



Steinbauer
IMMOBILIEN

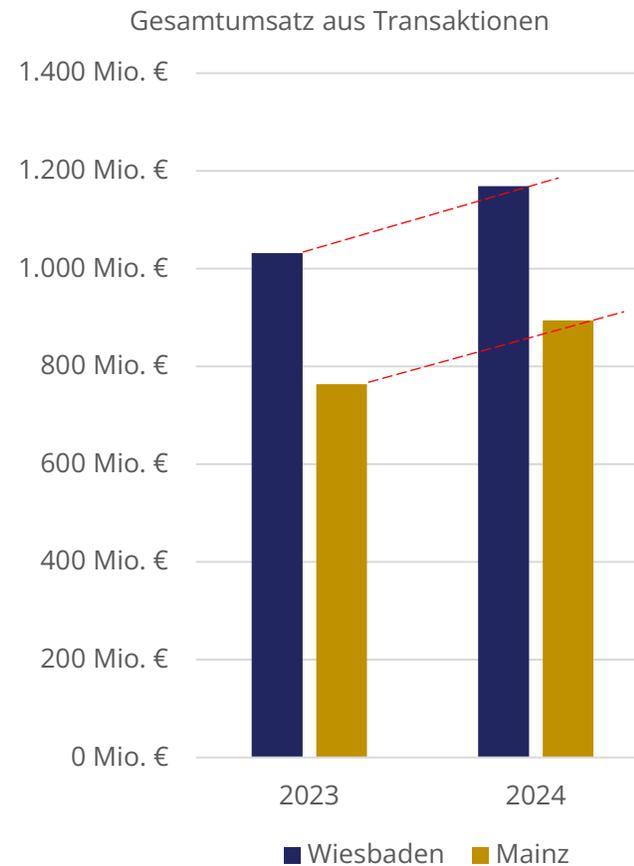
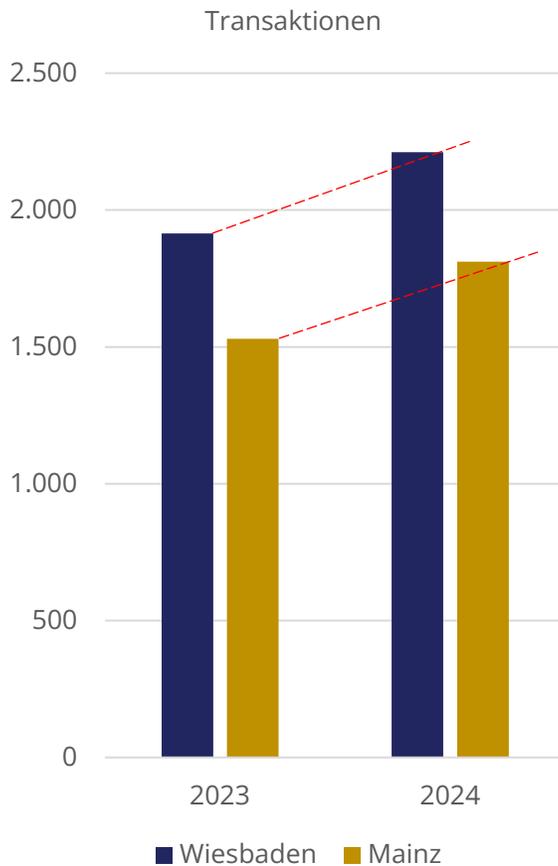
ZAHLEN DATEN FAKTEN UND IHRE BEDEUTUNG!

Immobilienmarkt-Trends im Fokus



Ein Vortrag von Andreas Steinbauer
Geschäftsführer Steinbauer Immobilien GmbH

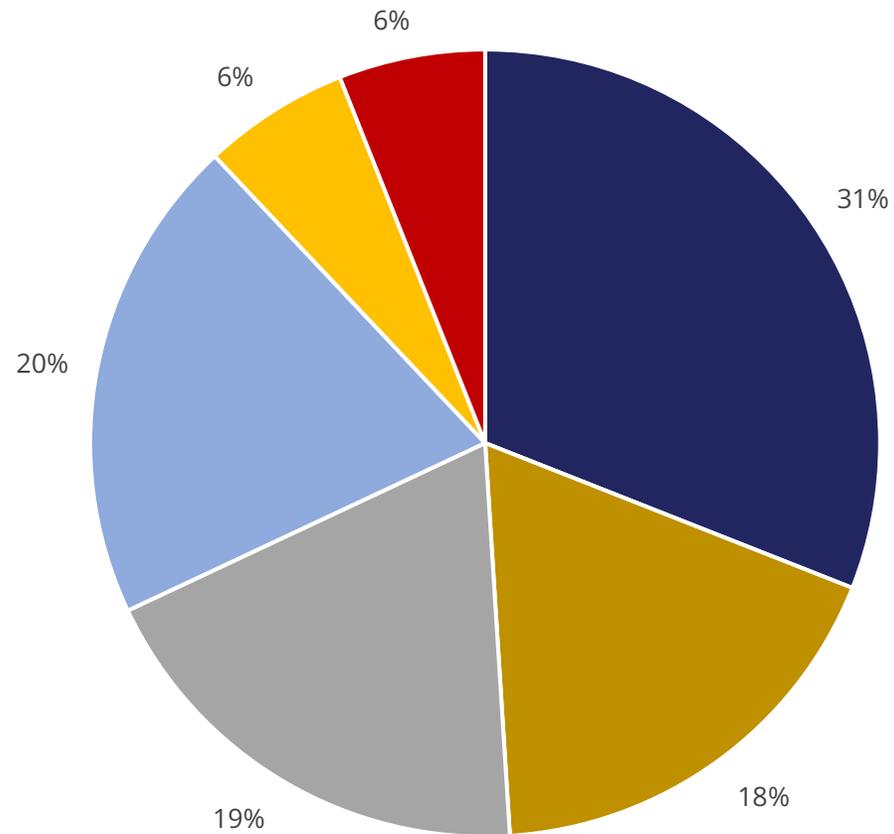
IMMOBILIENMARKT WIESBADEN & MAINZ 2024



- ❖ **Wiesbaden:** ca. 2.211 Transaktionen, Umsatz rund 1,17 Mrd. €
- ❖ **Mainz:** ca. 1.811 Transaktionen, Umsatz rund 894 Mio. €
- ❖ Beide Märkte zeigen einen Aufwärtstrend gegenüber dem Vorjahr 2023
- ❖ Höchste Stagnation der Märkte in 2021 bei hoher Angebotslage jedoch verhaltener Nachfrage

MARKTANTEIL DER IMMOBILIENSEGMENTE

- Wohnen
- Büro
- Logistik
- Einzelhandel
- Hotel
- Pflege



ESG-Anteil
über alle Segmente ca. 27 %
des Transaktionsvolumens
im Jahr 2023

LIFE SCIENCE & BIOTECH: ZUKUNFTSMARKT IN ENTWICKLUNG



Noch kein quantitativer
Marktanteil verfügbar
In der Regel 1 % oder weniger

Mainz



Hohe Relevanz



BioNTech, TRON,
Universitätsmedizin



Ausbau
Life-Science-Campus

Wiesbaden



Wachsende Bedeutung



Dienstleister
siedeln an

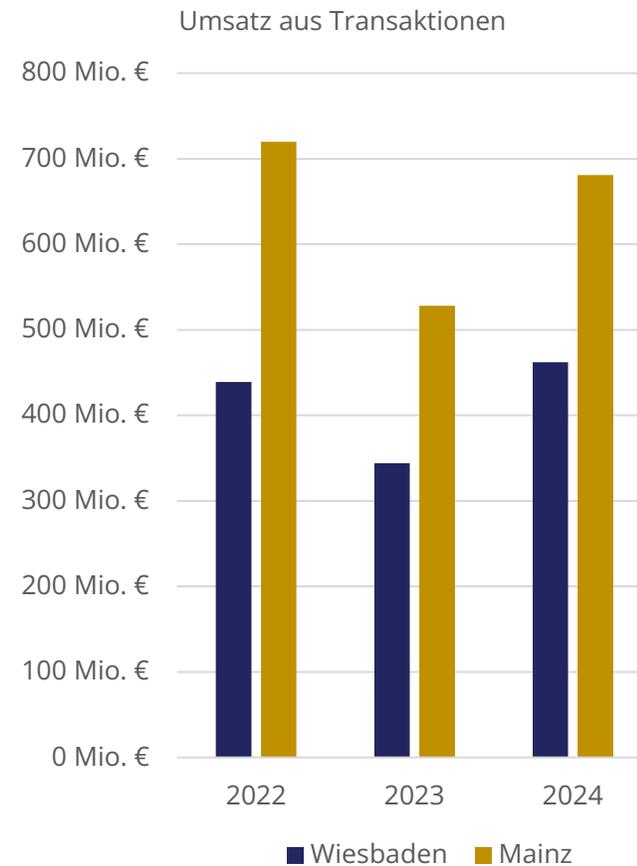
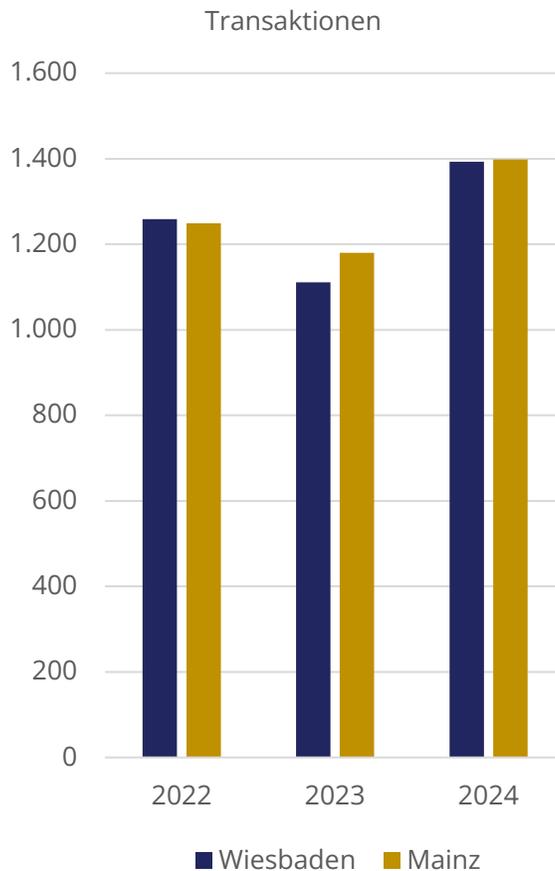


Nähe zur Medizintechnik
(Frankfurt/RM)

WOHNIMMOBILIEN: STABILE NACHFRAGE & INVESTITIONSCHANCEN



Spitzenrenditen / Neubau
Top-7-Städte ca. 4 %
Andere Städte ca. 5 %



Trends:

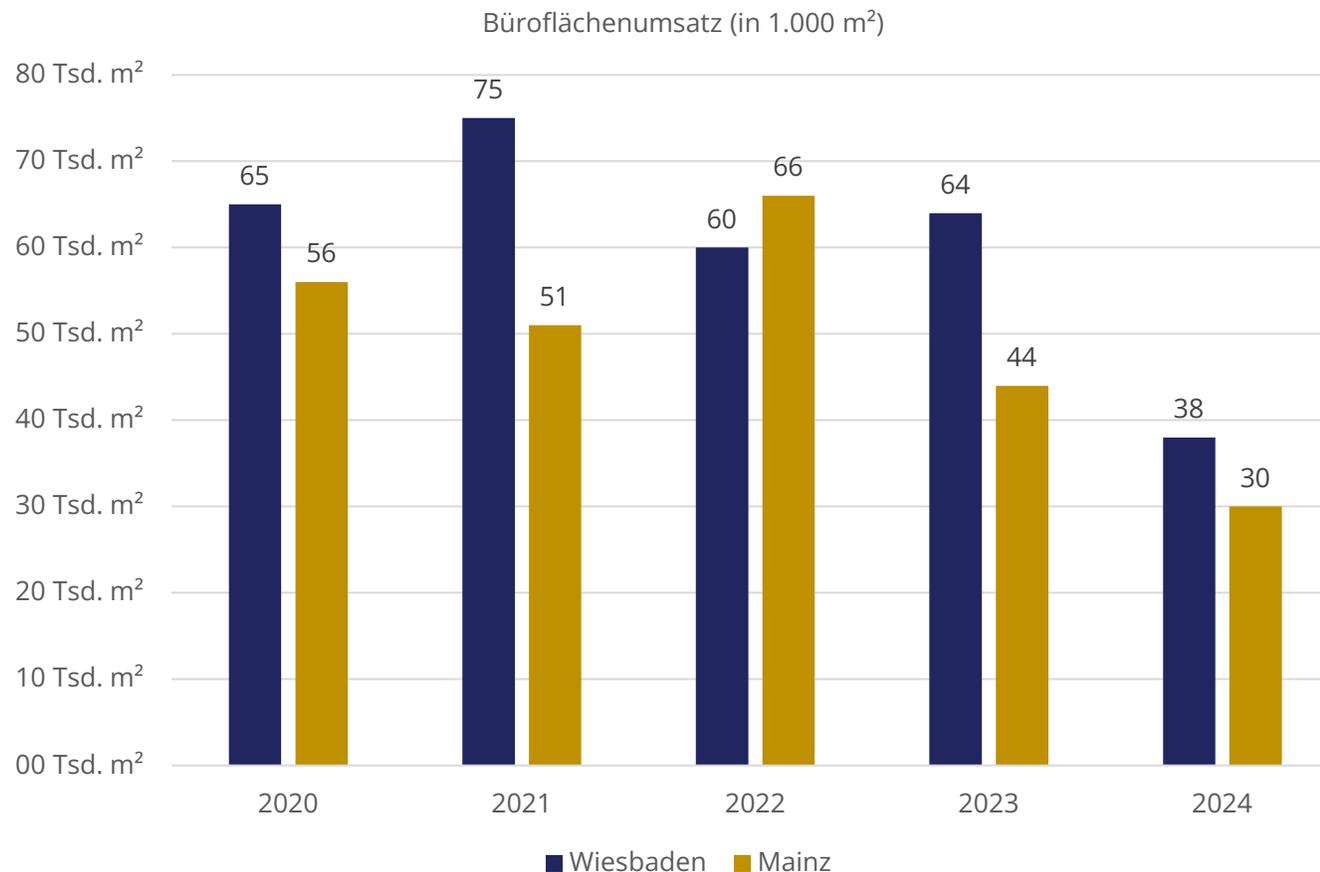
- ❖ Neubauten ESG-konform
- ❖ Mikroapartments, flexible Wohnkonzepte sowie Boardingkonzepte
- ❖ Steigende Mieten & moderate Renditen
- ❖ Digitalisierung, Smart Homes & Work-Life-Balance
- ❖ Hohe Nachfrage durch institutionelle Investoren sowie private Equity
- ❖ Förderprogramme (z.B. KfW, BEG*) als Katalysator
- ❖ Nutzungsumwandlung von Gewerbe zu Wohnen, planungsrechtliche Flexibilität notwendig
- ❖ Denkmalschutz vs. Ökologie, neue Konzepte erforderlich

*BEG = Bundesförderung für effiziente Gebäude

BÜROIMMOBILIEN: SCHWÄCHSTES JAHR SEIT ZEHN JAHREN



Spitzenrenditen / Bestand
Top-7-Städte ca. 6 %
Andere Städte ca. 8 %



Chancen:

- ❖ Nachhaltige Neubauten, ESG-konform
- ❖ Steigende Spitzenmieten

Risiken:

- ❖ Kaum Neubauaktivitäten
- ❖ Mangel an zusammenhängenden Flächen für Großnutzer
- ❖ Globale Unsicherheiten beeinflussen Investitionsbereitschaft
- ❖ 2024 verzeichnet das schwächste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre
- ❖ Ausreichende Angebotslage, aber kaum Nachfrage, besonders bei zukünftig nicht saniertem Bestand
- ❖ Nutzungsumwandlung → HealthCare / Wohnen
- ❖ Nachwirkungen von Pandemie und Rezession weiterhin spürbar
- ❖ Teilweise Halbierung der Verkaufswerte aufgrund von Vermarktungsrisiken (Home-Office, Desktop-Sharing)

LOGISTIKIMMOBILIEN / LIGHT-INDUSTRIAL: INVESTMENTPOTENZIAL ZWISCHEN FLÄCHENMANGEL UND NACHFRAGEBOOM



Spitzenrenditen bei 4 - 5 %



Standortvorteil

Zentrale Lage nahe Rhein-
Main-Region und
Verkehrsknotenpunkten

Nähe zu A60 / A66
Autobahnen und Flughafen-
Frankfurt als Logistik-Hub



Trends:

- ❖ Neubau auf Konversionsflächen / Brownfields
- ❖ Last-Mile Logistik für Innenstadtversorgung
- ❖ Life-Science-Distribution & temperaturgeführte Lager

Risiken:

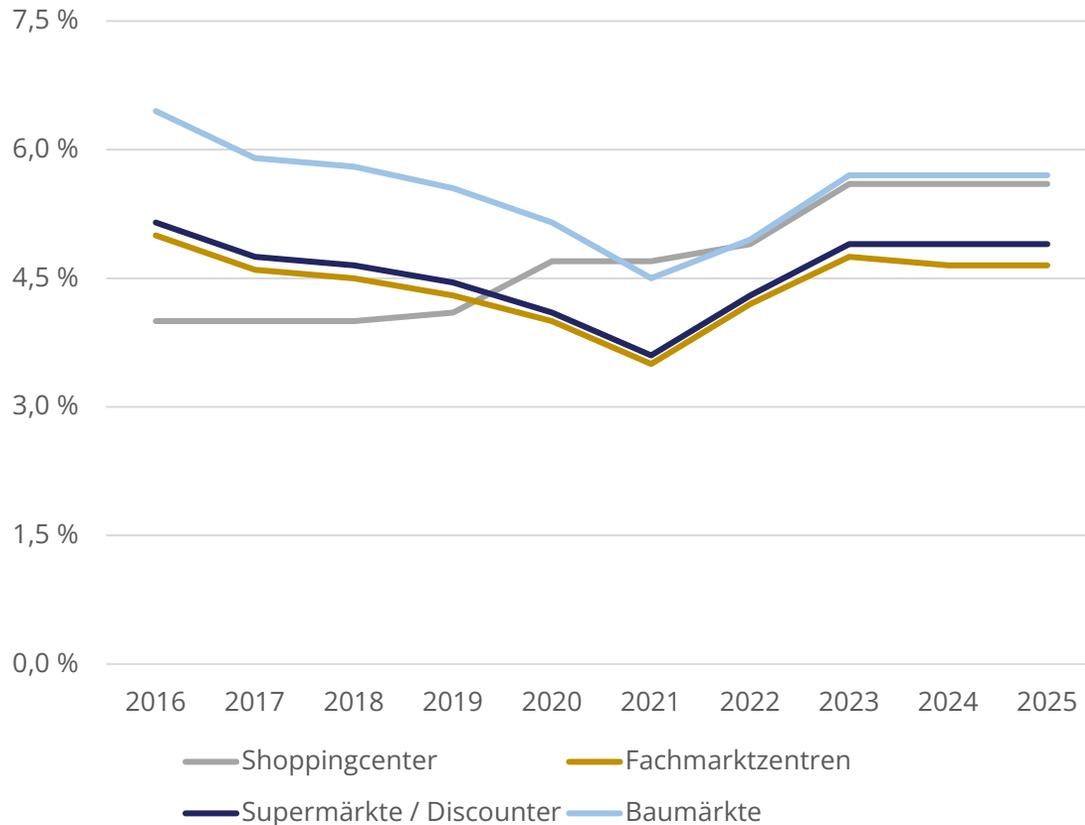
- ❖ Lange Genehmigungszeiten & steigende Baukosten
- ❖ Unsicherheit durch US-Zollpolitik & geopolitische Krisen
- ❖ Zu geringe Flächenverfügbarkeit
- ❖ Hohe Investorennachfrage, kaum Angebot
- ❖ Hohe Flächenkonkurrenz im Umkreis des Flughafen Frankfurt

EINZELHANDELSIMMOBILIEN: SELEKTIVE INVESTMENTS MIT LAGEFOKUS



Fachmarkt-Dominanz:
überzeugt durch Sicherheit &
Stabilität

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



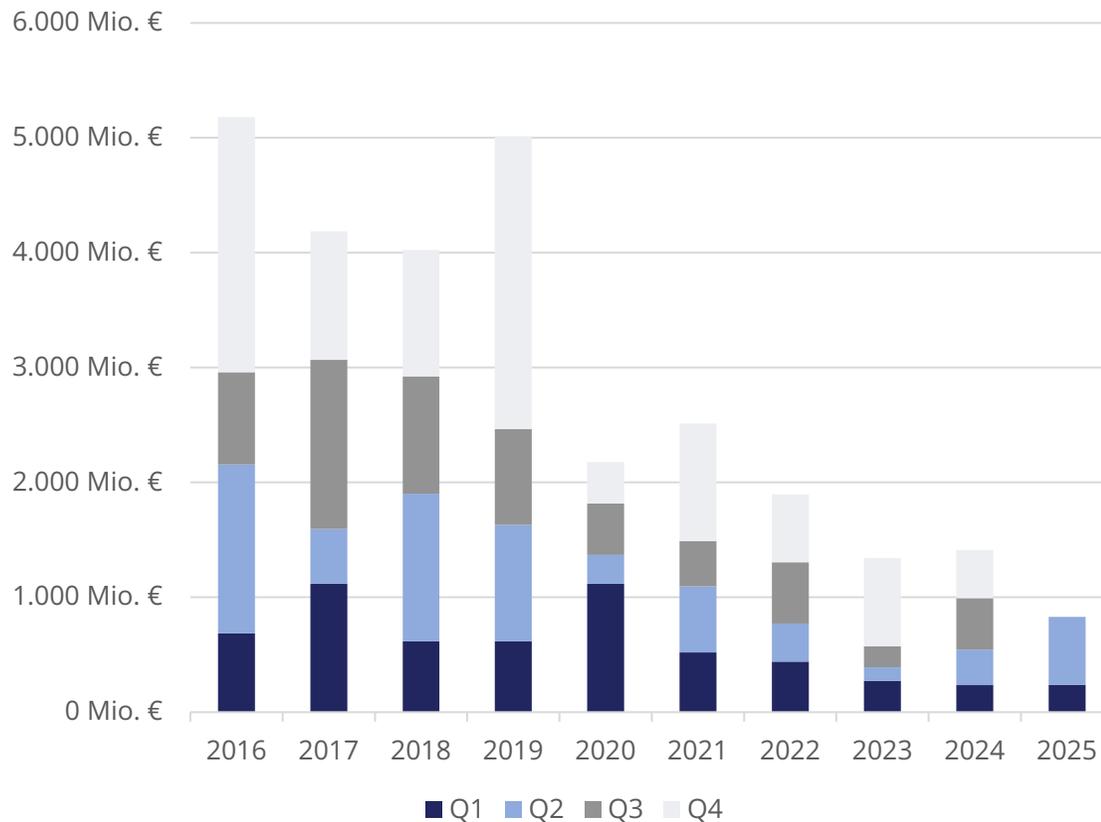
- ❖ **Fokus auf Fach- & Nahversorgungsmärkte mit Lebensmittelanker**
stabile Renditen (4,65 – 4,90 %)
- ❖ **Stabile Transaktionsanzahl, gute Pipeline** – viele Verkaufsprozesse in Vorbereitung, stetige Nachfrage
- ❖ Keine Neubauten, Bestandsumschlag
- ❖ Deutlicher Preisverfall bei Geschäftshäusern in der Fußgängerzone (Themenkomplex, große Shoppingcentren, wie MTZ vs. Fußgängerzone)

HOTELIMMOBILIEN: ERHOLUNG SETZT SICH FORT



Hotelinvestmentmarkt zeigt
spürbare Markterholung
Spitzenrendite bei 5,25 %

Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



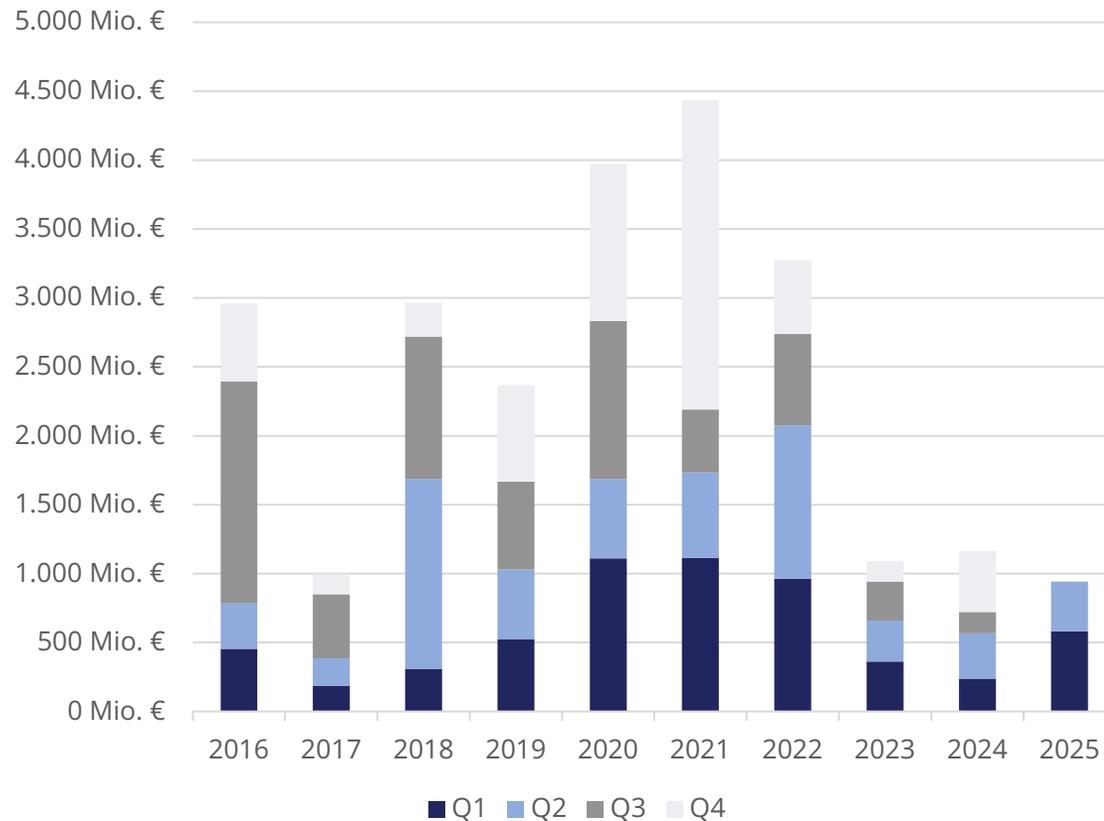
- ❖ **+52% Investmentvolumen** im 1. Halbjahr 2025 – Markt erholt sich spürbar nach vorheriger Marktberreinigung
- ❖ **Großdeals & Auslandsinvestoren** prägen das Marktgeschehen
- ❖ **Top-Städte: München & Berlin** mit hoher Nachfrage und starken Kennzahlen
- ❖ Nachfrage zu stabilen Brandings mit klassischen Pachtverträgen, mehr Business statt Tourismus
- ❖ Kaum Angebot bei steigender Nachfrage

PFLEGEIMMOBILIEN: DEMOGRAFIE TREIBT NACHFRAGE



Demografischer Rückenwind treibt Nachfrage im Pflegeimmobiliensektor

Entwicklung des HealthCare-Investmentvolumens



- ❖ **Wachsender Bedarf:** Alternde Bevölkerung sorgt für steigende Nachfrage und stabile Einnahmen
- ❖ **Stabile Renditen:** Spitzenrendite bei 4,9 % - Markt erholt sich, Einstieg noch attraktiv
- ❖ **Betreiberrisiko zentral:** Qualität und Bonität des Betreibers sind entscheidend für die Sicherheit
- ❖ Arbeitskräftemangel torpediert Marktchance
- ❖ Umwandlungschancen aus dem Bürosegment, sofern infrastrukturell passend und planungsrechtlich konform

TOP 3 EMPFEHLUNGEN FÜR INVESTOREN IN MAINZ & WIESBADEN 2025

1

In ESG-konforme Projekte investieren, besonders im Forward zur Entlastung der Entwickler – statt auf Bestand zu hoffen

2

Life-Science-Cluster in Mainz frühzeitig besetzen

3

Chancen auf Brownfields und Randlagen prüfen