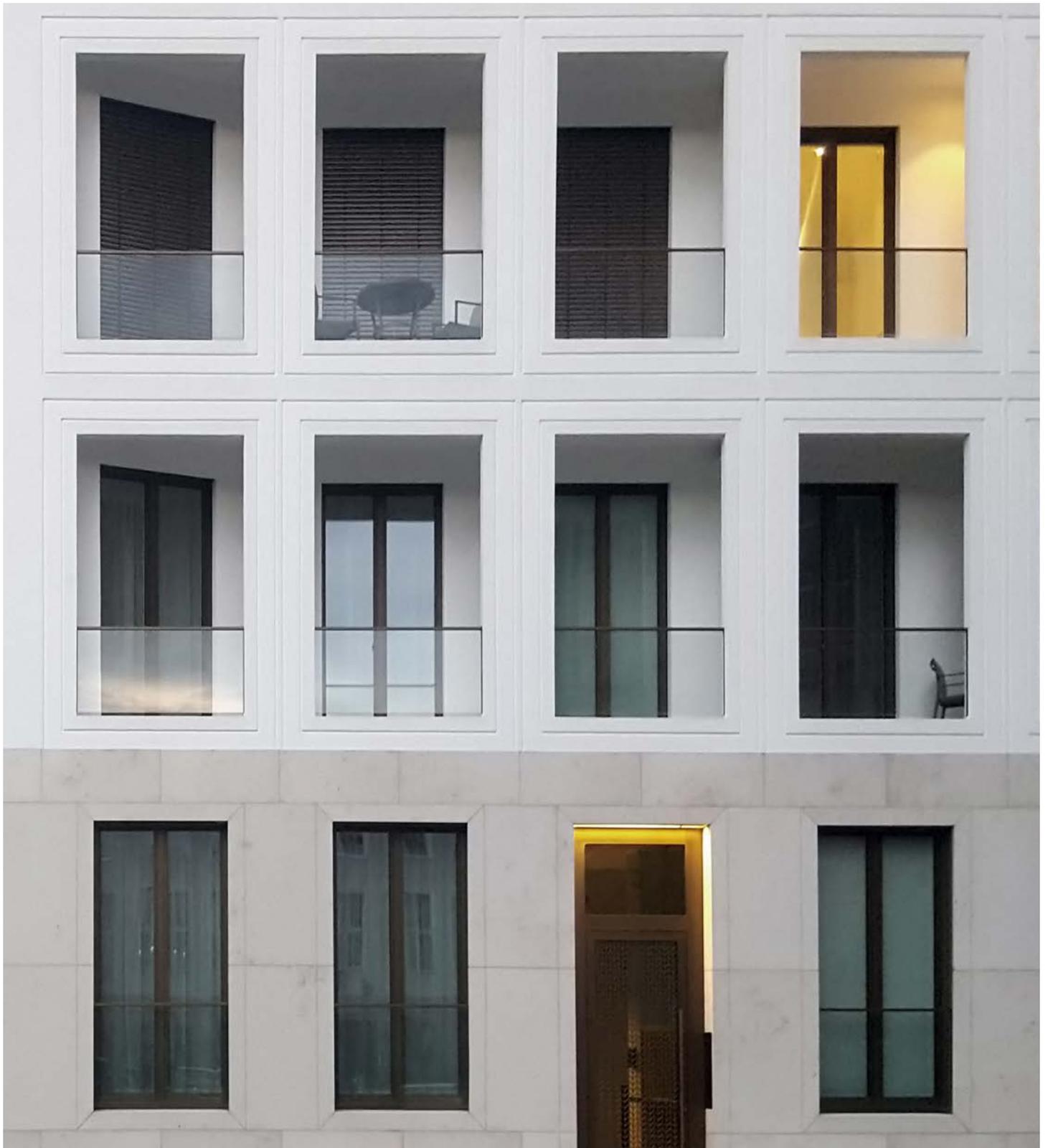


# ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



## Marktreport 2024 · Mainz

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

MARKTENTWICKLUNG WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

# Ausblick 2024 – Marktaktivität nimmt wieder zu

## Anlageimmobilienmarkt schrumpft auch 2023

Nachdem die Immobilienmärkte im Jahr 2022 mit der Zinswende und hoher Inflation zu kämpfen hatten, erfolgte im Jahresverlauf 2023 ein spürbarer Rückgang der Inflationsrate. Damit einher ging schließlich auch das Ende der Zinsrally, nachdem die Europäische Zentralbank den Leitzins im September 2023 zum zehnten Mal seit Juli 2022 erhöht hatte. Im Oktober und Dezember beließen die Währungshüter den Leitzins auf dem vorherigen Niveau von 4,5%, womit der Zinshöhepunkt erreicht wurde. Die Finanzierungsbedingungen haben sich im vergangenen Jahr dementsprechend verschlechtert bzw. der Marktzins hat sich auf einem höheren Niveau stabilisiert. Folglich zeichnete sich auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser noch keine Trendwende ab, was auch die Transaktionsdaten aufzeigen.

Nachdem das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 am Zinshausmarkt bereits um rund 25,5% gesunken ist, erwartet Engel & Völkers Commercial für 2023 ein noch etwas stärkeres Minus um rund 28% auf 26,5 Mrd. EUR. Damit würde der Umsatz mit Anlageimmobilien im vergangenen Jahr ungefähr dem Wert von 2016 entsprechen. Neben den gestiegenen Zinsen und den damit einhergehenden gesunkenen Preisen ist dies auch ein Resultat einer deutlich geringeren Anzahl von Abschlüssen. Aktuellen Hochrechnungen zufolge dürfte sich die Transaktionsanzahl im Jahr 2023 um rund 23,8% auf 28.200 Verkäufe verringert haben. 2022 betrug der Wert noch rund 37.000 Transaktionen.

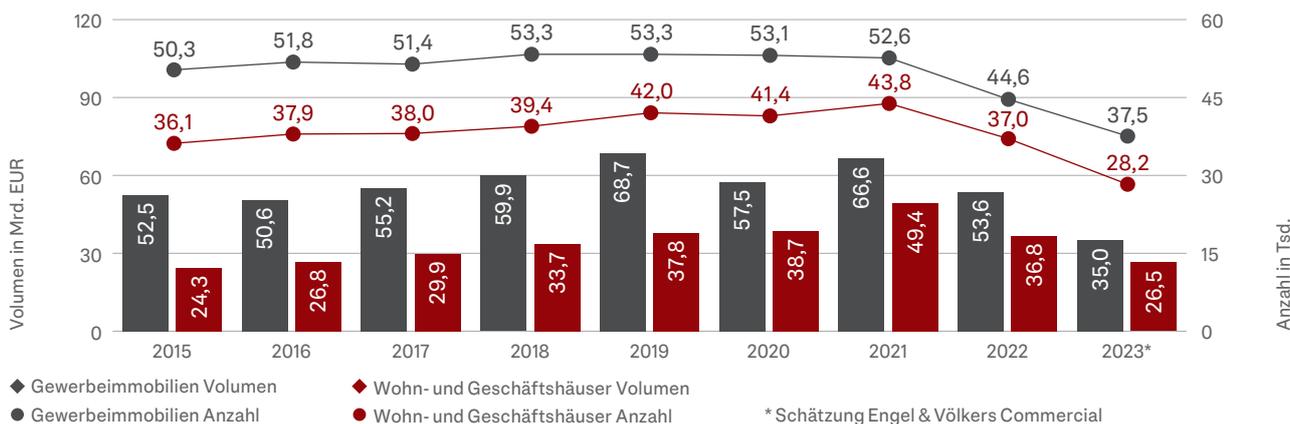
## Bei hoher Liquidität günstige Situation zum Markteinstieg

Der weitere Rückgang der Kauffälle im Jahr 2023 begründet sich u.a. in einer noch anhaltenden Kaufzurückhaltung. Zwar haben sich die Preisvorstellungen bei den Marktteilnehmenden angenähert, jedoch vielerorts nicht ausreichend genug, sodass eine prognostizierte Belebung der Marktaktivität in der zweiten Jahreshälfte ausgeblieben ist. Strengere Ankaufsprüfungen verlängerten zudem die Vermarktungszeiten. Die verschlechterten Finanzierungsbedingungen verkleinerten dazu den potenziellen Kundenkreis. Insbesondere institutionelle Investierende blieben dem Markt für Zinshäuser häufig fern. Die weitestgehende Abwesenheit dieser Käufergruppe äußerte sich auch an der geringen Zahl von großvolumigen Verkäufen. Das Zusammenspiel von geringeren Preisen und weniger Konkurrenz auf Käuferseite wurde als günstiger Zeitpunkt zum Markteinstieg von eigenkapitalstarken Investierenden genutzt. Speziell Family Offices profitieren von der Marktsituation in den Metropolen, um den eigenen Bestand mit nun erschwinglicheren Core-Objekten in guter und sehr guter Lage zu erweitern.

## Positive Aussichten für 2024

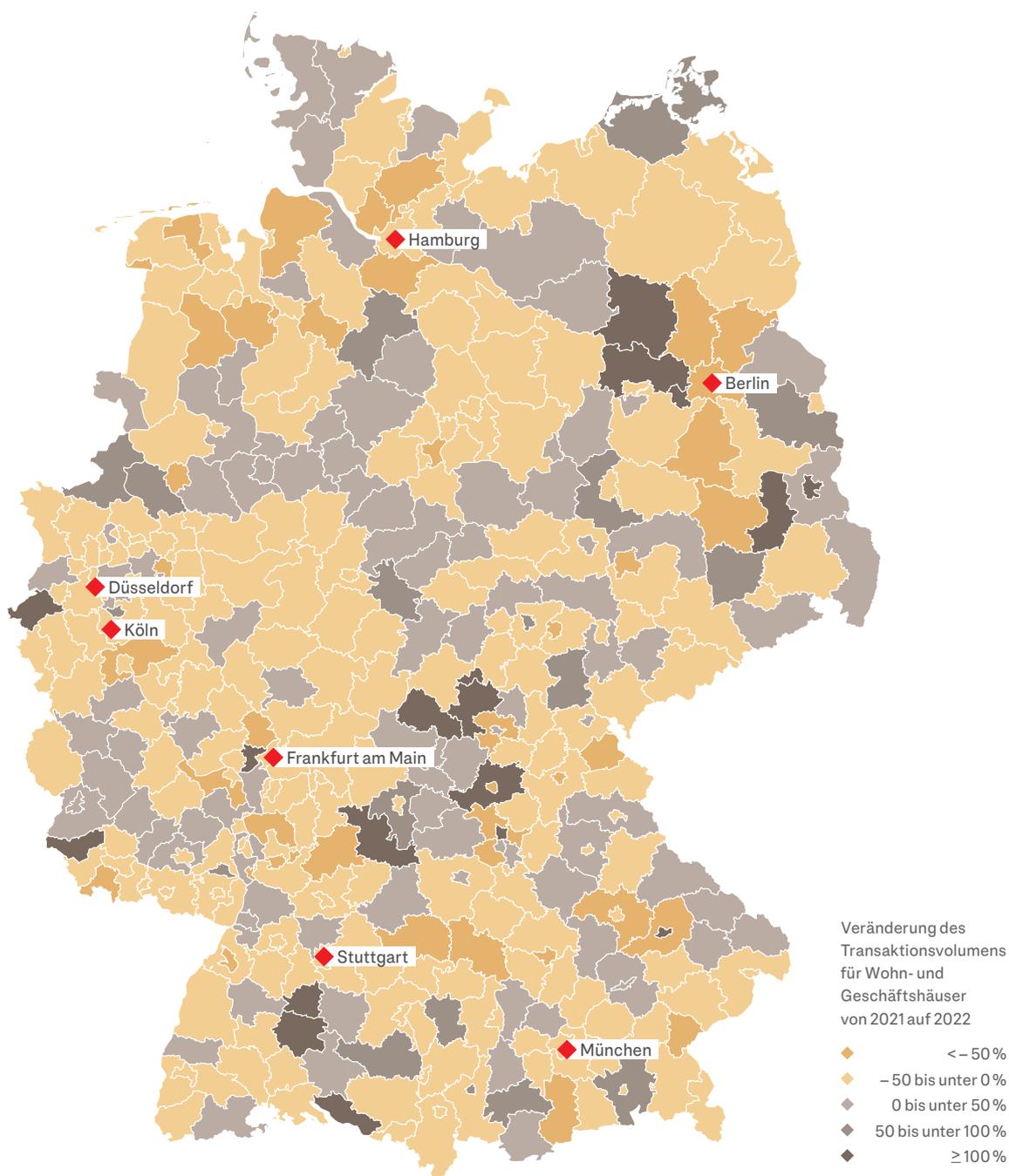
Bei der Assetklasse Wohnen ist allerdings für das laufende Jahr wieder mit einem moderat steigenden Transaktionsvolumen zu rechnen. In Hinblick auf eine weiter rückläufige Inflationsrate im Euroraum und ein bestenfalls geringes Wirtschaftswachstum erwartet ein Großteil der Marktexperten

### Entwicklung der Transaktionen



Quellen: GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, Engel & Völkers Commercial

## Veränderung WGH-Transaktionsvolumen



Quellen: GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, Engel & Völkers Commercial, © GeoBasis DE / BKG 2022

ptinnen und -experten erste kleine Leitzinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte 2024. Allerdings könnte es bereits im Frühjahr so weit sein, da die Inflation in der Eurozone Ende 2023 stärker nachgelassen hat als angenommen. Außerdem hat sich die konjunkturelle Aussicht für das Jahr 2024 etwas eingetrübt, sodass einige Ökonomen schon im April 2024 mit einem ersten Zinsschritt nach unten rechnen. Die Aussicht auf eine erste Zinssenkung wird bereits von den Finanzmärkten eingepreist. Der effektive Jahreszins für Baufinanzierungen mit zehnjähriger Laufzeit betrug im Dezember bereits deutlich unter 4%. Dement-

sprechend prognostiziert Engel & Völkers Commercial wieder eine Zunahme der Transaktionsaktivität. Mit den verbesserten Finanzierungsbedingungen ist auch mit der verstärkten Rückkehr institutioneller Investierender am Wohn- und Geschäftshausmarkt zu rechnen. Damit sollte es auch wieder zu einigen großvolumigen Transaktionen kommen. Bei den Preisen für Mehrfamilienhäuser dürfte die Bodenbildung im Frühjahr 2024 vielerorts erreicht sein. Während dieser Konsolidierungsphase sind größere Preisrückgänge allenfalls noch für Objekte in schlechtem energetischen Zustand zu erwarten.

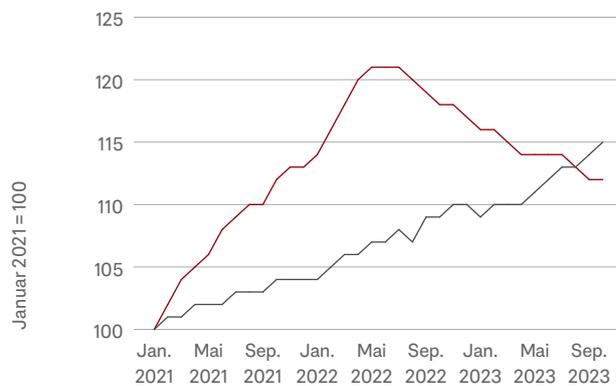
MARKTENTWICKLUNG WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

# Fundamentaldaten befeuern Wohnungsnachfrage

## Deutlicher Wanderungsüberschuss auch im Jahr 2023

Ein weiterer Grund für mehr Optimismus am Wohn- und Geschäftshausmarkt 2024 ist die anhaltend steigende Wohnungsnachfrage. Denn abseits des Themas Zinsentwicklung haben sich die fundamentalen Rahmenbedingungen des Wohninvestmentmarkts in Deutschland weiter verbessert. Dafür sorgt die positive Bevölkerungsdynamik. Für Ende September 2023 weist das Statistische Bundesamt eine Einwohnerzahl von rund 84,6 Mio. Personen aus – ein weiterer Rekordwert. Innerhalb von neun Monaten stieg die Bevölkerung damit um eine Viertelmillion Menschen an. Eigenen Hochrechnungen zufolge dürfte die Nettozuwanderung im Jahr 2023 zwar viel geringer als 2022 ausfallen, mit einem prognostizierten Wanderungsüberschuss von rund 670.000 Personen allerdings deutlich über dem mittleren Wanderungssaldo der vergangenen zehn Jahre liegen. Damit überkompensiert die Zuwanderung den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo voraussichtlich auch 2023 weiter deutlich. Der vielerorts ohnehin bestehende Wohnungsmangel wird sich damit weiter verschärfen. Bedingt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine betrug der Wanderungsüberschuss 2022 noch rund 1,46 Mio. Personen. Auch ein nicht unbeträchtlicher Teil der Nettozuwanderung 2023 dürfte sich aus dem Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine speisen. Laut aktueller Daten aus der zweiten Befragungswelle der Studie „Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland“ beabsichtigen viele Ukrainerinnen und Ukrainer zudem, nicht nur temporär in Deutschland zu bleiben.

## Entwicklung WGH Angebotspreise vs. Angebotsmieten



— Ø-Angebotspreis WGH, Bestand — Ø-Angebotsmiete, Bestand  
 Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

## Wohnungsleerstände sinken deutlich

Der steigende Wohnungsbedarf wird auch anhand der weiter gesunkenen Leerstände deutlich. Die bundesweite marktaktive Leerstandsquote betrug im Jahr 2022 rund 2,5% laut dem CBRE-empirica-Leerstandsindex. Dies sind ungefähr 554.000 leerstehende Wohnungen – 53.000 Wohneinheiten weniger als noch im Jahr 2021. Im Gegensatz zu früheren Einwanderungswellen verteilte sich die Zuwanderung aus der Ukraine gleichmäßiger über das Land, sodass die Leerstände im Jahr 2022 flächendeckend zurückgingen. Selbst Regionen mit einer zuvor schrumpfenden Bevölkerung verzeichneten sinkende Leerstands-

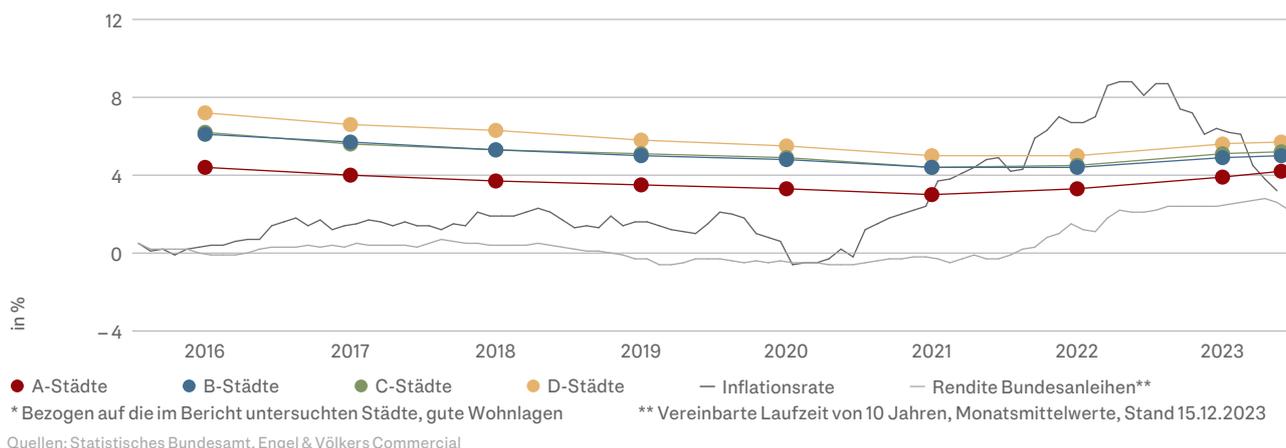
## Entwicklung der Bevölkerungsbilanz in Deutschland



◆ Wanderungssaldo ◆ Natürliches Bevölkerungssaldo — Gesamtsaldo  
 \* Eigene Hochrechnung zum Datenstand September 2023

Quellen: Statistisches Bundesamt, Engel & Völkers Commercial

## WGH-Renditen\* versus Kapitalmarktrenditen



quoten. Der Druck auf den Wohnungsmarkt nimmt nicht nur durch steigende Einwohnerzahlen zu. Auch der weiterhin anhaltende Trend der Singularisierung, d.h. die sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße, lässt die Zahl der Haushalte stärker steigen als die Bevölkerungszahl und damit auch die Wohnungsnachfrage.

### Angebotsmieten legen kräftig zu – auch zukünftig

Neben der steigenden Wohnungsnachfrage und einer rückläufigen Bautätigkeit haben auch die gestiegenen Zinsen zusätzlich Druck auf den Mietwohnungsmarkt ausgeübt. Bedingt durch die erschwerten Finanzierungsbedingungen sind viele Kaufinteressierte schließlich auf Mietwohnungen ausgewichen. Für die Assetklasse Wohnen bedeutet dies eine langfristig gute Vermietbarkeit wohnwirtschaftlicher Anlageimmobilien in Deutschland sowie weitere Mietsteigerungspotenziale – auch weil Wohnen ein Grundbedürfnis ist und keinen konjunkturellen Schwankungen unterliegt. Die durchschnittlichen bundesweiten Angebotsmieten für Bestandswohnungen erhöhten sich im Zeitraum vom Januar 2021 bis Oktober 2023 um rund 14,8% auf 9,30 EUR/m<sup>2</sup>. In 37 der 400 deutschen Stadt- und Landkreise stiegen sie sogar um mehr als 20%. Hier sind insbesondere die Stadt und das Umland von Berlin zu nennen. Speziell in Berlin explodierten die Mieten gebrauchter Wohnungen regelrecht, nachdem das Bundesverfassungsgericht im April 2021 den sogenannten Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt hatte. Im untersuchten Zeitraum erhöhte sich die mittlere Angebotsmiete für Berliner Bestandswohnungen um rund 42,6% auf 16,34 EUR/m<sup>2</sup>. Anders als in den Jahren zuvor verzeichnete die bundesweite Mietenentwicklung damit eine höhere Dynamik als die Angebotspreise für Wohn- und Geschäftshäuser. Angesichts von auch zukünftig weiter sinkenden Fertigstellungszahlen dürften die Mieten von Bestandsob-

jekten mittelfristig eher noch stärker steigen, sofern seitens der Mietpolitik weitere regulatorische Verschärfungen ausbleiben.

### Renditen weiterhin steigend

Die seit Mitte 2022 anhaltende gegensätzliche Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen hat zu einem Ende der Renditekompression geführt. Selbst in den A-Städten liegt die aktuelle durchschnittliche Bruttoanfangsrendite von 4,2% für Core-Liegenschaften in den guten Wohnlagen zum Jahresende 2023 über der Inflationsrate. Ähnlich wie die Bauzinsen haben sich auch die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen zuletzt verringert. Die Ursache hierfür ist, dass Banken ihre Baufinanzierungen hauptsächlich über Pfandbriefe refinanzieren, deren Rendite sich an den Zinsen für zehnjährige Bundesanleihen orientiert. Damit hat sich die Attraktivität von Wohninvestments gegenüber dem Erwerb von risikoarmen Kapitalmarktprodukten wie beispielsweise Bundesanleihen jüngst wieder erhöht. Investierende profitieren aktuell dabei nicht nur von den vergleichsweise hohen Renditen für Wohn- und Geschäftshäuser, sondern aufgrund des absehbar anhaltenden Wohnungsmangels auch von langfristig steigenden Cashflows mit geringem Ausfallrisiko.

Ob die Renditen für wohnwirtschaftliche Anlageimmobilien im Jahresverlauf 2024 weiterhin stetig steigen, ist allerdings fraglich. Die zinsinduzierten negativen Preiskorrekturen dürften mit den bereits gesunkenen Finanzierungszinsen sehr zeitnah ein Ende finden. Für Kaufinteressierte bietet sich somit aktuell ein sehr günstiger Zeitpunkt für ein Wohninvestment, das vergleichsweise hohe Renditen und niedrigere Kaufpreise mit moderaten Finanzierungsbedingungen vereint. Aus langfristiger Perspektive kommen zudem steigende Mieteinnahmen und Wertzuwächse hinzu.

## MARKTENTWICKLUNG WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

# Bautätigkeit bietet Wohnungsmarkt kaum Entlastung

## Dramatischer Rückgang im Wohnungsbau

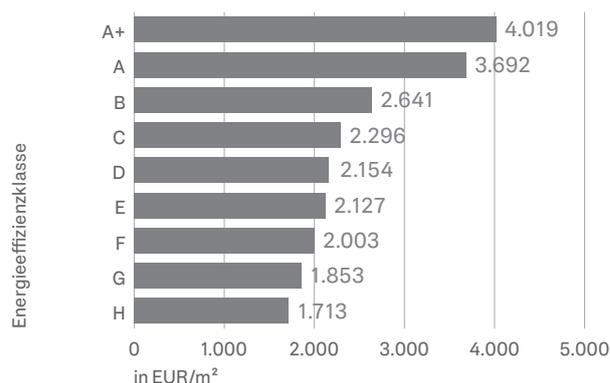
Der zunehmende Wohnungsmangel ist auch ein Resultat einer unzureichenden Neubauaktivität, welche zahlreiche Ursachen hat. Hohe Rohstoffpreise und anhaltende Lieferkettenprobleme haben speziell im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Baukosten geführt. Viele Bauprojekte wurden durch Neukalkulation der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten teils später gestartet oder wegen hoher Risiken sogar storniert. Zudem haben viele Projektentwickler in der Vergangenheit Grundstücke zu überhöhten Preisen erworben, bei denen sich der Bau unter den aktuellen finanziellen Bedingungen nicht rentiert. Aufgrund all dieser Faktoren sahen sich bereits einige Projektentwickler im Immobiliensektor gezwungen, Insolvenz anzumelden. Im Jahr 2022 wurden bundesweit noch rund 295.300 Wohnungen fertiggestellt. Für das Jahr 2023 rechnet das ifo Institut lediglich mit rund 245.000 Neubauwohnungen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erwartet mit rund 242.000 neuen Wohneinheiten eine ähnliche Größenordnung. Auch für das aktuelle und kommende Jahr wird ein weiterer drastischer Rückgang beim Wohnungsbau erwartet. Das ifo Institut rechnet mit rund 210.000 Neubauwohnungen für das Jahr 2024 und nur noch 175.000 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden im Jahr 2025. Die von der Bundesregierung ursprünglich angestrebten 400.000 jährlich fertiggestellten Wohnungen werden dementsprechend immer deutlicher verfehlt.



Vergleichsweise hohe Baufertigstellungsraten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden in der jüngsten Vergangenheit, neben den Metropolregionen, vor allem in Bayern sowie im Nordwesten Deutschlands erreicht. Mit einer jahresdurchschnittlichen Baufertigstellungszahl von

6,6 Geschosswohnungen je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2018 bis 2022 erreichte dabei die Stadt Regensburg den bundesweit höchsten Wert aller Stadt- und Landkreise.

## Ø-Angebotspreis 2023\* Mehrfamilienhäuser



\* Im Jahr 2023 veröffentlichte Inserate

Quellen: CASAFARI, Engel & Völkers Commercial

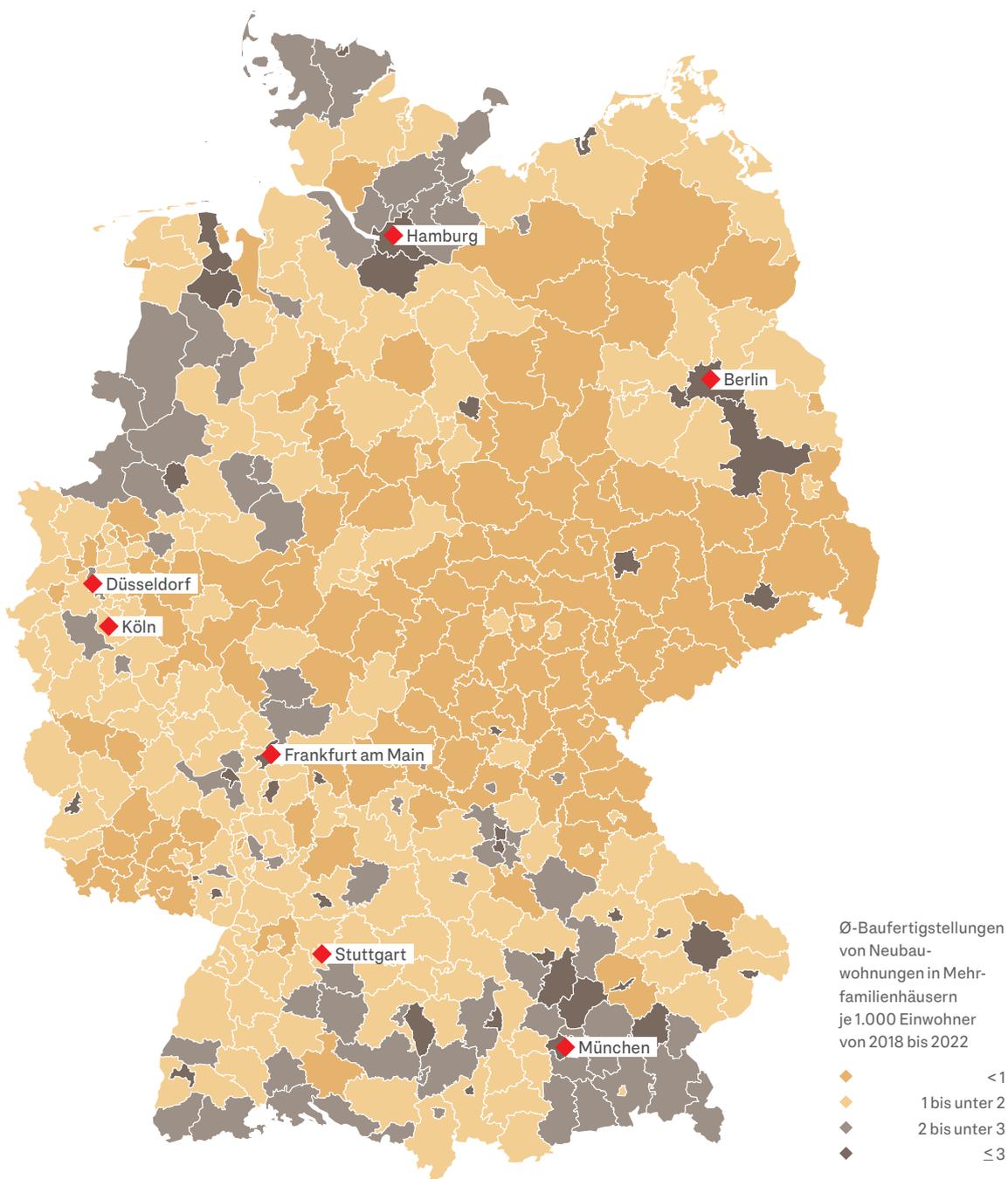
## Baugenehmigungen sinken deutlich

Der zukünftige Rückgang der Fertigstellungszahlen wird bereits anhand der Baugenehmigungen deutlich. Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität. Von Januar bis Oktober 2023 verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 26,7% auf rund 218.100 Wohneinheiten. Weniger genehmigte Wohnungen gab es im gleichen Zeitraum zuletzt im Jahr 2012. Eine schnelle Besserung ist dabei nicht in Sicht. In Anbetracht hoher Baukosten und knapper Haushaltskassen erscheint eine umfangreiche Förderung von Neubauten seitens des Bundes oder der Länder aktuell unwahrscheinlich. Aufgrund der gesunkenen Auftragseingänge besteht zudem die Gefahr, dass es zu einem Kapazitätsabbau in der Bauwirtschaft kommt.

## Modernisierung statt Neubau

Angesichts einer rückläufigen Bautätigkeit und mit Fokus auf das Thema ESG gewinnt die energetische Sanierung im Bestand zunehmend an Bedeutung. Insbesondere institutionelle Investierende müssen die ESG-Vorgaben der EU-Taxonomie beachten. Die Attraktivität des Erwerbs von Zinshäusern in gutem energetischem Zustand wird durch steigende Energiepreise sogar noch verstärkt. Mehrfamili-

## Regionaler Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern



Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial, © GeoBasis DE / BKG 2022

liehnhäuser mit einer guten Energieeffizienzklasse verzeichnen dementsprechend die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise, wie eine Auswertung von CASAFARI-Angebotsdaten im Inseratsjahr 2023 verdeutlicht. Wohnwirtschaftliche Anlageimmobilien mit der Energieeffizienzklasse A weisen z. B. mit rund 3.690 EUR/m<sup>2</sup> einen mehr als doppelt so hohen Angebotspreis auf wie Objekte mit der niedrigsten Energieklassifikation. Insgesamt betrachtet dürfte die Vermarktung sanierungsbedürftiger Objekte auch zukünftig mit Preisabschlägen einhergehen. Der steigende Sanierungsdruck für Bestandshalter könnte die Ver-

kaufsbereitschaft zudem weiter vorantreiben. Obwohl das aktuelle Konzept zur Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie keine Sanierungspflicht für die energetisch schlechtesten Wohngebäude vorsieht, wird die zukünftige Gesetzgebung voraussichtlich strikter im Sinne der Nachhaltigkeit agieren. Für Kaufinteressierte ist hierbei eine genaue Kalkulation künftiger Modernisierungskosten bei einer sanierungsbedürftigen Immobilie zu empfehlen. Eine fachliche Beratung ermöglicht in der aktuellen Marktsituation daher eine gute Basis bei Kauf- und Verkaufsentscheidungen.

MARKTÜBERSICHT DER STÄDTEKATEGORIEN (NACH BULWIENGESA)

# Investitionsstandort A-Städte



## Top-3-Rankings der A-Standorte

### Bevölkerungsprognose (2035)

Frankfurt am Main (+ 8,5%)  
 Köln (+ 6,6%)  
 Düsseldorf (+ 5,7%)

### Ø-Angebotspreis (2. Hj. 2023 zu 2. Hj. 2022)

Hamburg (- 6,8%)  
 München (- 8,4%)  
 Stuttgart (- 9,6%)

### Aktivitätsindex\* (2022)

Frankfurt am Main (88)  
 Köln (82)  
 Düsseldorf (64)

### Ø-Angebotsmiete (2. Hj. 2023 zu 2. Hj. 2022)

Berlin (+ 15,5%)  
 München (+ 5,7%)  
 Köln (+ 4,9%)

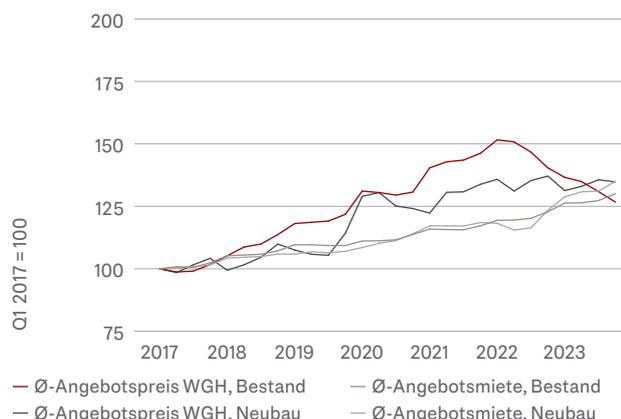
### Leerstandsquote (2022)

München (0,1%)  
 Frankfurt am Main (0,2%)  
 Berlin (0,3%)

### Ø-Rendite WGH\*\* (2. Hj. 2023)

Düsseldorf (4,1%)  
 Hamburg (3,9%)  
 Köln (3,9%)

## Entwicklung Angebotspreise /-mieten



- ◆ Im Jahr 2022 wurden 7,1% aller WGH-Verkäufe in Deutschland in A-Städten getätigt. Rund 38,7% des Gesamtumsatzes in A-Städten wurden allein in Berlin erzielt.
- ◆ A-Standorte sind durch viele Zuzüge geprägt, weshalb die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch ist. Das Angebot freier Mietwohnungen ist sehr gering. Der Nachfrageüberhang am Mietmarkt sorgt für sichere Cashflows.
- ◆ Besonders für sicherheitsorientierte Investierende stehen A-Standorte im Fokus.

Quellen: Kommunale Statistikämter, VALUE Marktdatenbank, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, empirica-regio, Nexiga, Engel & Völkers Commercial  
 \* Definition Aktivitätsindex, siehe Glossar auf S. 146 \*\* gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser

MARKTÜBERSICHT DER STÄDTEKATEGORIEN (NACH BULWIENGESA)

# Investitionsstandort B-Städte



## Top-3-Rankings der B-Standorte

### Bevölkerungsprognose (2035)

Leipzig (+9,2%)  
Münster (+5,3%)  
Bonn (+4,5%)

### Ø-Angebotspreis (2. Hj. 2023 zu 2. Hj. 2022)

Bochum (-2,9%)  
Nürnberg (-3,6%)  
Wiesbaden (-4,9%)

### Aktivitätsindex\* (2022)

Duisburg (156)  
Dortmund (126)  
Essen (114)

### Ø-Angebotsmiete (2. Hj. 2023 zu 2. Hj. 2022)

Leipzig (+7,4%)  
Bochum (+5,9%)  
Essen (+5,4%)

### Leerstandsquote (2022)

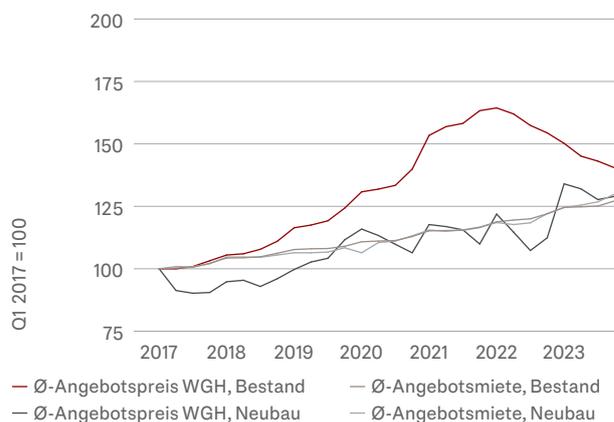
Münster (0,2%)  
Bonn (0,6%)  
Karlsruhe (0,7%)

### Ø-Rendite WGH\*\* (2. Hj. 2023)

Essen (6,0%)  
Duisburg (6,0%)  
Bochum (5,6%)

- ◆ In B-Städten lagen 2022 die Transaktionen (-14,1%) und das Transaktionsvolumen (-24,8%) unter dem Vorjahresniveau. In Karlsruhe (+43,7%), Nürnberg (+29,1%), Mannheim (+8,9%) und Hannover (+5,7%) wurden 2022 jedoch höhere Umsätze als im Vorjahr erzielt.
- ◆ Im Vergleich zu den A-Standorten sind in den B-Standorten durchschnittlich höhere Renditepotenziale vorhanden.
- ◆ Die vergleichsweise moderaten Angebotspreise sind auch für private Investierende interessant.

### Entwicklung Angebotspreise /-mieten



Quellen: Kommunale Statistikämter, VALUE Marktdatenbank, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA\*, empirica-regio, Nexiga, Engel & Völkers Commercial  
\* Definition Aktivitätsindex, siehe Glossar auf S. 146 \*\* gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser

MARKTÜBERSICHT DER STÄDTEKATEGORIEN (NACH BULWIENGESA)

# Investitionsstandort C-Städte



## Top-3-Rankings der C-Standorte

### Bevölkerungsprognose (2035)

Potsdam (+9,2%)  
Braunschweig (+7,8%)  
Darmstadt (+7,8%)

### Ø-Angebotspreis

(2. Hj. 2023 zu 2. Hj. 2022)

Rostock (+12,7%)  
Erlangen (+2,1%)  
Mülheim an der Ruhr (-5,3%)

### Aktivitätsindex\*

(2022)

Saarbrücken (185)  
Wuppertal (178)  
Mönchengladbach (168)

### Ø-Angebotsmiete

(2. Hj. 2023 zu 2. Hj. 2022)

Freiburg (+7,6%)  
Potsdam (+6,9%)  
Wuppertal (+6,2%)

### Leerstandsquote

(2022)

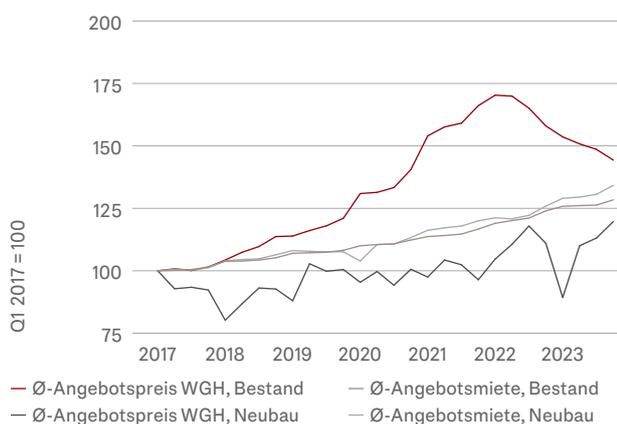
Freiburg (0,2%)  
Darmstadt (0,3%)  
Offenbach am Main (0,3%)

### Ø-Rendite WGH\*\*

(2. Hj. 2023)

Saarbrücken (6,2%)  
Mülheim an der Ruhr (6,1%)  
Wuppertal (5,9%)

## Entwicklung Angebotspreise /-mieten



- ♦ Im Jahr 2022 wurden mit 47,3% fast die Hälfte aller Transaktionen in C-Standorten in Nordrhein-Westfalen getätigt.
- ♦ Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin hoch, während das Angebot in vielen C-Städten äußert gering ausfällt. Dies sorgt für eine gute Vermietbarkeit.
- ♦ Die durchschnittliche Angebotsmiete in C-Städten fällt sogar höher als in B-Städten aus. Genauso ist es auch beim durchschnittlichen Angebotspreis.

Quellen: Kommunale Statistikämter, VALUE Marktdatenbank, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, empirica-regio, Nexiga, Engel & Völkers Commercial  
\* Definition Aktivitätsindex, siehe Glossar auf S. 146    \*\* gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser

MARKTÜBERSICHT DER STÄDTEKATEGORIEN (NACH BULWIENGESA)

# Investitionsstandort D-Städte



**8.801.493**

Einwohner



**5.565**

Transaktionen (2022)\*\*\*



**2.032 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Angebotspreis (2. Hj. 2023)  
(- 7,9% zu 2. Hj. 2022)



**3,4%**

Ø-Leerstandsquote



**4,7 Mrd. EUR**

Transaktionsvolumen (2022)\*\*\*



**9,07 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Angebotsmiete (2. Hj. 2023)  
(+ 4,5% zu 2. Hj. 2022)



## Top-3-Rankings der D-Standorte

### Bevölkerungsprognose (2035)

- Oldenburg (+ 6,3%)
- Landshut (+ 5,8%)
- Flensburg (+ 5,1%)

### Ø-Angebotspreis (2. Hj. 2023 zu 2. Hj. 2022)

- Greifswald (+ 16,3%)
- Passau (+ 13,9%)
- Aschaffenburg (+ 10,0%)

### Aktivitätsindex\* (2022)\*\*\*

- Plauen (285)
- Albstadt (241)
- Gelsenkirchen (226)

### Ø-Angebotsmiete (2. Hj. 2023 zu 2. Hj. 2022)

- Kaiserslautern (+ 9,6%)
- Landshut (+ 8,4%)
- Cottbus (+ 7,8%)

### Leerstandsquote (2022)

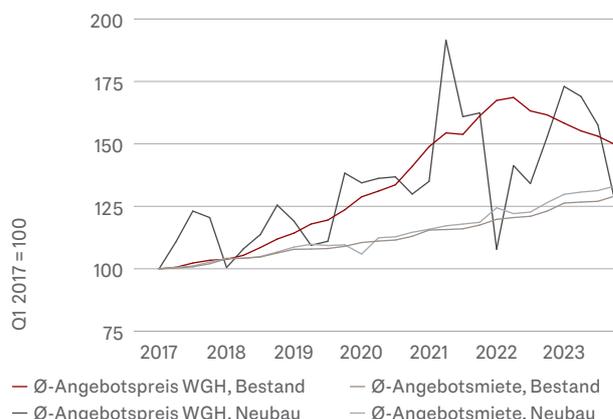
- Ingolstadt (0,3%)
- Friedrichshafen (0,4%)
- Bamberg (0,4%)

### Ø-Rendite WGH\*\* (2. Hj. 2023)

- Neubrandenburg (7,4%)
- Görlitz (7,4%)
- Halberstadt (7,1%)

- ◆ Im Vergleich zu den anderen Städtekategorien weisen D-Städte die höchsten Renditepotenziale auf. Die Bruttoanfangsrendite entsprach im zweiten Halbjahr 2023 rund 5,1% im Durchschnitt (gemäß Angebotsdaten für WGH).
- ◆ Für Familien sind D-Städte interessante Wohnstandorte. Dies wird u. a. durch vergleichsweise moderate Angebotsmieten begünstigt.
- ◆ D-Städte bieten vor allem Investierenden mit regionalem Bezug Investitionsmöglichkeiten zu günstigen Angebotspreisen.

## Entwicklung Angebotspreise /-mieten



Quellen: Kommunale Statistikämter, VALUE Marktdatenbank, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA\*, empirica-regio, Nexiga, Engel & Völkers Commercial  
\* Definition Aktivitätsindex, siehe Glossar auf S. 146 \*\* gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser \*\*\* Daten basieren teilweise auf Schätzungen

## MARKTENTWICKLUNG WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

# Angebotspreis-Ranking

## Wohn- und Geschäftshäuser 2024

Im diesjährigen Angebotspreis-Ranking für Wohn- und Geschäftshäuser wird deutlich, dass die bereits im Jahr 2022 vielerorts begonnenen Preiskorrekturen auch im Folgejahr fortgeführt wurden. So haben sich in 56 der 59 analysierten Standorte die Angebotspreise für Bestandimmobilien im zweiten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr im Durchschnitt verringert. Nur in den Städten Rostock (+12,7%), Konstanz (+3,4%) und Paderborn (+1,7%) entwickelte sich der durchschnittliche Angebotspreis im genannten Zeitraum positiv. Wenngleich der Angebotspreis in München durchschnittlich um 8,4% gesunken ist, besteht in der Landeshauptstadt Bayerns mit 7.582 EUR/m<sup>2</sup> weiterhin das mit Abstand höchste Preisniveau in der Bundesrepublik. Damit führt sie das

Angebotspreis-Ranking an. In den Top 10 sind auch alle weiteren A-Standorte vertreten. Zwischen den A-Städten finden sich mit Konstanz (D-Stadt), Potsdam (C-Stadt) und Münster (B-Stadt) auch andere Städte Kategorien in den Top 10 wieder. Bei den durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen konnten mit Ausnahme einer Stadt alle untersuchten Standorte eine Steigerung im genannten Zeitraum verbuchen. Die Bundeshauptstadt Berlin erzielt mit 15,5%\* die höchsten Zuwächse, gefolgt von Neuss (+7,5%) und Leipzig (+7,4%). Die höchste Angebotsmiete wird im Durchschnitt mit 20,75 EUR/m<sup>2</sup> weiterhin in München registriert. In den Top 5 folgen drei weitere A-Städte mit Berlin, Frankfurt am Main und Stuttgart sowie die D-Stadt Konstanz.

Rang	Stadt	Kat.	Ø-Angebotspreis 2. Hj. 2023 (in EUR/m <sup>2</sup> ) (Δ zu 2022)	Ø-Angebotsmiete 2. Hj. 2023 (in EUR/m <sup>2</sup> ) (Δ zu 2022)	Transaktions- volumen 2022 (in Mio. EUR)	Transaktions- anzahl 2022	Bevölkerung 31.12.2022 (Δ zu 2017)
1	München	A	7.582 (-8,4%)	20,75 (+5,7%)	1.384	122	1.588.330 (+4,1%)
2	Konstanz	D	4.974 (+3,4%)	14,60 (+6,0%)	38	25	87.355 (+1,7%)
3	Frankfurt am Main	A	4.261 (-11,7%)	15,16 (+2,5%)	1.089	375	767.609 (+3,6%)
4	Potsdam	C	4.051 (-11,3%)	12,93 (+6,9%)	175	28	186.262 (+6,0%)
5	Hamburg	A	4.002 (-6,8%)	13,68 (+4,6%)	1.600	446	1.945.532 (+3,4%)
6	Stuttgart	A	3.992 (-9,6%)	14,88 (+3,8%)	400	183	610.009 (-0,3%)
7	Düsseldorf	A	3.629 (-11,7%)	12,78 (+4,7%)	435	247	653.253 (+2,2%)
8	Köln	A	3.595 (-9,7%)	13,81 (+4,9%)	838	493	1.085.002 (+0,7%)
9	Münster	B	3.590 (-8,0%)	11,93 (+3,1%)	144	101	319.441 (+4,1%)
10	Berlin	A	3.523 (-11,8%)	15,69 (+15,5%)*	3.638	768	3.850.809 (+3,7%)
11	Regensburg	C	3.388 (-14,8%)	12,16 (+2,1%)	95	54	156.850 (+4,7%)
12	Wiesbaden	B	3.352 (-4,9%)	11,94 (+4,3%)	317	138	296.127 (+1,9%)
13	Karlsruhe	B	3.279 (-7,6%)	12,10 (+4,7%)	250	131	299.896 (-1,7%)
14	Mainz	C	3.158 (-6,6%)	13,05 (+5,5%)	236	74	221.321 (+2,9%)
15	Kempten im Allgäu	D	3.153 (-15,8%)	11,66 (+7,1%)	25	20	71.918 (+4,4%)
16	Bonn	B	3.120 (-13,9%)	11,97 (+3,3%)	258	160	338.396 (+3,2%)
17	Rostock	C	3.118 (+12,7%)	9,35 (-5,4%)	103	76	210.802 (+1,1%)
18	Würzburg	D	3.000 (-15,8%)	11,73 (+4,0%)	130	59	130.227 (+0,9%)
19	Nürnberg	B	2.967 (-3,6%)	11,29 (+4,1%)	625	161	541.103 (+1,7%)
20	Mannheim	B	2.790 (-10,0%)	11,20 (+3,6%)	359	200	325.691 (+2,1%)
21	Neuss	D	2.659 (-7,7%)	10,49 (+7,5%)	110	80	160.967 (+1,2%)
22	Lübeck	C	2.630 (-8,1%)	10,78 (+3,8%)	222	117	222.077 (+1,3%)
23	Paderborn	D	2.453 (+1,7%)	8,93 (+3,7%)	66	77	156.869 (+4,1%)

Rang	Stadt	Kat.	Ø-Angebotspreis 2. Hj. 2023 (in EUR/m <sup>2</sup> ) (Δ zu 2022)	Ø-Angebotsmiete 2. Hj. 2023 (in EUR/m <sup>2</sup> ) (Δ zu 2022)	Transaktions- volumen 2022 (in Mio. EUR)	Transaktions- anzahl 2022	Bevölkerung 31.12.2022 (Δ zu 2017)
24	Leverkusen	D	2.432 (-5,6%)	9,95 (+3,0%)	129	62	168.901 (+1,3%)
25	Jena	D	2.408 (-1,9%)	10,49 (+5,4%)	31	28	108.857 (+0,1%)
26	Hannover	B	2.383 (-17,2%)	10,42 (+3,6%)	419	251	552.700 (+2,0%)
27	Kiel	C	2.278 (-11,7%)	10,17 (+4,0%)	126	107	248.803 (-0,2%)
28	Dresden	B	2.214 (-10,0%)	8,82 (+2,7%)	728	238	569.173 (+2,2%)
29	Göttingen	D	2.192 (-20,2%)	10,39 (+2,8%)	66	39	121.262 (-0,5%)
30	Aachen	C	2.148 (-12,0%)	10,37 (+4,6%)	234	212	259.559 (+2,4%)
31	Bremen	B	2.144 (-8,4%)	10,35 (+4,2%)	206	209	568.133 (+0,2%)
32	Leipzig	B	2.113 (-10,4%)	9,01 (+7,4%)	505	276	624.689 (+5,8%)
33	Osnabrück	C	2.096 (-10,2%)	9,61 (+3,7%)	117	106	171.995 (+2,1%)
34	Gütersloh	D	2.094 (-6,0%)	8,84 (+5,7%)	43	40	104.883 (+3,2%)
35	Braunschweig	C	2.057 (-12,4%)	9,14 (+1,0%)	83	70	253.167 (+1,1%)
36	Schweinfurt	D	2.057 (-9,6%)	8,66 (+4,5%)	18	33	55.768 (+2,2%)
37	Bielefeld	C	2.009 (-8,6%)	9,12 (+4,0%)	171	148	343.771 (+1,9%)
38	Weimar	D	1.949 (-8,8%)	8,89 (+3,9%)	43	28	65.938 (+1,7%)
39	Erfurt	C	1.936 (-6,0%)	8,50 (+1,9%)	67	64	215.520 (+1,0%)
40	Mülheim an der Ruhr	C	1.827 (-5,3%)	8,61 (+5,9%)	95	170	174.197 (+0,7%)
41	Kassel	D	1.822 (-1,9%)	8,91 (+4,8%)	158	157	207.622 (+1,8%)
42	Essen	B	1.816 (-8,6%)	8,65 (+5,4%)	368	488	593.489 (+0,6%)
43	Dortmund	B	1.786 (-10,2%)	8,88 (+4,1%)	459	493	609.546 (+1,3%)
44	Hildesheim	D	1.689 (-0,9%)	8,50 (+4,2%)	46	64	103.814 (-0,2%)
45	Krefeld	D	1.685 (-3,8%)	8,90 (+5,7%)	197	250	235.806 (+1,1%)
46	Flensburg	D	1.659 (-13,7%)	9,19 (+5,4%)	81	71	99.360 (+4,1%)
47	Solingen	D	1.627 (-8,7%)	8,78 (+5,7%)	127	163	164.433 (+1,2%)
48	Bochum	B	1.624 (-2,9%)	8,39 (+5,9%)	173	232	372.854 (+0,3%)
49	Halle an der Saale	D	1.567 (-5,2%)	7,22 (+3,4%)	280	146	244.099 (+1,2%)
50	Mönchengladbach	C	1.564 (-10,9%)	8,69 (+6,0%)	165	262	275.055 (+1,7%)
51	Oberhausen	D	1.459 (-5,1%)	7,77 (+6,4%)	136	250	212.545 (+0,5%)
52	Wuppertal	C	1.456 (-13,5%)	8,18 (+6,2%)	324	424	365.958 (+2,1%)
53	Magdeburg	C	1.404 (-11,0%)	6,89 (+2,7%)	190	130	242.753 (+0,4%)
54	Celle	D	1.349 (-17,9%)	8,39 (+6,1%)	87**	83**	70.138 (+0,6%)
55	Duisburg	B	1.326 (-9,7%)	7,59 (+4,1%)	292	530	507.073 (+1,0%)
56	Gelsenkirchen	D	1.188 (-7,5%)	6,82 (+4,3%)	213	442	269.046 (+1,5%)
57	Bremerhaven	D	1.112 (-7,9%)	7,09 (+5,8%)	53	122	119.867 (+0,8%)
58	Chemnitz	D	987 (-12,5%)	5,73 (+2,1%)	170	199	248.864 (+0,6%)
59	Zwickau	D	910 (-8,5%)	6,10 (+3,2%)	87	120	87.887 (-2,6%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Gutachterausschüsse, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, kommunale Statistikämter, Engel & Völkers Commercial  
 \* Sondereffekt: Nachholeffekte durch Mietendeckelannullierung \*\* Landkreis



Städte vergleichen  
können Sie auch online.

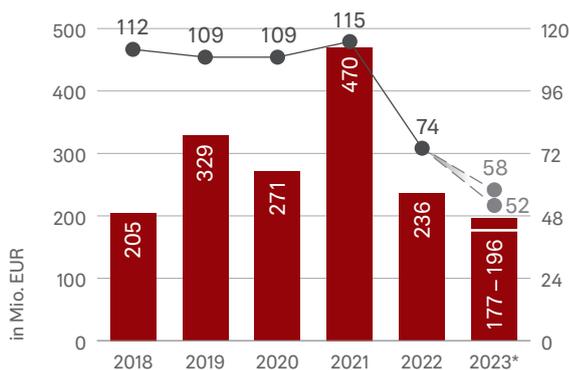
# Mainz · Rheinland-Pfalz



 <b>221.321</b> Bevölkerung + 2,9% (zu 2017)	 <b>26.861 EUR</b> Kaufkraft pro Kopf 103,8 (Kaufkraftindex)	 <b>1.226</b> Baufertigstellungen + 20,7% (zu 2021)	 <b>0,6%</b> Leerstandsquote 23,4 (Leerstandsindex)	 <b>13,05 EUR/m<sup>2</sup></b> Ø-Angebotsmiete + 5,5% (zu 2. Hj. 2022)
--	--	---	---	---

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

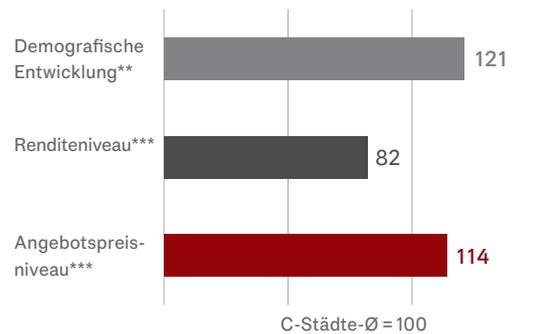
## Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl  
 \* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Mainz, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

## Standortindizes innerhalb Städtekatgorie C\*



\* nach Klassifikation von bulwiengesa  
 \*\* Haushaltsdynamik  
 \*\*\* gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser

Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

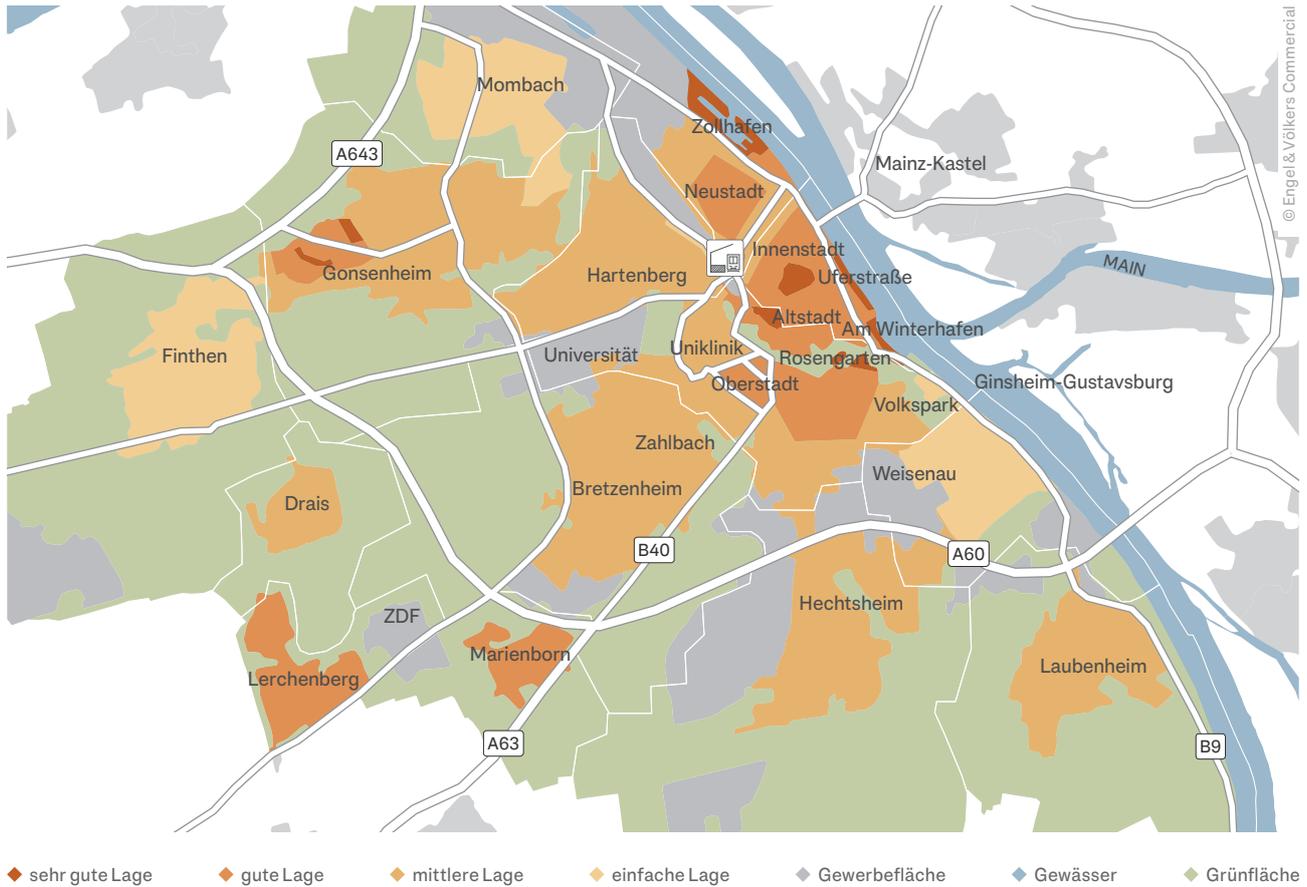
## Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2023

Ortsbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2. Hj. 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Oberstadt	208	14,07 (+6,3%)	8,80 – 19,20	15,82
Neustadt	294	13,56 (+6,3%)	9,50 – 18,30	17,77
Altstadt	147	13,10 (+2,5%)	8,30 – 17,90	17,01
Gonsenheim	112	12,90 (+3,7%)	9,40 – 16,70	18,23
Bretzenheim	84	12,84 (+3,0%)	8,20 – 18,30	15,30
Hartenberg/Münchfeld	107	12,77 (+1,8%)	10,00 – 16,20	16,47
Finthen	75	12,67 (+14,4%)	9,20 – 16,40	16,91
Hechtsheim	90	12,64 (+11,4%)	10,00 – 15,70	16,47
Mombach	90	12,37 (+12,3%)	8,70 – 15,70	–
Marienborn	28	12,17 (–0,9%)	9,70 – 14,40	15,24
Weisenau	88	12,12 (–2,7%)	8,20 – 15,30	14,98
Laubenheim	46	11,81 (+2,7%)	9,80 – 14,60	–
Lerchenberg	31	11,73 (+9,2%)	9,50 – 15,30	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2021	2022	2023	Prognose
Faktor	◆	29,5 – 37,0	23,0 – 25,0	22,0 – 26,0	→
	◆	27,0 – 33,0	21,0 – 23,5	20,0 – 22,5	→
	◆	25,0 – 30,0	19,5 – 22,0	18,0 – 21,5	↘
	◆	22,0 – 26,0	18,0 – 20,0	17,0 – 20,0	↘
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	◆	3.800 – 6.500	3.200 – 4.600	3.200 – 4.600	→
	◆	3.000 – 4.000	2.300 – 3.300	2.300 – 3.300	→
	◆	2.500 – 3.100	2.100 – 2.350	2.100 – 2.350	→
	◆	2.350 – 2.800	1.850 – 2.200	1.850 – 2.200	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Mit einer zunehmenden Ansiedlung von Biopharma-Unternehmen steigt die Nachfrage nach jeglichen Immobilien und so geht Mainz auf dem Markt als Gewinner hervor. Der etwas nachlassende Neubau und Bestandsobjekte in einem guten energetischen Zustand werden dabei am stärksten nachgefragt. Dabei sind die Neustadt sowie Lagen in Wassernähe für wohnwirtschaftliche Kapitalanlagen sehr begehrt, zunehmend rücken aber auch die Randlagen in den Fokus. Beim Angebot rücken vermehrt Objekte mit einem Sanierungsbedarf in den Vordergrund. Im Vergleich zu Beginn der Krise ist die Marktaktivität zuletzt gestiegen, dies wird auch unterstützt durch den gesenkten Gewerbesteuerhebesatz sowie die Standorte der Pharmaindustrie.

Benedict von Glasenapp | Engel & Völkers Commercial Mainz  
 MainzCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)6131 624 09 93

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2024. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2023), Marktaktive Leerstandsquote (2022), Baufertigstellungen (2022), Ø-Angebotsmiete (2. Halbjahr 2023). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

## MAINZ

+49 (0)6131 624 09 93 | [MainzCommercial@engelvoelkers.com](mailto:MainzCommercial@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/mainzcommercial](https://engelvoelkers.com/mainzcommercial)  
von Glasenapp Immobilien Mainz GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Große Bleiche 15 | 55116 Mainz  
[engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus](https://engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus)