siemens-Str. 2-6 Gebäude 5108
 76646 Bruchsal • Telefon: 0176 30007625
 p.schuerrerr@schuerrerr-fleischer.de
 www.schuerrerr-fleischer.de



Stabilität und Transformation prägen den Markt

Allgemeine Marktsituation

Als Oberösterreichs Zentrum ist Linz einer der wirtschaftlich dynamischsten Standorte Österreichs. Die robuste Nachfrage nach Immobilien basiert auf der Kombination aus industrieller Stärke, wachsendem Dienstleistungssektor sowie einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung. Die herausfordernden Jahre 2022-2024 mit steigenden Zinsen, hoher Inflation und deutlicher Zurückhaltung bei Investitionen zeigten eine zunehmende Stabilisation 2025. Sinkende Finanzierungskosten und eine rückläufige Inflation verbesserten die Investitionsbereitschaft aller Marktteilnehmer. Seit Beginn 2026 sind wiederum gegenläufige Tendenzen bemerkbar. Das Angebot an qualitativ hochwertigen Immobilien in zentralen Lagen ist begrenzt, wodurch sich das Preisniveau dennoch auf einem stabilen Niveau hält.

Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt in Linz entwickelt sich solide. Insbesondere bei Wohnungen und Einfamilienhäusern ist eine Phase der Marktberuhigung eingetreten – reduzierte Transaktionszahl bei steigenden Preisen. Im Mietsegment bleibt die Nachfrage aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der eingeschränkten Neubautätigkeit hoch. Gestiegene Baukosten und strengere energetische Anforderungen führen zu einer selektiveren Umsetzung neuer Wohnbauprojekte. Die Anzahl der Baubewilligungen wie auch der Umsetzungen sinkt. Dies begrenzt das Angebot und befeuert die Preisentwicklung.

Gewerbeimmobilien

Linz profitiert als bedeutender Wirtschafts- und Industriestandort von einer konstanten Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. Besonders moderne Büroflächen mit hoher Energieeffizienz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bleiben gefragt, während ältere Objekte ohne umfassende Sanierung zunehmend unter Wettbewerbsdruck geraten. Im Logistik- und Produktionsbereich sorgen die zentrale Lage im oberösterreichischen Wirtschaftsraum sowie die gute Verkehrsanbindung weiterhin für eine stabile Nachfrage.

Ausblick

Die Erholung des Linzer Immobilienmarktes wurde im 1. Halbjahr 2026 durch globale Faktoren gebremst. Moderate Investitionstätigkeit sowie eine nachhaltige Marktentwicklung kennzeichnen – allen geopolitischen Entwicklungen zum Trotz – die anhaltende wirtschaftliche Bedeutung des Standortes. Gleichzeitig gewinnen Themen wie Energieeffizienz und ESG-Kriterien bestehender Gebäude weiter an Bedeutung. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und einer zurückhaltenden Neubautätigkeit dürfte insbesondere in attraktiven Wohn- und Gewerbelagen auch künftig eher kein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestehen – Preisstabilität inklusive.

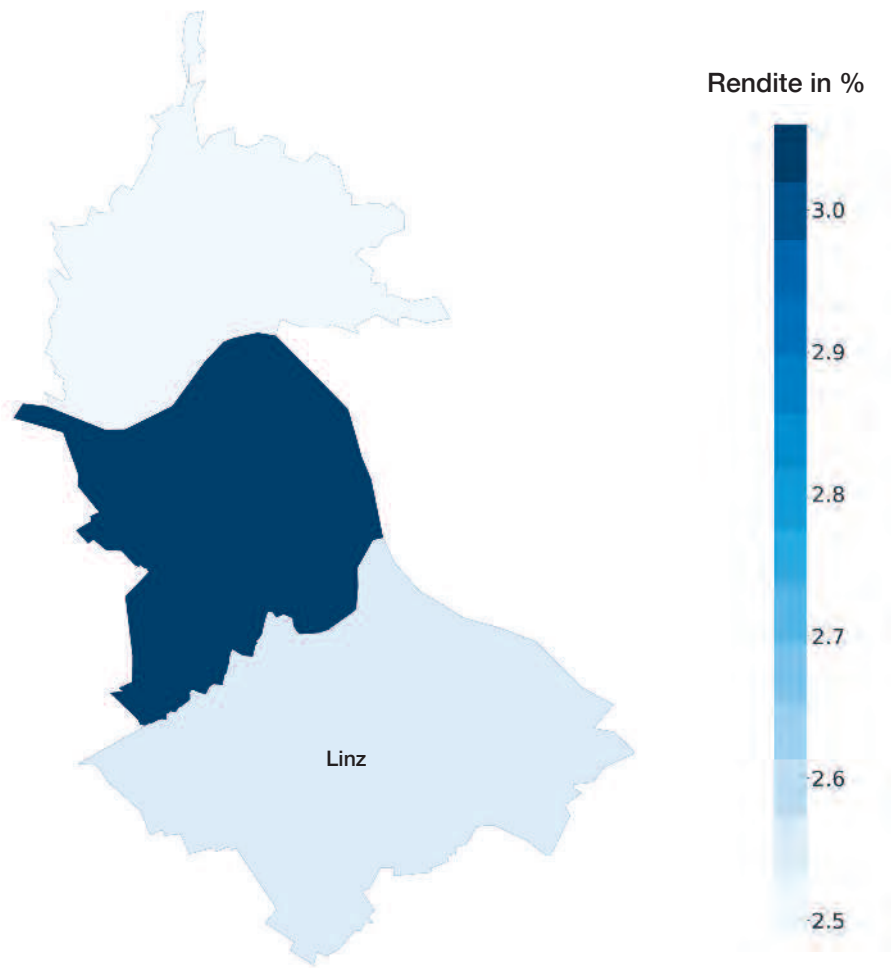
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,61	9,92	10,01	↗
Mittlere Lage	7,11	7,28	8,99	↗
Einfache Lage	6,47	6,50	7,77	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	19,0 – 21,1	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	14,0 – 16,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: 70.000

Leerstandsquote in %: 5,4

Flächenbestand in m²: 2.300.000

Ø Miete in Euro/m²: 11,20

Flächenleerstand in m²: ca. 125.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 15,00

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Landstraße	35,00 – 70,00
Taubenmarkt	45,00 – 100,00

Kontakt:



BANKHAUS SPÄNGLER

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

SALZBURG



Stabiler Markt mit hoher Standortqualität

Allgemeine Marktsituation

Der Salzburger Immobilienmarkt zählt aufgrund seiner hohen Standortqualität und des dauerhaft eingeschränkten Flächenangebots zu den wertstabilsten Märkten Österreichs. Die geografischen Gegebenheiten, eine restriktive Widmungspolitik und der hohe Grünlandanteil schränken die Entwicklung neuer Bauareale ein und führen zu einer anhaltenden Angebotsknappheit. Damit bleibt Salzburg als Wirtschafts-, Tourismus- und Bildungsstandort sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv. Nach einer Phase verhaltener Marktaktivität infolge gestiegener Finanzierungskosten und genereller Investitionszurückhaltung zeichnet sich seit 2025 eine zunehmende Erholung ab. Das begrenzte Angebot wirkt preisstabilisierend.

Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt ist geprägt von einer konstant hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringer Neubautätigkeit. Besonders gefragt sind Eigentumswohnungen in zentralen Stadtlagen sowie moderne Wohnprojekte im Umland mit guter Infrastruktur. Aufgrund der begrenzten Flächenreserven gewinnen Nachverdichtungen, Dachgeschossausbauten und die Modernisierung bestehender Gebäude an Bedeutung. Hochwertige Ausstattungsstandards, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind mittlerweile wesentliche Merkmale der Kaufentscheidungen. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt widerstandsfähig und kaum anfällig für kurzfristige Marktschwankungen.

Büro- und Geschäftsflächen

Der Markt für Büro- und Geschäftsflächen entwickelt sich stabil, wobei die Nachfrage vor allem auf moderne und flexibel nutzbare Flächen konzentriert ist. Unternehmen bevorzugen zentrumsnahe Standorte, gute Erreichbarkeit sowie energieeffiziente Gebäude mit zeitgemäßer technischer Ausstattung. Im Einzelhandel profitieren besonders Innenstadtlagen und touristisch geprägte Geschäftsstraßen von einer hohen Besucherfrequenz. Demgegenüber stehen periphere Lagen vor der Herausforderung, sich an veränderte Konsumgewohnheiten und den wachsenden Onlinehandel anpassen zu müssen.

Ausblick

Alle Rahmenbedingungen sprechen für eine positive Entwicklung des Salzburger Immobilienmarktes. Der Schwerpunkt wird künftig verstärkt auf der qualitativen Weiterentwicklung bestehender Immobilien sowie einer effizienten Flächennutzung liegen: Sanierungen, Nachverdichtungen und nachhaltige Baukonzepte spielen eine größere Rolle. Aufgrund der konstant hohen Nachfrage und des strukturell knappen Angebots ist auch in den kommenden Jahren von einer hohen Wertbeständigkeit hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien auszugehen. Salzburg wird damit seine Position als Immobilienstandort mit langfristig stabilen Marktperspektiven weiter festigen.

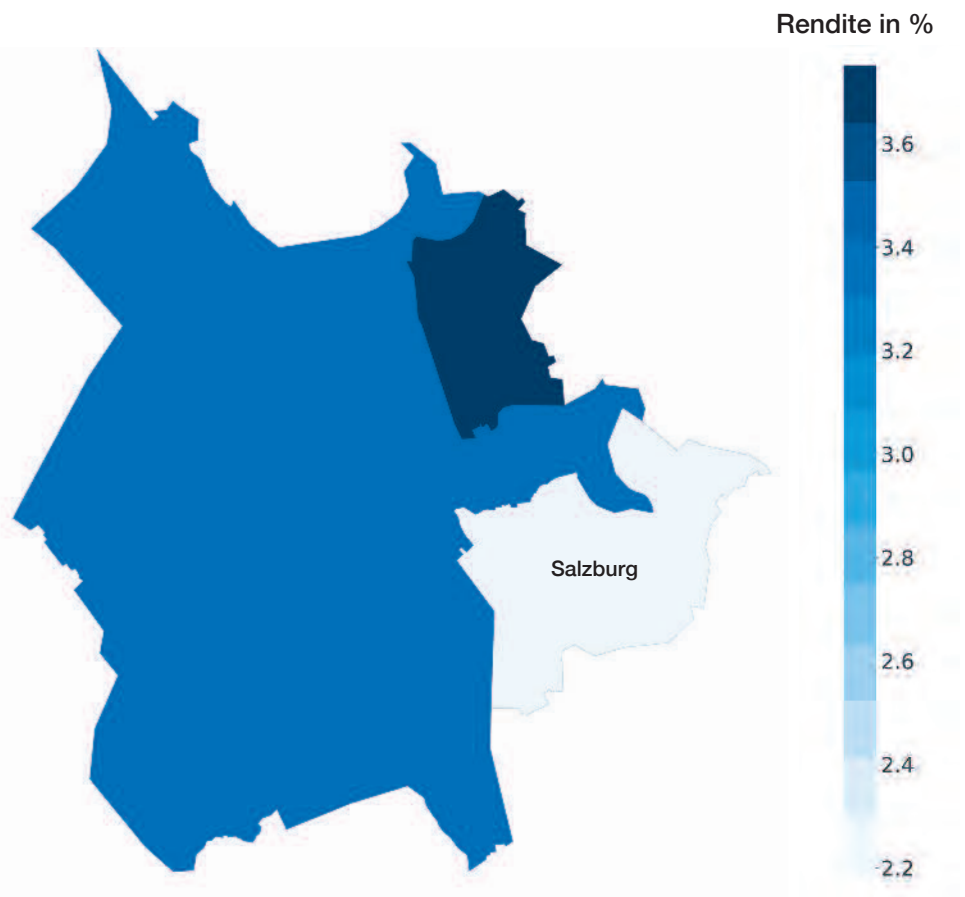
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	13,38	14,09	14,53	↗
Mittlere Lage	9,99	10,72	12,86	↗
Einfache Lage	9,17	9,93	11,24	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	26,0–40,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	16,0–22,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: 55.000

Leerstandsquote in %: 5,9

Flächenbestand in m²: ca. 1.100.000

Ø Miete in Euro/m²: 15,00

Flächenleerstand in m²: ca. 65.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 22,00

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Getreidegasse	120,00–250,00
Linzer Gasse	40,00–90,00

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



Auf dem Weg zu gewohnter Stärke

Allgemeine Marktsituation

Der wichtigste Immobilienmarkt Österreichs und bedeutendste Wirtschaftsstandort des Landes ist nach einer Phase rückläufiger Transaktionsvolumina seit 2025 schrittweise im Aufwärtstrend. Dieser wurde im 1. Halbjahr 2026 – den internationalen Gegebenheiten geschuldet – gebremst. Zwischenzeitlich gesunkene Finanzierungskosten und eine stabilere Inflationsentwicklung stärkten sowohl die Nachfrage als auch die Investitionsbereitschaft. Parallel führten hohe Baukosten, strengere regulatorische Anforderungen und eine rückläufige Neubautätigkeit dazu, dass das Angebot insbesondere im Wohnsegment begrenzt bleibt. Die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung und die hohe wirtschaftliche Attraktivität Wiens bilden weiterhin ein solides Fundament für den Immobilienmarkt.

Wohnimmobilien

Während sich die Kaufpreise in den letzten Jahren weitgehend konsolidiert haben, bleibt der Mietmarkt aufgrund des begrenzten Wohnungsangebots und des anhaltenden Bevölkerungswachstums angespannt. Besonders gefragt sind energieeffiziente Neubauten sowie sanierte Bestandsobjekte in gut erschlossenen Lagen. Die reduzierte Neubauleistung dürfte das Angebot auch in den kommenden Jahren begrenzen und weiter zu einer stabilen Preis- und Mietentwicklung beitragen.

Gewerbeimmobilien

Im Bereich der Gewerbeimmobilien zeigt sich eine differenzierte Entwicklung. Moderne Büroflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und ESG-konformer Ausstattung bleiben insbesondere in zentralen Lagen gefragt. Problembehaftete, ältere Bürogebäude ohne umfassende Modernisierung sind unter Anpassungsdruck. Der Logistikmarkt profitiert weiterhin von der strategischen Lage Wiens als Verkehrsknotenpunkt in Zentral- und Osteuropa, während sich der Einzelhandel vor allem in hochfrequentierten Innenstadtlagen und etablierten Einkaufszentren stabil entwickelt. Insgesamt konzentriert sich die Nachfrage zunehmend auf qualitativ hochwertige und nachhaltige Immobilien.

Ausblick

Für 2026 wird eine vorsichtig positive Entwicklung des Wiener Marktes erwartet. Grundsätzliche Sensibilität am Investitionsmarkt und abwartende wirtschaftliche Entscheidungen neben einer stabilen Nachfrage bei begrenztem Neubauangebot sind die milden positiven Zukunftsperspektiven. Nachhaltige Bau- und Sanierungskonzepte sowie die Revitalisierung bestehender Immobilien werden weiter an Bedeutung gewinnen. Aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke, des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums und seiner internationalen Bedeutung wird Wien auch künftig der führende und stabilste Immobilienstandort Österreichs bleiben.

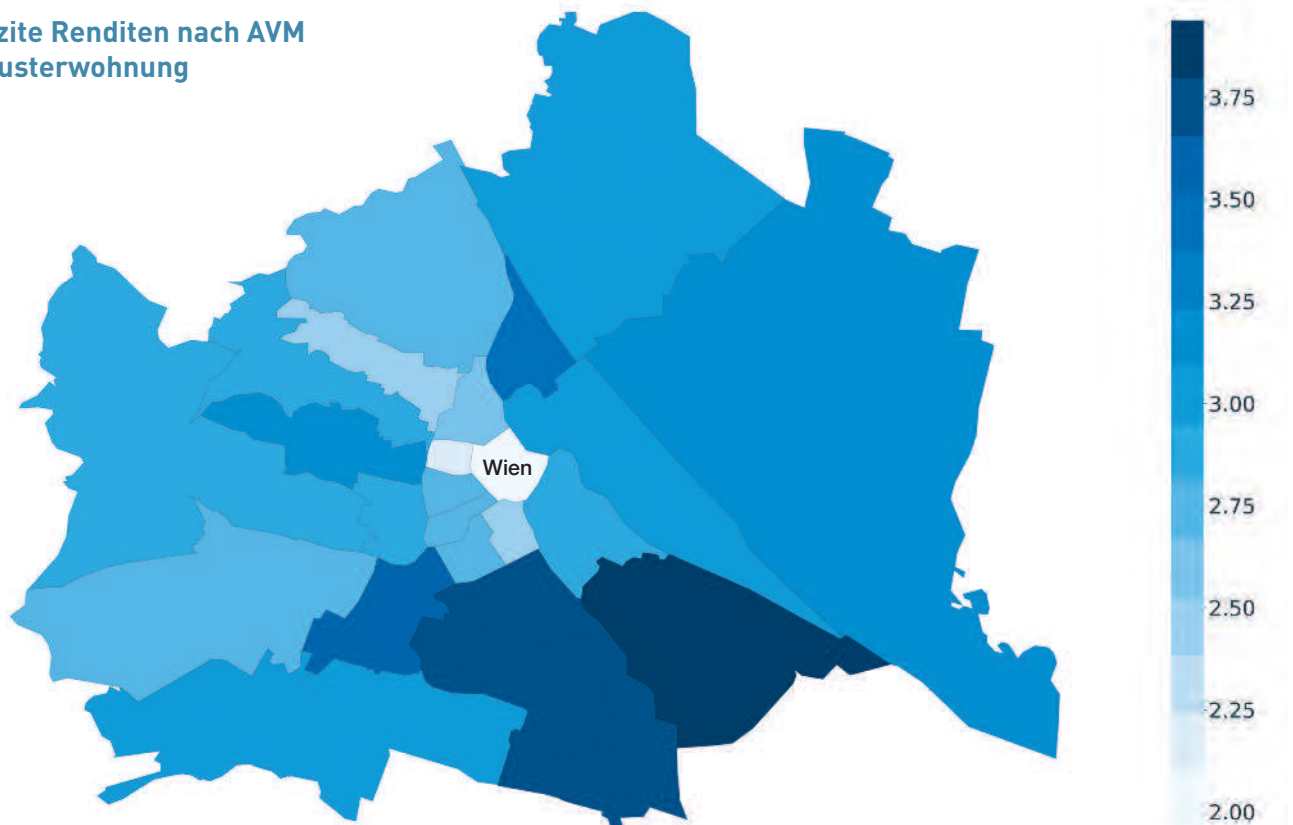
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand:	2024	2025	2026	Trend
Euro/m ²				
Gute, sehr gute Lage	9,60 – 16,24	10,15 – 16,24	12,78	↗
Mittlere Lage	7,92 – 13,78	7,94 – 13,89	11,09	↗
Einfache Lage	7,51 – 13,71	7,57 – 13,76	9,83	↗

Kaufpreisfaktoren:	2024	2025	2026	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	32,0 – 60,0	↗
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	18,0 – 28,0	↗

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2025

Flächenumsatz in m²: 180.000

Leerstandsquote in %: 5,8

Flächenbestand in m²: ca. 12.000.000

Ø Miete in Euro/m²: 18,50

Flächenleerstand in m²: ca. 700.000

Spitzenmiete in Euro/m²: 32,00

Einzelhandel 2025 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m ²
Kärntner Straße	120,00 – 350,00
Mariahilfer Straße	60,00 – 180,00

Kontakt:



BANKHAUS SPÄNGLER

Bankhaus Spängler / Region Wien

Karl Oberzaucher

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 ein weltweit führender Partner, der einige der transformativsten Projekte unserer Zeit vorantreibt. Wir unterstützen unsere Kunden dabei, nachhaltige Entscheidungen zu treffen, indem wir digitale Innovation, menschliches Fachwissen und zukunftsorientierte Kompetenzen in den Bereichen Umwelt, Energie, Wasser, Gebäude, Verkehr und Infrastruktur kombinieren. Als Planungs-, Ingenieur-, Architektur- und Beratungsunternehmen entwickeln wir gemeinsam mit unseren Kunden und datenbasierten Erkenntnissen Lösungen, die den Anforderungen von Unternehmen und den Bedürfnissen ihrer Stakeholder gerecht werden. Mit 34.000 Mitarbeitern vereinen wir globales Fachwissen, um Herausforderungen wie Klimaanpassung, Energiesicherheit und -diversifizierung sowie lebenswerte Städte anzugehen und die Lebensqualität durch unsere Präsenz in mehr als 30 Ländern zu verbessern. Im Jahr 2025 erzielte Arcadis einen Bruttoumsatz von 4,9 Milliarden Euro. Weitere Informationen unter www.arcadis.com.

Mit Immobilien und Liegenschaften Werte schaffen, bewegen und erhalten

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

Transformationsprozesse

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

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

Bau- und umwelttechnische Due Diligence im An- und Verkauf

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

Maßgeschneidert, präzise, schnell und persönlich

Für alle Transaktionen gelten dieselben Grundregeln, und doch ist keine wie die andere. Darauf sind wir eingerichtet. Bestimmungen, Maße, Zeiten, Termine: alles nach Plan. Für Eventualitäten gibt es bei uns keinen Spielraum.

Nach 24 Stunden haben Sie unser Angebot. Die Leistungsaufnahme erfolgt innerhalb von 48 Stunden. Im Zeitraum von 5 Werktagen ist das Ergebnis da. Jeder Kunde hat seinen zentralen Ansprechpartner. Vor Ort arbeiten wir nach dem 4-Augen-Prinzip, denn schließlich braucht eine Immobilientransaktion auf beiden Seiten volle Aufmerksamkeit. Arcadis verfügt über ausreichend viele Spezialisten, um diesem Anspruch gerecht zu bleiben.

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

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

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

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

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



Foto: Arcadis

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



WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	11,00–14,50	15,00–18,00	17,00–28,00	↗
Bonn	9,00–9,80	11,00–13,50	12,50–15,00	↗
Bremen	7,50–9,50	9,00–11,50	11,00–15,00	→
Bremerhaven	5,10–6,40	5,90–8,70	8,20–11,30	→
Chemnitz	< 5,00	5,50–7,50	7,50–8,50	→
Dresden	7,50–9,00	9,00–12,00	11,00–15,00	→
Düsseldorf	10,00	13,50	19,30	↗
Duisburg	5,70	6,90	10,00	↗
Erfurt	7,50–10,50	8,50–11,50	10,50–14,00	↗
Göttingen	10,50	12,50	14,00	↗
Hamburg	9,00–16,00	16,00–21,00	20,00–30,00	↗
Hannover	11,00	13,00	15,00	↗
Heidelberg	9,50–13,50	11,00–16,50	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 Trend
Karlsruhe	10,00–13,00	12,00–16,50	15,00–18,00	↗
Kiel	9,00–10,00	10,00–12,00	13,00–16,00	↗
Köln	11,50–14,00	14,00–16,50	16,50–18,50	↗
Leipzig	6,50–8,50	8,50–11,00	10,00–15,00	→
Mannheim	9,50–13,00	12,00–15,00	15,00–21,00	↗
München	14,50–17,50	17,50–23,00	22,50–32,00	↗
Münster	12,00	16,00	19,00	→
Oldenburg	7,00–9,20	9,00–12,50	12,30–14,50	↗
Stuttgart	12,00–15,00	13,00–16,00	15,00–23,00	→
Linz	7,77	8,99	10,01	↗
Salzburg	11,24	12,86	14,53	↗
Wien	9,83	11,09	12,78	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	16,00–19,50	19,50–23,50	23,00–34,00	↗
Bonn	12,50–14,00	12,50–15,00	16,00–18,90	↗
Bremen	10,50–11,50	11,50–15,00	14,00–18,00	↗
Bremerhaven	k. A.	9,70–12,00	11,20–13,20	↗
Chemnitz	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Dresden	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Düsseldorf	14,00–16,00	16,00–20,00	22,00–25,00	↗
Duisburg	k. A.	14,00	15,50	↗
Erfurt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Göttingen	13,00	14,00	18,00	↗
Hamburg	18,00–21,00	19,00–26,00	25,00–35,00	↗
Hannover	14,00	15,00	17,50	↗
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 Trend
Karlsruhe	10,00–12,00	12,00–13,00	12,00–15,00	→
Kiel	15,00	18,00	20,00	↗
Köln	14,00–16,00	16,00–18,50	18,50–21,50	↗
Leipzig	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Mannheim	10,00–11,00	10,00–12,00	12,00–14,00	→
München	18,50–21,00	22,00–26,00	26,00–35,00	↗
Münster	12,00	16,00	22,00	↗
Oldenburg	10,00–13,50	13,00–15,00	14,50–16,00	↗
Stuttgart	12,00–16,00	15,00–18,00	18,00–24,00	→
Linz	8,69	10,75	11,92	↗
Salzburg	12,47	14,09	16,99–18,74	↗
Wien	11,36	12,86	14,23	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	3.200–5.100	4.100–6.600	4.500–10.600	→
Bonn	2.000–2.600	2.700–3.500	3.200–4.800	→
Bremen	1.200–2.300	2.000–3.400	2.500–4.500	→
Bremerhaven	800–950	950–1.700	1.700–3.800	→
Chemnitz	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Dresden	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Düsseldorf	2.500–3.500	4.000–5.500	6.500–9.000	→
Duisburg	1.100	1.700	3.800	↗
Erfurt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Göttingen	2.500	2.800	4.000	→
Hamburg	3.000–5.500	6.000–9.000	7.000–15.000	→
Hannover	2.600	3.500	4.200	↗
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 Trend
Karlsruhe	3.100–4.200	3.800–5.000	4.200–8.000	→
Kiel	1.800–2.400	2.500–3.100	3.500–4.800	→
Köln	2.750–4.000	4.000–5.000	5.000–6.500	↗
Leipzig	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Mannheim	2.000–3.000	3.700–4.000	3.800–4.500	→
München	4.750–6.900	6.050–8.100	7.850–21.500	↘
Münster	5.000	6.200	8.500	→
Oldenburg	1.700–2.500	2.500–3.000	3.000–4.100	↗
Stuttgart	3.900–4.200	4.600–5.000	5.600–10.000	→
Linz	2.246–2.508	2.679–3.310	3.181–4.060	↗
Salzburg	4.022–4.202	4.706–4.786	5.365–6.266	↗
Wien	4.314	5.132	5.977	↗

WOHNUNGSMARKT

RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	6.000–7.600	6.500–8.100	7.900–13.700	→
Bonn	3.500–3.900	3.800–4.900	5.200–8.500	→
Bremen	4.100–4.700	4.600–5.800	5.700–7.600	↗
Bremerhaven	2.700–3.400	3.200–3.800	3.700–4.600	→
Chemnitz	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Dresden	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Düsseldorf	5.500–6.500	6.500–8.500	9.000–15.000	→
Duisburg	k. A.	4.500	5.700	↗
Erfurt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Göttingen	4.700	6.000	6.300	↗
Hamburg	6.000–7.500	7.000–10.000	8.500–16.000	→
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 Trend
Karlsruhe	3.900–4.700	4.400–5.800	4.000–7.600	→
Kiel	k. A.	6.800	7.600–10.000	→
Köln	4.750–5.500	5.500–6.750	6.750–8.500	→
Leipzig	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Mannheim	3.000–4.500	3.500–4.500	6.000–8.000	→
München	7.350–8.550	8.300–10.850	10.900–24.500	→
Münster	5.300–6.300	6.000–8.500	8.000–11.000	→
Oldenburg	3.100–3.600	3.500–4.600	4.600–6.000	↗
Stuttgart	3.100–5.000	4.500–5.800	10.800–13.400	→
Linz	3.276	4.571	5.667	↗
Salzburg	5.485–6.111	6.095–6.443	7.417–9.892	↗
Wien	5.311	6.223	8.422	↗

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	→	12,0–19,0	↘
Bonn	18,0–23,0	→	15,0–18,0	→
Bremen	14,5–22,5	↗	12,5–21,0	↗
Bremerhaven	8,5–15,0	→	k. A.	k. A.
Chemnitz	11,0–14,0	→	9,0–11,0	↘
Dresden	16,0–21,0	→	10,0–15,0	↘
Düsseldorf	19,0–22,5	↗	14,5–18,5	→
Duisburg	12,5–18,0	→	11,5–16,5	→
Erfurt	4,0–20,0	→	10,0–14,0	↘
Göttingen	15,0–17,0	→	11,0–14,0	→
Hamburg	15,0–25,0	↗	11,5–23,0	↗
Hannover	14,0–16,0	→	13,0–15,0	→
Heidelberg	14,0–22,0	↘	14,0–22,0	↘

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	14,0–22,0	→	14,0–22,0	→
Kiel	12,0–18,0	→	10,5–12,5	↘
Köln	16,0–24,0	→	14,0–21,0	→
Leipzig	15,0–21,0	→	10,0–17,0	→
Mannheim	14,0–21,0	↘	13,0–20,0	↘
München	22,0–26,0*	↘	19,0–25,0*	↘
Münster	20,0–25,0	→	15,0–18,0	→
Oldenburg	14,5–22,0	↗	13,0–20,0	↗
Stuttgart	14,0–22,0	↘	14,0–22,0	↘
*zu Marktmieten				
Linz	19,0–21,1	↗	14,0–16,0	↗
Salzburg	26,0–40,0	↗	16,0–22,0	↗
Wien	32,0–60,0	↗	18,0–28,0	↗

BÜROMARKT

OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2025 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 2025 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	486.000	23.900.000	1.930.000	8,2	27,00	47,00
Bonn	59.800	4.052.621	141.551	3,5	17,15	24,00
Bremen	74.000	3.850.000	185.000	4,8	12,20	17,50
Bremerhaven	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	6,00	11,60
Chemnitz	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	6,50	12,00
Dresden	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	12,00	23,00
Düsseldorf	204.300	7.740.000	972.700	12,6	20,10	47,10
Duisburg	43.000	2.321.000	107.000	4,6	14,50	18,50
Erfurt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	10,30	15,00
Göttingen	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	13,00	16,50
Hamburg	410.000	14.420.000	865.000	6,0	20,50	33,50
Hannover	103.000	5.250.000	327.000	6,12	16,30	24,50
Heidelberg	24.900	1.177.000	61.200	5,2	14,20	18,00

BÜROMARKT

OFFICE MARKET

Stadt	Flächenumsatz 2025 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 2025 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	59.900	2.600.000	171.800	6,4	11,20	17,00
Kiel	25.000	1.500.000	60.000	4,0	10,00	17,00
Köln	160.000	8.500.000	500.000	6,0	21,00	34,00
Leipzig	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	11–13,00	18,50
Mannheim	51.400	2.270.000	239.000	10,5	14,60	18,00
München	570.000	23.500.000	2.200.000	9,5	27,00	> 60,00
Münster	97.100	2.360.000	46.300	2,0	12,50	22,00
Oldenburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	9,50	19,50
Stuttgart	150.000	8.500.000	560.000	6,5	18,50	33,00
Linz	70.000	2.300.000	ca. 125.000	5,4	11,20	15,00
Salzburg	55.000	ca. 1.100.000	ca. 65.000	5,9	15,00	22,00
Wien	180.000	ca. 12.000.000	ca. 700.000	5,8	18,50	32,00

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:
DAVE Deutscher Anlage-Immobilien Verbund GmbH & Co. KG
Geschäftsführer: René Husfeldt
Sophienblatt 9
24103 Kiel
Tel. 0152 – 28804561
dave@hv-kiel.de
www.dave-immobilienverbund.de

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

Fotos: Benjamin Westhoff © Robert C. Spies © krischerfotografie, Duisburg
© JFL Photography- © rudi 1976-
© prosiaczek- © Dirk Vonten- © Vladimir Mucibabic- © Manuel Schoenfeld-
© industrieblick- © eyetronic-
© Wolfgang Cebura- © Wolfgang Jargstorff-Fotolia © Andrew Mayovsky-123rf
© Anastasiia Lang- © jotily- © bluejay-photo- © SCStock- © Olena_Z-iStock
© fottoo-, © Sina Ettmer-AdobeStock.
Karten: © OpenStreetMap contributors,
© PriceHubble



Assoziierter Partner:



Technische Due Diligence



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

WWW.DAVE-IMMOBILIENVERBUND.DE