

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Marktreport 2024 · Kiel

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

84.607.016
BEVÖLKERUNG
 2023 (+ 2,0 % zu 2018)

295.275
BAUFERTIGSTELLUNGEN
 2022 (+ 0,6 % zu 2021)

25.877 €
KAUFKRAFT PRO KOPF
 2023

Quellen: Destatis (Baufertigstellungen: Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden; Stand Bevölkerung: 30.09.), Nexiga

DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

Marktentwicklung in Deutschland

Städte im Vergleich

Nachdem Sie Ihre Auswahl in den Aufklapp-Menüs getroffen haben, klicken Sie bitte zwischen die beiden Grafiken, um die Menüs wieder zu schließen.

Bitte wählen Sie hier das Jahr aus, zu dem Sie sich informieren möchten:

Jahr: 2023 (1) +

Transaktionsvolumen in Mio. EUR*

Bitte wählen Sie hier bis zu 10 Städte aus, die Sie betrachten bzw. vergleichen möchten:

Stadt: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. ... (7) +

Durchschnittliches Transaktionsvolumen in Mio. EUR*

| Stadt | Durchschnittliches Transaktionsvolumen in Mio. EUR* |
|-------------------|---|
| München | 11,1 |
| Berlin | 5,5 |
| Frankfurt am Main | 2,8 |
| Hamburg | 2,8 |
| Stuttgart | 1,7 |
| Köln | 1,4 |
| Düsseldorf | 1,4 |

Transaktionsanzahl

2.60

Interaktiv vergleichen

In Deutschland werden alle Immobilienverkäufe von circa 500 Gutachterausschüssen erfasst. Die Vielzahl von Ausschüssen und unterschiedlichen Erfassungsmethoden ermöglicht eine präzise Ermittlung der tatsächlichen Transaktionszahlen und -volumina für die gesamte Bundesrepublik Deutschland erst im Herbst des darauffolgenden Jahres. Das bedeutet, dass die neuesten Daten über reale

Verkäufe momentan ausschließlich für das Jahr 2022 zur Verfügung stehen. Engel & Völkers Commercial hat für Sie nachfolgend eine Zusammenfassung der tatsächlichen Verkäufe in allen Stadt- und Landkreisen Deutschlands erstellt, erste Prognosen für 2023 vorgenommen und die neuesten Entwicklungen in Bezug auf Preise, Mieten und Bevölkerung analysiert.

2,5 %
LEERSTANDSQUOTE
2022

9,55 €/m²
Ø-ANGEBOTSMIETE (BESTAND)
2023* (+ 5,2 % zu 2022*)

13,82 €
Ø-ANGEBOTSMIETE (NEUBAU)
2023* (+ 7,0 % zu 2022*)

Quellen: CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank

* 2. Halbjahr



37.128
TRANSAKTIONSANZAHL
2022 (- 15,5 % zu 2021)

37,0 Mrd. €
TRANSAKTIONSVOLUMEN
2022 (- 25,5 % zu 2021)

1.948 €/m²
Ø-ANGEBOTSPREIS
2023* (- 6,2 % zu 2022*)

Quellen: GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, VALUE Marktdatenbank

* 2. Halbjahr

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 %)

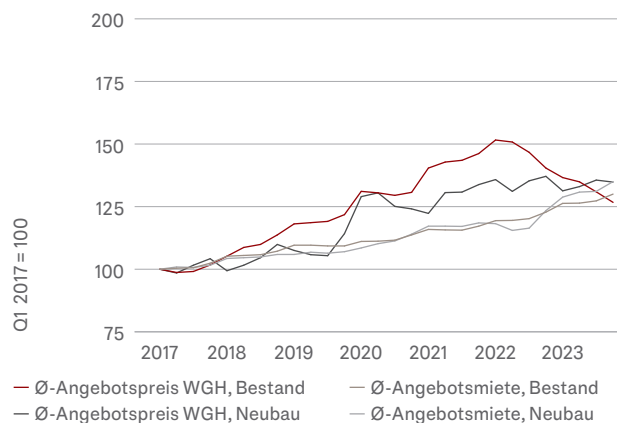
Leerstandsquote (2022)

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)

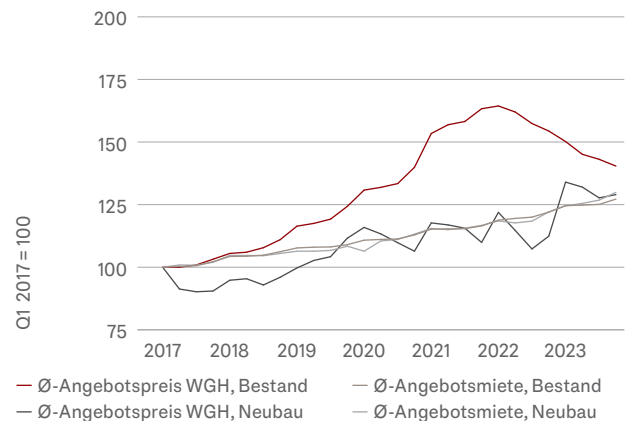
Münster (0,2 %)
Bonn (0,6 %)
Karlsruhe (0,7 %)

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 %)

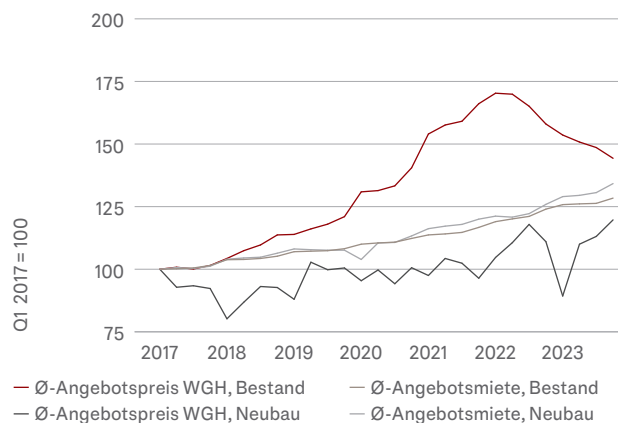
Leerstandsquote (2022)

- 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 äußerst 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



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)

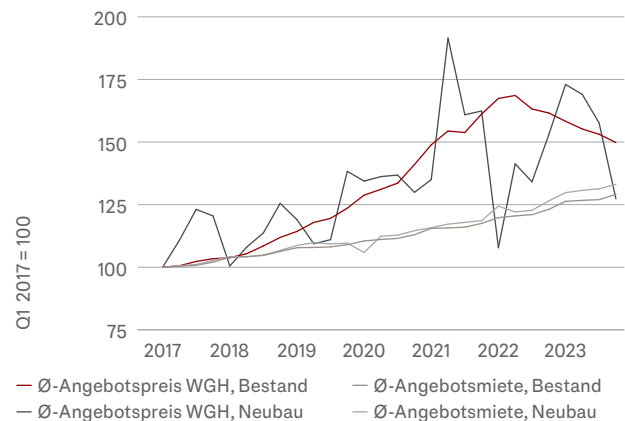
- Ingolstadt (0,3 %)
- Friedrichshafen (0,4 %)
- Bamberg (0,4 %)

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. Wengleich der Angebotspreis in München durchschnittlich um 8,4 % gesunken ist, besteht in der Landeshauptstadt Bayerns mit 7.582 EUR/m² 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/m² 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 ²) (Δ zu 2022) | Ø-Angebotsmiete 2. Hj. 2023 (in EUR/m ²) (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 ²) (Δ zu 2022) | Ø-Angebotsmiete 2. Hj. 2023 (in EUR/m ²) (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.

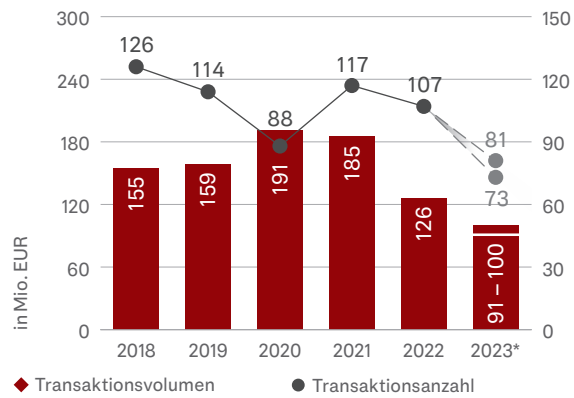
Kiel · Schleswig-Holstein



| | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|---|
| | | | | |
| 248.803 | 22.919 EUR | 550 | 1,3 % | 10,17 EUR/m² |
| Bevölkerung – 0,2 % (zu 2017) | Kaufkraft pro Kopf 88,6 (Kaufkraftindex) | Baufertigstellungen – 13,0 % (zu 2021) | Leerstandsquote 53,4 (Leerstandsindex) | Ø-Angebotsmiete + 4,0 % (zu 2. Hj. 2022) |

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

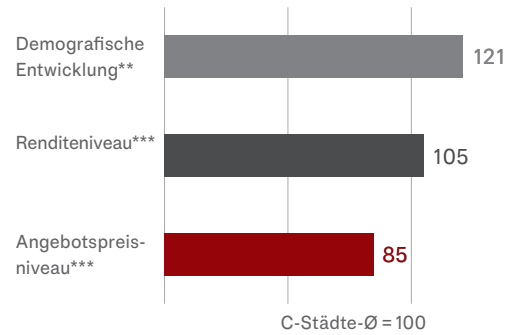
Transaktionen



* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Kiel, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA*, Engel & Völkers Commercial

Standortindizes innerhalb Städteategorie 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

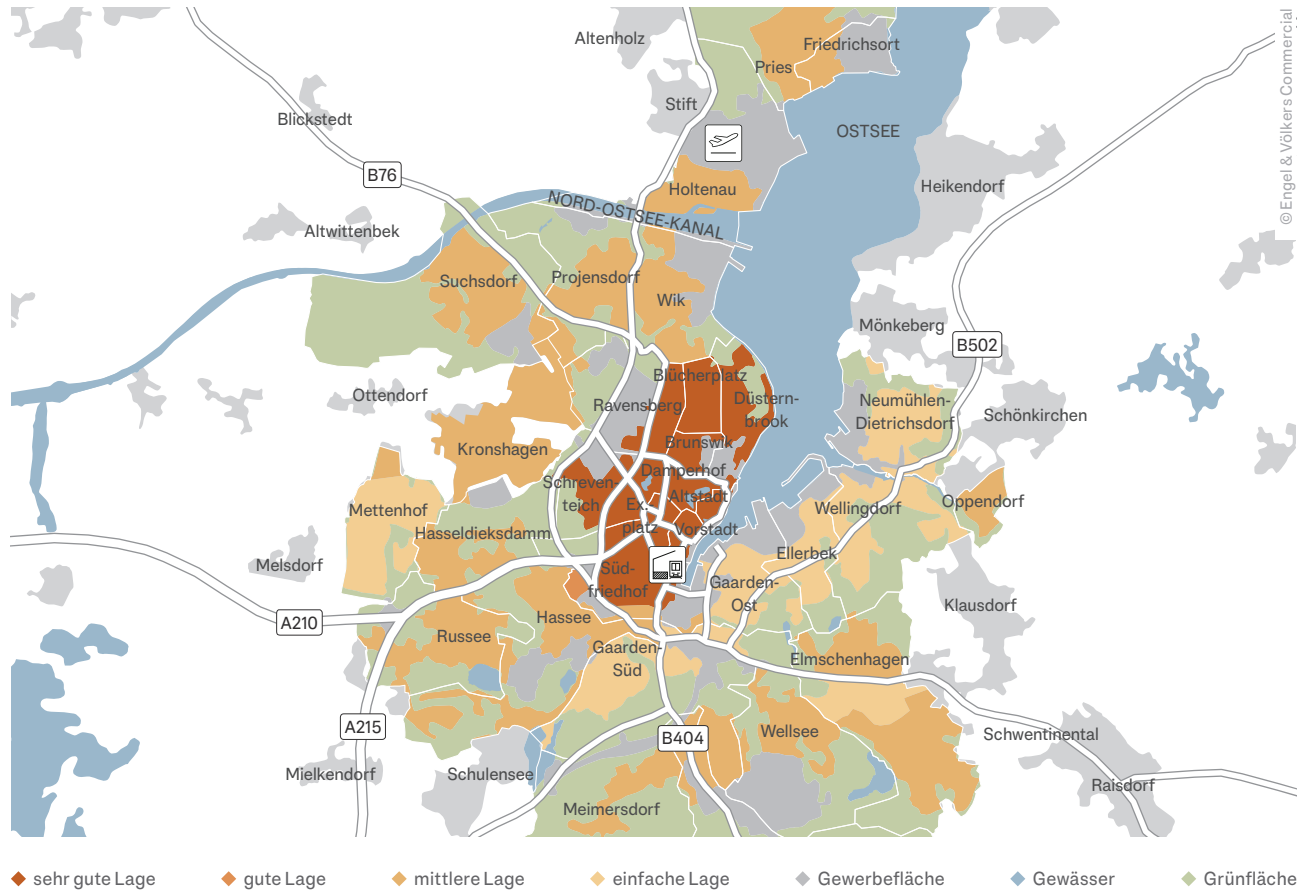
Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2023

| Stadtteil | Anzahl der Wohnungsangebote | Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2. Hj. 2022) | Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ² | Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ² |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|---|--|
| Ravensberg/Brunswik/ Düsternbrook | 430 | 11,40 (+ 3,5 %) | 8,60 – 15,00 | 19,09 |
| Mitte | 483 | 10,88 (+ 5,4 %) | 8,00 – 14,60 | 14,59 |
| Holtenu, Wik | 252 | 10,75 (+ 2,5 %) | 8,20 – 13,50 | 15,72 |
| Schreventeich/Hasseldieksdamm | 178 | 10,64 (+ 4,4 %) | 8,20 – 14,00 | – |
| Hassee/Vieburg | 155 | 10,37 (+ 4,4 %) | 7,30 – 13,70 | 13,47 |
| Elmschenhagen/Kroog | 109 | 9,83 (+ 10,2 %) | 7,10 – 15,80 | 14,62 |
| Ellerbek/Wellingdorf | 140 | 9,81 (+ 6,5 %) | 7,60 – 14,50 | 16,70 |
| Schilksee | 21 | 9,78 (– 2,2 %) | 8,00 – 12,80 | – |
| Pries-Friedrichsort | 81 | 9,17 (– 0,4 %) | 7,10 – 12,00 | – |
| Gaarden | 541 | 9,04 (+ 5,4 %) | 7,30 – 13,00 | 15,22 |
| Neumühlen-Dietrichsdorf/ Oppendorf | 142 | 8,64 (+ 1,3 %) | 7,60 – 11,00 | – |

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

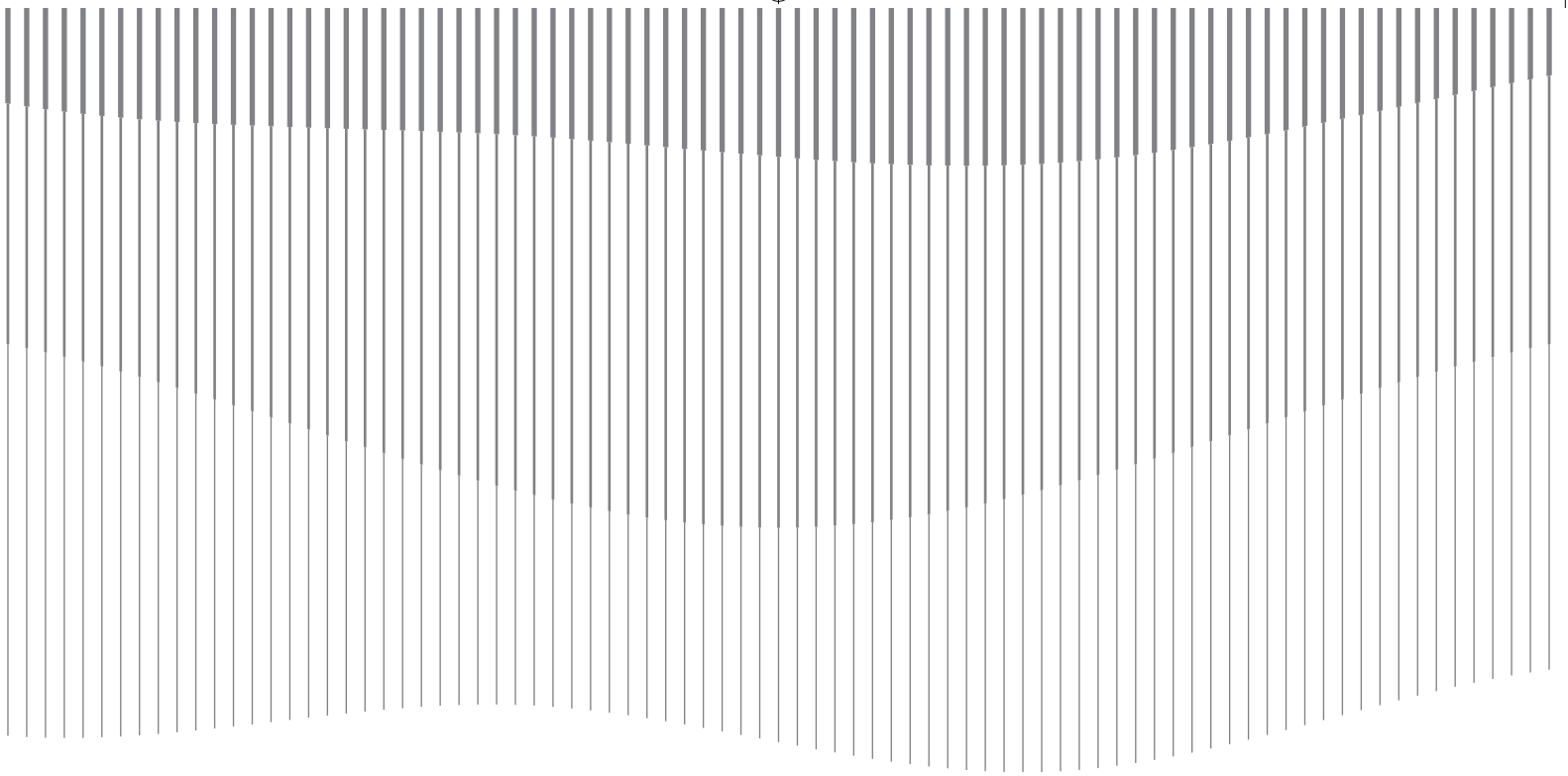
| | | 2021 | 2022 | 2023 | Prognose |
|-----------------------------|---|---------------|---------------|---------------|----------|
| Faktor | ◆ | 27,0 – 31,0 | 20,0 – 24,5 | 19,0 – 23,0 | ↘ |
| | ◆ | 25,0 – 29,0 | 19,0 – 21,5 | 18,5 – 20,0 | ↘ |
| | ◆ | 20,0 – 25,0 | 17,0 – 19,5 | 16,0 – 18,5 | ↘ |
| | ◆ | 18,0 – 22,0 | 16,0 – 18,5 | 14,0 – 18,0 | ↘ |
| Preis in EUR/m ² | ◆ | 2.900 – 3.900 | 2.900 – 3.900 | 2.900 – 3.900 | → |
| | ◆ | 2.700 – 3.500 | 2.700 – 3.500 | 2.700 – 3.500 | ↘ |
| | ◆ | 2.200 – 2.800 | 2.200 – 2.800 | 2.200 – 2.800 | ↘ |
| | ◆ | 1.500 – 2.300 | 1.500 – 2.300 | 1.500 – 2.300 | ↘ |

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Schleswig-Holsteins Landeshauptstadt ist ein strategisch bedeutender Standort. Nichtsdestotrotz ist wie vielerorts auch die Marktaktivität 2023 zurückgegangen. Im Jahr 2024 wird diese voraussichtlich wieder latent zunehmen und die Faktoren werden schrittweise steigen. Aufgrund einer Zuwanderung aus dem ländlichen Raum und der vier Hochschulen ist besonders bei Studierenden die Wohnraumnachfrage in Kiel hoch. Zusammen mit dem deutlichen Rückgang der Neubauaktivitäten sorgt dies künftig für ein hohes Interesse an dem Standort bei Investoren. Was die Marktteilnehmer aktuell auch beschäftigt, ist das neue Heizungsgesetz, bei dem fossile Energieträger ersetzt werden müssen. Ein großer Vorteil ist hierbei der kontinuierliche Ausbau des städtischen Fernwärmenetzes in Kiel.

Jens N. Thomsen | Engel & Völkers Commercial Hamburg
 KielCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)40 36 88 10 300



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.



KIEL

+49 (0)40 36 88 10 300 | KielCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/kielcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg
engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus

