DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

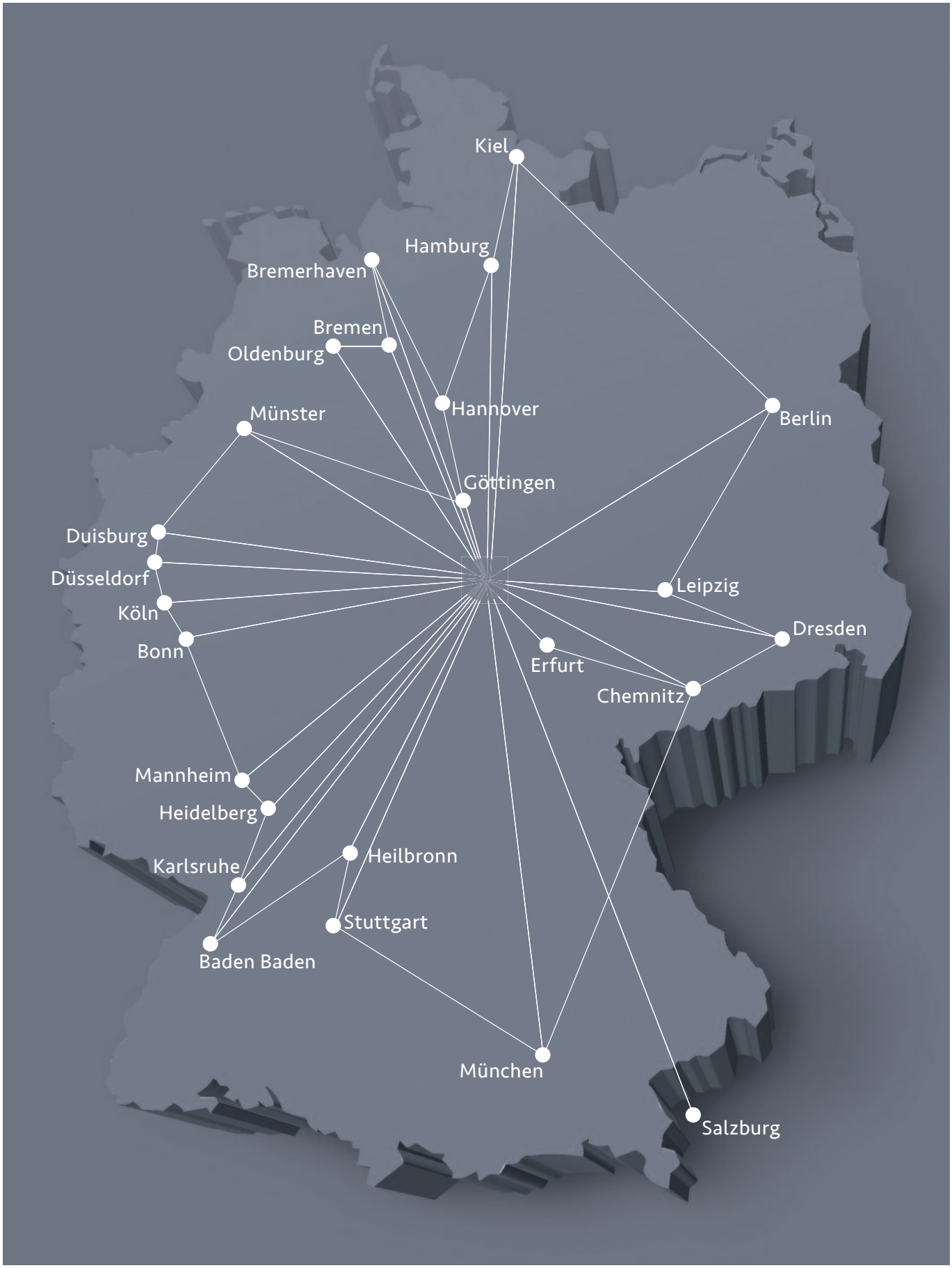
RENDITE-KARTEN

MARKTREPORT 2023/2024

25 STÄDTE – 1 NETZWERK

IHRE IMMOBILIENBERATER FÜR
ANLAGEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND
UND ÖSTERREICH

WILLKOMMEN IM DAVE NETZWERK



MARKT IN KONSOLIDIERUNGSPHASE MIT NEUEN CHANCEN

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

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

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

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

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

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

Ihr
Dr. Guido Stracke
DAVE-Geschäftsführer

INHALT

03 VORWORT

06 KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN VORTEIL

07 KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG

08 STÄDTE / REGIONEN PARTNER

10 BERLIN

12 BONN

14 BREMEN

16 BREMERHAVEN

18 CHEMNITZ

20 DRESDEN

22 DÜSSELDORF

24 DUISBURG

26 ERFURT

28 GÖTTINGEN

30 HAMBURG

32 HANNOVER

34 HEIDELBERG

36 KARLSRUHE

38 KIEL

40 KÖLN

42 LEIPZIG

44 MANNHEIM

46 MÜNCHEN

48 MÜNSTER

50 OLDENBURG

52 STUTTGART

54 LINZ

56 SALZBURG

58 WIEN

60 ARCADIS. IMPROVING QUALITY OF LIFE

62 WOHNUNGSMARKT – RESIDENTIAL MARKET

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

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

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

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

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

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

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

KONZENTRIERT AUF DAS WESENTLICHE: IHREN ERFOLG

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

Lebenszyklusbetrachtung und Instandhaltungsplanung. Es liegt im Interesse jeden Bestandshalters, den Lebenszyklus seiner Liegenschaften maximal auszuschöpfen. Nur so findet sein Objekt langfristig Wohnungs- und Gewerbemieter. Das DAVE-Netzwerk unterstützt Eigentümer mittels detaillierter Instandhaltungsplanung. Es befasst sich mit kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen und berücksichtigt die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Eigentümers sowie das wirtschaftliche Umfeld (Amortisationszeitpunkt der Instandhaltungsinvestitionen). Beim Themenfeld Lebenszyklusplanung kooperiert DAVE mit der Firma Arcadis. Das Unternehmen ist ein führender Anbieter von Beratungs-, Projektmanagement- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Infrastruktur, Umwelt und Immobilien (siehe Seite 60-61).

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

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

STÄDTE / REGIONEN
PARTNER UND KOOPERATIONSPARTNER

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

STÄDTE / REGIONEN
PARTNER UND KOOPERATIONSPARTNER

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

Assoziierter Partner:

ARCADIS
Technische Due Diligence

BERLIN

Mehr Planungssicherheit nach Transformation

Allgemeine Marktsituation

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

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

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

Aktuell ist der Berliner Wohnimmobilienmarkt zweigeteilt: Während die Preise für Zinshäuser und Eigentumswohnungen um teilweise 20 bis 30 Prozent sanken, kletterten die Kaltmieten für Mietwohnungen in den zurückliegenden zwölf Monaten um etwa 9 Prozent. Aktuell liegen sie in Bestandsobjekten bei durchschnittlich 17,70 Euro. Dabei werden beispielsweise in Steglitz Angebotsmieten von 15,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aufgerufen, in Mitte von 25 Euro. Auch die Neubaumieten haben sich erhöht auf durchschnittlich 25 Euro. Auch hier unterscheiden sich die Mieten. In Treptow liegt die Kaltmiete für neu abgeschlossene Verträge bei etwa 22 Euro, in Tiergarten und Wilmersdorf bei circa 32 Euro. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand gingen teilweise zurück, größere Preisabschläge gab es für Objekte mit Sanierungsstaus. Im Schnitt werden 5.550 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Im Neubau legten die Preise in sehr guten Lagen leicht zu. An anderen Standorten blieben sie überwiegend konstant.

Gewerbeimmobilien

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

Ausblick

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

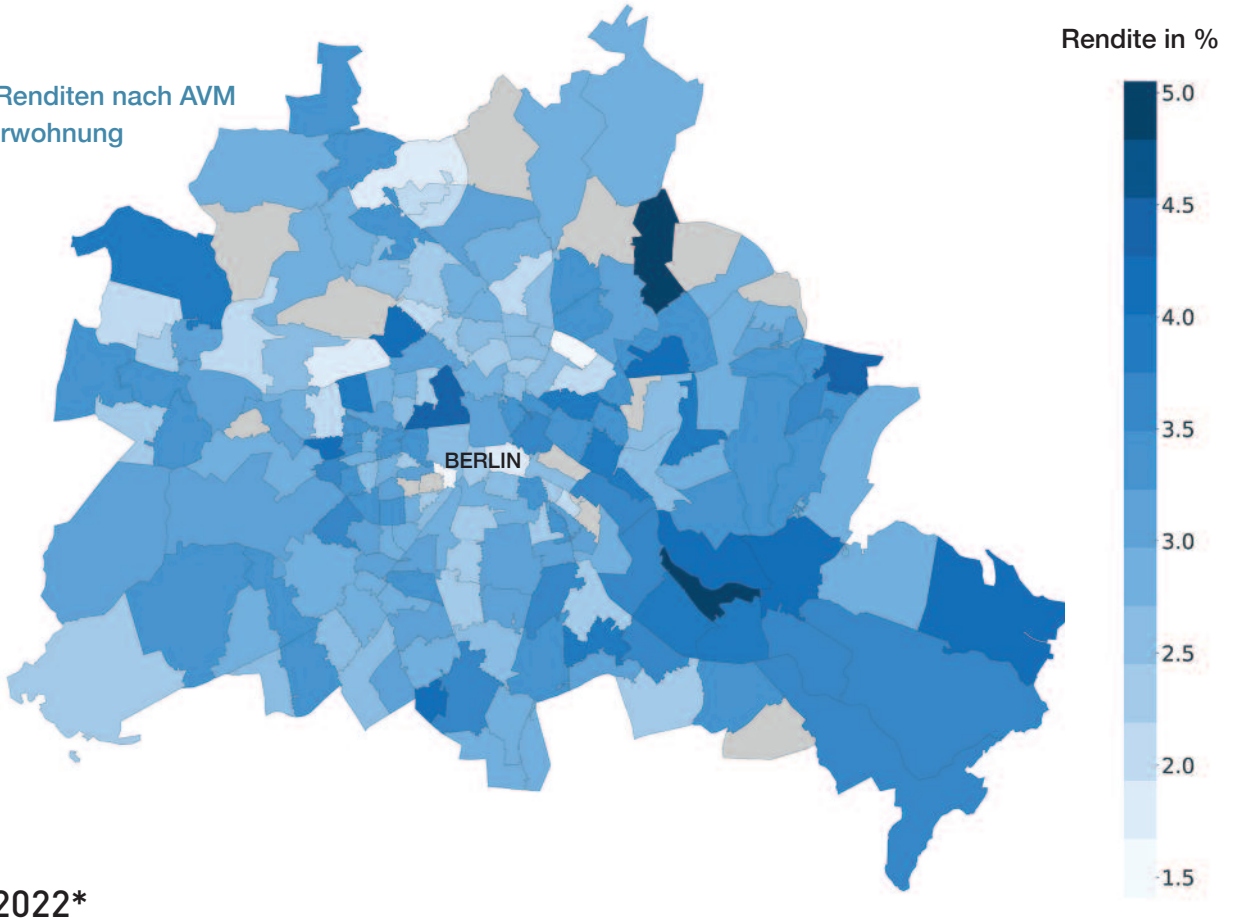
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	13,50 – 18,50	14,00 – 19,50	15,00 – 24,50	↗
Mittlere Lage	10,00 – 11,70	10,50 – 12,50	12,00 – 15,00	↗
Einfache Lage	9,00 – 10,20	9,50 – 11,20	10,00 – 12,50	↗

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

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2022*

Flächenumsatz in m²: 760.000

Flächenbestand in m²: 22.100.000

Flächenleerstand in m²: 915.000

Leerstandsquote in %: 4,1

Ø Miete in Euro/m²: 29,00

Spitzenmiete in Euro/m²: 43,90

Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen*

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Alexanderplatz/Mitte	125,00 – 180,00
Schloßstraße/Steglitz	45,00 – 85,00

*Quelle diverse Marktberichte, keine eigene Erhebung!

Kontakt:

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

BONN

Grafik: General-Anzeiger Bonn; Foto: Benjamin Westhoff

Nach Schockstarre leichte Marktbelebung

Allgemeine Marktsituation

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

Investmentform Wohnimmobilien

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

Investmentform Büroimmobilien

Das siebte Jahr in Folge wurde die Grenze von 100.000 Quadratmeter vermieteter Büroflächen auch 2022 überschritten. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 21,65 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die Durchschnittsmiete stieg leicht auf 17,65 Euro. Die Leerstandsquote lag zum Jahresende 2022 bei moderaten 2,7 Prozent.

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

Ausblick

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

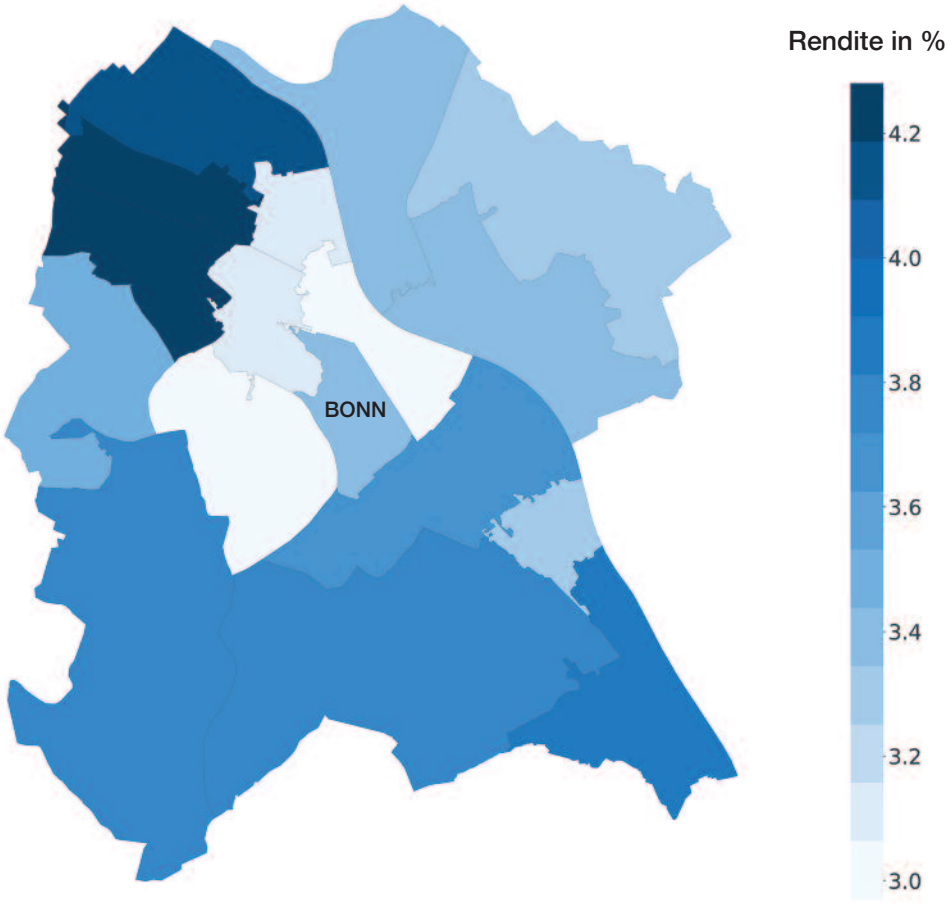
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,90 – 14,80	10,90 – 14,90	11,00 – 14,90	↗
Mittlere Lage	9,50 – 11,50	9,50 – 12,00	10,00 – 12,50	↗
Einfache Lage	7,20 – 8,50	7,50 – 8,90	7,50 – 9,00	↗

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

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2022

Flächenumsatz in m²: 104.600
Flächenbestand in m²: 4.051.575
Flächenleerstand in m²: 110.142
Leerstandsquote in %: 2,7
Ø Miete in Euro/m²: 17,65
Spitzenmiete in Euro/m²: 21,65

Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Sternstraße/Remigiusstraße	40,00 – 135,00
Friedrichstraße	25,00 – 65,00

Kontakt:

LIMBACH IMMOBILIEN
Das große Bonner Maklerhaus – seit 1959

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

BREMEN

UNESCO Weltkulturerbe: Das Bremer Rathaus mit Marktplatz

Industrielle Strahlkraft im Nordwesten

Allgemeine Marktsituation

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

Wohnimmobilien

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

Büroflächen

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

Logistik- und Industrieflächen

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

Ausblick

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

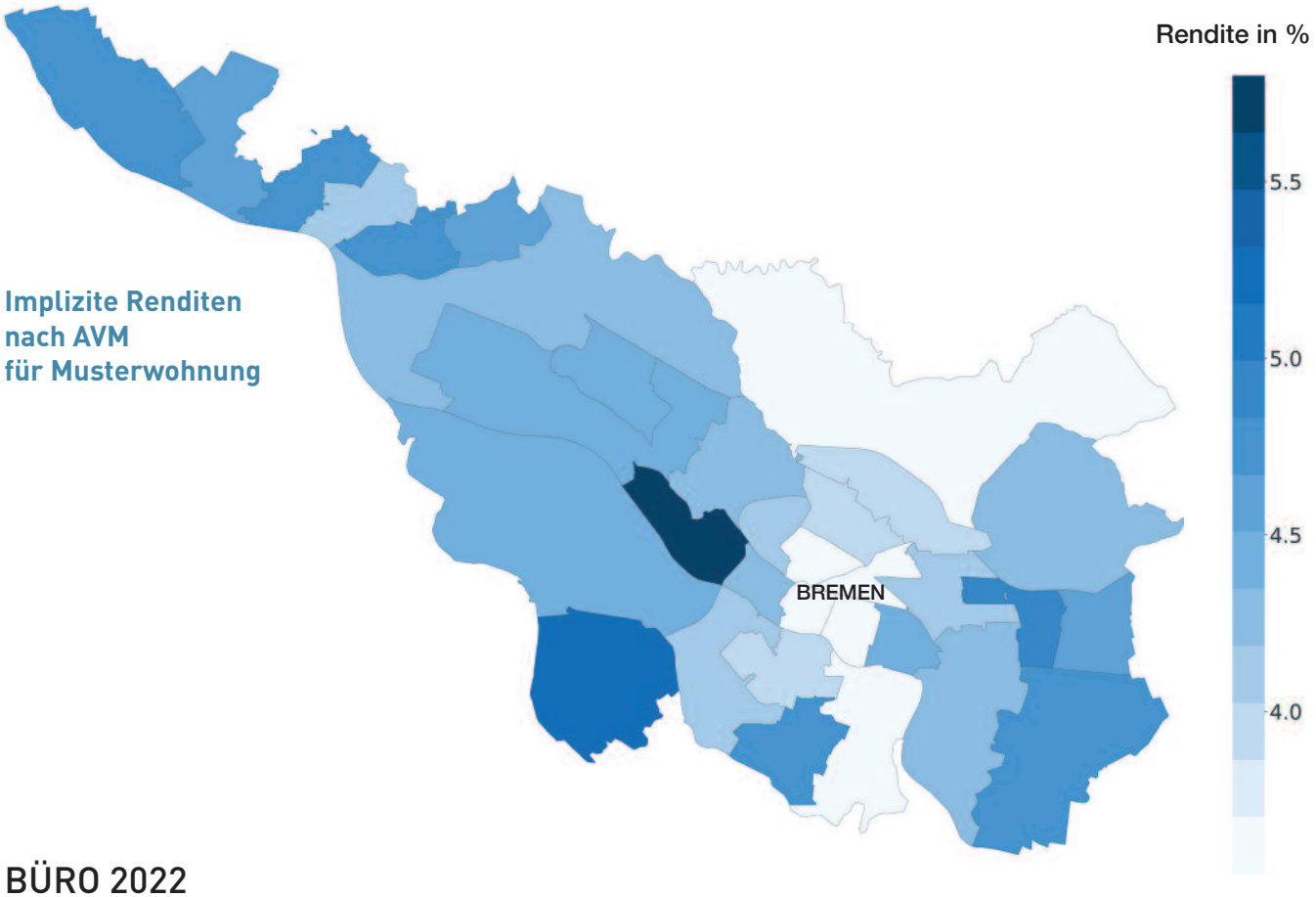
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023*	Trend
Gute, sehr gute Lage	9,50 – 12,50	9,60 – 12,70	10,00 – 13,50	→
Mittlere Lage	7,50 – 10,00	7,60 – 10,20	8,00 – 10,50	→
Einfache Lage	5,50 – 8,00	5,60 – 8,20	6,30 – 8,50	→

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

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2022

Flächenumsatz in m²: 110.000
Flächenbestand in m²: 3.900.000
Flächenleerstand in m²: 140.000
Leerstandsquote in %: 3,6
Ø Miete in Euro/m²: 11,50*
Spitzenmiete in Euro/m²: 19,50*

Einzelhandel 2023* – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Steintor	18,00 – 25,00
Oberneuland	17,00 – 25,00

*1. Halbjahr 2023

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

BREMERHAVEN

Wirtschaftsstarker Ankerpunkt

Allgemeine Marktsituation

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

Wohnimmobilien

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

Büroflächen

Exponierte Lagen und moderne Konzepte: Der Büromarkt in Bremerhaven entwickelt sich moderat weiter, was teils leicht steigende Mieten zur Folge hat: Die Spitzenmiete erhöhte sich leicht auf 11,60 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, die Durchschnittsmiete auf 5,90 Euro. Künftige Quartiers- und Standortentwicklungen, insbesondere im Innenstadtbereich, werden die Attraktivität als Gewerbe- und Bürostandort zusätzlich steigern.

Logistik- und Industrieflächen

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

Ausblick

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

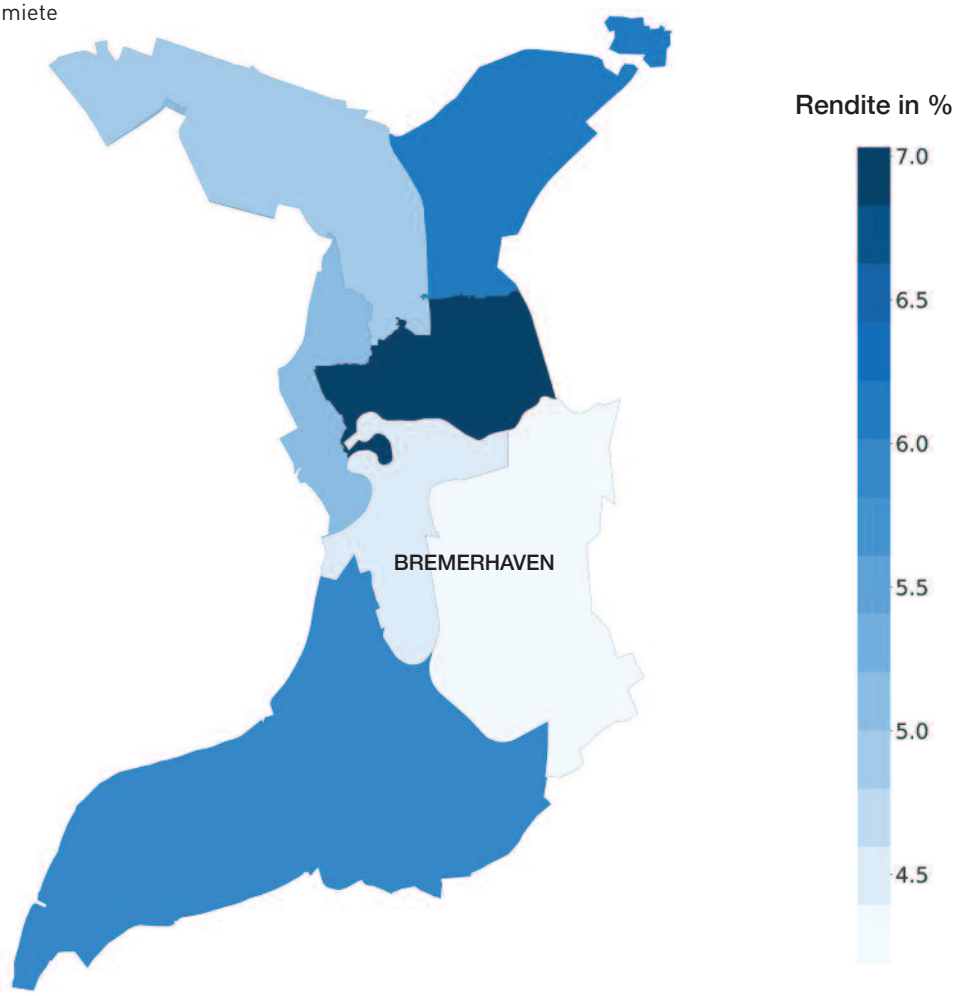
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023*	Trend
Gute, sehr gute Lage	7,70 – 9,50	8,00 – 11,00	8,00 – 11,00	→
Mittlere Lage	5,50 – 8,00	5,70 – 8,20	5,70 – 8,00	↘
Einfache Lage	5,00 – 5,50	5,00 – 5,80	5,00 – 5,80	→

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023*	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	10,0 – 18,0	10,0 – 17,0	9,0 – 15,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2022/2023

Flächenumsatz in m²: k. A.
Flächenbestand in m²: k. A.
Flächenleerstand in m²: k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 5,90
Spitzenmiete in Euro/m²: 11,60

Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

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

*1. Halbjahr 2023

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

CHEMNITZ

Eine lebendige Stadt im Aufwind

Allgemeine Marktsituation

Chemnitz ist eine moderne Großstadt und besitzt eine lange Tradition als Industriestandort. Vor allem die Branchen Maschinenbau und Automobilindustrie sind stark vertreten. Bedeutende Unternehmen wie Volkswagen, Siemens und deren Zulieferer, sind stabile Anker für die stetige wirtschaftliche Entwicklung. Der Immobilienmarkt in Chemnitz ist stabil und wächst seit Jahren. Die Preise für Wohnimmobilien sind im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten relativ günstig. Chemnitz ist daher ein beliebter Wohnort für junge Familien und Studenten. Derzeit leben rund 250.000 Menschen in Chemnitz, der drittgrößten Stadt Sachsens.

Wohnimmobilien

Chemnitz unterteilt sich in 39 Stadtteile. Die besten Wohnlagen befinden sich in Adelsberg, Schlosschemnitz, Kappellenberg, Kaßberg, Altendorf, Rabenstein und Reichenbrand. Besonders in diesen Stadtteilen entstanden aufgrund hoher Nachfrage hochwertige Wohnungen, die für eine Kaltmiete von bis zu zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vermietet werden. Die durchschnittlichen Bestandsmieten in guten bis sehr guten Lagen liegen zwischen 6,50 und 9 Euro. Es wurden zunehmend in den Innenstadtlagen Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau realisiert, in denen besonders auf moderne Grundrisse, bessere Ausstattung sowie Barrierefreiheit geachtet wurde. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand bewegen sich zwischen 1.200 und 2.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Neubau-Erstbezug liegen sie zwischen 2.800 und 4.200 Euro.

Gewerbeimmobilien

Der Büroflächenmarkt in Chemnitz entwickelt sich kontinuierlich nach oben. Die Spitzenmieten für Büros in guten bis sehr guten Lagen liegen zwischen 11 und 12 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Durchschnittlich liegen sie bei 6 Euro. Aufgrund des geringen Angebotes in der Innenstadt ist in den nächsten Jahren eine merkliche Erhöhung der Mietpreise zu erwarten.

Der Kaufpreis für vermietete Büro- und Geschäftshäuser liegt, je nach Lage, Art und Anteil der Gewerbeflächen, zwischen dem 15- bis 20-Fachen des Jahresnettomietertrages.

Ausblick

Chemnitz ist eine Stadt, in der Immobilien nach wie vor zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis zu erwerben sind. Das macht die Stadt für Investoren attraktiv, die nach günstigen Objekten suchen. In den letzten Monaten ist die Immobiliennachfrage zurückgegangen, was auf die aktuellen Marktturbulenzen zurückzuführen ist. Der Preisrückgang ist jedoch weniger stark als in anderen Städten. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Bestandsimmobilien auf einem stabilen Niveau einpendelt.

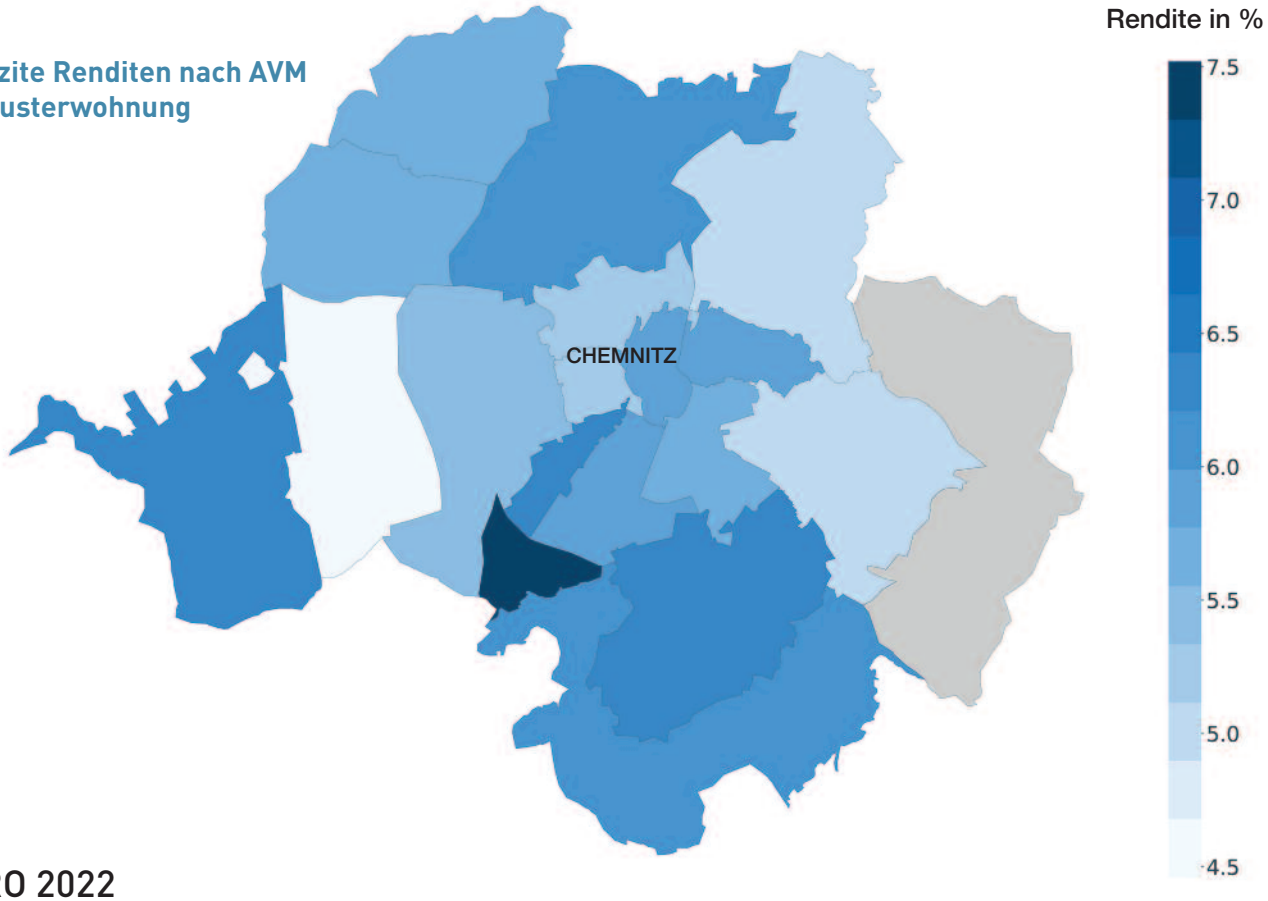
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	6,50 – 9,00	6,50 – 9,00	7,50 – 9,50	↗
Mittlere Lage	5,50 – 6,50	5,50 – 6,50	5,50 – 7,50	↗
Einfache Lage	4,90 – 5,50	< – 5,50	< – 5,50	→

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

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2022

Flächenumsatz in m²: 20.000
Flächenbestand in m²: 1.500.000
Flächenleerstand in m²: 170.000
Leerstandsquote in %: 12,0
Ø Miete in Euro/m²: 6,50
Spitzenmiete in Euro/m²: 12,00

Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Zentrum	20,00 – 60,00

Kontakt:

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

DRESDEN

Kulturelle Schätze und attraktive Immobilien

Allgemeine Marktsituation

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

Wohnimmobilien

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

Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand mit einfachem Wohnwert liegen bei 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen im mittleren Ausstattungssegment kosten zwischen 2.500 und 3.100 Euro. Für Premiumobjekte müssen zwischen 4.000 und 4.500 Euro einkalkuliert werden. Durch die Zinssteigerungen hat die Nachfrage nach Grundstücken für Ein-, Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser nachgelassen. Die Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser gingen zurück.

Gewerbeimmobilien

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

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

Ausblick

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

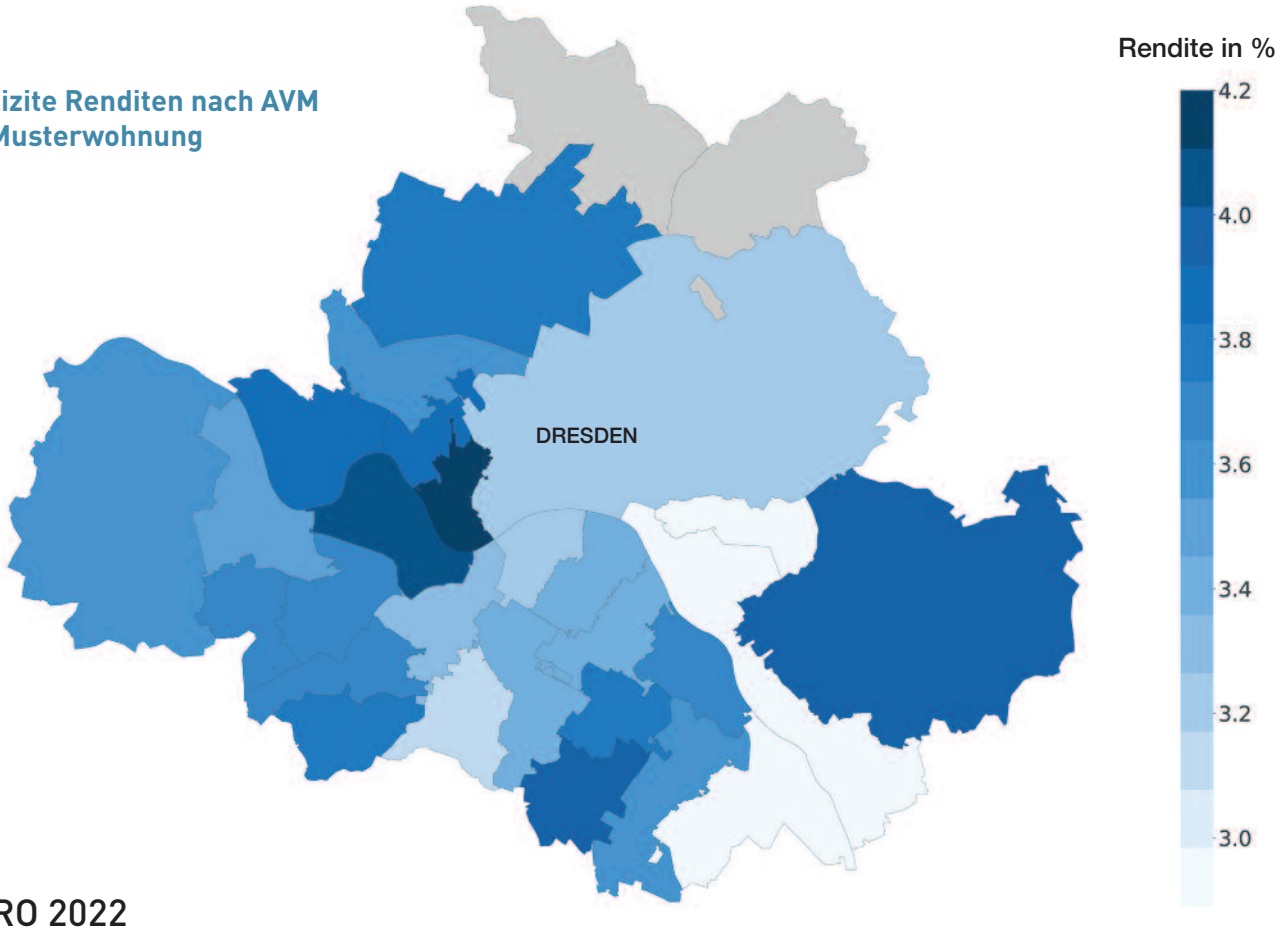
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,00 – 13,00	10,00 – 14,00	11,00 – 14,00	↗
Mittlere Lage	9,00 – 10,00	9,00 – 10,00	9,00 – 11,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 9,00	7,50 – 9,00	7,50 – 9,00	↗

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

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2022

Flächenumsatz in m²: 120.000
Flächenbestand in m²: 2.500.000
Flächenleerstand in m²: 80.000
Leerstandsquote in %: 3,2
Ø Miete in Euro/m²: 10,00
Spitzenmiete in Euro/m²: 21,00

Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Prager Straße	80,00 – 100,00

Kontakt:

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

DÜSSELDORF

Abgeschlossene Orientierungsphase

Allgemeine Marktsituation

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

Wohnimmobilien

2022 verharrten die Preise für Eigentumswohnungen in Düsseldorf auf hohem Niveau. Bestandswohnungen in sehr guten Lagen erzielten Kaufpreise von rund 6.500 Euro pro Quadratmeter. Die Preise für Eigentumswohnungen in normaleren und guten Lagen sind 2022 durch Umsätze, die überwiegend im ersten Halbjahr stattfanden, leicht angezogen. Experten sind sich einig, dass im Verlauf der Jahre 2023 und 2024 die Preise leicht nachgeben. Das geringe Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 lässt Rückschlüsse auf den Preisdruck zu. Ein ähnliches Bild zeichnet sich im Investmentbereich ab: Die wenigen, aber vergleichsweise hohen Abschlüsse im ersten Halbjahr 2022 führen dazu, dass sich die Vervielfältiger im Jahresdurchschnitt auf hohem Niveau bewegten. Die Spanne lag 2022 zwischen dem 23- und dem 34-Fachen der Jahresnettokaltmiete. Aktuell ist die Spannweite zwischen dem 20-Fachen und dem 29-Fachen angesiedelt.

Gewerbeimmobilien

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

Ausblick

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

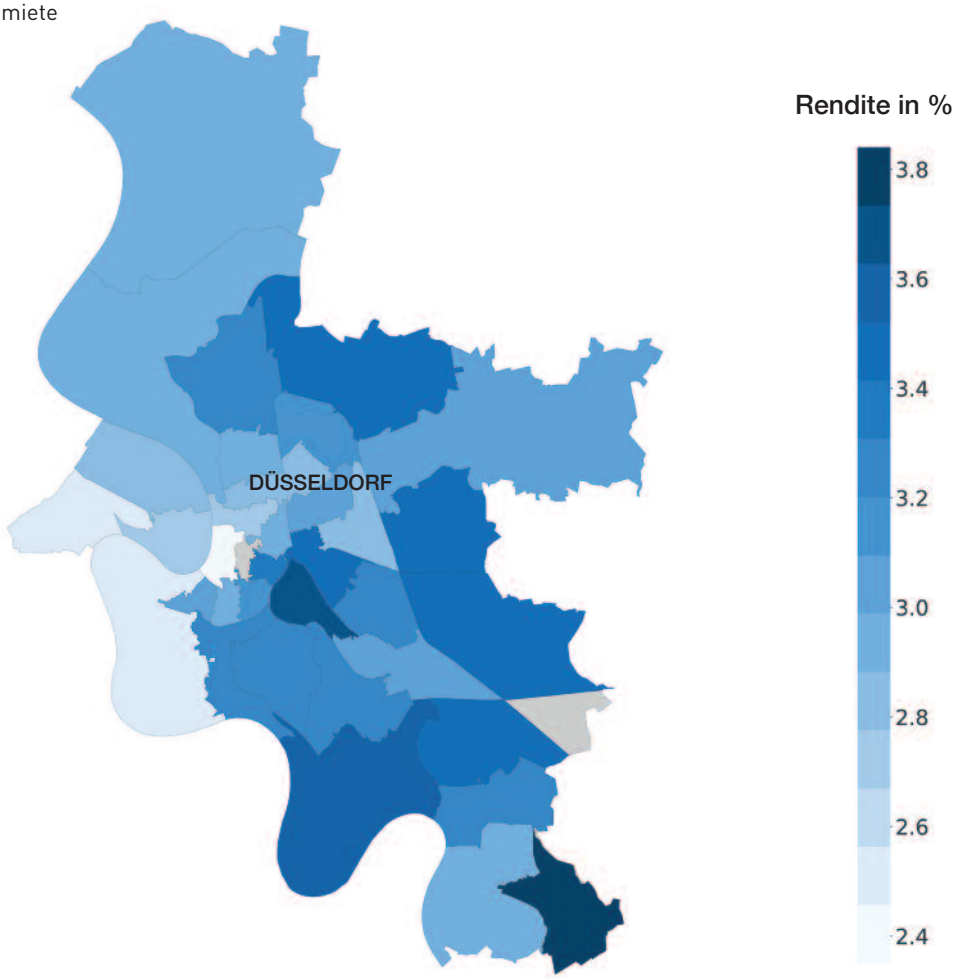
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 15,50	12,50 – 15,00	13,00 – 17,00	↗
Mittlere Lage	10,50 – 12,50	11,00 – 12,50	11,00 – 13,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 10,50	9,50 – 11,00	9,50 – 11,00	→

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

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2022

Flächenumsatz in m²: 290.000
Flächenbestand in m²: 7.800.000
Flächenleerstand in m²: 630.000
Leerstandsquote in %: 8,1
Ø Miete in Euro/m²: 19,00
Spitzenmiete in Euro/m²: 35,00

Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Königsallee, Schadowstraße	140,00 – 250,00
Flinger Straße	70,00 – 170,00
Nordstraße	16,00 – 55,00

Kontakt:

Armin Quester Immobilien GmbH

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

DUISBURG

Foto: krischerfotografie, Duisburg

Durchgeschüttelt und neu aufgestellt

Allgemeine Marktsituation

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

Wohnimmobilien

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

Gewerbeimmobilien

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

Ausblick

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

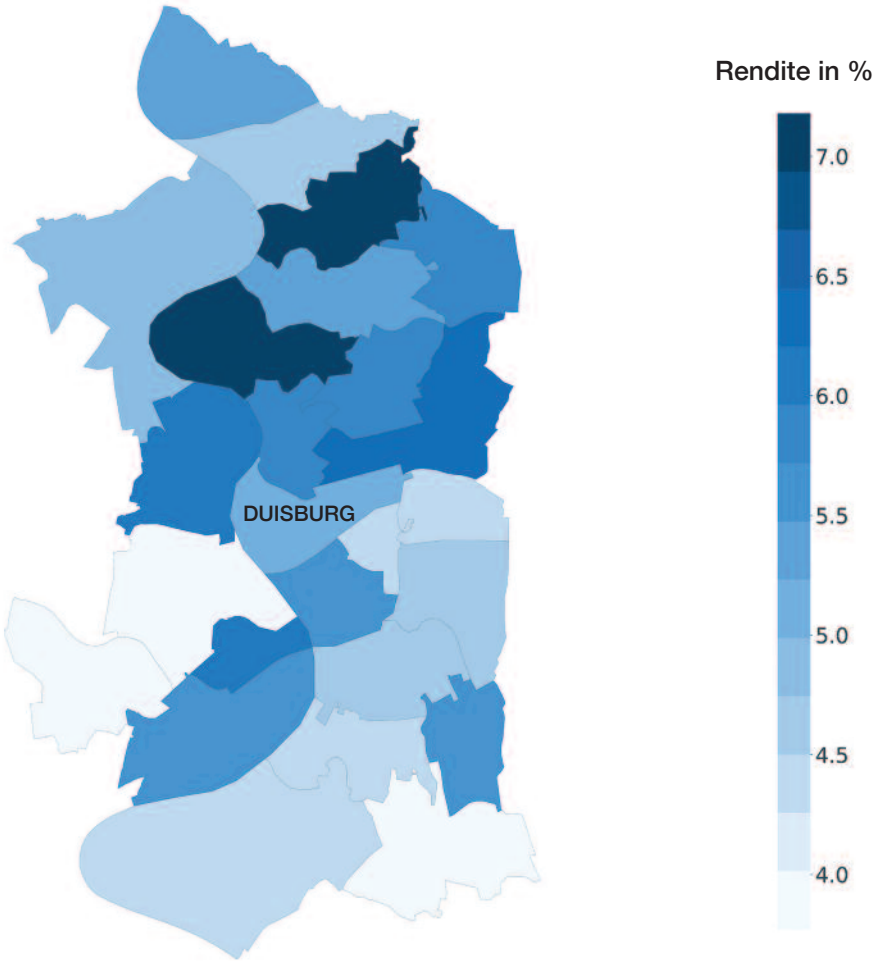
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	9,10	9,50	9,80	↗
Mittlere Lage	6,50	6,50	6,70	↗
Einfache Lage	5,00	5,20	5,40	↗

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

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2022

Flächenumsatz in m²: 49.000
Flächenbestand in m²: 2.320.000
Flächenleerstand in m²: 88.000
Leerstandsquote in %: 3,8
Ø Miete in Euro/m²: 11,00
Spitzenmiete in Euro/m²: 16,00

Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Königstraße	20,00 – 60,00
Altstadt	6,00 – 13,00

Kontakt:

Armin Quester Immobilien GmbH

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

ERFURT

Heißer Flirt für renditeorientierte Investoren

Allgemeine Marktsituation

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

Wohn- und Geschäftshäuser

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

Neubauobjekte können im Durchschnitt für Preise zwischen 3.800 und 6.000 Euro pro Quadratmeter erworben werden, wobei sie im Vergleich zu Bestandsimmobilien einen kleineren Anteil ausmachen. Die Kaltmieten für Neubauobjekte belaufen sich auf 9 bis 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Generell besteht in Erfurt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies ist auf die günstige Lage, die gute Autobahnanbindung und die Vielzahl an Arbeitgebern zurückzuführen. Erfurt beherbergt zudem eine der ältesten Universitäten des Landes. Die Leerstandsquote ist gering.

Gewerbeimmobilien

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

Ausblick

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

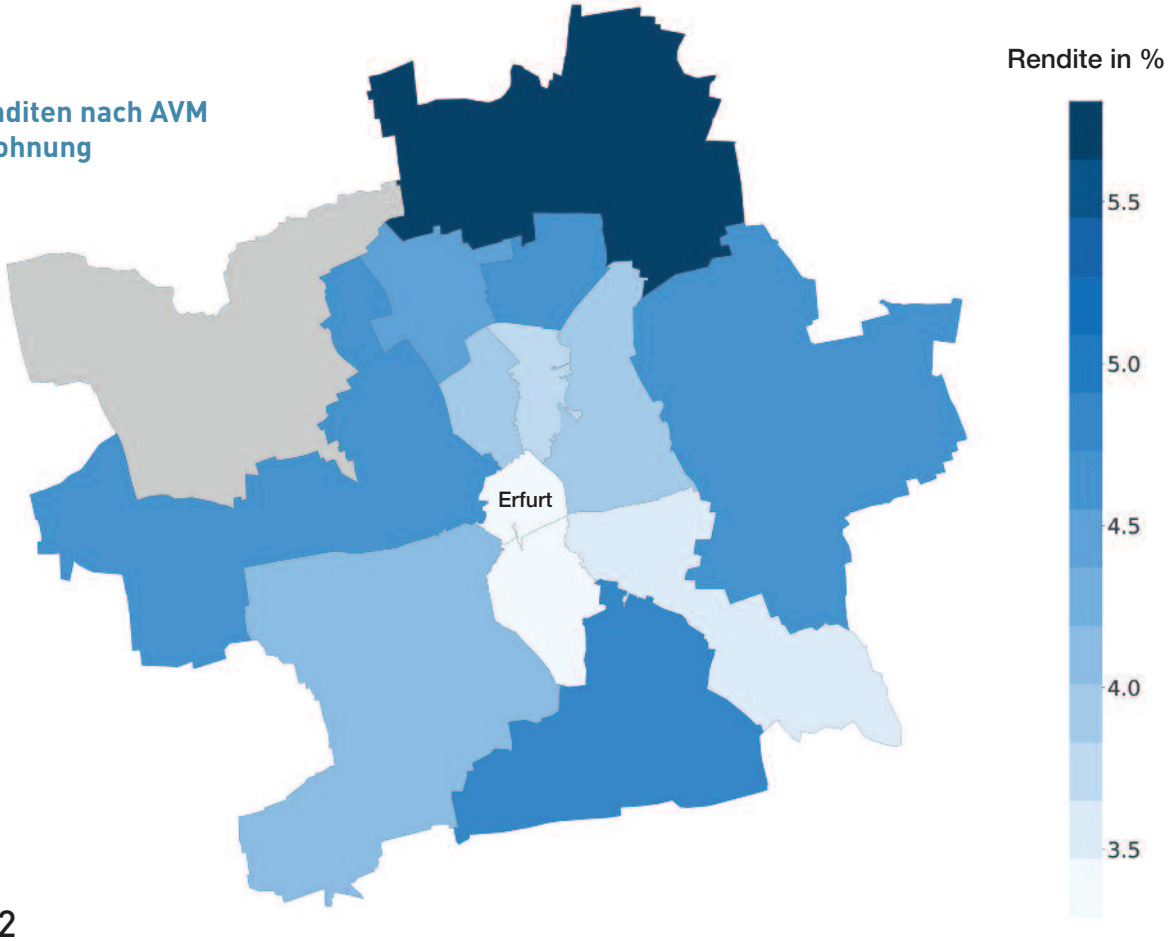
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	7,00 – 10,00	7,00 – 10,00	8,00 – 11,00	→
Mittlere Lage	6,00 – 8,00	6,00 – 9,00	6,00 – 9,00	↗
Einfache Lage	5,00 – 8,00	5,00 – 8,00	5,00 – 8,00	↗

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

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2022

Flächenumsatz in m²: k. A.
Flächenbestand in m²: k. A.
Flächenleerstand in m²: k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 7,00 – 9,00
Spitzenmiete in Euro/m²: 12,00

Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Anger, vorderer Teil	40,00 – 80,00
Anger, hinterer Teil	25,00 – 50,00

Kontakt:

OSCHINSKI® INVESTMENT-IMMOBILIEN

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

GÖTTINGEN

Lebendige Vielfalt

Allgemeine Marktsituation

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

Wohnimmobilien

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

Gewerbeimmobilien

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

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

Ausblick

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

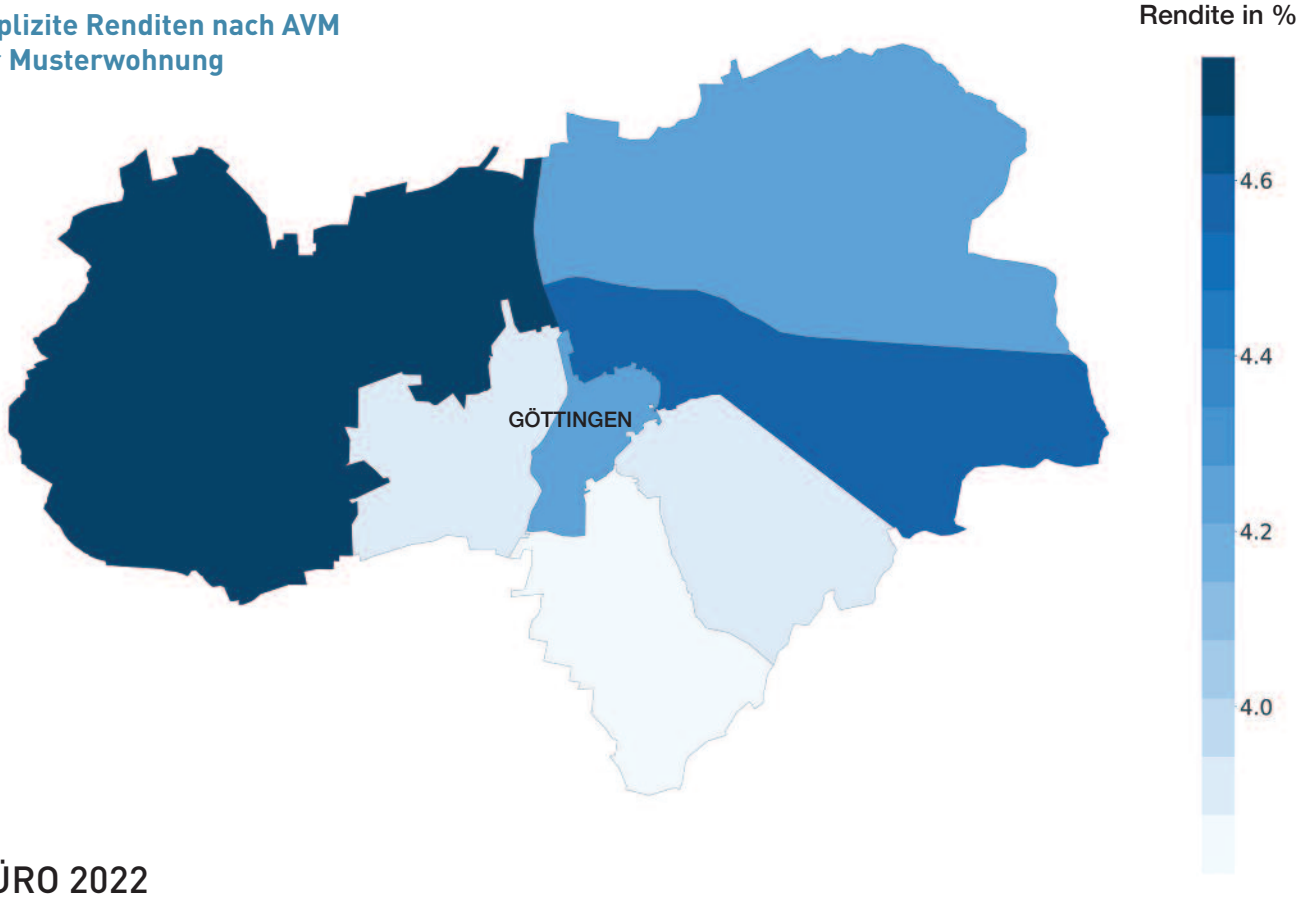
Marktdaten

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

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

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



BÜRO 2022

Flächenumsatz in m²: k. A.
Flächenbestand in m²: k. A.
Flächenleerstand in m²: k. A.
Leerstandsquote in %: k. A.
Ø Miete in Euro/m²: 12,00
Spitzenmiete in Euro/m²: 17,00

Einzelhandel 2022 – Mieten in Stadtteillagen

Straße	Mietspanne in EUR/m²
Weender Straße	35,00 – 60,00
Groner Straße	25,00 – 40,00

Kontakt:

DELTA DOMIZIL

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

HAMBURG

Norddeutsche Perle

Allgemeine Marktsituation

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

Wohnimmobilien

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

Büroflächen

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

Einzelhandel

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

Ausblick

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

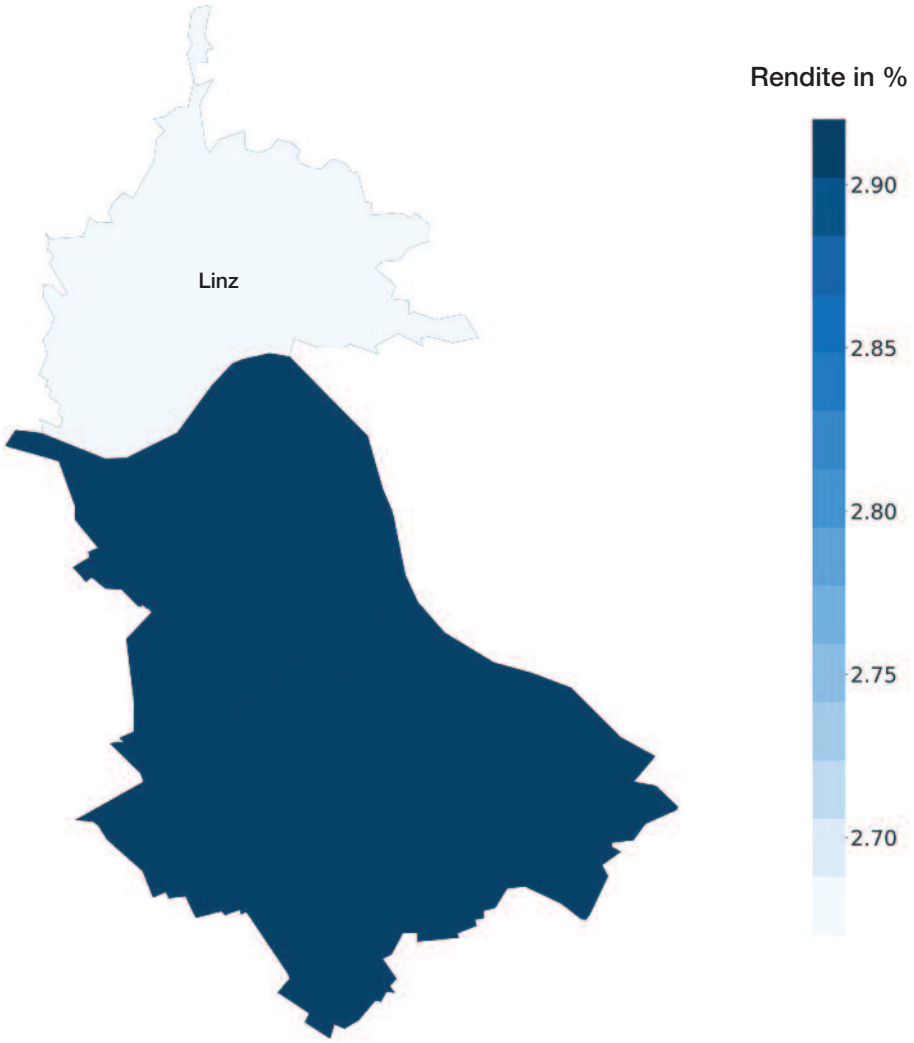
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	8,25	8,72	9,28	↗
Mittlere Lage	6,97	6,85	7,08	→
Einfache Lage	6,32	6,37	6,46	→

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

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



Kontakt:

SEIT 1828
BANKHAUS SPÄNGLER

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

SALZBURG

Investmentchancen in florierendem Markt

Allgemeine Marktsituation

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

Wohnimmobilien

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

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

Investmentform Gewerbeimmobilien

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

Ausblick

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

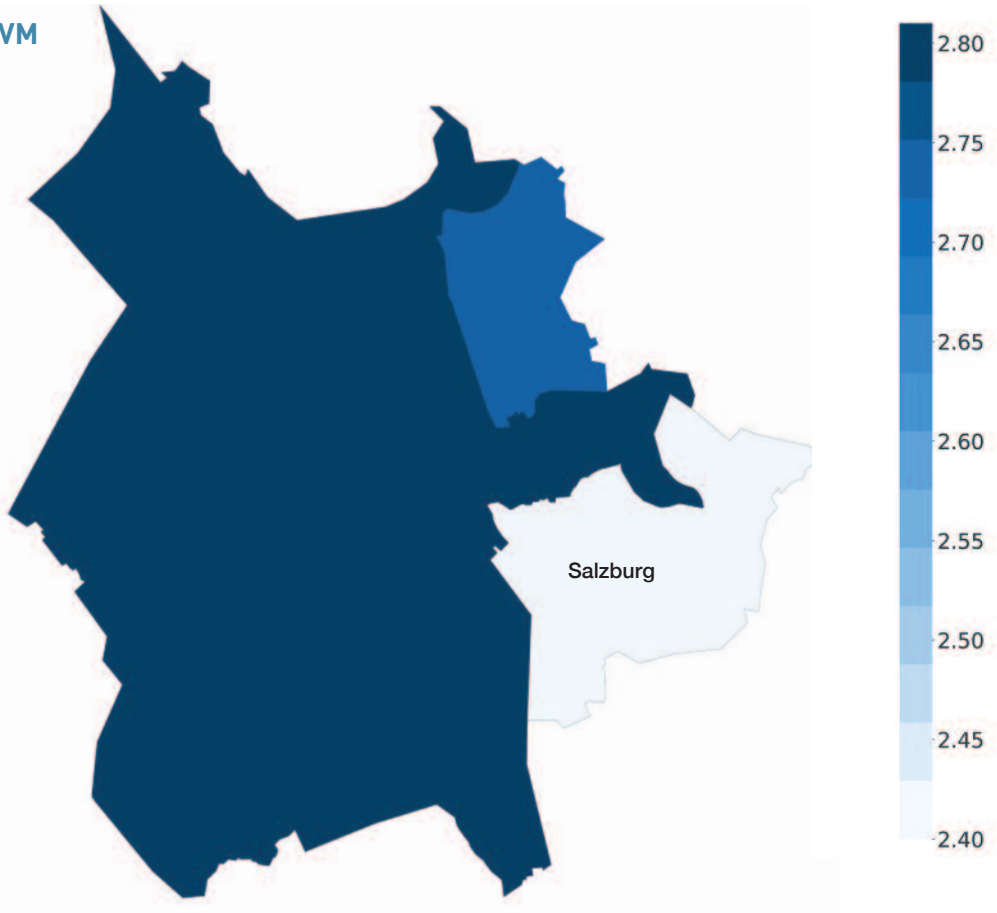
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	11,03	11,51	12,41	↗
Mittlere Lage	8,98	9,35	9,39	→
Einfache Lage	7,84	8,47	8,83	↗

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	24,0 – 43,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



Kontakt:

SEIT 1828
BANKHAUS SPÄNGLER

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

WIEN

Lebenswerteste Stadt ist stabiler Anlagemarkt

Allgemeine Marktsituation

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

Wohnimmobilien

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

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Kaltmieten in Bestandswohnungen: konstante Steigerungen seit Jahren, wobei sich die letztjährige Inflation in der Mietpreiserhöhung nur moderat widerspiegelt. Der teuerste Bezirk wies einen durchschnittlichen Mietzins von 16,32 Euro auf. Im günstigsten Bezirk lag die Durchschnittskaltmiete bei 9,38 Euro. Nicht in Betracht gezogen wurden mietrechtliche „Altbauten", die einer Mietzinsbegrenzung unterliegen. Der Zinshausmarkt erfährt momentan Senkungen der Kaufpreise, die mit einer gestiegenen Renditeerwartung einhergehen. Der teuerste Bezirk liegt im Durchschnitt bei 9.100 Euro pro Quadratmeter. Die günstigsten Preise beginnen ab circa 2.200 Euro.

Gewerbeimmobilien

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

Ausblick

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

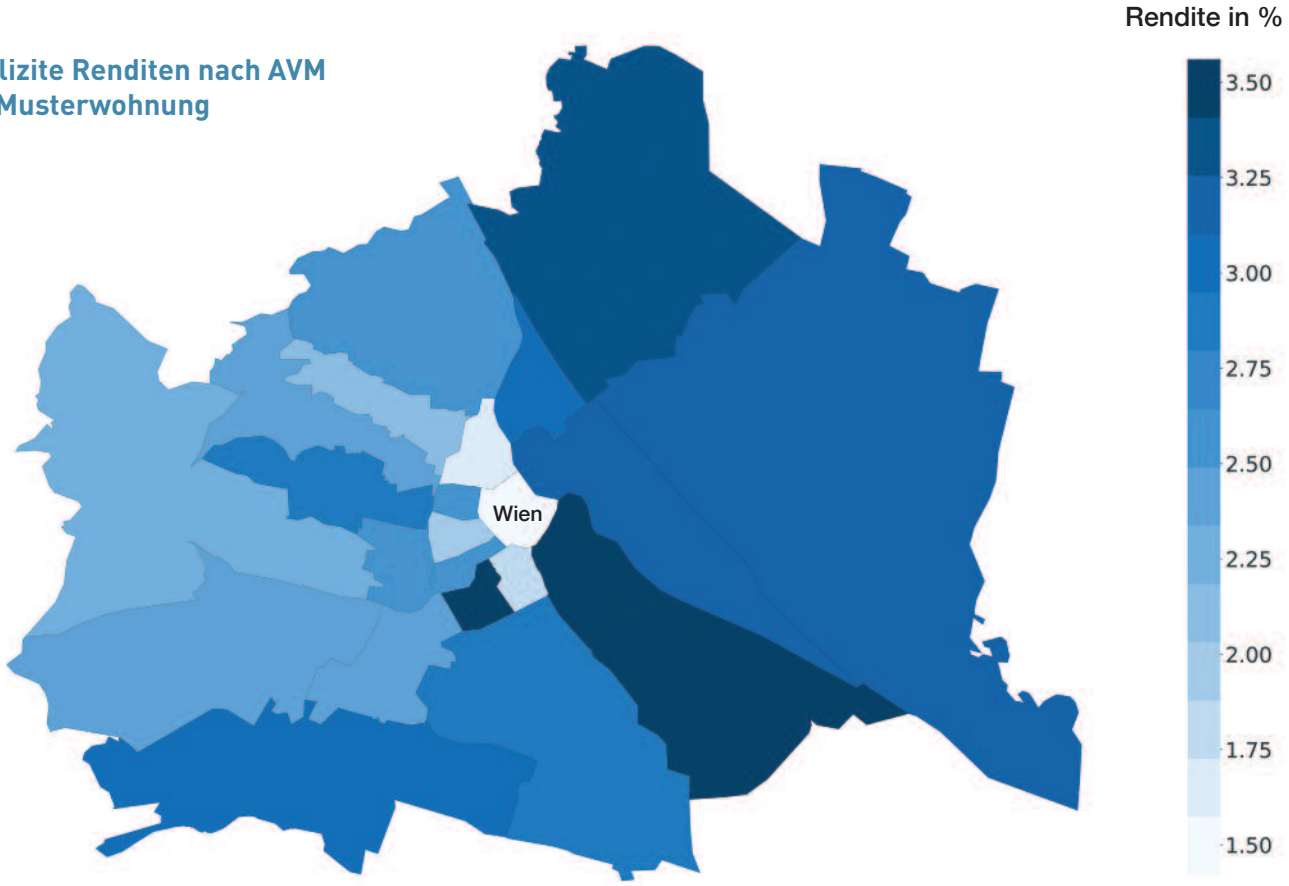
Marktdaten

Mietpreise Wohnen Bestand: Euro/m²	2021	2022	2023	Trend
Gute, sehr gute Lage	8,63–15,42	8,78–15,49	9,12–16,06	→
Mittlere Lage	7,50–12,74	7,68–12,59	7,85–13,21	↗
Einfache Lage	7,20–12,16	7,33–12,22	7,36–13,07	↗

Kaufpreisfaktoren:	2021	2022	2023	Trend
Zinshäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	30,0–132,0	↘
Büro- und Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	k. A.	↘

Faktorspanne x-fache der Jahresnettomiete

Implizite Renditen nach AVM für Musterwohnung



Kontakt:

SEIT 1828
BANKHAUS SPÄNGLER

Bankhaus Spängler / Region Wien
Karl Oberzaucher
Stephansplatz 3a • A-1010 Wien
Telefon: +43 662 8686-4032
E-Mail: karl.oberzaucher@spaengler.at
www.spaengler.at

ARCADIS.
IMPROVING QUALITY OF LIFE

Arcadis ist das führende globale Planungs- und Beratungsunternehmen für die natürliche und die vom Menschen gestaltete Umwelt. Durch die weltweite Bündelung von lokalem Wissen und die Kombination unserer Expertise mit neusten digitalen Errungenschaften erzielen wir herausragende und nachhaltige Ergebnisse für unsere Kunden und deren Abnehmer. Wir sind 29.000 Menschen, die in mehr als 70 Ländern tätig sind und einen Umsatz von 3,4 Milliarden Euro erwirtschaften. Wir unterstützen UN-Habitat, das Zentrum der Vereinten Nationen für menschliche Siedlungen, mit Wissen und Know-how, um die Lebensqualität in schnell wachsenden Städten auf der ganzen Welt zu verbessern. In Deutschland arbeiten rund 1.400 Mitarbeiter von ARCADIS an 17 Standorten. Sie finden uns im Internet unter ***www.arcadis.com***

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 CO_2-Emissionen und setzen sie in Relation zu gesetzlichen Vorgaben und vergleichbaren Objekten. Unsere Carbon Due Diligence macht den CO_2-Fußabdruck eines Gebäudes oder Immobilienportfolios sichtbar und kalkulierbar.

Maßgeschneidert, präzise, schnell und persönlich

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

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

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

Für die jährliche Klimabilanzierung benötigte Sirius verlässliche Daten zum CO_2-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**

ARCADIS

WOHNUNGSMARKT
RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	10,50–12,50	12,50–15,00	15,00–24,50	↗
Bonn	7,50–9,00	10,00–12,50	11,00–14,90	↗
Bremen*	6,30–8,50	8,00–10,50	10,00–13,50	→
Bremerhaven*	5,00–5,80	5,70–8,00	8,00–11,00	→
Chemnitz	< 5,50	5,50–7,50	7,50–9,50	↗
Dresden	7,50–9,00	9,00–11,00	11,00–14,00	↗
Düsseldorf	9,50–11,00	11,00–13,00	13,00–17,00	↗
Duisburg	5,40	6,70	9,80	↗
Erfurt	5,00–8,00	6,00–9,00	8,00–11,00	↗
Göttingen	9,00	11,00	13,00	→
Hamburg*	9,00–14,00	13,00–18,00	18,00–26,00	↗
Hannover	9,50	11,50	14,00	↗
Heidelberg	9,00–13,50	10,50–15,50	14,00–19,00	↗

*1. Halbjahr 2023

WOHNUNGSMARKT
RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Karlsruhe	9,00–15,00	11,00–15,00	12,00–18,00	↗
Kiel	8,50–9,00	10,00–11,50	12,00–14,00	↗
Köln	10,00–12,25	12,25–14,25	14,25–16,50	↗
Leipzig	6,00–8,00	8,50–9,50	9,50–14,00	↗
Mannheim	8,50–11,50	11,00–14,00	12,50–15,00	↗
München	13,70–15,50	16,00–18,00	20,00–28,00	↗
Münster	12,00	16,00	18,00	↗
Oldenburg*	7,00–8,90	8,30–11,60	9,90–13,50	↗
Stuttgart	11,00–16,00	13,00–20,00	17,00–23,00	↗
Linz	6,46	7,08	9,28	→
Salzburg	8,83	9,39	12,41	↗
Wien	7,36–13,07	7,85–13,21	9,12–16,06	↗

*1. Halbjahr 2023

WOHNUNGSMARKT
RESIDENTIAL MARKET

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

*1. Halbjahr 2023

WOHNUNGSMARKT
RESIDENTIAL MARKET

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

*1. Halbjahr 2023

WOHNUNGSMARKT
RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	3.500–4.800	3.800–6.300	5.000–9.500	↘
Bonn	2.200–3.000	3.000–4.200	3.800–5.500	→
Bremen*	1.250–2.200	2.100–3.300	3.200–4.500	↘
Bremerhaven*	850–1.100	1.100–1.900	1.900–4.000	↘
Chemnitz	< 1.200	1.300–1.500	k. A.	↘
Dresden	2.100–2.600	2.600–3.200	3.200–4.500	↘
Düsseldorf	2.900–3.700	3.700–4.500	4.500–6.500	↘
Duisburg	1.050	1.700	3.500	↘
Erfurt	1.150–1.300	1.300–1.700	1.600–2.000	→
Göttingen	2.500	3.000	4.000	↘
Hamburg*	2.500–4.000	4.000–6.700	6.500–12.000	↘
Hannover	2.400	3.800	5.000	→
Heidelberg	2.500–3.800	3.900–5.500	6.300–8.500	↘

*1. Halbjahr 2023

WOHNUNGSMARKT
RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Karlsruhe	2.900–4.500	3.300–5.000	3.800–5.500	↘
Kiel	1.900	2.700	3.900	↘
Köln	2.750–3.500	3.500–4.250	4.250–6.500	↘
Leipzig	1.800–2.200	2.200–3.000	3.500–4.500	↘
Mannheim	2.500–3.500	3.300–4.500	4.500–7.500	↘
München	5.100–6.000	6.800–7.800	8.000–13.000	↘
Münster	4.000	5.500	8.000	↘
Oldenburg*	1.500–2.500	2.300–2.900	2.700–4.300	→
Stuttgart	3.500–5.000	4.000–7.000	6.000–9.000	→
Linz	1.460–1.676	1.983–2.335	3.030–3.635	↗
Salzburg	3.164	3.687	5.054	↗
Wien	1.902–4.061	2.378–4.580	3.141–11.876	↗

*1. Halbjahr 2023

WOHNUNGSMARKT
RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Berlin	5.800–7.300	6.300–7.800	7.500–12.800	→
Bonn	3.200–3.800	3.800–5.000	4.900–8.500	→
Bremen*	3.700–4.200	4.200–5.400	5.400–6.900	→
Bremerhaven*	3.100–3.700	3.600–3.900	3.800–4.800	→
Chemnitz	k. A.	2.000–3.000	3.300–4.000	↘
Dresden	3.800–4.500	4.500–5.500	5.500–7.000	↘
Düsseldorf	k. A.	k. A.	7.000–10.000	→
Duisburg	k. A.	k. A.	4.900	→
Erfurt	3.800–4.800	4.000–5.000	4.500–6.500	↗
Göttingen	4.000	4.500	5.000	→
Hamburg*	5.000–6.000	5.500–8.000	7.500–13.000	→
Hannover	4.400	4.900	6.400	↘
Heidelberg	4.500–5.300	5.500–6.500	7.000–9.500	↘

*1. Halbjahr 2023

WOHNUNGSMARKT
RESIDENTIAL MARKET

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

Stadt City	Einfacher Wohnwert Basic Location	Mittlerer Wohnwert Average Location	Guter Wohnwert Good and prime Location	Trend Trend
Karlsruhe	4.300–5.000	4.500–5.500	5.200–7.000	↘
Kiel	4.000	4.800–5.000	6.800–7.000	↘
Köln	4.500–5.500	5.500–6.700	6.700–8.500	↘
Leipzig	bis 3.900	3.800–4.600	5.000–6.500	↘
Mannheim	4.500–4.800	4.800–5.500	5.000–8.500	↘
München	6.900–7.500	7.800–9.000	9.300–15.000	↘
Münster	5.500	7.000	9.000	↗
Oldenburg*	3.100–3.700	3.300–4.500	4.300–5.900	→
Stuttgart	6.000–7.500	7.000–11.000	8.500–15.000	↘
Linz	2.560–2.729	3.060–3.148	4.402–5.403	↗
Salzburg	4.070–4.433	4.548–5.167	6.616–8.634	↗
Wien	2.904–5.682	3.506–9.159	4.409–19.438	↗

*1. Halbjahr 2023

KAUFPREISFAKTOREN
MULTIPLIER

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

Stadt City	Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser Residential tenant buildings with small shares of commercial use	Trend Trend	Büro- und Geschäftshäuser Office- and Commercial Building	Trend Trend
Berlin	17,0–25,0	↘	15,0–22,0	↘
Bonn	19,0–23,0	↘	17,0–21,0	↘
Bremen*	14,0–22,0	→	12,5–20,5	→
Bremerhaven*	9,0–15,0	↘	k. A.	k. A.
Chemnitz	14,0–22,0	↘	15,0–21,0	↘
Dresden	22,0–26,0	↘	18,0–24,0	↘
Düsseldorf	20,0–29,0	↘	20,0–27,0	↘
Duisburg	12,0–18,0	↘	11,0–17,5	↘
Erfurt	14,0–20,0	→	14,0–20,0	↘
Göttingen	16,0–20,0	↘	16,0–20,0	↘
Hamburg*	15,0–29,0	↘	15,0–27,0	↘
Hannover	24,6	↘	26,5	↘
Heidelberg	18,0–28,0	↘	16,0–25,0	↘

*1. Halbjahr 2023

KAUFPREISFAKTOREN
MULTIPLIER

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

Stadt City	Zinshäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser Residential tenant buildings with small shares of commercial use	Trend Trend	Büro- und Geschäftshäuser Office- and Commercial Building	Trend Trend
Karlsruhe	18,0–26,0	↘	15,0–23,0	↘
Kiel	12,0–20,0	↘	13,0–18,0	↘
Köln	17,0–26,0	↘	14,0–21,0	↘
Leipzig	22,0–28,0	↘	18,0–22,0	↘
Mannheim	16,0–24,0	↘	15,0–22,0	↘
München	30,0–33,0	→	26,0–35,0	↘
Münster	22,0–28,0	↘	16,0–18,0	↘
Oldenburg*	15,0–22,0	↘	14,0–19,0	↘
Stuttgart	23,0–30,0	↘	22,0–29,0	↘
Linz	20,0–34,0	↘	k. A.	↘
Salzburg	24,0–43,0	↘	k. A.	↘
Wien	30,0–132,0	↘	k. A.	↘

*1. Halbjahr 2023

BÜROMARKT
OFFICE MARKET

Stadt City	Flächenumsatz 2022 in m² Take-Up 2022 in m²	Flächenbestand in m² Office Stock in m²	Flächenleerstand in m² Vacancy in m²	Leerstandsquote in % Vacancy Rate in %	Ø Miete in EURO/m² Ø Average Rents in EURO/sqm	Spitzenmiete in EURO/m² Prime Rents in EURO/sqm
Berlin	760.000	22.100.000	915.500	4,1	29,00	43,90
Bonn	104.600	4.051.575	110.142	2,7	17,65	21,65
Bremen	110.000	3.900.000	140.000	3,6	11,50*	19,50*
Bremerhaven*	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	5,90	11,60
Chemnitz	20.000	1.500.000	170.000	12,0	6,50	12,00
Dresden	120.000	2.500.000	80.000	3,2	10,00	21,00
Düsseldorf	290.000	7.800.000	630.000	8,1	19,00	35,00
Duisburg	49.000	2.320.000	88.000	3,8	11,00	16,00
Erfurt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	7,00–9,00	12,00
Göttingen	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	12,00	17,00
Hamburg*	227.000	13.200.000	553.000	4,2	21,50	28,70
Hannover	165.000	5.270.000	220.000	3,9	14,00	18,80
Heidelberg	51.000	1.100.000	48.000	4,3	16,00	17,50

*1. Halbjahr 2023

BÜROMARKT
OFFICE MARKET

Stadt City	Flächenumsatz 2022 in m² Take-Up 2022 in m²	Flächenbestand in m² Office Stock in m²	Flächenleerstand in m² Vacancy in m²	Leerstandsquote in % Vacancy Rate in %	Ø Miete in EURO/m² Ø Average Rents in EURO/sqm	Spitzenmiete in EURO/m² Prime Rents in EURO/sqm
Karlsruhe	35.000	2.500.000	120.000	4,8	12,00	17,00
Kiel	25.000	1.500.000	60.000	4,0	10,00	17,00
Köln	330.000	8.300.000	275.000	3,3	17,50	30,00
Leipzig	130.000	3.900.000	156.000	4,0	11,00	18,50
Mannheim	63.000	2.100.000	120.000	6,0	14,60	21,00
München	754.000	23.000.000	1.400.000	5,8	24,90	55,00
Münster	87.400	2.300.000	48.600	2,1	12,00	16,00
Oldenburg*	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	8,50	14,50
Stuttgart	30.000	8.400.000	353.000	4,2	18,00	32,00
Linz	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Salzburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Wien	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

*1. Halbjahr 2023

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

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

Diese so genannten „implizite Renditen" ergibt sich aus dem Verhältnis aus Jahresmarktmiete und Marktwert einer Musterwohnung. Die Marktmieten und Marktwerte wurden mittels des Automated Valuation Models (AVM) von PriceHubble für alle Gebäude der jeweiligen Städte ermittelt. Dabei wird unter Verwendung aller verfügbaren Daten (Immobilienmarktdaten, Geodaten, Sozioökonomika, etc.) der statistisch wahrscheinlichste Preis (Kauf und Miete) für die Musterwohnung an dem jeweiligen Standort ermittelt.

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

PriceHubble

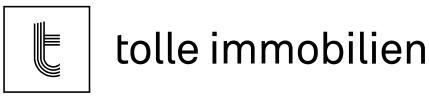
Impressum

Herausgeber, Konzeption/Redaktion:

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

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

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