



## Marktreport 2023/2024 · Celle

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

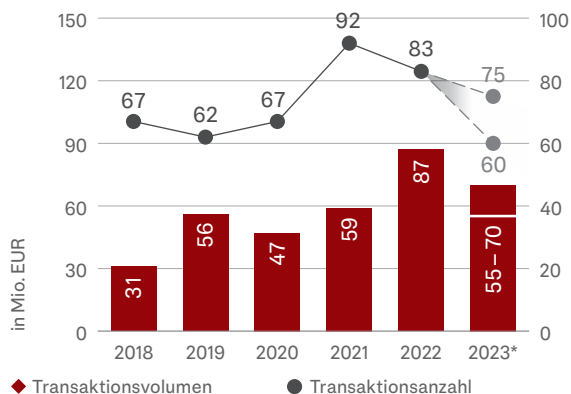
# Celle | Niedersachsen



|  |   |   |   |  |
|--|---|---|---|--|
| <br><b>70.138</b><br>Bevölkerung<br>+ 0,6 % (zu 2017) | <br><b>25.343 EUR</b><br>Kaufkraft pro Kopf<br>97,9 (Kaufkraftindex) | <br><b>0</b><br>Baufertigstellungen<br>- 100,0 % (zu 2021) | <br><b>4,2 %</b><br>Leerstandsquote<br>151,8 (Leerstandsindex) | <br><b>8,17 EUR/m<sup>2</sup></b><br>Ø-Angebotsmiete<br>+ 4,2 % (zu 2022) |
|--|---|---|---|--|

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

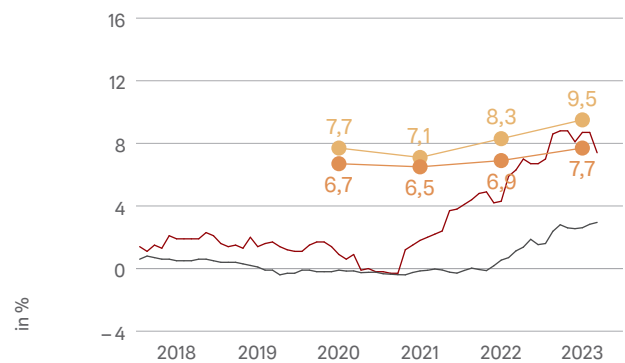
## Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl  
 \* Prognosespanne

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

## Rendite versus Inflation



● gute Lage ● mittlere Lage — Inflationsrate\* — Kapitalmarktrendite  
 \* zum Vorjahresmonat, ab 2021 nach neuer Revisionsberechnung

Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

## Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2023

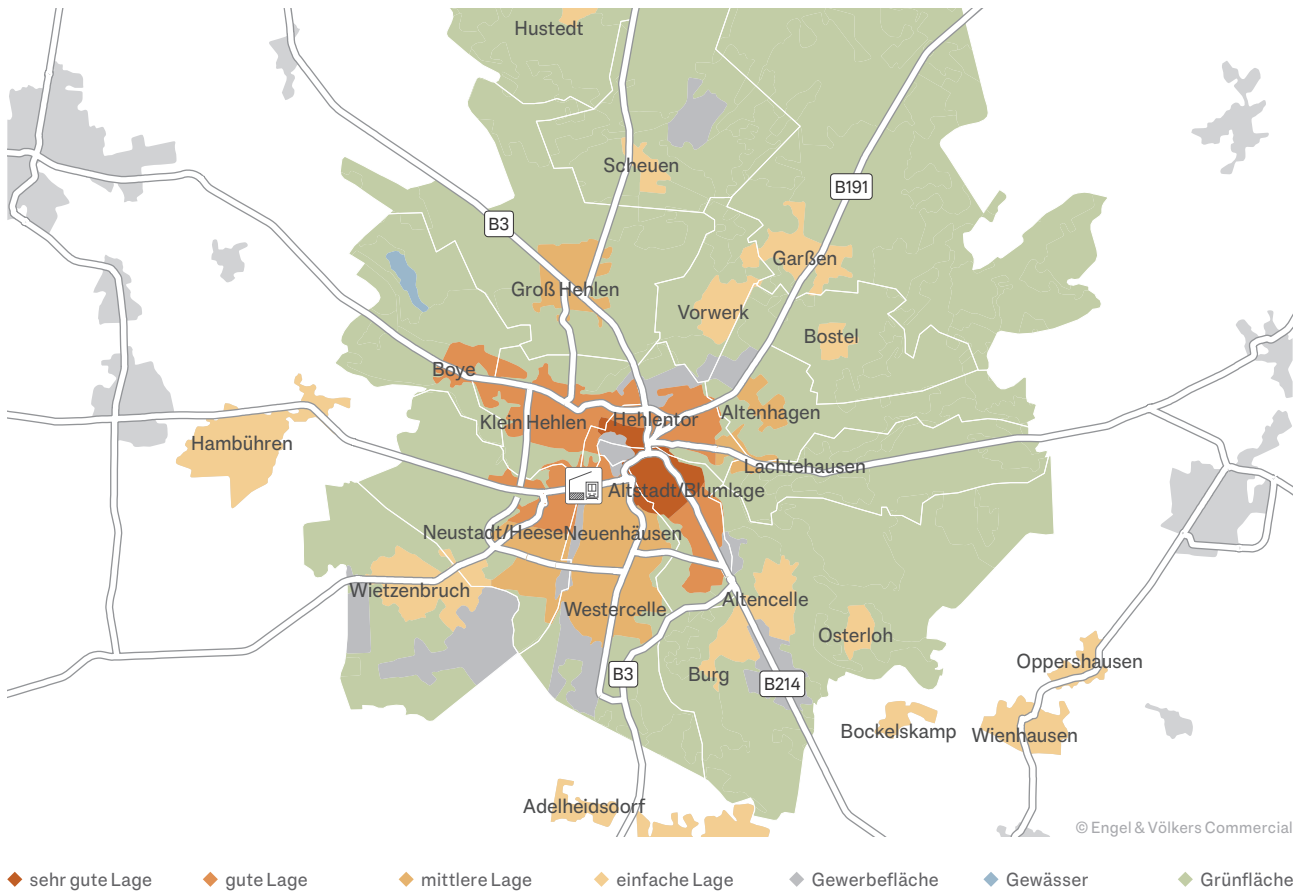
| Stadtteil         | Anzahl der Wohnungsangebote | Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2022) | Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> | Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------------------|---|---|--|
| Hehlentor         | 82                          | 8,38 (+ 4,5 %)  | 6,60 – 11,10  | 12,81                                      |
| Blumlage/Altstadt | 71                          | 8,36 (+ 5,2 %)  | 6,40 – 11,40  | 13,92                                      |
| Westercelle       | 29                          | 8,27 (+ 6,8 %)  | 6,60 – 10,50  | –  |
| Neuenhäusern      | 73                          | 8,10 (- 0,1 %)  | 6,00 – 11,90  | 11,89                                      |
| Klein Hehlen      | 27                          | 8,02 (+ 6,4 %)  | 6,30 – 9,60   | –  |
| Altencelle        | 10                          | 7,95 (+ 0,8 %)  | 5,00 – 11,50  | –  |
| Neustadt/Heese    | 46                          | 7,82 (+ 1,0 %)  | 5,90 – 10,00  | 10,87                                      |
| Garßen            | 8                           | 7,54 (+ 1,1 %)  | 5,40 – 8,90   | –  |
| Vorwerk           | 31                          | 7,46 (+ 4,2 %)  | 6,50 – 8,80   | –  |
| Wietzenbruch      | 8                           | 7,02 (+ 0,7 %)  | 5,00 – 8,80   | –  |

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                      | ◆ | 16,0 – 19,5   | 14,5 – 17,5   | 12,0 – 17,0 | ↘        |
|                             | ◆ | 14,0 – 17,0   | 13,0 – 16,0   | 11,0 – 15,0 | ↘        |
|                             | ◆ | 13,0 – 15,0   | 11,0 – 13,0   | 9,0 – 12,0  | ↘        |
|                             | ◆ | 12,0 – 13,5   | 10,0 – 12,5   | 7,5 – 10,0  | ↘        |
| Preis in EUR/m <sup>2</sup> | ◆ | 1.300 – 1.850 | 1.300 – 1.800 | 900 – 1.500 | ↘        |
|                             | ◆ | 1.100 – 1.650 | 1.100 – 1.600 | 850 – 1.350 | ↘        |
|                             | ◆ | 800 – 1.500   | 800 – 1.500   | 650 – 1.100 | ↘        |
|                             | ◆ | 700 – 1.200   | 800 – 1.200   | 500 – 900   | ↘        |

Quelle: Engel & Völkers Commercial



In Celle können Investoren bei Mehrfamilienhäusern mit moderatem Kapitaleinsatz sehr gute Renditen erwirtschaften. Die Stadt verfügt über eine gemäßigte Leerstandsquote bei einem vergleichsweise niedrigen Mietniveau. Die stabile Wohnraumnachfrage und das ausbleibende Neubaugebot sind gute Perspektiven für eine nachhaltige Mietentwicklung. Zudem zeigten sich Kaufpreise bislang robuster im Vergleich zu Anlageimmobilien in A- und B-Standorten.

Isabelle Voigt | Engel & Völkers Commercial Hannover/Celle  
 HannoverCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)511 13 22 37 29

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: Juli 2023. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2023), Marktaktive Leerstandsquote (2021), Baufertigstellungen (2022), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2023). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

## CELLE

+49 (0)51113 22 37 29 | [HannoverCommercial@engelvoelkers.com](mailto:HannoverCommercial@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/hannovercommercial](https://engelvoelkers.com/hannovercommercial)  
EVC Hannover GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Schiffgraben 11 | 30159 Hannover  
[engelvoelkers.com/commercial/research](https://engelvoelkers.com/commercial/research)