

WARUM IMMOBILIENINVESTOREN JETZT AUF SONDERVERMIETUNGSKONZEPTE IN A-LAGEN SETZEN MÜSSEN

Ein Marktbericht der **Astoria Real Estate GmbH**



Der deutsche Immobilienmarkt durchlebt gerade einen fundamentalen Wandel.

Die Ära schneller Kapitalgewinne ist vorbei – strukturell höhere Zinsen und moderatere

Preissteigerungen zwingen Investoren zu einem fundamentalen Paradigmenwechsel.

Als Ihr erfahrener Partner für Immobilieninvestments in den begehrten A-Lagen wie **Frankfurt**, **München** und **Nürnberg** wissen wir bei Astoria Real Estate, dass klassische Vermietungsmodelle allein nicht mehr ausreichen, um nachhaltig attraktive Renditen zu erzielen.

Sondervermietungskonzepte sind daher nicht nur eine Option, sondern eine strategische Notwendigkeit für renditeorientierte Investoren, die in diesem anspruchsvollen Marktumfeld erfolgreich sein wollen.

DAS ENDE DER KAPITALGEWINN- ÄRA:

WARUM DER CASHFLOW-FOKUS FÜR INVESTOREN JETZT ENTSCHEIDEND IST



NORMALISIERTE ZINSEN

Hypothekenzinsen von 3,0-4,2% bis 2030 beenden die Ära des "kostenlosen Geldes". Die Finanzierungskosten steigen drastisch und erfordern eine angepasste Strategie.

MODERATE PREISSTEIGERUNGEN

Wir beobachten ein reales Preiswachstum von nur 0,5-2,2% jährlich selbst in Top-Lagen. Die Zeiten schneller Wertsteigerungen sind vorbei, was neue Wege zur Renditeerzielung erfordert.

ERSCHWINGLICHKEITSGRENZE

Das gedämpfte BIP-Wachstum von 0,5-1,2% begrenzt Einkommenssteigerungen und damit die Kaufkraft der Haushalte.

Die Mathematik des Immobilieninvestierens hat sich fundamental verändert. Wer heute eine Finanzierung mit 3,5% Zinsen aufnimmt und auf eine Immobilie setzt, die real um 1,5% wächst, kann ohne eine signifikante Ertragskomponente keine positive Rendite erzielen. Der Fokus muss sich zwangsläufig auf die Optimierung von Mieteinnahmen und die Schaffung nachhaltiger Cashflows verlagern. Wir unterstützen Sie dabei, diesen Paradigmenwechsel erfolgreich zu meistern und maßgeschneiderte Strategien für Ihre Investments zu entwickeln.

STRUKTURELLE WOHNUNGSKNAPPHEIT:

DER FUNDAMENTALE RENDITEMOTOR FÜR INVESTITIONEN IN A-LAGEN

Das chronische Angebotsdefizit: Eine Chance für vorausschauende Investoren

Deutschland benötigt jährlich zwischen **320.000** und **400.000** neue Wohnungen.

Die tatsächlichen Fertigstellungen liegen jedoch deutlich darunter, oft bei nur 200.000 Einheiten. Dieses signifikante Defizit akkumuliert sich Jahr für Jahr und erzeugt einen permanenten Aufwärtsdruck auf die Mieten.

Das resultierende strukturelle Ungleichgewicht ist kein temporäres Phänomen, sondern ein systemisches Merkmal des deutschen Wohnungsmarktes.

Hohe Baukosten, komplexe Regulierung und Finanzierungsschwierigkeiten verhindern eine schnelle Angebotsreaktion und sichern die Attraktivität von Bestandsimmobilien.

Mit unserer Expertise in Sondervermietungskonzepten maximieren wir die Ertragschancen aus dieser Situation.

320K

Jährlicher Bedarf

Neue Wohnungen pro Jahr

200K

Tatsächliche

Fertigstellungen

Massive Unterversorgung

120K

Jährliches Defizit

Wachsende Knappheit

Niedrige Leerstandsquoten von unter 1% in vielen Ballungszentren verschaffen Vermietern erhebliche Preissetzungsmacht. Das stetige Mietwachstum wird somit zum zentralen Anreiz für versierte Investoren und zur "sicheren Bank" in einem sich wandelnden Marktumfeld.

SONDERVERMIETUNGSKONZEPTE:

DIE STRATEGISCHE ANTWORT FÜR NACHHALTIGE RENDITEN

In hochpreisigen Metropolen stellt die geringe Bruttomietrendite bei klassischer Langzeitvermietung oft eine Herausforderung dar, da diese nicht einmal annähernd die Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten decken kann. Mit Sondervermietungskonzepten transformieren wir traditionellen Wohnraum in serviceorientierte Produkte und erschließen damit neue, attraktive Ertragspotenziale für Ihr Portfolio. Unsere Expertise ermöglicht es Ihnen, diese innovativen Ansätze optimal zu nutzen und Ihr Investment nachhaltig zu sichern.

Entdecken Sie mit uns die Möglichkeiten:



Möblierte Vermietung

Wir beraten Sie zur optimalen Gestaltung und Vermarktung voll ausgestatteter Wohnungen für Projektmitarbeiter und Expats. Erzielen Sie Mietaufschläge von 50% oder mehr, gegenüber klassischer Vermietung durch professionelles Management der Astoria Real Estate GmbH.



Co-Living

Erfahren Sie, wie wir gemeinschaftliches Wohnen mit privaten Zimmern und geteilten Bereichen für digitale Nomaden als zukunftsweisendes Investment etablieren. Ein Konzept, das auf steigende Nachfrage trifft und neue Zielgruppen erschließt.



Mikroapartments

Effiziente Raumkonzepte für Studierende und junge Berufstätige. Diese Objekte sind nicht an den Mietpreisspiegel gebunden und bieten eine attraktive Renditeperspektive.



Serviced Apartments

Profitieren Sie von unserem Know-how bei der Entwicklung und dem Betrieb hotelähnlicher Dienstleistungen für Geschäftsreisende. Der prognostizierte Umsatz von 5,14 Milliarden Euro bis 2033 unterstreicht das enorme Potenzial, das wir für Sie heben.

Diese spezialisierten Vermietungsstrategien sind der Schlüssel zu überdurchschnittlichen Renditen in dynamischen Märkten. Astoria Real Estate steht Ihnen als erfahrener Partner zur Seite, um diese Chancen für Ihr Immobilienportfolio zu realisieren.

FRANKFURT AM MAIN:

INTERNATIONALES FINANZZENTRUM ALS GOLDGRUBE

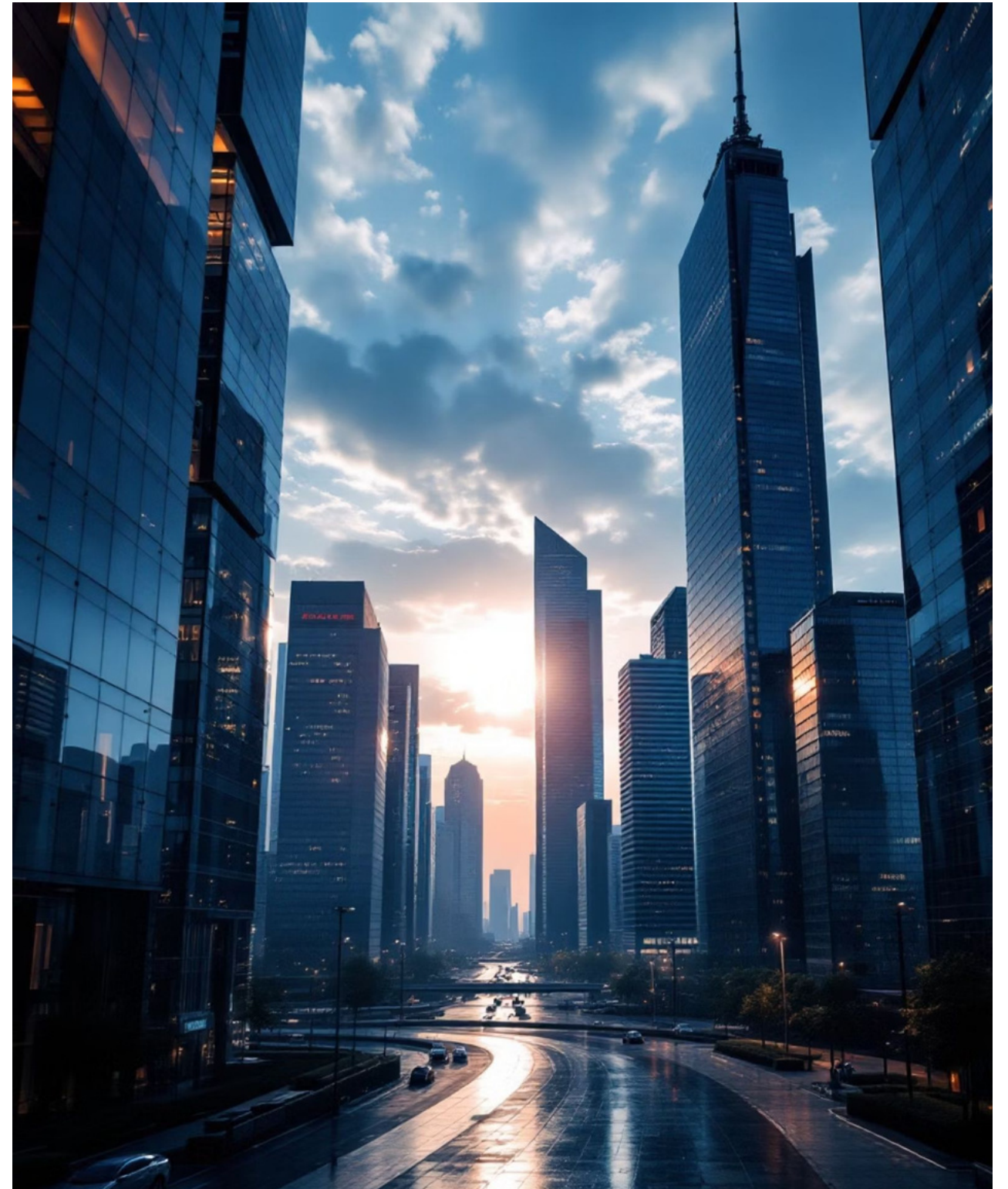
Als pulsierendes internationales Finanzzentrum und internationaler Handels- und Personenknotenpunkt zieht Frankfurt eine kontinuierlich hohe Zahl an Geschäftsreisenden, Expats und qualifizierten Projektmitarbeitern an.

Dies schafft eine einzigartige Marktsituation, die über klassische Langzeitvermietungen hinausgeht.

Marktdynamik in Frankfurt: Eine Chance für intelligente Investments

Während die durchschnittliche Mietrendite für klassische Wohnimmobilien bei nur 3,22% liegt, zeigt sich das Potenzial in der möblierten Vermietung: Bereits **41% der Mietobjekte** in Frankfurt sind möbliert.

Astoria Real Estate GmbH analysiert diese Trends präzise, um für Ihre Investments optimale Erträge zu sichern.



Enorm hoher Preisaufschlag

Unterstreicht die Attraktivität von Sondervermietungskonzepten.

Vorteile möblierter Vermietung

Möblierte Wohnungen erzielen durchschnittlich **32,45 €/m²** gegenüber 23,46 €/m² für unmöblierte – eine beeindruckende Differenz von fast **9 €/m²**.

MÜNCHEN:

DEUTSCHLANDS TEUERSTER MARKT ERFORDERT INNOVATION

München, bekannt als eine der lebenswertesten und wirtschaftlich stärksten Städte Europas, zieht eine Vielzahl hochqualifizierter Fachkräfte, Studenten und Expats an. Dieser konstante Zuzug sorgt für eine extrem hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und macht München zum teuersten Pflaster Deutschlands.



Die Chance:

Möblierte WG-Zimmer-Vermietung

Während die durchschnittliche Mietrendite für klassische Wohnimmobilien in München bei nur etwa **2,95%** liegt, eröffnet die Vermietung möblierter Zimmer in Wohngemeinschaften (WGs) ein erheblich höheres Ertragspotenzial. Dieser Nischenmarkt bedient die wachsende Nachfrage von temporär in München lebenden Arbeitskräften, Projektmitarbeitern und Studierenden, die Flexibilität und Komfort schätzen.

Höhere Renditen

Deutlich über dem Marktdurchschnitt liegende Mieterträge.

Gestreutes Risiko

Unabhängige Mietparteien innerhalb einer Wohnung reduzieren das Leerstandsrisiko.

Professionelle Verwaltung

Kein zeitlicher Aufwand durch professionelles Mietermanagement vor Ort.

Aktuell sind bereits über **38% der Mietobjekte** in München möbliert. Der deutliche Preisaufschlag in diesem Segment unterstreicht die Attraktivität für Investoren.

NÜRNBERG:

CHANCEN IN EINER AUFSTREBENDEN METROPOLE

Nürnberg, die zweitgrößte Stadt Bayerns, etabliert sich zunehmend als dynamischer Wirtschaftsstandort und attraktiver Wohnort. Charakterisiert durch ein stetiges Bevölkerungswachstum, eine robuste Wirtschaftsstruktur mit global agierenden Unternehmen und eine hohe Lebensqualität, bietet die Stadt ideale Voraussetzungen für Investitionen in den Immobilienmarkt. Besonders hervorzuheben sind die moderaten Immobilienpreise im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen, die ein hohes Renditepotenzial eröffnen.



Die strategische Nische:

Möblierte WG-Zimmer-Vermietung

In diesem vielversprechenden Umfeld stellt die Vermietung von möblierten WG-Zimmern eine exzellente Investitionsstrategie dar.

Astoria Real Estate GmbH hat sich auf diese Nische spezialisiert und bietet umfassende Expertise, um Investoren in Nürnberg zum Erfolg zu führen. Die Stadt zieht mit der Friedrich-Alexander-Universität (FAU) – einer der größten Universitäten Bayerns – und als Wirtschaftsstandort (z.B. Siemens, Datev) eine konstante Flut von Studierenden, jungen Berufstätigen und Wochenendpendlern an.

Hohe Nachfrage & Zielgruppen

Über 40.000 Studierende der FAU sowie zahlreiche junge Berufstätige und Pendler benötigen flexible Wohnlösungen.

Attraktive Renditen

Moderate Kaufpreise gepaart mit den höheren Mietpreisen für möblierte Zimmer versprechen überdurchschnittliche Renditen.

Flexibilität & Komfort

Ideal für kurz- bis mittelfristige Mietverträge, die den Bedürfnissen der mobilen Zielgruppen entgegenkommen.

Astoria Real Estate GmbH:

IHR EXPERTE FÜR RENDITEOPTIMIERUNG DURCH ZIELGERICHTETEN ZIELGRUPPENFOKUS

Als führender Experte für Sondervermietungskonzepte und Immobilieninvestments in A-Lagen analysieren wir bei Astoria Real Estate kontinuierlich den Markt, um Investoren und Eigentümern die besten Strategien zur Maximierung ihrer Erträge bei gleichzeitig geringem Aufwand und Risiko zu bieten. Die präzise Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen ist dabei ein entscheidender Faktor.



1 — **Geschäftsreisende & Expats**

Zentrale Lagen, hochwertige Ausstattung und flexible Mietdauer sind hier entscheidend. Wir zeigen Ihnen wie Sie die hohe Bereitschaft dieser Zielgruppe für Premium-Preise durch entsprechenden Service und passgenaue Angebote zu nutzen.

2 — **Studierende & Auszubildende**

Nähe zu Bildungseinrichtungen, effiziente Raumnutzung und gute öffentliche Verkehrsanbindung sind hier der Schlüssel. Astoria unterstützt Sie dabei, die konstante Nachfrage dieses Segments mit Konzepten zu bedienen, die attraktive Renditen jenseits der regulären Mietpreisbindung versprechen.

3 — **Junge Berufstätige**

Co-Living-Konzepte, ein starker Community-Aspekt und moderne Ausstattung sprechen diese Zielgruppe an. Astoria Real Estate GmbH hilft Ihnen, die höhere Zahlungsbereitschaft für ein Lifestyle-Produkt zu adressieren und maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln.

4 — **Projektmitarbeiter**

Temporäre Unterbringung, All-inclusive-Pakete und professionelle Betreuung sind hier gefragt. Wir positionieren Ihre Immobilien im Premium-Segment, um stabile Erträge durch dieses anspruchsvolle Segment zu sichern.

Jede Zielgruppe hat spezifische Bedürfnisse und Zahlungsbereitschaften. Wir sind Ihr vertrauenswürdiger Partner, um das Angebot Ihrer Immobilie präzise auf die jeweilige Nachfrage am Standort auszurichten und so Ihre Rendite nachhaltig zu optimieren. Gerne stehen wir Ihnen für eine individuelle Beratung zur Verfügung und entwickeln maßgeschneiderte Konzepte.

ERFOLGSFAKTOR:

SONDERVERMIETUNGSKONZEPTE

Als Ihr vertrauenswürdiger Partner und führender Experte für Immobilieninvestments in A-Lagen beleuchtet Astoria Real Estate GmbH die entscheidenden Faktoren für den nachhaltigen Erfolg von Sondervermietungskonzepten und unterstützt Sie dabei, Ihr Renditepotenzial voll auszuschöpfen.



Der Erfolg von Sondervermietungskonzepten hängt von drei kritischen Faktoren ab. Wir unterstützen Sie dabei, die optimale Lage exakt auf die Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe zuzuschneiden – sei es zentral für Geschäftsreisende oder universitätsnah für Studierende. Wir beraten Sie, wie der höhere Mietpreis durch hochwertige Ausstattung und durchdachte Konzepte, die den Erwartungen der Mieter entsprechen, gerechtfertigt werden kann.

Sondervermietungen sind betreuungsintensiver als klassische Vermietung. Mit Astoria Real Estate profitieren Investoren von unserem umfassenden Service und unserer Expertise im Management. Mit unserer eigens gegründeten Tochtergesellschaft, der Astoria Property Management GmbH, sorgen wir für hohe Auslastung und reibungslose Abläufe, damit Ihr Investment nachhaltig erfolgreich ist.

STRATEGISCHE NOTWENDIGKEIT: HANDELN SIE JETZT.

Unsere fundierte Analyse bei **Astoria Real Estate GmbH** zeigt ein klares Bild: In einem Umfeld normalisierter Zinsen und moderater Preissteigerungen sind Sondervermietungskonzepte nicht nur eine Option, sondern eine strategische Notwendigkeit für renditeorientierte Investoren in A-Lagen. Mit unserer Expertise navigieren Sie sicher durch diesen dynamischen Markt.



SOFORTIGER HANDLUNGSBEDARF

Während klassische Vermietung in Frankfurt, München und Nürnberg an Renditegrenzen stößt, identifiziert Astoria Real Estate GmbH für Sie in Möglichkeiten um maximale Rendite mit höchstmöglicher Sicherheit zu kombinieren.



WACHSTUMSMARKT SICHERN

Der Markt für möblierte Vermietung boomt regelrecht. Wir unterstützen Sie dabei, sich frühzeitig zu positionieren und nachhaltige Marktanteile zu sichern.



RECHTSSICHERE MODELLE

Zweckentfremdungsverbote in allen drei Städten machen mittel- bis langfristige möblierte Vermietung zur sichersten und profitabelsten Option. Wir beraten Sie umfassend zu allen rechtlichen Aspekten.

"Der primäre Werttreiber für Immobilienanlagen ist nun eine chronische Wohnungsknappheit. Sondervermietungskonzepte sind der Schlüssel, um diese strukturelle Knappheit in überdurchschnittliche Renditen zu verwandeln."

Investoren, die jetzt handeln und ihre Portfolios auf serviceorientierte Wohnkonzepte ausrichten, werden in der kommenden Dekade die Gewinner sein. Die Zeit der passiven Vermietung ist vorbei – die Zukunft gehört denjenigen, die Wohnraum als Dienstleistungsprodukt verstehen. Die Astoria Real Estate GmbH steht Ihnen als erfahrener Partner zur Seite, um diese Chancen optimal zu nutzen.

DER PARTNER FÜR ERFOLGREICHE IMMOBILIENINVESTMENTS

Astoria Real Estate GmbH ist Ihr erfahrener und vertrauenswürdiger Partner für Immobilieninvestments in A-Lagen.

Als führender **Spezialist für Sondervermietungskonzepte** unterstützen wir Sie dabei, Ihr Renditepotenzial voll auszuschöpfen und Ihre Immobilien zukunftssicher zu gestalten.

01

MARKTANALYSE

Fundierte Analysen zur Identifizierung der besten Standorte und Zielgruppen.

02

OBJEKTAKQUISE

Gezielte Akquise von Immobilien, die perfekt zu Ihren Investitionszielen passen.

03

KONZEPTENTWICKLUNG

Entwicklung maßgeschneiderter Sondervermietungskonzepte für maximale Rendite.



BEREIT, IHR INVESTMENT ZU OPTIMIEREN?

Mit **Astoria Real Estate GmbH** an Ihrer Seite navigieren Sie sicher durch den dynamischen Immobilienmarkt und profitieren von unserer umfassenden Expertise in allen Phasen Ihres Investments.

Jetzt unverbindliches
Erstgespräch buchen

Astoria Real Estate GmbH

Mautgasse 13/16 - 8045 Graz

Telefon: +49 89244165290

E-Mail: office@astoria-re.at

Website: <https://astoriarealestate.at/>