

mit Exkurs Österreich

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt 2020



Inhalt

Vorwort	5
Zusammenfassung und Ausblick	6
Aktuelle Themen	8
Wohnungsmarktentwicklung Österreich	10
Ökonomische Rahmenbedingungen	16
Bevölkerung und Haushalte	18
Wohnraumentwicklung	22
Transaktionsmarkt Wohnportfolios	26
Städtekategorisierung	28
Top-Wohnungsmärkte	30
Märkte ohne Metropolcharakter	42
Erläuterungen	96
Quellenangaben und Abbildungsverzeichnis	98



ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Über die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Mit über 23 Jahren Erfahrung am Wohnimmobilienmarkt gilt die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe als einer der führenden Spezialisten für deutsche Wohnimmobilien. Seit dem Jahr 2002 konzipiert das Erlanger Emissionshaus erfolgreich Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger und verfügt mit seinen 19 bisher aufgelegten Fonds über eine nachhaltig positive Leistungsbilanz.

Mit der 2017 vereinbarten strategischen Partnerschaft mit Union Investment konnte die ZBI Gruppe einen starken Partner für das operative Geschäft hinzugewinnen und ihre Managementkompetenz seither kontinuierlich steigern.

Derzeit beschäftigt die ZBI Gruppe über 750 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 36 Standorten in Deutschland, Luxemburg und Wien. Aktuell werden rund 63.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten von der Unternehmensgruppe verwaltet. Das bislang realisierte Transaktionsvolumen liegt bei rund 10,9 Milliarden Euro. Das aktuelle Projektentwicklungsvolumen beläuft sich auf rund eine Milliarde Euro mit über 3.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Deutschland und Österreich.

NAI apollo

Über die apollo valuation & research GmbH

Die apollo valuation & research GmbH ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen innerhalb der NAI apollo group, dem führenden Netzwerk eigenständiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland.

Der Schwerpunkt liegt auf der Erbringung von Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. So wurden in den Jahren 2019/2020 mehr als 600 Bewertungsmandate für Immobilien(-portfolios) mit einem Gesamtvolumen von mehr als 30 Milliarden Euro erfolgreich abgeschlossen. Abhängig von Art und Umfang der Beauftragung erstellt die apollo valuation & research GmbH Gutachten gemäß den Erfordernissen internationaler Standards oder deutscher Regularien. Neben Markt- und Beleihungswerten ermitteln wir bei Bedarf für unsere Kunden zudem Versicherungswerte, Bodenwerte oder Szenariowerte.

Zusätzlich werden detaillierte Analysen verschiedener geografischer und nutzungsspezifischer Teilmärkte erstellt. Neben quartalsweisen Marktberichten erarbeiten wir auf Wunsch unserer Kunden dabei auch maßgeschneiderte Berichte hinsichtlich individueller immobilienpezifischer Fragestellungen.

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

als im vergangenen Jahr unser Wohnimmobilienmarktbericht erschien, war nicht ansatzweise absehbar, was für ein außergewöhnliches Jahr vor uns liegen würde. Die Covid-19-Pandemie entwickelte sich zum dominierenden Thema und stellt auch zu Jahresbeginn 2021 weiterhin eine der größten Herausforderungen dar, die die Bundesrepublik Deutschland jemals erlebt hat. Bereits der Blick auf den vorjährigen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts voraussichtlich von preis- und kalenderbereinigt 5,3 Prozent lässt das Ausmaß der Krise erahnen.

Der deutsche Immobilienmarkt erweist sich in der aktuellen Situation als robust. Vor allem das Wohnsegment zeigt sich trotz teilweise veränderter Rahmenbedingungen nahezu unbeeindruckt. So ist bei der Miet- und Preisentwicklung auf den meisten lokalen Märkten bislang keine Abkehr von bekannten Trends erkennbar. Und auf dem Markt für Wohnportfolios wurde im Jahr 2020 zum zweiten Mal überhaupt die Umsatzmarke von 20 Milliarden Euro überschritten.

Mit dem fünften gemeinsam von der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe und apollo valuation & research GmbH erarbeiteten Wohnimmobilienmarktbericht möchten wir Ihnen wieder einen aktuellen Überblick der zentralen Rahmenbedingungen des deutschen Wohnimmobilienmarkts vermitteln. Dabei werden sowohl Entwicklungen der vergangenen Jahre und wichtige Einflüsse der zurückliegenden Monate erläutert als auch ein Blick in die mögliche Zukunft geworfen.

Thomas Wirtz (FRICS)

Vorstand Vertrieb Fonds und Immobilien
ZBI Fondsmanagement AG

Stefan Mergen

Geschäftsführender Gesellschafter
apollo valuation & research GmbH

Neben einem gesamtdeutschen Überblick wurden die aus den Vorberichten bekannten Analysen zu der Marktsituation sowie den Wohnungsmieten und Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in 57 ausgewählten Städten in Deutschland fortgeführt. Neu ist ein Exkurs in unser Nachbarland Österreich, bei dem neben einer Gesamtmarktbetrachtung auch die größten Städte des Landes näher beleuchtet wurden.

Für 2021 sind wir trotz des schwierigen Marktumfelds zu Jahresbeginn optimistisch. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt wird zwar Ruhephasen erleben, sich aber weiterhin dynamisch entwickeln. Er bietet somit unverändert Chancen, wodurch vermehrt Investitionsmöglichkeiten gesucht werden. Neben den großen Metropolen rücken dabei immer stärker weitere Groß- und Mittelstädte in den Fokus, in denen (bislang unentdeckte) Entwicklungspotenziale identifiziert werden.

Wir freuen uns, wenn der aktuelle Wohnimmobilienmarktbericht bei Ihren zukünftigen Marktaktivitäten Hilfestellungen geben kann oder auch Sie zu einer zukünftigen Zusammenarbeit mit der ZBI Gruppe beziehungsweise der apollo valuation & research GmbH inspirieren sollte.

Eine ebenso informative wie anregende Lektüre wünschen Ihnen

Martin Boemer

Senior Analyst Real Estate Research
ZBI Fondsmanagement AG

Dr. Konrad Kanzler

Leitung Marktforschung und Prokurist
apollo valuation & research GmbH

Zusammenfassung und Ausblick

Trotz Coronakrise ist auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt bislang kaum eine Abkehr von den positiven Entwicklungen der Vorjahre erkennbar. Dabei haben die Covid-19-Pandemie sowie die Maßnahmen zu deren Eindämmung mit zwei Lockdowns, von denen einer zum Jahresanfang 2021 noch bestand, alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens erreicht.

Für die Angebots- und Nachfrageseite liegen bislang nur teilweise vollständige statistische Zahlen für das Gesamtjahr 2020 vor. Bis zum Krisenbeginn zeigte sich ein weiteres Haushalts- und Bevölkerungswachstum, getragen vor allem von hohen, jedoch in den vergangenen Jahren abnehmenden Wanderungsgewinnen, sodass Ende 2019 auch ein neuer historischer Bevölkerungshöchststand in der Bundesrepublik erreicht wurde. Seitdem erfolgte voraussichtlich aber kein weiterer signifikanter Bevölkerungsanstieg.

Hohe Bauaktivitäten – dennoch vielerorts nicht ausreichend

Die Bauaktivitäten waren zuletzt hoch, wenn auch vielerorts weiterhin nicht ausreichend, um die Nachfrage zu befriedigen. Durch die Covid-19-Pandemie kam es in Teilbereichen zu Prozessverlangsamungen. Nach Überwindung der Krise ist aber zeitnah mit einer Normalisierung und gesteigerten Nachholprozessen zu rechnen. Gefördert hat die Pandemie bereits bekannte Trends bei der Wohnraumnachfrage, und auch neue Bedürfnisse wurden hervorgebracht, wie unter anderem erhöhte Ansprüche an Größe und Ausstattung des Wohnraums infolge von Homeoffice-Erfahrungen.

Innerhalb Deutschlands werden weiterhin vor allem Metropolregionen, wirtschaftsstarke Einzelstandorte und Großstädte mit Universitäten und Hochschulen von einer steigenden Wohnraumnachfrage geprägt sein, während Regionen mit besonders krisenbetroffenen Wirtschaftsstrukturen nun noch stärker verlieren könnten als in der Vergangenheit. Hinzu kommen bekannte Veränderungen im Haushaltsverhalten und in den Haushaltsstrukturen, die – je nach lokalem Markt unterschiedlich – die Art und den Umfang der Wohnraumnachfrage prägen. Diese Entwicklungen zeigen sich auch bei den 57 Städten in Deutschland (7 A-, 8 B-, 15 C- und 27 D-Standorte), deren Wohnraumnachfrage- und Wohnraumangebotssituation auf lokaler Ebene näher analysiert wurden.

Voraussichtlicher Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von über fünf Prozent

Wirtschaftlich hat die Corona-Pandemie zu einer der schwersten Rezessionen in der deutschen Nachkriegsgeschichte geführt, mit einem voraussichtlichen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2020 von mehr als fünf Prozent. Der Arbeitsmarkt ist hierdurch stark unter Druck geraten. Durch staatliche Schutz- und Fördermaßnahmen wurden Beschäftigungs- und somit Einkommensverluste jedoch geringer gehalten, als hinsichtlich des wirtschaftlichen Abschwungs zu erwarten gewesen wäre. Hiervon konnte der Wohnungsmarkt profitieren. So zeigen sich die Mieten für Wohnungen und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen



Berlin, Königsstadtquartier

**ZBI Projektentwicklung,
Fertigstellung 2020**



Angebotsmieten

Fast in allen untersuchten Städten gewachsen

in den 57 analysierten Städten von der Coronakrise nahezu unbeeindruckt. Die durchschnittlichen Angebotsmieten und in noch größerem Maße die Angebotskaufpreise sind in fast allen untersuchten Städten weiter angewachsen. Einzige Ausnahme ist die Bundeshauptstadt Berlin in der die Mietentwicklung 2020 aber infolge des staatlichen Eingriffs des Mietendeckels – der mittlerweile für verfassungswidrig und somit nichtig erklärt wurde – beeinflusst wurde. Eine große Anzahl der deutschen Groß- und Mittelstädte unterhalb der Metropolen weist dabei ein stärkeres prozentuales Wachstum auf, sodass im Mittel sogar die Steigerungen in den untersuchten unteren Städteclustern (B, C, D), die der A-Städte im Kauf-Segment überragen. Im Segment des Mietwohnraums bewegen sich die Wachstumsquoten der verschiedenen Städtetypologien auf vergleichbarem Niveau.

Kein generelles Ende steigender Mieten und Preise zu erwarten

In den kommenden Monaten ist kein generelles Ende steigender Mieten und Preise zu erwarten. Sicherlich bleibt die Gefahr, dass sich die Coronakrise bei noch längerem Verlauf doch stärker auf die Wohnungsmärkte niederschlagen könnte. Die bisher gesammelten Erkenntnisse sprechen aber weitestgehend dagegen.

Auch auf dem Investmentmarkt sind keine gravierenden Auswirkungen der Krise ersichtlich. So hatten sich auf dem deutschen Investmentmarkt für Wohnportfolios in 2020 Verkaufsprozesse zwar zeitweise etwas verlangsamt, letztlich

wurde mit einem Transaktionsvolumen von 21,2 Milliarden Euro aber das bislang zweitbeste jemals erreichte Ergebnis erzielt.

Standorte außerhalb der Top-7-Städte zunehmend gesuchte Investmentziele

Räumlich standen die deutschen Metropolen unverändert im Fokus der Marktaktivitäten. Parallel stellen Standorte außerhalb der Top-7-Städte weiter zunehmend gesuchte Investmentziele dar. Vor allem die erweiterten Ballungsräume erfahren dabei immer mehr Beachtung, aber auch vermeintlich schwächere Standorte werden immer seltener kategorisch ausgeschlossen und Entwicklungspotenziale auf Objekt- und/oder Standortebene positiv bewertet.

Eine ähnliche Situation ist in Österreich zu erkennen, dessen Wohnungsmarkt in diesem Bericht gesondert betrachtet wird. Die Pandemie und die Lockdowns im Frühjahr und Winter 2020 hatten deutliche Folgen auf die Ökonomie des Landes. Nach vorläufigen Ergebnissen stieg die Einwohnerzahl im Jahr 2020, nach deutlichen Wachstumsraten in den Vorjahren, nur noch gering. Wohnraum und Wohninvestments wurden hingegen stark nachgefragt, sodass sich der Markt stabil zeigte und für Anleger weiterhin attraktiv war.

Aktuelle Themen

Berliner Mietendeckel

Mit dem am 25. März 2021 gefassten und am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss hat das Bundesverfassungsgericht das Gesetz zur „Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (MietenWoG Bln), umgangssprachlich „Mietendeckel“ genannt, für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt. Begründet wurde diese Entscheidung mit der fehlenden Gesetzgebungsbefugnis des Landes Berlin. Die Zuständigkeit liegt beim Bund und nicht bei den Ländern.

Der im Februar 2020 in Kraft getretene Mietendeckel hatte bislang in Abhängigkeit des Baujahrs, der Wohnlage und der Ausstattung einer Immobilie die im Rahmen einer Neuvermietung maximal zulässige Nettokaltmiete auf dem Berliner Wohnungsmarkt begrenzt. Die zweite Stufe des Mietendeckels, das Verbot überhöhter Mieten, trat im November 2020 in Kraft und gab eine Mietsenkung bestehender Mietverhältnisse auf festgelegte Preisobergrenzen vor, wenn die Miete um mehr als 20 Prozent über den vom Gesetz definierten Mietobergrenzen lag. Damit sollten die Berliner Wohnungsmieten mit Ausnahme eines Inflationsausgleichs für fünf Jahre auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren und für Neuvermietungen Obergrenzen je nach Alter, Wohnlage und Ausstattung der Wohnung festgelegt werden.

Bundesverfassungsgericht kippt Berliner Mietendeckel

Hiervon ausgeschlossen waren der öffentlich geförderte Wohnungsbau, Wohnheime sowie Wohnungen, die nach dem Jahr 2013 erstmals bezugsfertig wurden. Diese Festlegungen sind mit dem nun veröffentlichten Beschluss des Bundesverfassungsgerichts aufgrund der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlins bei frei finanziertem Wohnraum insgesamt nichtig.

Unbestritten sorgte der Mietendeckel zuletzt für eine Stabilisierung der Mieten auf einem niedrigen Niveau für Wohnungen, die vor dem Jahr 2014 bezugsfertig wurden. Hierfür sank aber das Angebot freier Bestandswohnungen, da Umzüge aus preisgedeckelten Wohnungen vermieden oder auch Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Zudem nahmen Vermieter bei Neuvermietun-

gen zunächst auch eine abwartende Haltung ein. Darüber hinaus waren qualitative Verschlechterungen absehbar, da Investitionen in den Altbestand unter anderem für Modernisierungen durch Umlagebeschränkungen oftmals unrentabel wurden. Trotz alledem blieb die Ursache für die letztjährigen Mietanstiege nicht nur bestehen, sie verschärfte sich sogar. Entwickler und Investoren waren verunsichert, infolgedessen eigentlich dringend benötigte Wohnungsneubauaktivitäten gedrosselt wurden.

Mit dem Ende des Mietendeckels entfallen nun auch wieder die mit diesem verbundenen Markthemmnisse. Investitionen sowohl im Bestand als auch im Neubau dürften ebenso wieder zunehmen wie das Angebot anmietbarer Bestandswohnungen.

Umgang mit Nachforderungen von Mieten noch ungeklärt

Wie der Markt nunmehr mit den Nachforderungen umgeht, die aus den abgesenkten Mieten der vergangenen Monate resultieren, bleibt abzuwarten. Erste Wohnungsunternehmen deuten aber bereits an, auf entsprechende Forderungen verzichten zu wollen oder zumindest mieterfreundliche Lösungen zu finden. Zu erwarten sind zudem verstärkte Initiativen zur Schaffung bundesweiter Regelungen zur Mietenbegrenzung. Eine Thematisierung im Bundeswahlkampf von Parteien, die im Herbst Regierungsverantwortung übernehmen könnten, hat bereits begonnen.

Wachstumspotenzial in der Hauptstadt unverändert hoch

Hinsichtlich letztjähriger Kaufentscheidungen zeigte der Berliner Wohnportfoliomarkt trotz noch geltenden Mietendeckels weiterhin hohe Transaktionsaktivitäten. Einige der Anleger erweiterten ihren Investmentradius zwar auf die umliegenden Bundesländer, viele Investoren schätzten die langfristigen Wachstumspotenziale in der Hauptstadt aber unverändert als hoch ein. Durch die jetzige Entscheidung dürfte der Berliner Transaktionsmarkt nun einen erneuten Schub erfahren.

Covid-19-Pandemie

Die Corona-Pandemie (Covid-19) prägte im Jahr 2020 alle gesellschaftlichen Bereiche in der Bundesrepublik. Bis zum Jahresende 2020 sind rund 1,7 Millionen positiv getestete Fälle in Deutschland erfasst worden, mehr als 33.000 Menschen sind im Zusammenhang mit einer Erkrankung verstorben.

Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens, einschließlich des ersten Lockdowns im Frühjahr und des zum Jahresende 2020 noch bestehenden zweiten Lockdowns, führten zu einem erheblichen wirtschaftlichen Einbruch. Unterstützung erfuhren Unternehmen und Arbeitnehmer durch Sonderregelungen und ein milliardenschweres Konjunkturpaket (u. a. Überbrückungshilfen, Insolvenzschutz, Kurzarbeitergeld), ohne die die ökonomischen Auswirkungen noch wesentlich gravierender ausgefallen wären.



Zu Beginn des Jahres 2021 haben die Infektionszahlen nach wiederholten Verlängerungen des Lockdowns zwar wieder eine sinkende Tendenz gezeigt, jedoch nicht in dem Maße, wie zum Jahresende 2020 erhofft wurde (Stand: Ende Februar 2021). Hinzu kommt die zwar mittlerweile gestartete, aber schleppend verlaufende Impfkampagne, sodass die gesamtwirtschaftliche Erholung länger auf sich warten lassen wird, als vormals gedacht.

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich gegenüber der Coronakrise als überwiegend robust erwiesen. Stark betroffen waren der Hotelsektor und der stationäre Nonfood-Einzel-

handel. Hingegen gehörten die Logistik, vor allem sofern diese mit dem boomenden Onlinehandel in Verbindung steht, ebenso wie Konzepte mit einem Lebensmittelschwerpunkt zu den Gewinnern.

Der Wohnimmobilienmarkt hat sich von der Coronakrise nahezu unbeeindruckt gezeigt. Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios wurde 2020 das bislang zweithöchste jemals erzielte Ergebnis erfasst. Die Wohnraummieten stiegen weiter, die Kaufpreise ebenso – deutlicher als die Mieten und zum Teil noch stärker als in den Vorjahren. Allerdings erfuhren bekannte Trends einen Schub, zum Beispiel steigende Wohnflächenansprüche infolge neuer Homeoffice-Erfahrungen. Bei längerem Krisenverlauf ist jedoch die Gefahr gegeben, dass in Regionen mit besonders krisenbetroffenen Wirtschaftsstrukturen die Einkommensverluste größer und lang anhaltender ausfallen. Attraktivitätsverlust und Verschiebungen im Miet- sowie Preisgefüge sind dann möglich. Bereits feststellbar ist ein Rückgang der Wanderungsbewe-

Covid-19-Pandemie

Wohnimmobilienmarkt zeigt sich von der Coronakrise nahezu unbeeindruckt.

gungen sowohl aus dem Ausland als auch innerhalb Deutschlands, was sich auf die Wohnraumnachfrage auswirken kann. Nach dem Ende der Pandemie ist aber wieder mit einer Normalisierung zu rechnen. Dafür sprechen die weiterhin starke Anziehungskraft von Städten als Wohn- und Arbeitsstätte sowie die Erkenntnis, dass die deutschen Städte aufgrund der Bewegungen von schwächeren zu wirtschaftsstärkeren Standorten in näherer Zukunft als nationale und internationale Wachstums- und Zuwanderungsdestinationen dienen könnten.

Wohnungsmarktentwicklung Österreich

Einwohnerstärkste Städte Österreichs



Größte Städte Österreichs

Österreich zählt zu den wohlhabendsten und hinsichtlich der Pro-Kopf-Leistung zu den wirtschaftsstärksten Nationen in der Europäischen Union.

Durch die zentrale Lage in Europa bietet das Land idealen Zugang zu den mittel- und osteuropäischen Märkten.

Österreich gilt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort

Aufgrund seiner ökonomischen Stärke, der hoch entwickelten Infrastruktur und der hohen Lebensqualität gilt das Land als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, was sich anhand der positiven demografischen Entwicklung zeigt. Diese Rah-

menbedingungen resultieren in einem attraktiven Immobilienmarkt: Österreich ist bei institutionellen Akteuren als Wohninvestmentmarkt gefragt.

Demografie

In Österreich lebten laut Statistik Austria zum Stichtag 1. Januar 2020 rund 8,9 Millionen Menschen – gemäß den vorläufigen Angaben zum 1. Januar 2021 rund 8,93 Millionen Menschen. Nach Angaben der Mikrozensusbefragung aus dem Jahr 2019 betrug die Haushaltszahl rund 3,95 Millionen. Die demografische Entwicklung zeigt in Österreich einen sehr positiven Trend auf. Von 2015 bis 2020 (jeweils 1. Januar) nahm die Bevölkerung in Österreich um 3,7 Prozent

zu, wobei im genannten Zeitraum alle neun Bundesländer positive Werte aufwiesen. Dabei zeigte sich die Hauptstadt Wien mit einem Plus von 6,3 Prozent äußerst dynamisch. Ihr folgten die westlichen Bundesländer Vorarlberg und Tirol, die mit plus 4,9 bzw. 4,0 Prozent ebenfalls überdurchschnittliche Werte aufwiesen. In den südlichen Bundesländern Kärnten und Steiermark sowie in den östlichen Gebieten Burgenland und Niederösterreich stieg die Einwohnerzahl 2015 bis 2020 weniger stark. In Kärnten stagnierte diese teilweise bei der Betrachtung von einzelnen Jahresvergleichen im genannten Fünf-Jahres-Zeitraum. Die vier zuletzt genannten Bundesländer wiesen in den vergangenen Jahren gemäß den Daten von Statistik Austria, im Unterschied zu den anderen Bundesländern, negative natürliche Bevölkerungsentwicklungen auf. Diese wurden jedoch durch Zuwanderung ausgeglichen. Insgesamt ergaben sich jedoch niedrige Wachstumsraten der Einwohnerzahl im Vergleich zu den Bundesländern mit positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklungen sowie Wanderungsgewinnen.

Größte Städte im Überblick

Bei der Betrachtung von Städten ab 10.000 Einwohnern stehen gemäß Statistik Austria hinsichtlich des Fünf-Jahres-Vergleichs 2015 bis 2020 Eisenstadt, die Landeshauptstadt des Burgenlands, und Wiener Neustadt, die zweitgrößte Stadt hinsichtlich der Bevölkerungszahl Niederösterreichs, hervor. Im Vergleichszeitraum vergrößerte sich die Einwohnerzahl

in Eisenstadt um 8,4 Prozent auf rund 14.800 Personen. Die Stadt ist damit die kleinste Landeshauptstadt hinsichtlich der Einwohnerzahl in Österreich. In Wiener Neustadt nahm der Wert um 6,6 Prozent auf rund 45.800 Personen zu. Beide Städte zeigten damit ein höheres prozentuales Wachstum als die Bundeshauptstadt Wien auf, obwohl die Bevölkerungszahlen in den jeweiligen Bundesländern Burgenland und Niederösterreich prozentual deutlich geringer zunahmen. In Niederösterreich konnte auch die Landeshauptstadt Sankt Pölten mit 5,2 Prozent eine deutliche Bevölkerungszunahme aufweisen.

Deutlicher Bevölkerungsanstieg auch in Salzburg mit 4,4 Prozent im Zeitraum 2015 bis 2020

Nach Wien sind die Landeshauptstädte Graz (Steiermark) und Linz (Oberösterreich), mit jeweils mehr als 200.000 Einwohnern, die größten Städte Österreichs. Auch sie zeigten 2015 bis 2020 mit einem Plus von 6,2 beziehungsweise 4,6 Prozent deutliche Bevölkerungsanstiege auf. Knapp hinter Linz rangiert Salzburg mit einer Zunahme der Einwohner um 4,4 Prozent im genannten Zeitraum. Die weiteren Landeshauptstädte Innsbruck (Tirol) mit plus 3,9 Prozent, Klagenfurt am Wörthersee (Kärnten) mit plus 3,5 Prozent und Bregenz (Vorarlberg) mit plus 3,5 Prozent wuchsen ebenfalls.

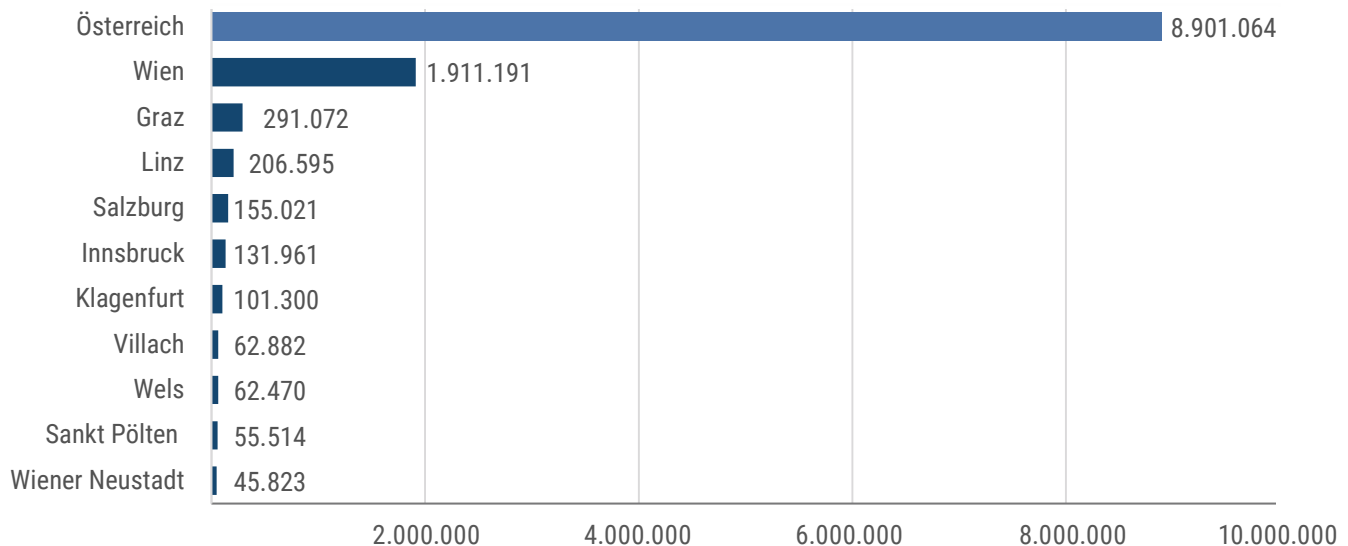


Salzburg

Gehört zu den Landeshauptstädten Österreichs

Wohnungsmarktentwicklung Österreich

Einwohnerzahl Top-10-Statutarstädte (1. Januar 2020)



Quelle: Statistik Austria (Statistik des Bevölkerungsstandes (Hauptwohnsitz), Bevölkerungsregister).

Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Die wirtschaftliche Entwicklung Österreichs ist in den vergangenen Jahren von großer Stabilität und nahezu stetigem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) gekennzeichnet gewesen. Von 2012 bis 2019 nahm das BIP je Einwohner von rund 37.800 auf rund 44.800 Euro zu. Hinsichtlich des BIP pro Kopf lag Österreich im Jahr 2019 gemäß Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, mit einem Wert von 127 deutlich über dem Vergleichswert der EU von 100 und auch über dem Wert Deutschlands von 121.

Laut dem österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (Stand 9. Februar 2021) wurde für das Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie mit einem Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts von 7,4 Prozent gerechnet. Für die Folgejahre 2021 und 2022 kalkulierte die Institution mit Stand 18. Dezember 2020 hingegen im Zuge von Erholungstendenzen mit Zuwächsen von 4,5 bzw. 3,5 Prozent. Zum Vergleich: 2019 stieg der Wert noch um 1,4; 2018 sogar um 2,6 Prozent.

Im EU-Vergleich zum Stand 2. Februar 2021 fiel die Wirtschaftsleistung Österreichs gemäß ersten Schätzungen von Eurostat vor allem im vierten Quartal 2020 ab. Mit einem Rückgang von 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal rangierte das Land deutlich unter dem Schnitt der Europäi-

schen Union mit einem Minus von 4,8 Prozent. Deutlich negative Entwicklungen zeigten im vierten Quartal 2020 auch Spanien mit minus 9,1 Prozent, Italien mit minus 6,6 Prozent und Frankreich mit minus 5,0 Prozent auf. In Deutschland lag der prozentuale Rückgang gegenüber dem gleichen Quartal des Vorjahres bei 3,7 Prozent.

Covid-19-Pandemie führt zu steigender Arbeitslosigkeit

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie spiegeln sich in der Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Österreich wider. Während 2018 und 2019 mit einem Minus von 0,8 bzw. minus 0,3 Prozentpunkten noch sinkende Arbeitslosenquoten registriert wurden (2019: 7,4 Prozent der unselbstständigen Erwerbspersonen), so stieg die Quote 2020 auf 9,9 Prozent an. Im Jahresverlauf 2020 nahm sie sowohl im zweiten Quartal sowie nach zwischenzeitlicher Erholung auch im vierten Quartal signifikant zu. Diese Entwicklungen folgten den jeweiligen starken Einschränkungen für Wirtschaft und Gesellschaft im Zuge der Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie.

Wohnungsmarkt

Die rund 8,9 Millionen Einwohner Österreichs verteilten sich gemäß der Mikrozensus-erhebung 2019 auf rund 3,95 Millionen Hauptsitzwohnungen. Zwei Jahre zuvor waren es mit rund 3,89 Millionen Einheiten noch 1,5 Prozent weniger Wohnungen. 48,5 Prozent der Wohnungen standen 2019 im Rechtsverhältnis Eigentum. Die Mietquote betrug laut der Erhebung 42,8 Prozent. Insbesondere in Wien lag der Wert mit 78,1 Prozent sehr hoch. Relativ hohe Mietquoten sind für Großstädte charakteristisch. In ländlichen und kleinstädtischen Siedlungsräumen, wie dem Burgenland mit der niedrigsten Quote von 21,1 Prozent, sind hingegen vergleichsweise höhere Eigentumsquoten prägend, vor allem im Hauseigentum.

Wie in der positiven Entwicklung des Wohnungsbestands sichtbar, herrschte in jüngster Vergangenheit eine rege Bautätigkeit in Österreich. 2019 wurden landesweit fast 78.000 Wohnungen errichtet (ohne An-, Auf-, Umbauten an bestehenden Gebäuden in Wien). Einen höheren Wert gab es seit den Achtzigerjahren des vorigen Jahrhunderts nicht. Die Steigerung gegenüber 2018 betrug rund zwölf Prozent oder 8.500 Wohnungen. Im Vergleich zu 2017 war ein Plus von über 26 Prozent oder etwa 16.200 absolut quantifizierbar. Mit rund 59 Prozent war 2019 der mehrgeschossige Wohnbau dominierend. Bei den Baubewilligungen (Baugenehmigungen) nahm der mehrgeschossige Wohnbau in neuen Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2019 knapp 58 Prozent ein. Die Bewilligungen nahmen von 2018 zu 2019 um 11,4 Prozent zu, von 2017 zu 2018 sank die Zahl jedoch noch um 14,0 Prozent (ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien). Auf Basis der Angaben von Statistik Austria gab es trotz coronabedingter Einschränkungen in den ersten

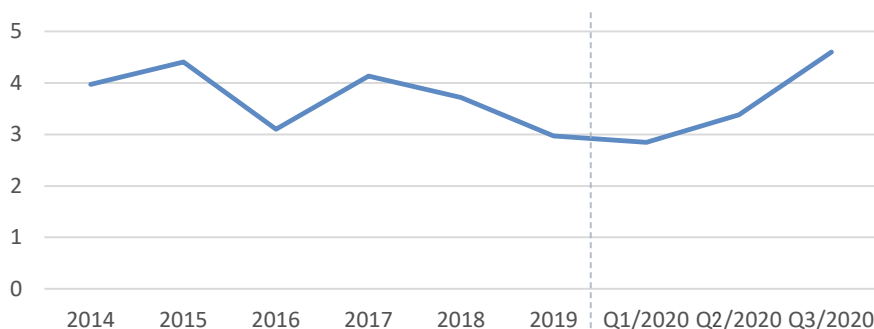
drei Quartalen 2020 eine vergleichsweise hohe Bewilligungstätigkeit (Q1-Q3 2020: rund 54.900 bewilligte Wohnungen).

Die Wohnimmobilienpreise stiegen auch im Jahr 2020 weiter an. Laut der TU Wien und der österreichischen Nationalbank (OeNB) erhöhten sich die Preise sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser in den ersten drei Quartalen 2020. Diese positive Preisentwicklung umfasste sowohl gebrauchte wie auch neue Häuser bzw. Wohnungen in Wien und den weiteren Bundesländern. Wohnungsmieten (ohne Betriebskosten lt. VPI) wiesen gemäß Statistik Austria im genannten Zeitraum ebenfalls eine fortdauernde positive Entwicklung auf (Veränderung zur Vorjahresperiode in Q3/2020: 4,6 Prozent).

Transaktionsmarkt

Der Transaktionsmarkt für Immobilien zeigte sich im Jahr 2020 vergleichsweise stabil und für Investoren weiterhin attraktiv. Insbesondere die Assetklassen Büro und Wohnen waren stark gefragt. Laut EHL Immobilien hatten Wohnimmobilien mit rund 1,33 Milliarden Euro einen Anteil von rund 38 Prozent am gesamten Immobilientransaktionsvolumen institutioneller Investoren von 3,5 Milliarden Euro, knapp vor Büro mit einem Anteil von rund 36 Prozent. Erstmals rangierte die Assetklasse Wohnen damit vor Büro. Die fortdauernde Attraktivität von Investments basiert auf der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der guten Vermietungsdynamik. Wohnimmobilien wird generell eine höhere Krisenresilienz zugeschrieben, was sich in der hohen Nachfrage durch institutionelle Wohninvestoren im Jahr 2020 zeigte. Im zweiten Halbjahr erreichte die Spitzenrendite gemäß EHL drei Prozent bei Top-Wohnobjekten.

Wohnungsmieten in Österreich (Veränderung zum Vorjahr in Prozent)



Quelle:
Statistik Austria/OeNB (ohne Betriebskosten lt. VPI; Mikrozensus).

Wohnungsmarktentwicklung Österreich

Top-Standorte im Überblick – Wien, Graz und Linz

Wien ist eine der wenigen Primatstädte in Europa und mit ihren rund 1,9 Millionen Einwohnern das demografische, kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Österreichs.



Wien

Rund 21 Prozent der Bevölkerung Österreichs leben in der Landeshauptstadt.

Rund 21 Prozent der Bevölkerung des Landes leben in der Hauptstadt. Zum Vergleich: Berlin kann nur einen Anteil an der Gesamtbevölkerung Deutschlands von rund 4,4 Prozent aufweisen (Stand: Anfang 2020 bzw. Ende 2019). Wien ist zudem das ökonomische Zentrum Österreichs und ein international bedeutender Wirtschaftsstandort und gehört zu den gefragtesten Kongresszentren Europas.

Rund 60 Prozent der Wiener Mietwohnungen gehören der Stadt oder gemeinnützigen Bauvereinigungen

Im Jahr 2019 gab es dort mehr internationale Betriebsansiedlungen als in den restlichen österreichischen Bundesländern zusammen. Vor allem hinsichtlich des Anteils der Beschäftigten in Forschung und Entwicklung (unter 241 von Eurostat untersuchten EU-Regionen) nimmt Wien eine der Top-Positionen in Europa ein.

Der Wohnungsmarkt genießt aufgrund der ökonomischen Stärke und der positiven demografischen Entwicklung der Stadt eine hohe Attraktivität. Die Besonderheit des lokalen Markts Wien liegt dabei vor allem im hohen Anteil an Wohnungen, die im Eigentum der Gemeinde Wien oder von ge-

meinnützigen Bauvereinigungen sind. Gemäß den Angaben der Stadt Wien gehören etwa 60 Prozent der rund 710.000 Mietwohnungen den beiden genannten Segmenten an und sind somit preis- und belegungsreguliert. Für frei vereinbare Mieten, die weder dem Mietrechtsgesetz unterliegen noch

gefördert sind, wurden 2020 laut EHL Immobilien im Bestand 10,67 Euro pro Quadratmeter im Monat verlangt, für Neubauwohnungen im Erstbezug 12,21 Euro pro Quadratmeter im Monat (nettokalt).

Graz ist die Landeshauptstadt der Steiermark und mit rund 290.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Österreichs.

Sie bildet mit der Grazer Umgebung eine der fünf von Eurostat klassifizierten Metropolregionen in Österreich, die rund 640.000 Einwohner im Jahr 2019 umfasste. Der Standort Graz steht mit seinem hohen Studierendenanteil für eine hohe Beschäftigtenquote in Forschung und Entwicklung und nimmt wie Wien eine Top-Position in Europa in diesem Bereich ein.

Dynamisches Wachstum der Einwohnerzahl

Vor allem die Zukunftsfelder Mobilität, Kreativwirtschaft sowie Energie- und Umwelttechnik prägen die Wirtschaftsstruktur. Der steigende Bedarf an Wohnraum beruht vor allem auf dem dynamischen Wachstum der Einwohnerzahl, der mit einem lange bestehenden Wohnungsmangel einhergeht. Neue Wohngebäude entstehen überwiegend westlich des



Graz

Mobilität, Kreativwirtschaft sowie Energie- und Umwelttechnik prägen die Wirtschaftsstruktur.

Flusses Mur durch einzelne Neubauprojekte sowie großflächige Quartiersentwicklungen. Spitzenmieten erreichen in Graz laut EHL Immobilien in Bestandsgebäuden rund 13,50 Euro pro Quadratmeter im Monat (Stand: Herbst 2020; nettokalt). Die genannten Punkte führen zu einem steigenden Interesse von Investoren am dortigen Markt und die Transaktionsaktivitäten nehmen in jüngerer Vergangenheit zu.

Gemäß Eurostat wohnten 2019 in der Metropolregion Linz rund 800.000 Einwohner, sie ist damit nach Wien der zweitgrößte Ballungsraum in Österreich.

Allein für die Landeshauptstadt Oberösterreichs Linz weist Statistik Austria eine Einwohnerzahl von rund 207.000 Per-

sonen aus (Stichtag: 1. Januar 2020). Damit nimmt die Stadt nach Wien und Graz die dritte Position in Österreich ein. Die Region Oberösterreich ist das industrielle Zentrum Österreichs und vor allem auf den Export von Industriegütern ausgerichtet. Linz verfügt über ein sehr hohes Beschäftigungsangebot mit einer hohen Einpendlerquote. Je Einwohner steht in Linz statistisch gesehen ein Arbeitsplatz zur Verfügung. Zudem ist die Stadt gefragter Universitätsstandort und das Wissenschaftszentrum Oberösterreichs.

Die Nachfrage nach Wohnraum begründet sich in Linz nicht nur auf die Größe des Wohnungs- und Arbeitsmarkts an sich, sondern auch auf die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum aufgrund des Bevölkerungswachstums.



Linz

Hohes Beschäftigungsangebot mit einer hohen Einpendlerquote.

Ökonomische Rahmenbedingungen

Überblick

Geprägt durch die Coronakrise erlebte die Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts den stärksten Einbruch der Wirtschaft nach der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Hand in Hand verzeichnet damit auch der Arbeitsmarkt eine sichtliche Abnahme der Beschäftigten bzw. der Erwerbstätigen bei dementsprechend steigenden Arbeitslosenzahlen. Hierbei wurde der Arbeitsmarkt durch staatliches Eingreifen gestützt, u. a. durch Kurzarbeit. Nach einer zwischenzeitlichen Besserung sowohl der Wirtschaftsleistung als auch des Arbeitsmarkts im dritten Quartal waren zum Jahresende 2020 wieder pessimistische Signale infolge des zweiten Lockdowns zu vernehmen.

Mittlerweile deuten die Indikatoren darauf hin, dass die Erholung schwieriger und längerfristiger wird, als zuvor erwartet wurde.

Konjunktur

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 preis- und kalenderbereinigt um 5,3 Prozent gesunken.

Während das erste Quartal nur teilweise durch den ersten Lockdown gekennzeichnet war, stand das zweite Quartal voll und ganz im Zeichen des Covid-19-Schocks. Entsprechend sank die Wirtschaftsleistung vergleichsweise moderat um 2,2 Prozent im ersten Quartal bzw. deutlich um 11,3 Prozent

im zweiten Quartal jeweils gegenüber dem Vorjahresquartal. Das dritte Quartal 2020 hingegen verbuchte spürbare Wachstumstendenzen mit einem Plus von 8,5 Prozent des BIPs im Vorquartalsvergleich, wenngleich die Wirtschaftsleistung vier Prozent unter dem Vorjahresniveau lag.

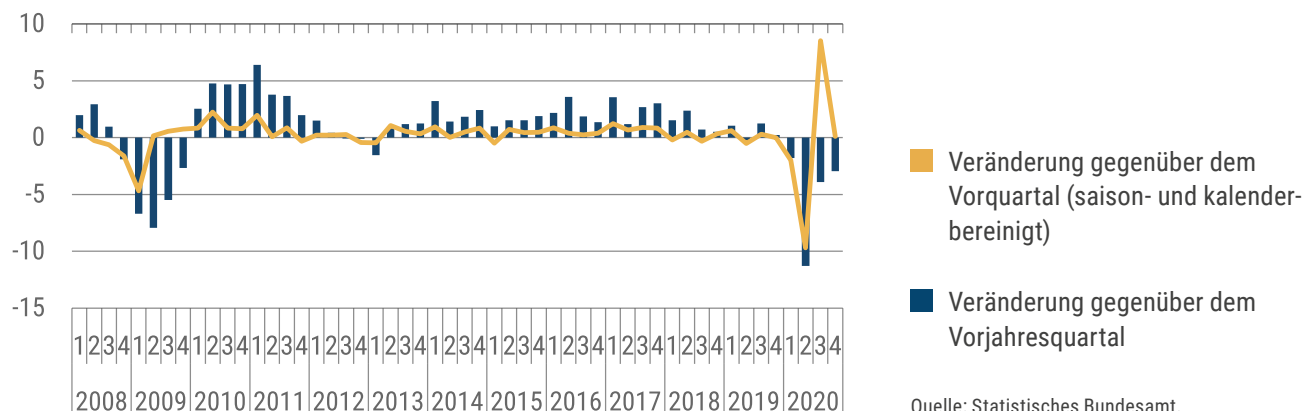
Mit den im November 2020 als Lockdown-Light gestarteten Maßnahmen, die im Dezember verschärft wurden, stagnierte diese positive Entwicklung wieder nahezu vollständig. Dementsprechend wurde für das vierte Quartal lediglich ein kleines Plus von 0,3 Prozent gegenüber dem dritten Quartal erfasst. Im Gesamtjahresüberblick wurde die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands primär durch die staatlichen Konsumausgaben gestützt. Daneben konnte sich lediglich das Baugewerbe in der Krise behaupten.

Auch die Stimmung und Einschätzung zur wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmen in Deutschland hellte sich zwischenzeitlich deutlich auf und erreichte mit 93,3 Punkten des ifo Geschäftsklimaindex im September den höchsten Wert seit Beginn der Coronakrise. Seitdem war wieder eine leichte Abnahme zu verzeichnen (Dezember 2020: 92,1 Punkte), womit sich der Index jedoch weiterhin merklich über dem Tiefpunkt vom April 2020 mit 75,5 Punkten befand.

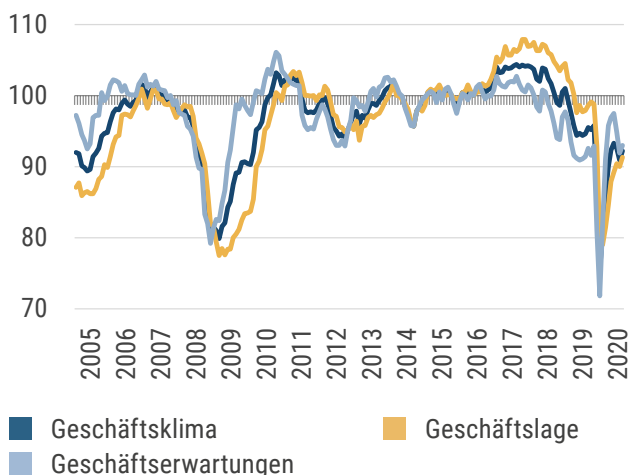
Beschäftigung und Erwerbstätigkeit

Analog zur wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland zeigte sich auch die Situation der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Erwerbstätigen mit einem deutlichen Einbruch nach dem ersten Lockdown und Stabilisierungstendenzen in den Folgemonaten.

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (preisbereinigt, in Prozent)



ifo Geschäftsklima Deutschland (Index 2015 = 100)



Quelle: ifo Institut für Wirtschaftsforschung.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts waren im Dezember 2020 rund 44,6 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Dies waren saisonbereinigt 743.000 Personen bzw. 1,6 Prozent weniger als vor Krisenbeginn im Februar 2020. Gegenüber dem Vorjahresmonat sank die Zahl um 731.000, gegenüber November 2020 bedeutet dies nahezu Stabilität.

Die Differenzierung nach Wirtschaftsbereichen erbringt im Jahresdurchschnittsvergleich den stärksten Rückgang mit rund 281.000 Personen im tertiären Sektor auf 33,5 Millionen Erwerbstätige, dort allen voran in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe (minus 207.000 Personen). Im produzierenden Sektor (mit Baugewerbe) ging die Zahl der Erwerbstätigen um 174.000 auf 10,7 Millionen zurück, im primären Sektor um 22.000 auf 577.000 Personen.

Besonders betroffen: Selbstständige und geringfügig entlohnte Beschäftigte

Besonders betroffen zeigten sich dabei die Selbstständigen (einschließlich mithelfender Familienangehöriger) sowie die geringfügig entlohnnten Beschäftigten. Im Vergleich dazu sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nur geringfügig, vor allem dank der Ausweitung von Kurzarbeit.

Nach vorläufigen Angaben der Bundesagentur für Arbeit, die bis November reichen, waren zu diesem Zeitpunkt 33,89 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Rückgang von 74.000 Personen bzw. 0,2 Prozent, der vor allem aus einer kräftigen Beschäftigtenabnahme während des ersten Lockdowns resultierte. In den Folgemonaten kam es wieder zu kontinuierlichen Zuwächsen. Infolge des aktuellen zweiten Lockdowns ist zum Jahresbeginn 2021 allerdings wieder eine Trendumkehr wahrscheinlich und von einer erneuten Verschlechterung der Erwerbs- und Beschäftigtenzahlen auszugehen.

Arbeitslosigkeit

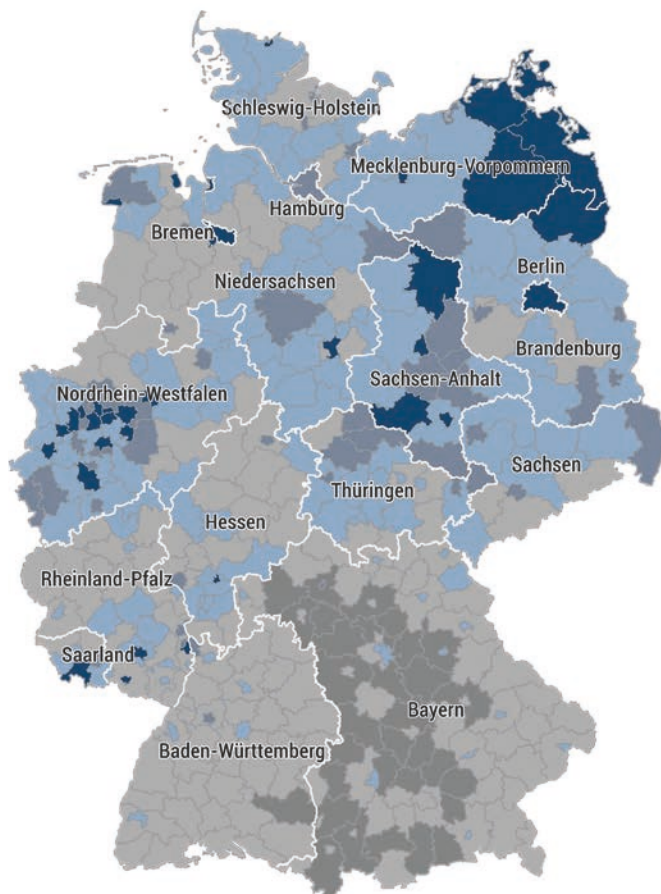
Nachdem 2019 nach sechs Jahren ununterbrochener Rückgänge die mit fünf Prozent niedrigste Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) seit der Wiedervereinigung erzielt wurde, zeigte sich 2020 ein deutlicher Anstieg auf 5,9 Prozent, der fast ausschließlich durch die Covid-19-Pandemie und die Maßnahmen zu deren Eindämmung verursacht wurde.

Im Jahresverlauf 2020 wurde im August mit 6,4 Prozent der Höhepunkt erreicht (Monatsquote; bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen), der sich bis zum Jahresende auf 5,9 Prozent abschwächte. Auf der Ebene der Bundesländer wies im Jahresschnitt 2020 der Stadtstaat Bremen mit 11,2 Prozent die höchste und Bayern mit 3,6 Prozent die niedrigste Arbeitslosigkeit auf. Der Unterschied zwischen den neuen (7,3 Prozent) und den alten Bundesländern (5,6 Prozent) lag bei 1,7 Prozentpunkten und damit weiterhin auf dem niedrigsten Niveau der jüngeren Geschichte.

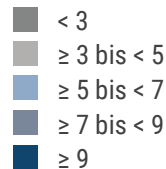
Eine höhere Arbeitslosigkeit auf allen räumlichen Ebenen konnte im Jahresverlauf vor allem durch den massiven Einsatz von Kurzarbeit vermieden werden, deren Inanspruchnahme nie dagewesene Ausmaße erreichte. Nach vorläufigen hochgerechneten Daten der Statistik der Bundesagentur für Arbeit erhielten im November 2020 rund 2,26 Millionen Arbeitnehmer konjunkturelles Kurzarbeitergeld, nach 2,06 Millionen im Oktober und knapp sechs Millionen Personen im April, als die bislang höchste Kurzarbeiterzahl in der Coronakrise registriert wurde. Im Vorjahr 2019 waren – zum Vergleich – im November rund 115.000 konjunkturelle Kurzarbeiter erfasst.

Bevölkerung und Haushalte

Arbeitslosenquote in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Arbeitslosenquote Jahresdurchschnitt 2020
auf Kreisebene - bezogen auf alle zivilen
Erwerbspersonen (in Prozent)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit.
Kartenbasis: GfK GeoMarketing GmbH - RegioGraph.

Überblick

Die Bevölkerung und die Haushalte, deren Anzahl und Struktur sowie deren Veränderung sind die bestimmenden Faktoren, die die Nachfrage nach Wohnraum prägen.

Quantitativ ist in den vergangenen Jahren ein Anstieg zu verzeichnen, der vor allem von einer hohen Nettozuwanderung getragen wurde. Der Trend zu Singularisierung führt dabei zu einem stärkeren Wachstum der Haushalte gegenüber den Einwohnern, was die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren weiter erhöht. Mittelfristig werden allerdings deutliche Rückgänge erwartet. Von Binnenwanderungen können weiterhin Metropolregionen, wirtschaftsstarke Einzelstandorte und Großstädte mit Hochschulen profitieren. Parallel führen Strukturveränderungen zu Verschiebungen bei den Ansprüchen an die Art, Größe und Qualität des nach-

gefragten Wohnraums. Großes Gewicht haben dabei die Alterung der deutschen Bevölkerung und die zugleich erfolgende kontinuierliche Bedeutungszunahme kleiner Haushalte.

Bevölkerung

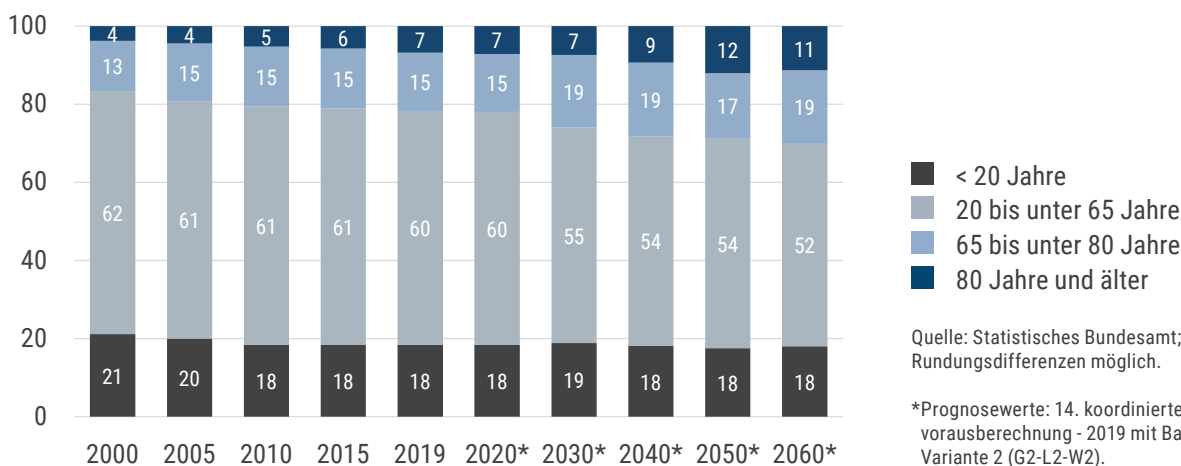
Zu Beginn des Jahres 2020 zählte die Bundesrepublik Deutschland 83,2 Millionen Menschen. Nach vielen Jahren mit Einwohnerverlusten ist die Bevölkerung damit seit dem Jahr 2012 ohne Ausnahme angewachsen. Die höchste Zunahme wurde dabei im Jahr 2015 verzeichnet, in dem sich infolge einer hohen Flüchtlingsmigration das Plus auf 1,2 Prozent belief. Getragen wurde die wachsende Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre von Außenwanderungsgewinnen, durch die die negative natürliche Bevölkerungsbilanz mehr als ausgeglichen wurde. Für das Jahr 2020

sind aufgrund der Coronakrise allerdings eine geringere Nettozuwanderung und eine gestiegene Sterbefallzahl und infolgedessen kein weiterer Anstieg absehbar. So lag Ende September 2020 die Einwohnerzahl, nach Bevölkerungsrückgängen in der ersten Jahreshälfte und anschließend wieder erfolgten Zuwächsen, mit 83,2 Millionen Menschen auf dem Niveau vom Jahresbeginn, was unverändert ein historisches Bevölkerungshoch bedeutet.

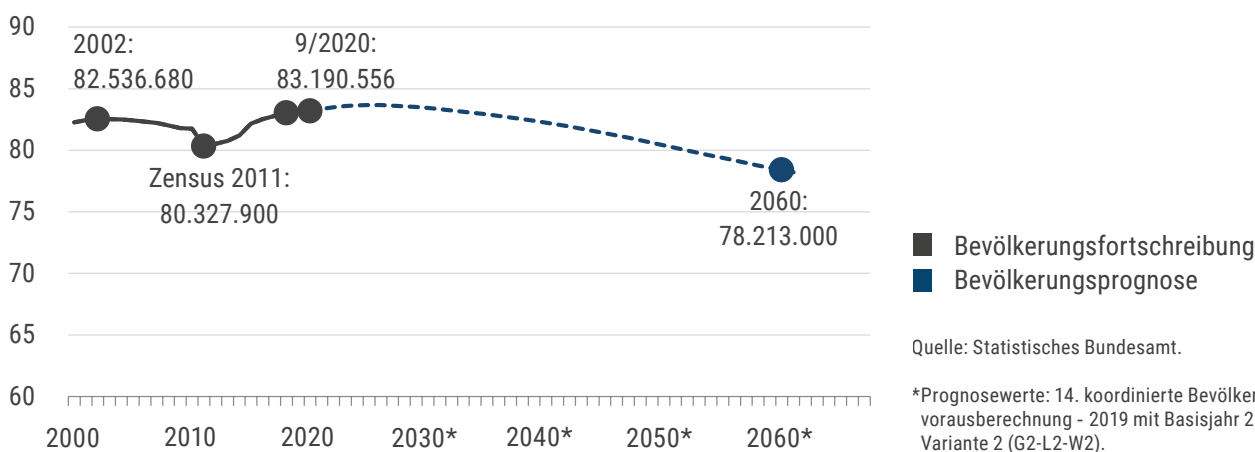
Die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts aus dem Jahr 2019, die die starke Zuwanderung der vergangenen Jahre einbezieht, die Folgen der Coronakrise aber nicht berücksichtigt, kommt in ihren unterschiedlichen Berechnungsvarianten zu dem Ergebnis,

dass die Bevölkerungszahl noch mindestens bis 2024 zunehmen wird. Spätestens nach 2040 ist mit einem Rückgang zu rechnen. Nach der mittleren Berechnungsvariante 2 (moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos) wird die Einwohnerzahl im Jahr 2040 bei 82,1 Millionen liegen und bis 2060 auf 78,2 Millionen sinken. Innerhalb Deutschlands ist eine Fortführung bekannter Trends zu erwarten. So werden die Wirtschaftszentren aufgrund einer erhöhten Zuwanderung aus dem In- und Ausland zunächst weiter Bevölkerungsgewinne erfahren, während strukturschwache ländliche Regionen die stärksten Verluste verzeichnen.

Altersstruktur der deutschen Bevölkerung (Anteil an der Gesamtbevölkerung in Prozent)



Entwicklung der deutschen Bevölkerung (Bevölkerungszahl in Millionen)



Bevölkerung und Haushalte

Haushalte

Die deutschen Haushalte weisen im Vergleich zur Bevölkerung ein noch stärkeres Wachstum auf. So stieg deren Anzahl unter anderem zwischen den Jahren 2015 und 2019 um 1,8 Prozent, während für die Einwohner in diesem Zeitraum ein Plus von 1,2 Prozent zu ermitteln ist. Der Grund hierfür lag in erster Linie in der steigenden Singularisierung, das heißt der Zunahme von kleineren Haushalten, vor allem von Ein- und Zweipersonenhaushalten. So sank die durchschnittliche Haushaltsgröße im Zeitraum 2000 bis 2019 kontinuierlich und lag am Jahresende 2019 bei 1,99 Personen.

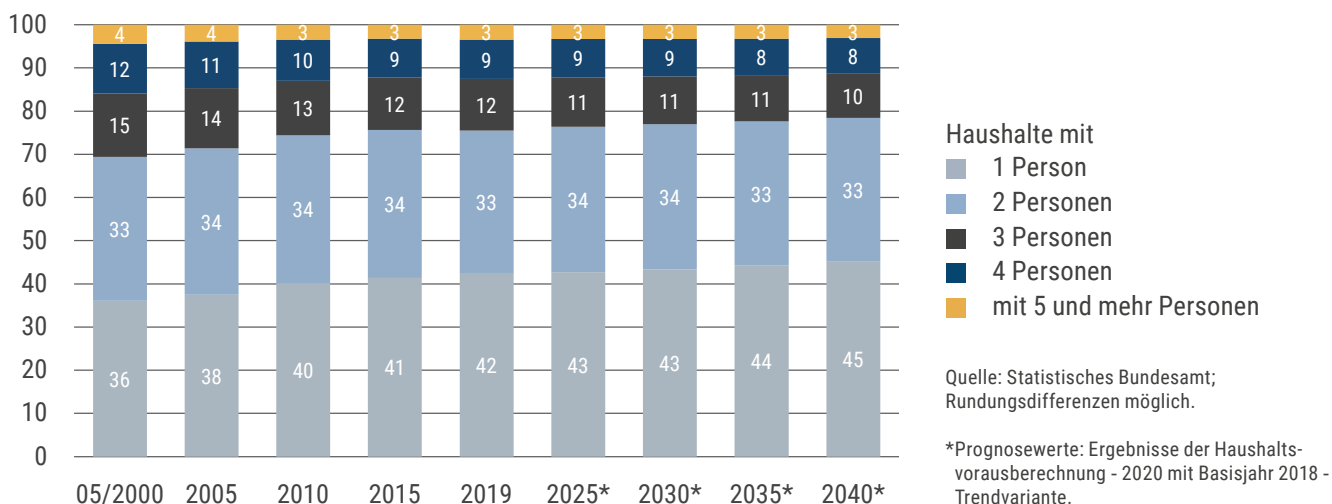
Nach Ergebnissen der aktuellen Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts (2020 mit Basisjahr 2018 – Trendvariante) wird diese bis zum Jahr 2040 weiter auf 1,92 Personen je Haushalt absinken. Parallel wird ein Anstieg der absoluten Anzahl von aktuell rund 41,5 Millionen auf 42,6 Millionen erwartet. Der Anteil der Einpersonenhaushalte wird entsprechend von 42,3 Prozent auf 45,3 Prozent anwachsen.

reichten diese nicht aus, um die Sterbefälle (2019: 939.520) auszugleichen. Die deutsche Bevölkerungszahl stieg infolge von Wanderungsgewinnen in den vergangenen Jahren zwar dennoch an, nach dem Höhepunkt im Jahr 2015 (Wanderungssaldo: plus 1,1 Millionen Menschen) nahmen diese Gewinne in den Folgejahren aber kontinuierlich ab (Saldo 2019: 327.000 Menschen). Für 2020 zeichnet sich im Zuge der Covid-19-Pandemie ein genereller Wanderungsrückgang und auf Bundesebene kein weiteres Bevölkerungswachstum ab. Der demografische Wandel wird sich nicht mehr umkehren lassen, sondern in den kommenden Jahren stattdessen beschleunigen. Auch innerhalb Deutschlands sind Wanderungsbewegungen von großer Bedeutung – im Coronajahr jedoch in abgeschwächter Form. Verschiebungen von Ost nach West haben in den vergangenen Jahren zwar nachgelassen, der Trend von Wanderungen vor allem junger Menschen aus strukturschwachen Räumen hin zu den Wachstums- und Ballungsräumen der Bundesrepublik bleibt aber ebenso bestehen wie die stetig wachsende Bedeutung von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit entsprechenden Nachfrageverschiebungen auf den lokalen Wohnungsmärkten.

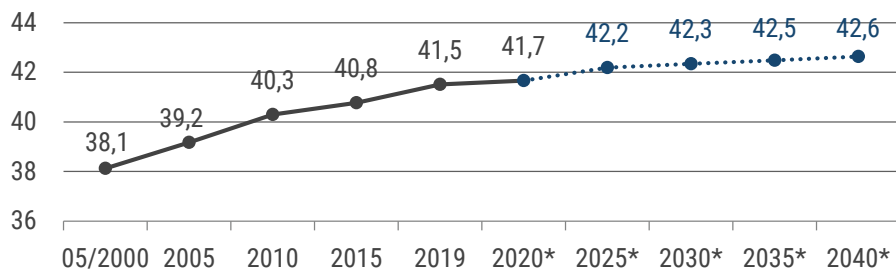
Strukturveränderungen

Die zentralen Herausforderungen im Bereich Bevölkerung und Haushalte der kommenden Jahre und Jahrzehnte bleiben die Alterung sowie die Singularisierung der Gesellschaft. Auch wenn die Fertilität seit 2016 mit mehr als rund 780.000 Geburten pro Jahr rund 100.000 Lebendgeborene pro Jahr über den jährlichen Werten 2005 bis 2013 gelegen hat,

Größenstruktur der deutschen Haushalte (Anteil an allen deutschen Haushalten in Prozent)



Entwicklung der deutschen Haushalte (Anzahl der Haushalte in Millionen)



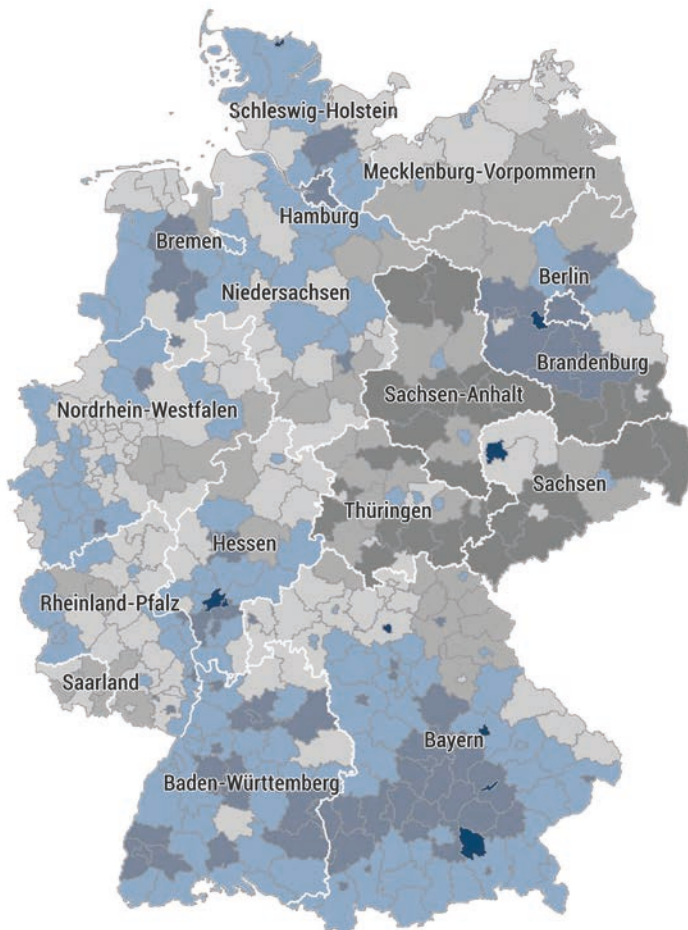
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen je Haushalt)

05/2000	2010	2019	2025*	2030*	2035*	2040*
2,16	2,03	1,99	1,98	1,96	1,94	1,92

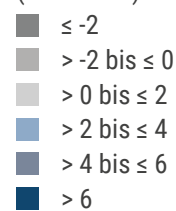
Quelle: Statistisches Bundesamt;
Rundungsdifferenzen möglich.

*Prognosewerte: Ergebnisse der Haushalts-
vorausberechnung - 2020 mit Basisjahr 2018 -
Trendvariante.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2019 auf Kreisebene (in Prozent)



Quelle: Statistisches Bundesamt.
Kartenbasis: GfK GeoMarketing GmbH; RegioGraph.
Datenbasis: 31. Dezember des jeweiligen Jahres.

Wohnraumentwicklung

Überblick

Während bei landesweiter Betrachtung das Wohnraumangebot rechnerisch ausreicht, um die Nachfrage zu befriedigen, bestehen auf regionaler Ebene weiterhin zum Teil erhebliche Differenzen.

Die Heterogenität des Wohnungsbestands ist dabei Folge der deutschen Siedlungsstruktur mit ländlichen, verstädterten und Ballungsräumen. Hinzu kommen historisch bedingte Unterschiede infolge der 40-jährigen deutschen Teilung. Veränderungen der ehemals traditionellen Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen sowie neue qualitative Wohnraumsprüche stellen für die Wohnungswirtschaft zukünftig wachsende Herausforderungen dar.

Bestand

Der deutsche Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohnbau umfasste Ende 2019 rund 42,5 Millionen Einheiten. Mit 0,7 Prozent stieg er im Vergleich zu 2018 nahezu auf dem Niveau der drei vorangegangenen Jahre an. Die Wohnfläche je Wohnung lag bei durchschnittlich rund 92 Quadratmetern, die Wohnfläche je Einwohner bei 47 Quadratmetern. Der Anstieg des Wohnungsbestands in den alten Bundesländern

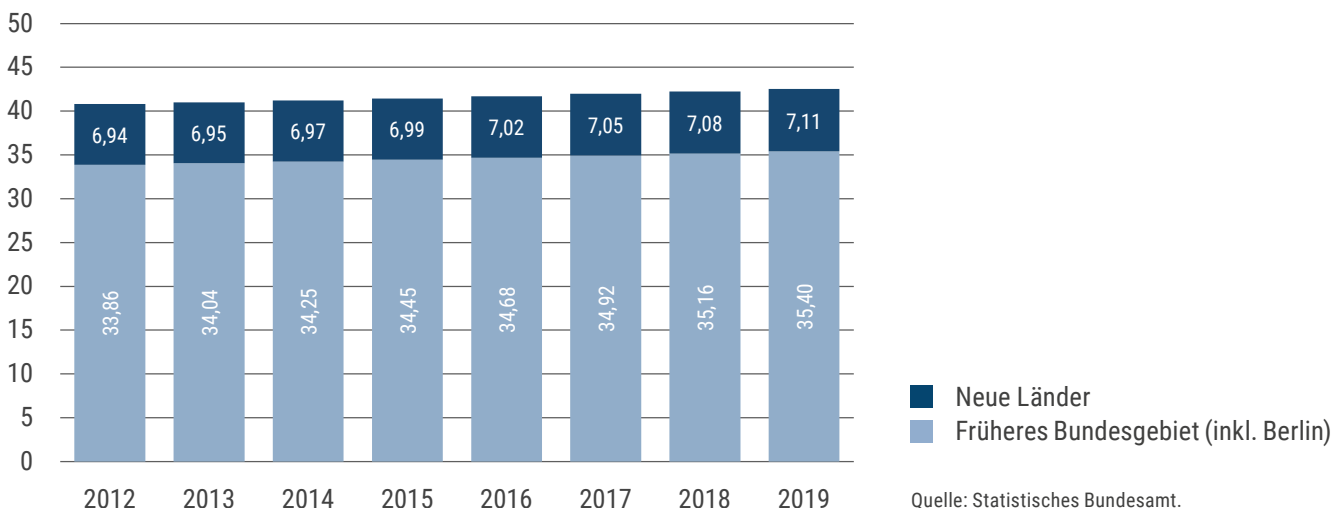
bewegte sich in den vergangenen fünf Jahren mit einem jährlichen Durchschnitt von 0,7 Prozent auf 35,4 Millionen Einheiten über der Entwicklung in den neuen Bundesländern mit im Schnitt 0,4 Prozent pro Jahr auf zuletzt 7,1 Millionen Einheiten (2019).

Neue Bundesländer weiterhin mit höherem Geschosswohnungsanteil

Die meisten Wohnungen in Deutschland (mit einem Anteil von über 50 Prozent) befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Im Ost-West-Vergleich weisen die neuen Bundesländer dabei weiterhin einen höheren Anteil an Wohnraum in Geschosswohnungsbauten als die alten Bundesländer auf.

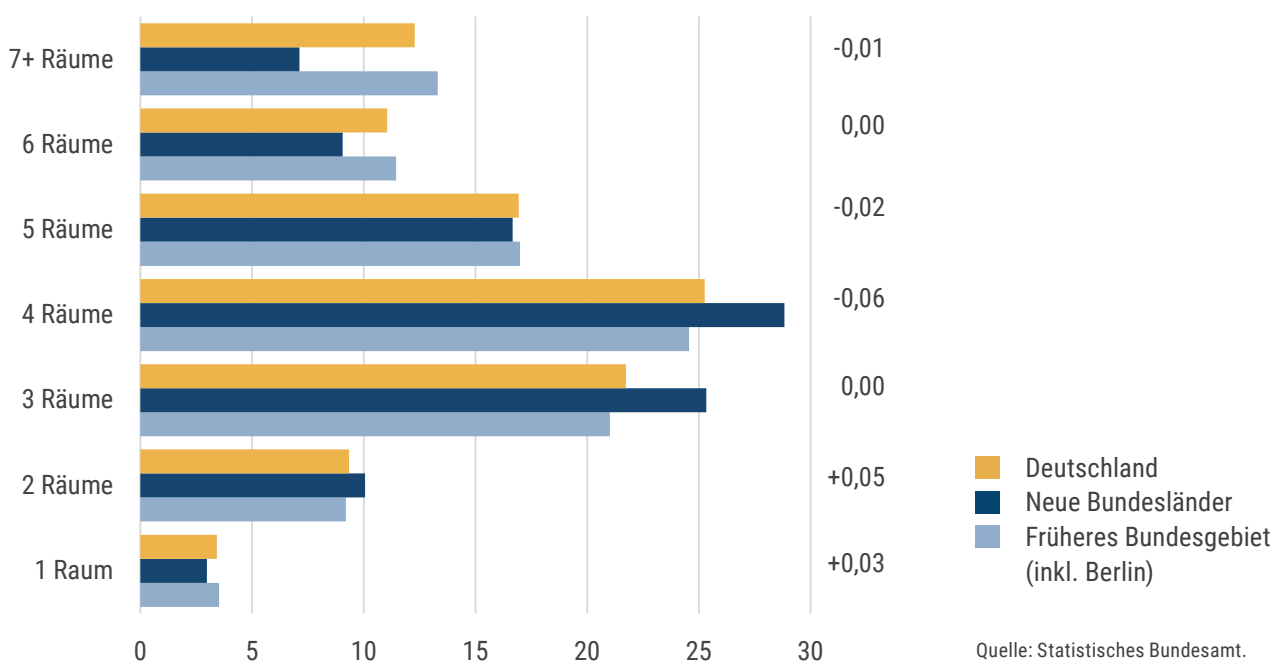
Die Gründe hierfür liegen auch mehr als 30 Jahre nach der Wiedervereinigung in erster Linie in unterschiedlichen Wohnungsneubaustrategien in den ehemals getrennten Ländern und – hiermit verbunden – den geringeren individuellen Wohnungsbauaktivitäten in der ehemaligen DDR. Letztlich hat diesbezüglich aber seit 1990 eine stetige Annäherung stattgefunden.

Wohnungsbestand in Deutschland (Anzahl der Wohnungen in Millionen)



Wohnungsgrößenstruktur 2019

(Anteil an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Prozent und Anteilsveränderung gegenüber dem Vorjahr in Deutschland in Prozentpunkten)



Baufertigstellungen

Im Jahr 2019 wurden rund 293.000 Wohnungen durch Neu- oder Umbaumaßnahmen fertiggestellt. Nach einem kontinuierlichen Anstieg entsprechender Bauaktivitäten seit dem Jahr 2009 lag das Plus 2019 bei zwei Prozent (nach plus 0,9 Prozent in 2018). Von den neuen Wohneinheiten befanden sich 255.925 in neuen Wohngebäuden (plus 1,8 Prozent). Überproportional zugenommen hatten hierbei Fertigstellungen von neuen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (plus sechs Prozent auf 143.053), gefolgt von Einfamilienhäusern (plus 0,4 Prozent auf 83.804). Die Fertigstellungen von neuen Wohnungen in Zweifamilienhäusern (minus 2,8 Prozent auf 19.306) nahmen im Jahresvergleich hingegen ebenso ab wie die Anzahl der Einheiten in Wohnheimen (minus 25,0 Prozent auf 9.762).

Baugenehmigungen wurden im Jahr 2019 für rund 360.500

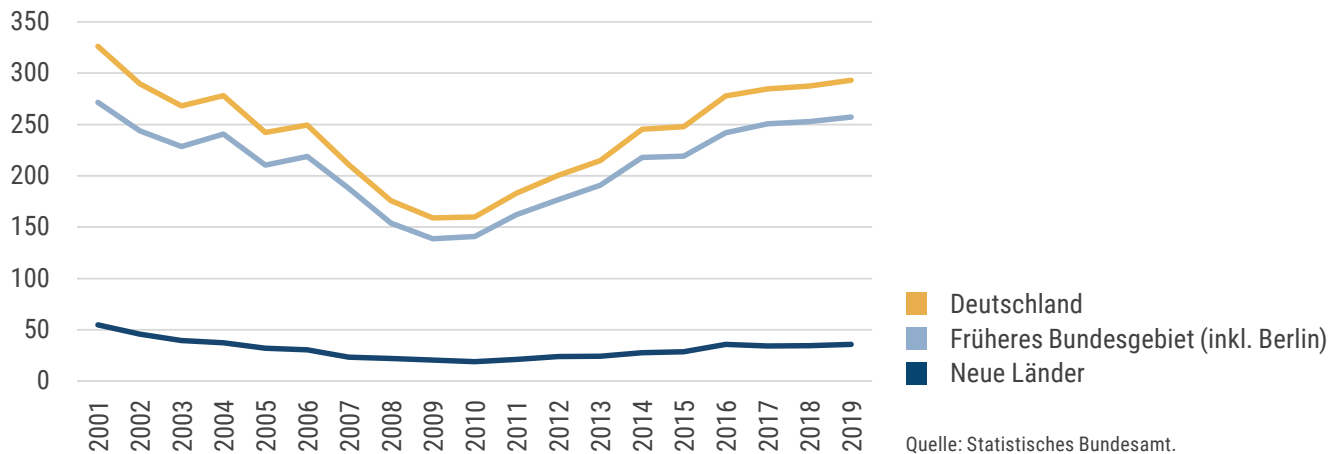
Wohnungen erteilt (plus vier Prozent zum Vorjahr), womit der Überhang von genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen weiter anstieg.

Wohnungsbaugenehmigungen in den ersten zehn Monaten 2020 über Vorjahreswert

Für 2020 ist mit keiner Umkehr zu rechnen. So fiel die Genehmigungszahl in den ersten zehn Monaten des Jahres – trotz Corona – mit 299.378 Wohnungen (durch Neu- oder Umbaumaßnahmen) um 3,4 Prozent höher aus als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres.

Wohnraumentwicklung

Wohnungsbaufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Neu- und Umbau (Anzahl der Wohnungen in Tausend)

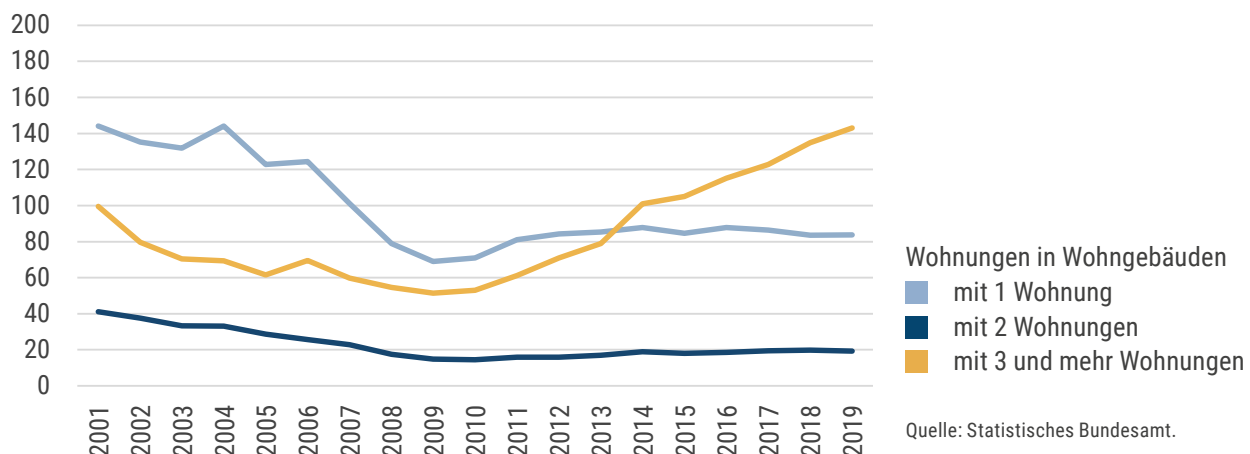


Wohnraumstruktur

Es ist wenig überraschend, dass in verdichteten Regionen der Anteil der Geschosswohnungsbestände höher ist als in ländlichen Regionen. So beläuft sich der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in Berlin auf fast 90 Prozent, im Saarland, dem Schlusslicht, hingegen auf knapp über 30 Prozent. Daneben ist vor allem auf historisch bedingte Faktoren (vor allem Folgen aus dem zweiten Weltkrieg und unterschiedliche Baustrategien der BRD und DDR) hinzuweisen, welche die deutsche Wohnraumstruktur bis heute prägen und Unterschiede zwischen neuen und alten Bundesländern begründen. Hierzu zählen u. a. ein höherer Geschosswoh-

nungsanteil in den neuen Bundesländern ebenso wie Unterschiede bei den Baualterstrukturen oder auch den Wohnungsgrößenstrukturen in Ost und West. Auf bundesdeutscher Ebene entfällt mit 41 Prozent der größte Anteil am Wohnungsbestand auf Nachkriegsbauten der Baujahre 1949 bis 1978. Bei den Wohnungsgrößen stellen Drei- bis Fünf-Raumwohnungen mit 16,9 Prozent bis 25,3 Prozent den Löwenanteil. Die zunehmend nachgefragten kleineren Einheiten mit ein und zwei Zimmern fallen mit zusammen 12,8 Prozent dagegen zurück, haben zuletzt aber erneut und als einzige Größensegmente Marktanteile hinzugewonnen.

Wohnungsbaufertigstellungen in Wohngebäuden nach Gebäudetyp, Neubau (Anzahl der Wohnungen in Tausend)



Entwicklung

Rein rechnerisch scheint das Wohnraumangebot die entsprechende Nachfrage zu decken. So gibt es in Deutschland rund 41,5 Millionen wohnraumnachfragende Haushalte, denen ein Wohnungsbestand von rund 42,5 Millionen Einheiten gegenübersteht.

Fertigstellungszahlen und Neubaubedarf nähern sich an

Der jährliche Neubaubedarf zur Deckung der Nachfrage wird in neueren Prognoseberechnungen bzw. von Experten mittlerweile unterhalb der von der Bundesregierung angestrebten 375.000 Einheiten pro Jahr beziffert, womit sich die tatsächlichen Fertigstellungszahlen an die für erforderlich gehaltenen Werte annähern. Letztlich gelten diese Rechnun-

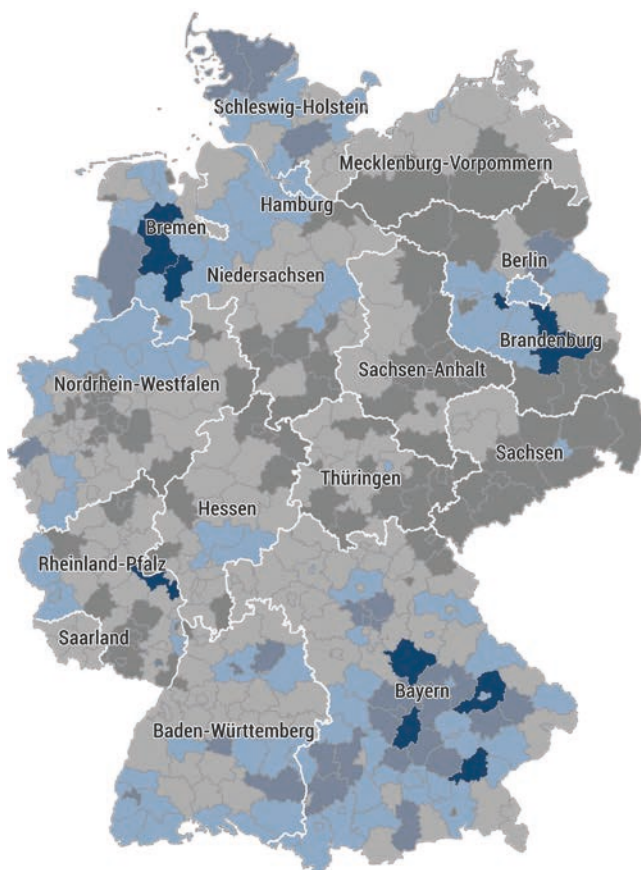
gen aber für Deutschland, für regionale Aussagen sind sie hingegen ungeeignet.

So erbringt eine räumlich differenzierte Betrachtung – vereinfacht zusammengefasst – ein zum Teil deutliches quantitatives Überangebot an Wohnraum in von Bevölkerungsverlusten geprägten strukturschwachen Räumen auf der einen Seite, während auf der anderen Seite der Wohnungsmarkt in wirtschaftsstarken Zuzugsräumen angespannt bleibt.

Miet- und Kaufpreissteigerungen, Wanderungsbewegungen ins direkte Umland der Großstädte oder auch eine Nutzung von Wohnungen, welche die eigentlichen Wohnraumanforderungen nicht erfüllen, können die Folge sein. Gleichzeitig kann auch in Schrumpfungsregionen trotz hoher Leerstände Neubaubedarf bestehen, und zwar dann, wenn das Angebot u. a. in qualitativer Sicht nicht der Nachfrage entspricht. Bei Differenzierung der Wohnungsstrukturen liegt der Fokus des Bedarfs in Randbereichen der Wachstumszentren und im ländlichen Raum auf Ein- und Zweifamilienhäusern, während es an (bezahlbarem) Geschosswohnungsbau in Großstädten, den regionalen Zentren und deren Umland fehlt. Bremsend auf Bauaktivitäten wirken sich vor allem die hohen Baukosten und Grundstückspreise, verschärfte Bauvorschriften sowie langwierige Genehmigungsprozesse aus.

Neue staatliche Eingriffe in den Markt, wie der zuletzt gekippte Berliner Mietendeckel, werden aller Voraussicht nach zu keiner Verbesserung der Angebotssituation führen, sondern Neubauaktivitäten eher vermindern. Die Coronakrise hat zu einer zusätzlichen Verlangsamung von Arbeits- und Planungsprozessen auf der Anbieterseite sowie höheren Wohnraumanprüchen auf der Nachfrageseite geführt.

Wohnungsbaufertigstellungen



Wohnungsbaufertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen 2019 auf Kreisebene

- <4
- ≥ 4 bis 8
- ≥ 8 bis <12
- ≥ 12 bis <16
- ≥ 16

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder.
Kartenbasis: GfK GeoMarketing GmbH, RegioGraph.

Transaktionsmarkt Wohnportfolios

Überblick

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios in Deutschland erzielte 2020 erneut ein herausragendes Ergebnis. Zum zweiten Mal überhaupt und trotz der durch Corona hervorgerufenen Verlangsamung von Prozessen konnte die Umsatzmarke von 20 Milliarden Euro überschritten werden.

Das gehandelte Gesamtvolumen summierte sich auf etwa 21,2 Milliarden Euro, womit es rund 2,7 Milliarden Euro unter dem Rekordjahr 2015 lag. Getragen wurde das Transaktionsvolumen vor allem von dem fulminanten Jahresstart mit 9,6 Milliarden Euro, in dem die mit sechs Milliarden Euro gewertete Fusion von Adler Real Estate und ADO Properties stattfand.

Es folgten zwei schwächere Quartale, in denen sich das gehandelte Volumen auf 3,4 bzw. 2,9 Milliarden Euro reduzierte. Das vierte Quartal 2020 trug mit rund 5,3 Milliarden Euro zum Ergebnis bei.

2020 auch Standorte aus der zweiten Reihe nachgefragt

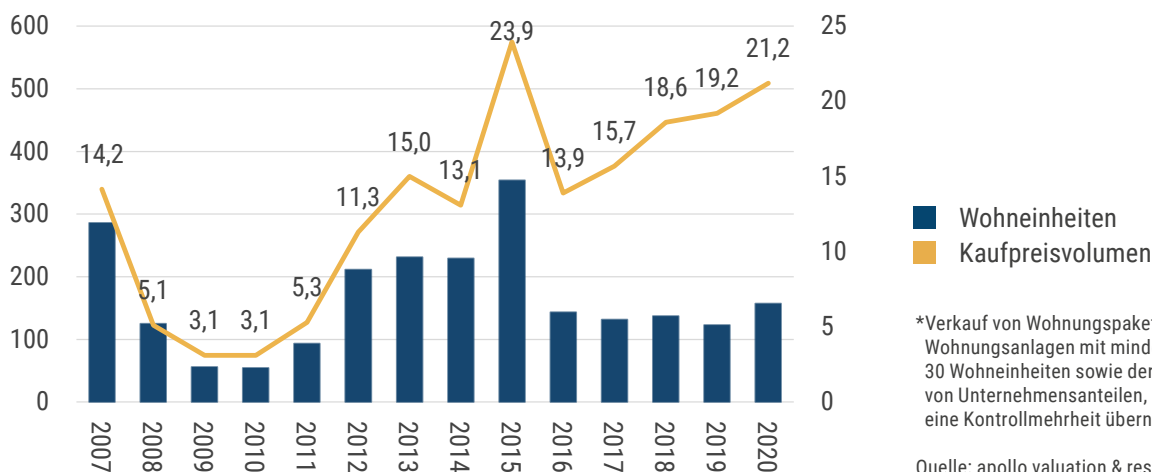
Die Zahl der im Gesamtjahr gehandelten Wohnungen stieg mit 157.300 Einheiten gegenüber 2019 um 27,8 Prozent. Der durchschnittliche Preis je Wohnung ging auf rund 135.000 Euro zurück. Stärkste Käufer- als auch Verkäufergruppe mit einer Ankaufssumme von 9,7 Milliarden Euro (45,8 Prozent) und einem Verkaufsvolumen von 8,5 Milliarden Euro (40,2 Prozent) waren die Immobilienaktiengesellschaften und Real Estate Investment Trusts. Es folgten auf Käuferseite die offenen Immobilienfonds und Spezialfonds (17,1 Prozent) sowie verkäuferseitig die Projektentwickler und Bauträger (21,2 Prozent). Der Marktanteil internationaler Käufer belief sich am Jahresende auf rund 48,1 Prozent. Nationale Investoren vereinten 51,9 Prozent des Ankaufsvolumens auf sich. Dabei waren sie für 88,5 Prozent der Transaktionsabschlüsse (nach Anzahl) verantwortlich.

Bei räumlicher Differenzierung fand die Mehrheit der Wohnportfolioinvestments (nach Anzahl) 2020 auf Ebene der Bundesländer in Nordrhein-Westfalen sowie Berlin (19,5 Prozent bzw. 16,2 Prozent) statt. Unter den Kommunen stellten auch im Jahr 2020 unverändert die deutschen Metropolen, allen voran Berlin, die maßgeblichen Investmentziele dar. Daneben verzeichneten auch Standorte aus der zweiten Reihe hohe Marktaktivitäten – bei Analyse der Transaktionsanzahl vor allem Leipzig, Dresden und Magdeburg sowie Hannover und Großstädte im Ruhrgebiet.

Transaktionsmarkt 2007 bis 2020*

Wohneinheiten (in Tausend)

Kaufpreisvolumen (in Milliarden Euro)



*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnanlagen mit mindestens 30 Wohneinheiten sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird.

Quelle: apollo valuation & research GmbH.

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen 2020¹

Wohnportfolio in Deutschland

Käufer: LEG Immobilien

Wohneinheiten: 6.380

Wohnportfolio in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz

Käufer: Peach Property Group

Wohneinheiten: 4.800

Wohnportfolio Berlin

Käufer: Heimstaden Bostad

Wohneinheiten: 3.900

Wohnportfolio in Thüringen und Sachsen-Anhalt

Käufer: TAG Immobilien

Wohneinheiten: 3.300

Wohnportfolio in Deutschland

Käufer: Ares Management und
Forte Capital Deutschland

Wohneinheiten: 2.900

¹ teilweise Gewerbeeinheiten in Portfolios enthalten

Städtekategorisierung

Einordnung

Zur Kategorisierung der deutschen Städte wurden diese in einer vom gewerblichen Immobilienmarkt bekannten Trennung in A-, B-, C- und D-Städte eingeordnet. Betrachtet wurden zunächst alle kreisfreien Städte ab 50.000 Einwohnern sowie kreisangehörige Städte ab rund 75.000 Einwohnern. Von den dabei identifizierten Kommunen sind sieben A-Städte, acht B-Städte, 15-C-Städte und 27 D-Städte in die weitere Analyse einbezogen worden.

A-Städte

Große deutsche Zentren mit nationaler und internationaler Bedeutung sowie mit großer Wohnraumnachfrage sowohl seitens privater Investoren und Eigennutzern als auch seitens institutioneller Investoren.

B-Städte

Nächstgrößere Städte in Deutschland mit nationaler und regionaler ökonomischer und wohnwirtschaftlicher Bedeutung.

C-Städte

Wichtige deutsche Großstädte mit regionaler Bedeutung und oberzentralen Funktionen.

D-Städte

Darauffolgende deutsche Mittel- und Großstädte mit Bedeutung für das jeweilige Umland, teilweise mit oberzentralen Funktionen.

Hochschulstädte

Hochschulstädte mit mindestens 8.000 Studierenden am Standort sind zusätzlich gekennzeichnet.

Methodik

Die Einordnung der Städte resultiert in einem ersten Schritt aus der (Einwohner-)Größe und Entwicklung, gefolgt von der ökonomischen Stärke (auf Basis u. a. der Arbeitslosigkeit und Kaufkraft) sowie der jeweiligen Anziehungskraft resultierend aus Einzelhandelszentralität und raumordnerischer Funktion.

A	Kreisfreie Stadt	Hochschule	
Berlin	■	■	S. 34
Düsseldorf	■	■	S. 35
Frankfurt/Main	■	■	S. 36
Hamburg	■	■	S. 37
Köln	■	■	S. 38
München	■	■	S. 39
Stuttgart	■	■	S. 40

B

Dortmund	■	■	S. 50
Dresden	■	■	S. 51
Duisburg	■	■	S. 52
Essen	■	■	S. 54
Karlsruhe	■	■	S. 66
Leipzig	■	■	S. 71
Mannheim	■	■	S. 77
Nürnberg	■	■	S. 81

C

	Kreisfreie Stadt	Hochschule	
Augsburg	■	■	S. 46
Braunschweig	■	■	S. 47
Darmstadt	■	■	S. 49
Erfurt	■	■	S. 53
Kiel	■	■	S. 68
Lübeck	■	■	S. 73
Magdeburg	■	■	S. 75
Mainz	■	■	S. 76
Mönchengladbach	■	■	S. 79
Mülheim/Ruhr	■		S. 80
Offenbach/Main	■		S. 83
Oldenburg	■	■	S. 84
Osnabrück	■	■	S. 85
Regensburg	■	■	S. 87
Rostock	■	■	S. 89

D

	Kreisfreie Stadt	Hochschule	
Chemnitz	■	■	S. 48
Flensburg	■	■	S. 55
Fürth	■		S. 56
Gelsenkirchen	■		S. 57
Gießen		■	S. 58
Göttingen		■	S. 59
Hagen	■		S. 60
Halle/Saale	■	■	S. 61
Heilbronn	■	■	S. 62
Hildesheim		■	S. 63
Jena	■	■	S. 64
Kaiserslautern	■	■	S. 65
Kassel	■	■	S. 67
Koblenz	■	■	S. 69
Krefeld	■		S. 70
Leverkusen	■		S. 72
Ludwigshafen/Rhein	■		S. 74
Marburg		■	S. 78
Oberhausen	■		S. 82
Pforzheim	■		S. 86
Remscheid	■		S. 88
Schwerin	■		S. 90
Siegen		■	S. 91
Trier	■	■	S. 92
Ulm	■	■	S. 93
Würzburg	■	■	S. 94
Zwickau			S. 95

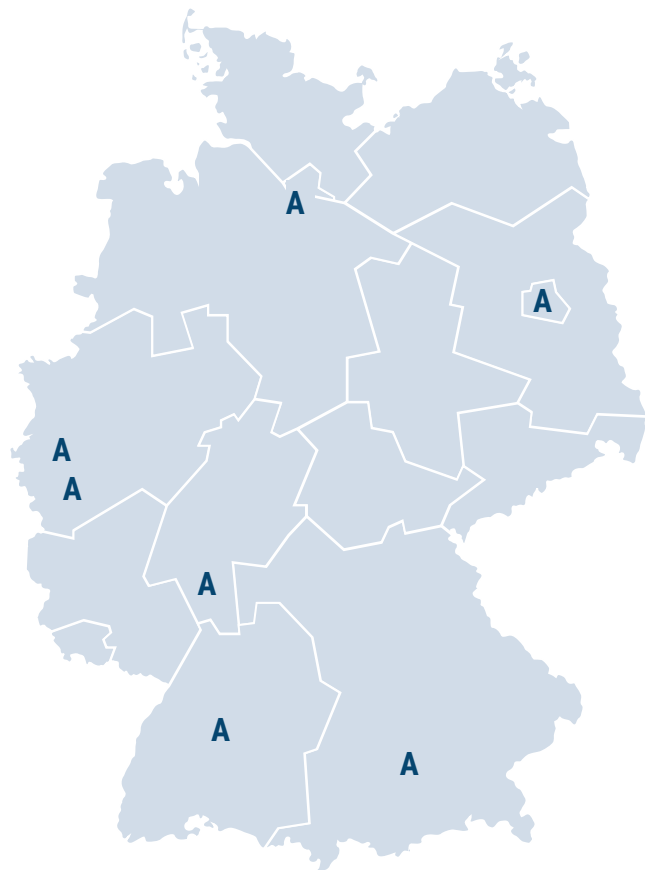
Top-Wohnungsmärkte

Überblick

Unter dem Punkt der Top-Wohnungsmärkte wurden die sieben einwohnerstärksten Städte in der Bundesrepublik untersucht. Zu diesen zählen neben der Bundeshauptstadt Berlin und der Hansestadt Hamburg die Landeshauptstädte München, Stuttgart und Düsseldorf. Ebenso dazu gehören die Rheinmetropole Köln und das Bankenzentrum Frankfurt/Main, die größten Städte in Nordrhein-Westfalen bzw. Hessen.

Im Folgenden wird zunächst auf die Entwicklung der Wohnraumnachfrage in diesen sieben Metropolen eingegangen und anschließend die angebotsseitige Situation gegenübergestellt. Darauf folgt eine Betrachtung des in den Städten aufgerufenen Mietniveaus für Mietwohnungen sowie der Preise für Eigentumswohnungen einschließlich entsprechender Veränderungen in den vergangenen Jahren.

Klassifizierung der A-Städte



Nachfrage

In den sieben großen Metropolen hatten Ende September 2020 rund 10,1 Millionen Personen ihren Erstwohnsitz. Damit erhöhte sich der Anteil der gesamtdeutschen Bevölkerung, die in einer dieser Städte wohnt, auf 12,1 Prozent. Insgesamt nahm dort die Einwohnerzahl zwischen den Jahren 2018 und 2019 um 0,59 Prozent zu, womit das Bevölkerungswachstum in den untersuchten B-Städten (plus 0,22 Prozent), C-Städten (plus 0,18 Prozent) und D-Städten (plus 0,08 Prozent) zum Teil sehr deutlich überschritten wurde. Für 2020 weisen zwischenjährliche Veröffentlichungen für die Top-Standorte allerdings auf stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklungen hin, die vor allem durch die Coronakrise verursacht wurden. Die Veränderungen zwischen Jahresbeginn und September 2020 reichten dabei von Zuwächsen von 0,2 Prozent in Frankfurt bis zu Bevölkerungsverlusten in Höhe von 0,7 Prozent in Stuttgart.

A-Städte

Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart



Frankfurt/Main

A-Stadt mit dem stärksten Einwohnerwachstum von 6,6 Prozent

Im längerfristigen Vergleich, einschließlich der Entwicklungen in den ersten neun Monaten 2020 (2014 bis 09/2020), zeigten alle sieben Städte Einwohnersteigerungen. Frankfurt wies dabei das stärkste Wachstum von 6,6 Prozent auf, gefolgt von Berlin mit einem Plus von 5,6 Prozent. Das Schlusslicht bildet die Stadt Düsseldorf, in der die Bevölkerungszahl zwischen Dezember 2014 und September 2020 um 2,7 Prozent anstieg.

Angebot

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Top-7-Städten zählte 2019 am Jahresende 5,36 Millionen Einheiten. Sowohl im langjährigen Vergleich (2014 bis 2019) als auch bei einjähriger Gegenüberstellung (2018 bis 2019) nahm der Bestand mit vier Prozent bzw. 0,8 Prozent prozentual stärker zu als in den nachfolgenden Städte kategorien. Die Wohnraumversorgung lag im Schnitt der jeweiligen Versorgungsquoten der sieben Städte bei 528 Einheiten je 1.000 Einwohner (2014: 531).

Die höchste Versorgungsquote bestand dabei in Düsseldorf mit 559 Einheiten pro 1.000 Einwohner. Das Schlusslicht war Stuttgart mit 495 Einheiten pro 1.000 Einwohner. Die höchsten Neubauaktivitäten – gemessen am Wohnungsbestand – zeigte zuletzt Frankfurt, gefolgt von Hamburg und Berlin. Auch bei langjähriger Betrachtung ist das Verhältnis zwischen Bestand und Neubau in der Bankenmetropole am höchsten. So entstanden zwischen 2014 und 2019 im Durchschnitt 11,1 neue Wohneinheiten (durch Neu- und Umbaumaßnahmen) je 1.000 Bestandswohnungen (2019) pro Jahr. In den weiteren Städten beliefen sich die entsprechen-

den Quoten auf 9,4 (München), 8,9 (Hamburg), 7,2 (Berlin), 6,6 (Düsseldorf), 6,2 (Stuttgart) und 5,5 (Köln). Im Vergleich dazu liegt der Durchschnitt in Deutschland bei 6,4 Prozent.

Mieten

Der Anstieg der Angebotsmieten für Wohnungen setzte sich im Jahr 2020 an nahezu allen sieben A-Standorten fort. Die Ausnahme bildete die Bundeshauptstadt Berlin, in der sich die Angebotsmiete bei Einbeziehung aller Teilsegmente im Jahresdurchschnitt 2020 exakt auf dem Niveau des Vorjahres von 12,05 Euro pro Quadratmeter und Monat bewegte. Dabei führte der mittlerweile für verfassungswidrig erklärte Mietendeckel zu einem Rückgang der aufgerufenen Mieten für ältere Bestandswohnungen, der durch einen Anstieg der Mieten in Wohnungen mit neuerem Baujahr sowie einem im Verhältnis angewachsenen Angebot an Neubauwohnungen, die von den mietsenkenden Regelungen des Mietendeckels ausgenommen waren, ausgeglichen wurde. Der Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete der sieben Top-Städte lag im jüngsten Jahresvergleich (2020 zu 2019) mit einem Plus von 2,8 Prozent unterhalb der entsprechenden Wachstumsquote des Vorjahres (plus 4,6 Prozent). Der Anstieg der aufgerufenen Miete im Vergleich zum Jahr 2015 belief sich im Mittel auf 21,1 Prozent. Bei längerfristiger Gegenüberstellung übersteigt das Wachstum damit weiterhin die Entwicklung in den nachfolgenden Städte kategorien. Im Vorjahresvergleich weisen diese allerdings zum Teil eine identische oder auch stärkere Steigerung auf (B-Standorte: plus 3,0/20,5 Prozent; C-Standorte: 2,5/19,0 Prozent; D-Standorte: 2,8/18,2 Prozent).

Top-Wohnungsmärkte

Unter den A-Standorten wurde die höchste Angebotsmiete im Jahr 2020 im Schnitt mit 19,40 Euro pro Quadratmeter unverändert und mit deutlichem Abstand in München aufgerufen. Auf die bayerische Landeshauptstadt folgten – aufgelistet nach der Höhe der durchschnittlichen Angebotsmiete – Frankfurt (15,65 Euro/m²), Stuttgart (14,80 Euro/m²), Hamburg (12,90 Euro/m²), Köln (12,45 Euro/m²), Düsseldorf (12,20 Euro/m²) und Berlin (12,05 Euro/m²). Damit gab es im Vergleich zum Vorjahr einen Platzwechsel zwischen den Städten Düsseldorf und Berlin.

noch höher aus. Allerdings bewegten sich dort die aufgerufenen Preise im Schnitt weiterhin auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Unter den Top-7-Standorten ist wiederum München auch im Segment der Eigentumswohnungen die teuerste Stadt geblieben. Der durchschnittliche Angebotspreis belief sich 2020 auf 9.430 Euro pro Quadratmeter. Es folgten Frankfurt (6.620 Euro/m²), Hamburg (6.020 Euro/m²), Berlin (5.540 Euro/m²), Stuttgart (5.390 Euro/m²), Düsseldorf (5.010 Euro/m²) und Köln (4.440 Euro/m²). Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich die Reihenfolge damit nicht.



München

A-Stadt mit der unverändert höchsten Jahresangebotsmiete von 19,40 Euro pro Quadratmeter

Preise

Die Angebotspreise im Segment der Eigentumswohnungen stiegen in allen deutschen Metropolen ohne Ausnahme an und erzielten im Schnitt der sieben Städte 2020 ein Preiswachstum im Vergleich zum Vorjahr von 7,6 Prozent. Dies entspricht der Entwicklung zwischen den Jahren 2019 und 2018.

Preiswachstum der Eigentumswohnungen höher als bei Mietwohnungen

Im längerfristigen Vergleich (2020 zu 2015) liegt das Plus bei 45,6 Prozent. Damit übersteigt sowohl bei kurz- als auch langfristiger Gegenüberstellung das Preiswachstum den Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete deutlich. In den nachfolgenden Städteclustern fielen die vorjährigen Wachstumsquoten bei den durchschnittlichen Angebotspreisen

Entwicklung

Die Covid-19-Pandemie sowie die Maßnahmen zu deren Eindämmung einschließlich des zweiten Lockdowns werden weit in das Jahr 2021 Folgen haben, sowohl für die Angebots- als auch Nachfrageentwicklung. So zeigt sich auf der einen Seite, vor allem infolge abflachender Zuwanderungsbewegungen, eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen. Hierdurch wird die Nachfrage zahlenmäßig nicht so stark steigen wie in den Vorjahren. Parallel könnte aber durch wachsende wirtschaftliche Probleme der privaten Haushalte der Bedarf an günstigeren Wohnungen weiter zunehmen, sofern die staatlichen Schutz- und Fördermaßnahmen nicht mehr ausreichen sollten, um dem entgegenzuwirken. Auf der anderen Seite ist vielerorts mit einem Rückgang der Bauaktivitäten zu rechnen, unter anderem weil Genehmigungsverfahren länger dauern, aber auch weil Arbeiter und Baumaterial fehlen. Nach Überwindung der Coronakrise wird angebots- und nachfrageseitig aber zeitnah wieder von einer Normalisierung und Nachholprozessen ausgegangen. Wahrscheinlich ist, dass durch die Pandemie die wirtschaftsstarken A-Standorte mit-

telfristig sogar eine noch stärkere Zuwanderung erleben werden, als bislang erwartet wurde.

Wohnraumsprüche könnten aufgrund der Covid-19-Pandemie zusätzlich steigen

Auch könnten die Wohnraumsprüche (mehr Wohnfläche, Balkon, Gartennutzung etc.) infolge der gesammelten Erfahrungen während der Krise noch stärker ansteigen. Bei der Entwicklung der Mieten für Wohnraum und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den sieben Top-Städten Deutschlands ist bislang keine auffällige Trendumkehr festzustellen. Auch in den kommenden Monaten sind erneute Miet- und Preisanstiege zu erwarten. Mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 gegen den Mietendeckel, durch den das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt wurde, gilt diese Aussage nun auch wieder für die Bundeshauptstadt. Für Wohnungen, die zuletzt unter den Mietendeckel fielen, sind dabei zusätzliche Nachholprozesse bei den aufgerufenen Mietpreisen bei gleichzeitig zahlenmäßiger Zunahme angebotener Bestandswohnungen wahrscheinlich.

Erläuterung der Key-Facts

Auf den nachfolgenden Seiten werden zentrale Kerndaten zu den untersuchten Wohnungsmärkten dargestellt, beginnend mit den sieben A-Standorten, gefolgt von den 50 Städten ohne Metropolcharakter (8 B-Standorte, 15 C-Standorte und 27 D-Standorte).

Für jeden Standort werden auf einer Seite zentrale Fakten zur Situation und Veränderung der Ökonomie (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Kaufkraft je Einwohner, Arbeitslosigkeit bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen), der Einwohnerzahl und -entwicklung sowie des Wohnungsmarkts (Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau, Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen jeweils in Wohn- und Nichtwohngebäuden durch Neu- und Umbaumaßnahmen) zur Verfügung gestellt. Hinzu kommen Zeitreihen zur Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen sowie der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (ETW) und die Darstellung der aktuellen durchschnittlichen Angebotsmiete im Bestand (Baujahr vor 2018) und im Neubau (Baujahr ab 2018) in den betreffenden Kommunen.

Die Ergebnisse eines Vergleichsmodells (Rating 1 bis 6), bei dem einzelne (wohn-)wirtschaftliche und demografische Faktoren der untersuchten Städte gegenübergestellt werden, sind innerhalb eines Netzdiagramms dargelegt. Hierdurch ist ein direkter Vergleich der Untersuchungsräume möglich.

Einbezogen und miteinander ins Verhältnis gesetzt wurden dabei die Entwicklung der Einwohnerzahl (2014 bis 09/2020), die Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2020), die Kaufkraft (absolut in Euro je Einwohner) sowie die Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen und Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (2015 bis 2020). In dem Netzdiagramm ist der Mittelwert der 57 untersuchten Städte je Faktor dunkelblau eingefärbt. Die Einzeldarstellung der betrachteten Stadt erfolgt in gelber Farbe.

Im Rahmen einer Kurzdarstellung werden zudem die jeweilige Stadt und die Marktsituation beschrieben.

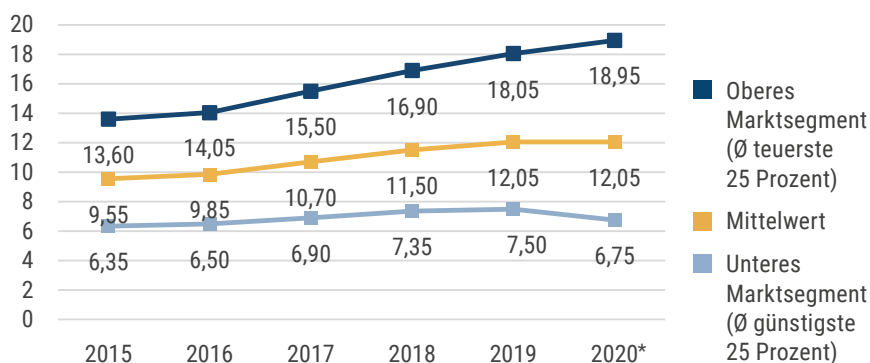
Weiterführende Erläuterungen zu den Kennzahlen finden Sie ab Seite 96.

Berlin

Berlin

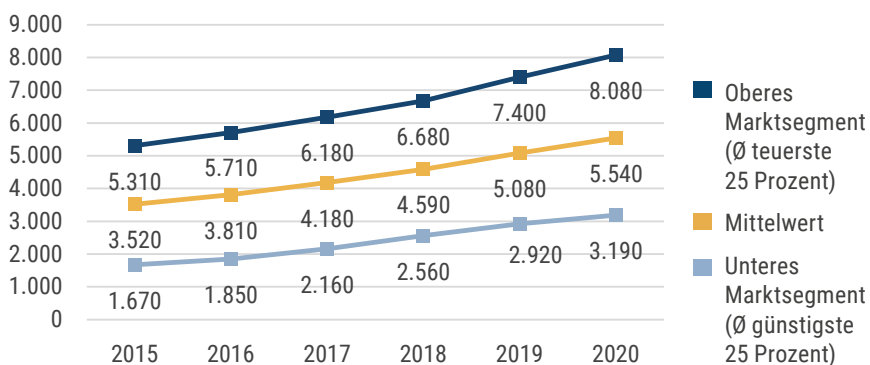
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



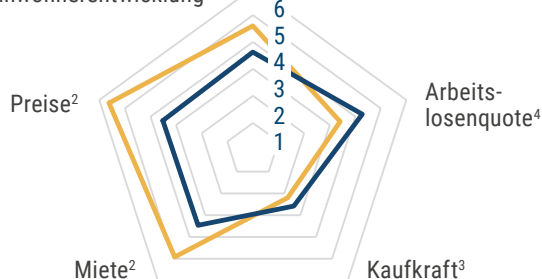
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Berlin

Einwohnerentwicklung¹



Zusammenfassung

Als Regierungssitz und Bundeshauptstadt bildet Berlin das politische Zentrum Deutschlands. Auch hinsichtlich der hohen Dichte an Studien- und Forschungseinrichtungen, als Tourismusdestination sowie als dynamischer Start-up-Standort nimmt die Stadt die deutsche Spitzenposition ein. Prägend ist der breite Branchenmix mit Global Playern wie Amazon, Mercedes-Benz, Microsoft, Deutsche Bahn und Siemens. Als Wohninvestmentstandort ist Berlin trotz stagnierender Angebotsmieten weiterhin sehr gefragt.

Key Facts

A Städtekategorie

Bundesland Berlin

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
3.663.285 (+5,6 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
1.539.285 (+21,3 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

92,4 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
9,7 % (+1,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
1.968.315 (+4,0 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,8 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
18.999 (14.083)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
22.524 (23.017)

Bestandsmiete 2020*

bis Baujahr 2017
11,20 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
16,35 Euro/m²/Monat

*teilweise beeinflusst vom am 25. März 2021 für verfassungswidrig erklärten MietenWoG Bln.

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

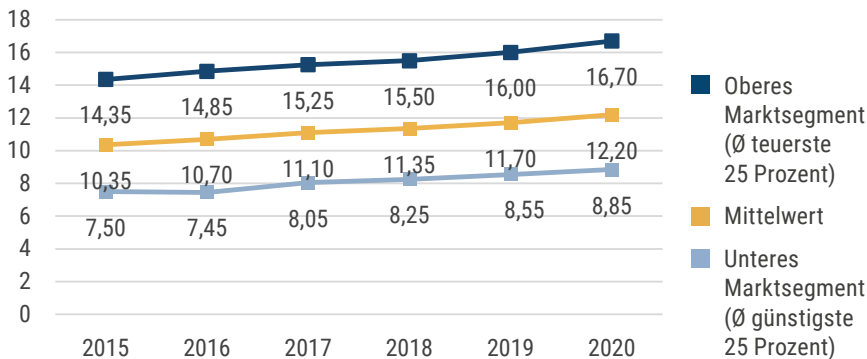
Düsseldorf

Nordrhein-Westfalen



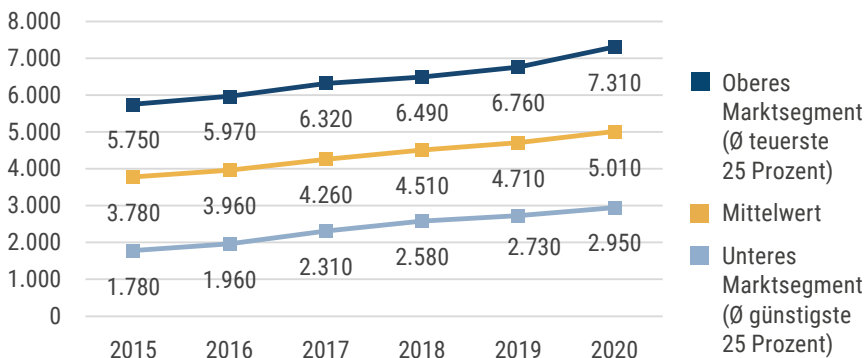
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Düsseldorf

Einwohnerentwicklung¹

Preise²

Miete²

Arbeitslosenquote⁴

Kaufkraft³

■ Düsseldorf-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Die Ökonomie Düsseldorfs ist sehr international ausgerichtet. Diese Internationalität zeigt sich auch in diversen konsularischen Vertretungen und anderen ansässigen ausländischen Institutionen. Als Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens ist die Stadt darüber hinaus regionales Verwaltungszentrum. Abgerundet wird die breite Wirtschaftsstruktur durch einen dynamischen Bildungs- und Forschungsbereich, eine starke Banken- und Versicherungsbranche sowie die etablierte Kultur-, Mode- und Kreativwirtschaft.

Key Facts

A Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
620.665 (+2,7 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
429.514 (+13,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

116,0 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
7,8 % (+1,2 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
347.344 (+2,9 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,3 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
2.315 (2.304)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
4.175 (3.330)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
12,20 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
14,65 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

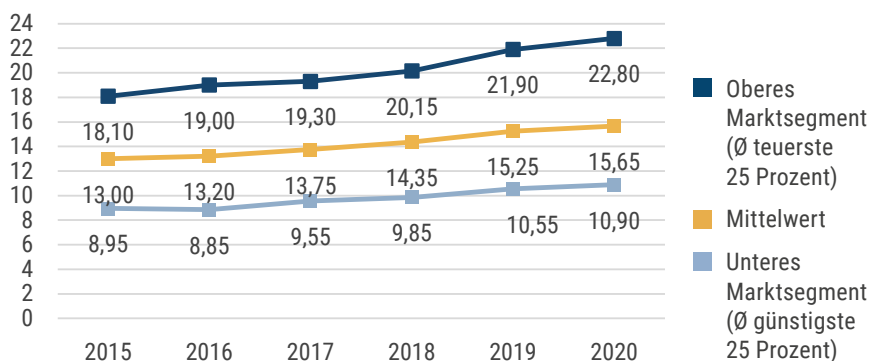
Frankfurt/Main

Hessen



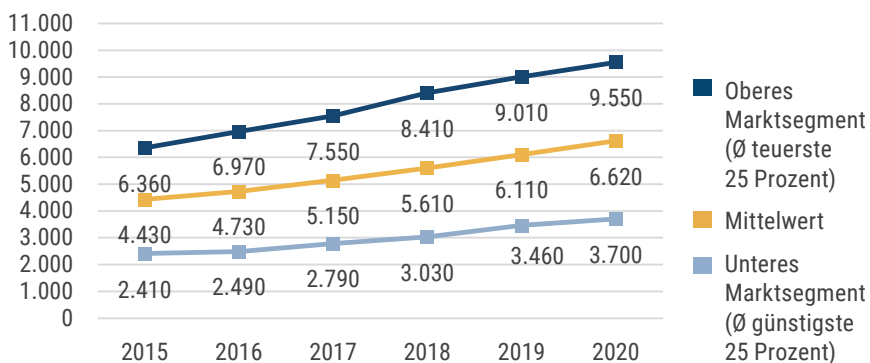
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

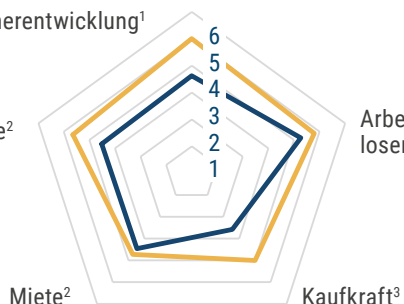
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Frankfurt/Main

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Arbeits-
losenquote⁴

Miete²

Kaufkraft³

Frankfurt/Main-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

A Städtekategorie

Bundesland Hessen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

765.106 (+6,6 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

602.197 (+14,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

111,6 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

6,7 % (+1,7 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

397.709 (+5,7 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,2 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

4.641 (4.423)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

5.829 (5.738)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

15,50 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

18,20 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Zusammenfassung

Unter den Top-7-Standorten wies die Banken- und Finanzmetropole Frankfurt am Main die größten prozentualen Einwohnergewinne und Zuwächse beim Wohnungsbestand im Untersuchungszeitraum auf. Nach München war sie die zweitteuerste Stadt Deutschlands, sowohl bei den Angebotsmieten wie auch den -kaufpreisen. Die Stadt ist darüber hinaus auch Standort großer Industrieunternehmen, einer starken Logistikbranche (mit dem Flughafen) und einer dynamischen Kreativwirtschaft sowie als Hochschulstandort gefragt.

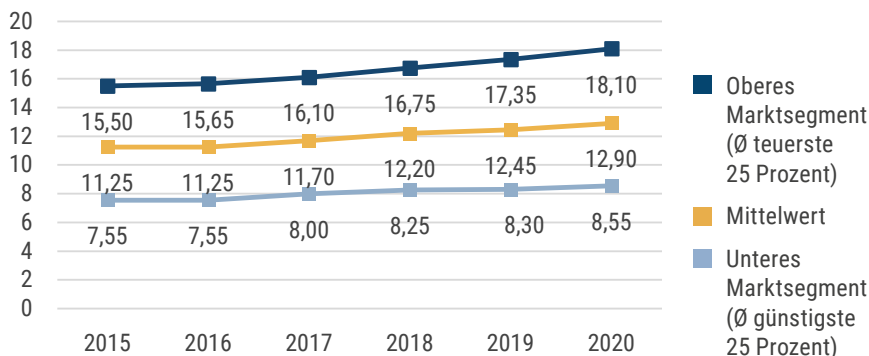
Hamburg

Hamburg



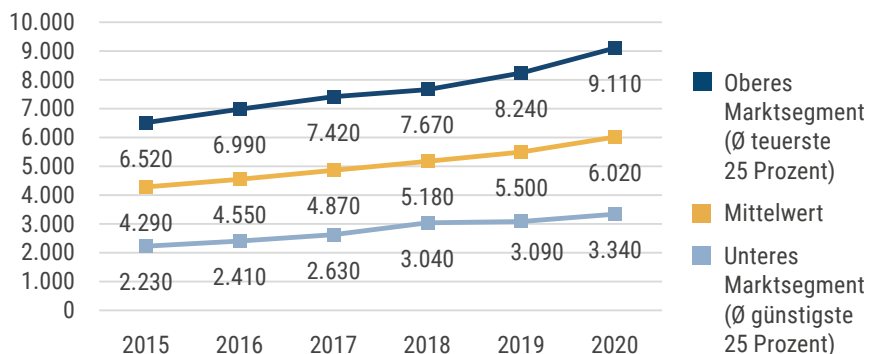
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

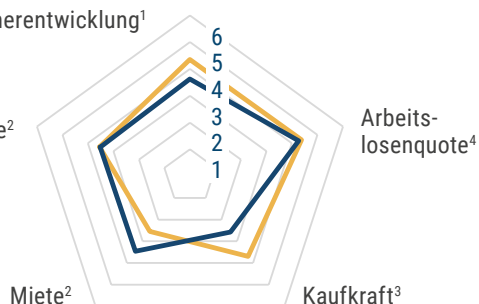
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Hamburg

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Hamburg-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Hamburg ist vor allem durch seinen Hafen und die Luftfahrtindustrie einer der bedeutendsten europäischen Industriestandorte. Zudem zählt die Hansestadt aufgrund der zahlreichen Verlage und Fernsehsender zu einem führenden Medienstandort in Deutschland und ist als bedeutender Logistik-, Messe-, Kreativ- und Kulturstandort gefragt. Hinsichtlich der Angebotspreise für Eigentumswohnungen rangierte Hamburg 2020 auf Platz drei unter den 57 analysierten Standorten des Berichts.

Key Facts

A Städtetategorie

Bundesland Hamburg

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
1.850.266 (+5,0 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
997.534 (+11,8 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

108,3 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
7,6 % (+1,5 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
966.164 (+4,6 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,5 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
9.805 (8.603)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
11.632 (10.913)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
12,60 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
15,10 Euro/m²/Monat

Quellen:

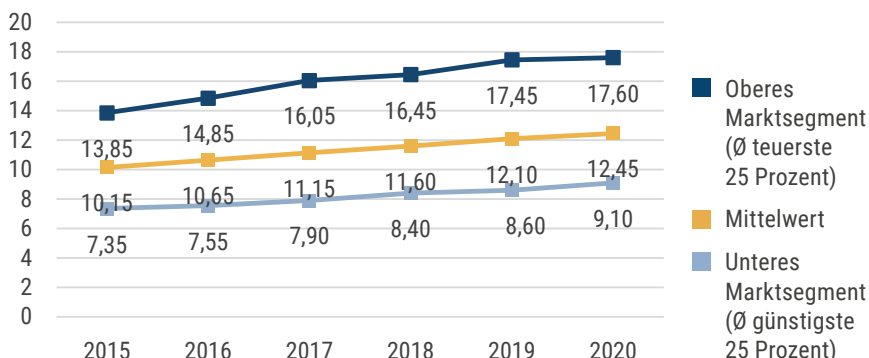
Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Köln

Nordrhein-Westfalen

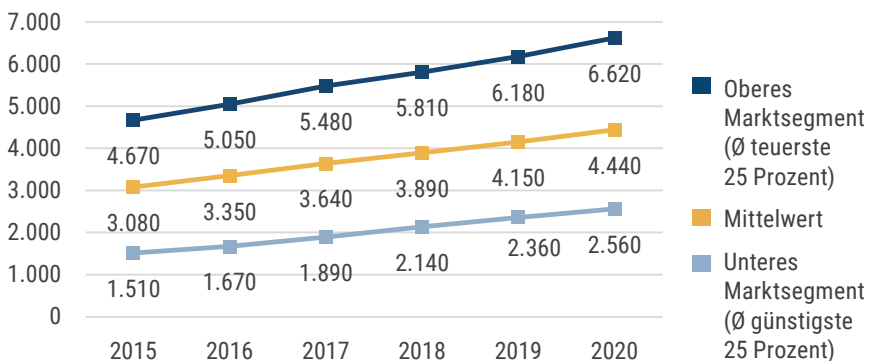
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

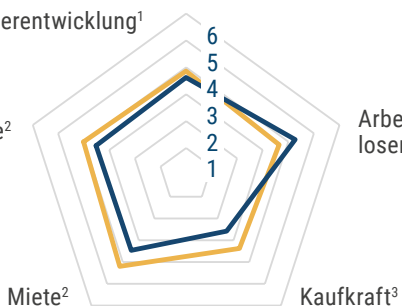
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Köln

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



■ Köln-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Köln ist die einzige Millionenstadt im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Stadt gilt als Start-up-Hotspot mit einem hohen Studierendenanteil und dementsprechend mit einer hohen Einwohnerzahl an jungen Erwachsenen. Darüber hinaus nimmt die digitale Wirtschaft vor allem in den Branchen InsurTech, Health, Medien und Biotechnologie eine bedeutende Rolle ein. Unter den 57 analysierten Standorten rangierte Köln 2020 auf Rang fünf hinsichtlich der Angebotsmieten.

Key Facts

A Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

1.085.752 (+3,7 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

579.638 (+13,2 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

105,0 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

9,2 % (+1,4 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

563.238 (+2,3 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,9 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

2.253 (3.100)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

2.657 (3.447)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

12,40 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

13,90 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

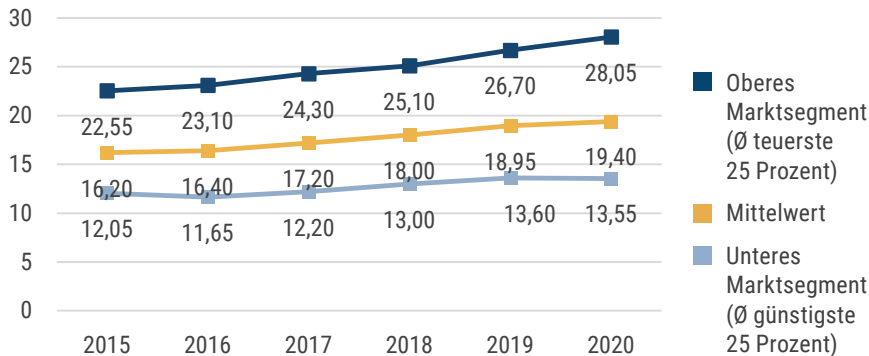
München

Bayern



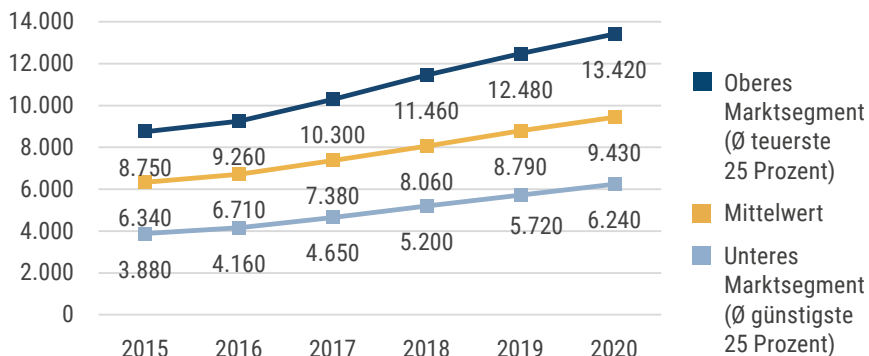
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



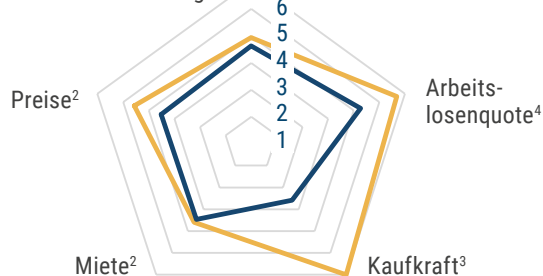
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts München

Einwohnerentwicklung¹



■ München-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

A Städtekategorie

Bundesland Bayern

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
1.485.671 (+3,9 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
897.905 (+15,6 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

132,8 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
4,8 % (+1,3 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
806.391 (+4,3 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,2 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
7.526 (7.610)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
10.929 (10.610)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
19,10 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
21,35 Euro/m²/Monat

Zusammenfassung

Hinsichtlich der Angebotsmieten und -kaufpreise war München 2020 die unangefochtene Nummer eins in Deutschland. Trotz des hohen Preisniveaus verzeichnete die Stadt weiter steigende Werte, Wohnungsleerstand ist faktisch nicht vorhanden und die Stadt ist gefragter Wohn- und Investmentstandort. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die attraktive Wirtschafts-, Bildungs- und Forschungslandschaft der Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, welcher eine positive demografische Entwicklung folgt.

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

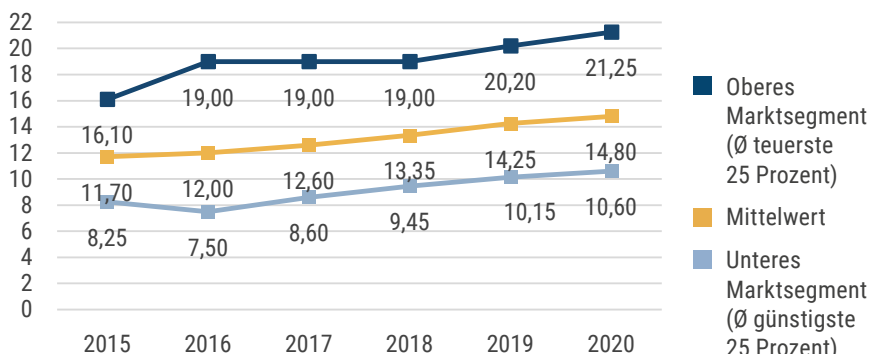
Stuttgart

Baden-Württemberg



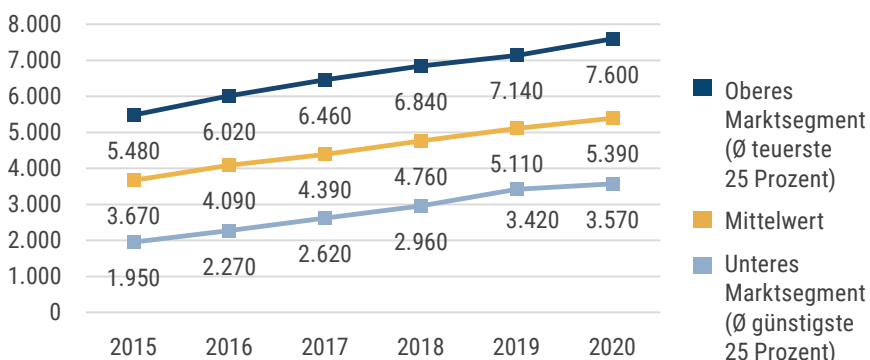
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

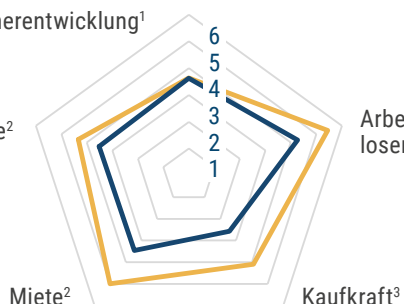
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Stuttgart

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Arbeits-
losenquote⁴

Miete²

Kaufkraft³

■ Stuttgart-Score
■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

A Städtekategorie

Bundesland Baden-Württemberg

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

631.688 (+3,1 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

423.052 (+11,4 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

112,5 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

5,3 % (+1,2 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

314.911 (+2,7 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,5 %

Wohnungsbau fertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

1.486 (1.938)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

2.082 (1.936)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

14,50 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

18,50 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Zusammenfassung

Stuttgart war 2020 in Bezug auf Miet- und Kaufpreise einer der teuersten Wohnstandorte Deutschlands. Unter den 57 untersuchten Städten des Reports belegte die Landeshauptstadt Baden-Württembergs Rang drei bei den Angebotsmieten. Dies beruht insbesondere auf der durch Klein- und Großunternehmen engmaschig vernetzten Wirtschaftsstärke Stuttgarts, die sich vor allem auf das Automobilcluster, die Elektronik- und Informationstechnologie, den Maschinenbau sowie den Wissenschafts- und Kulturbereich stützt.

Impressionen

Impressionen von Objekten an A-, B- und D-Standorten der
ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe



Berlin

A-Stadt



Leipzig

B-Stadt



Flensburg

D-Stadt

Märkte ohne Metropolcharakter

Überblick

Von den Wohnungsmärkten, die nicht als Metropolen einzuordnen sind, wurden acht B-Standorte, 15 C-Standorte und 27 D-Standorte näher analysiert.

Im Vergleich zu den Vorberichten wurden die Städte Duisburg und Nürnberg neu aufgenommen. Dafür entfallen Erlangen und Hamm.

Nachfolgend wird die Entwicklung der zentralen Nachfrage- und Angebotsfaktoren in diesen Städte-Clustern zusammengefasst dargelegt. Im Anschluss findet eine Darstellung des aufgerufenen Mietniveaus für Wohnraum sowie der Preise für Eigentumswohnungen und deren vorjährigen Entwicklungen statt.

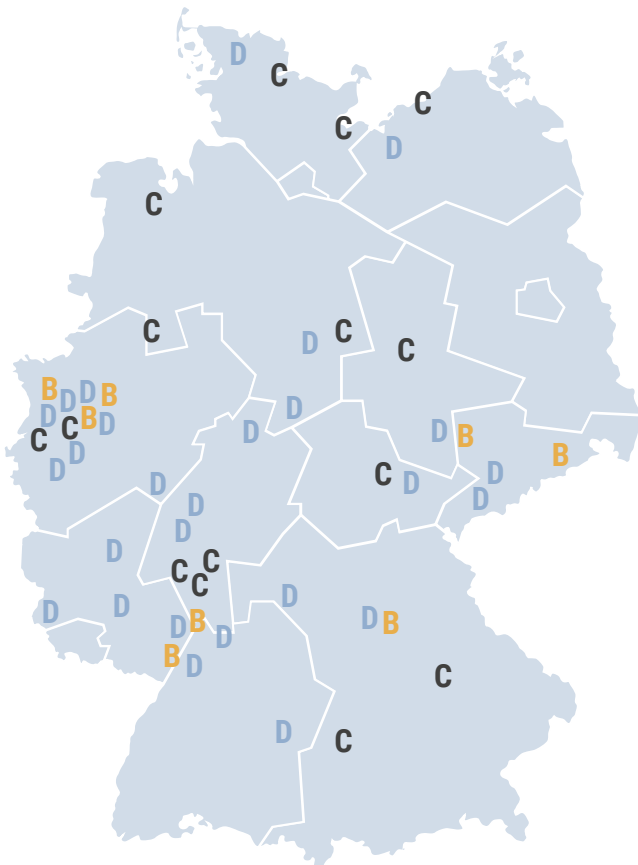
Nachfrage

In den einbezogenen 50 Städten der Kategorien B bis D hatten Ende September 2020 rund 10,9 Millionen Menschen ihren Hauptwohnsitz angemeldet. Dies entspricht einem Anteil an der deutschen Gesamtbevölkerung von 13,1 Prozent.

Stagnierende Bevölkerungsentwicklung 2020 erwartet

Für das Jahr 2019 konnten dabei noch überwiegend Bevölkerungszuwächse ermittelt werden. So belief sich das Einwohnerplus im Vergleich der Jahre 2019 und 2018 in Summe der untersuchten B-Städte auf 0,22 Prozent, der C-Städte auf 0,18 Prozent und der D-Städte auf 0,08 Prozent. Für 2020 hat sich allerdings in diesen Städteclustern eine überwiegend

Klassifizierung nach B-, C- und D-Städten



B-Städte

**Dortmund, Dresden, Duisburg,
Essen, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim
und Nürnberg**

C-Städte

**Augsburg, Braunschweig, Darmstadt,
Erfurt, Kiel, Lübeck, Magdeburg, Mainz,
Mönchengladbach, Mülheim/Ruhr,
Offenbach/Main, Oldenburg, Osnabrück,
Regensburg und Rostock**

D-Städte

**Chemnitz, Flensburg, Fürth,
Gelsenkirchen, Gießen, Göttingen,
Hagen, Halle/Saale, Heilbronn,
Hildesheim, Jena, Kaiserslautern,
Kassel, Koblenz, Krefeld, Leverkusen,
Ludwigshafen/Rhein, Marburg,
Oberhausen, Pforzheim, Remscheid,
Schwerin, Siegen, Trier, Ulm, Würzburg
und Zwickau**

stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung herauskristallisiert. Durch die Covid-19-Pandemie verringerte sich die Mobilität am Arbeitsmarkt. An Hochschulstandorten führte eine ausgesetzte Präsenzpflcht an den Hochschulen zu weniger Ummeldungen. Letztlich fanden deutlich geringere Zuwanderungen statt, sodass Bevölkerungsverluste schwer auszugleichen waren. Für den Jahresverlauf 2020 weisen zwischenjährliche Veröffentlichungen in allen Städtsegmenten in Summe der einbezogenen Städte somit auch

hierbei Zwickau mit 639 Einheiten je 1.000 Einwohner auf. Das Schlusslicht bildete Offenbach mit 476 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Die Wohnungsneubauaktivitäten in Summe der 50 analysierten Städte, bezogen auf den aktuellen Wohnungsbestand (2019), beliefen sich zwischen den Jahren 2014 und 2019 auf durchschnittlich fünf Einheiten je 1.000 Bestandswohnungen pro Jahr (Durchschnitt Top-7: 7,8 / Durchschnitt BRD: 6,4). Hierbei bestand auf kommunaler Ebene eine



Zwickau

**Im langfristigen Vergleich
mit dem stärksten
Bevölkerungsrückgang**

Einwohnerückgänge auf, die sich zwischen Jahresbeginn und September 2020 bei 0,3 Prozent (B-Städte) bzw. 0,4 Prozent (C-Städte und D-Städte) bewegten.

Bei Einzelbetrachtung der Kommunen im längerfristigen Vergleich und unter Einbeziehung der ersten neun Monate 2020 (2014 bis 09/2020) waren signifikante Verluste für Zwickau (minus 3,5 Prozent) zu ermitteln. Die stärksten Bevölkerungsgewinne zeigten die Städte Leipzig, Offenbach und Gießen.

Angebot

In den betrachteten Städtsegmenten ohne Metropolcharakter ist in den vergangenen Jahren in Summe das Wohnraumangebot angewachsen. In den Jahren 2018 und 2019 belief sich dieser Anstieg auf 0,46 Prozent (B-Standorte), 0,55 Prozent (C-Standorte) bzw. 0,37 Prozent (D-Standorte). Die Wohnraumversorgung – gemessen anhand der jeweils pro Kommune bestehenden Wohneinheiten je 1.000 Einwohner – war im Mittel mit 539 (B-Standorte), 546 (C-Standorte) bzw. 550 (D-Standorte) besser als in den Top-Standorten (528), hat allerdings im Vergleich zum Jahr 2014 in allen Clustern abgenommen. Die höchste Versorgungsquote wies

breite Spannweite, was aber vornehmlich aus unterschiedlichen Versorgungssituationen und Nachfrageentwicklungen mit mehr oder weniger starken Bevölkerungszuwächsen in den jeweiligen Märkten resultierte.

Mieten

Alle analysierten Städte in den drei Städtkategorien B bis D wiesen im Einjahresvergleich 2020 zu 2019 ohne Ausnahme einen Anstieg der Preise im Mietwohnungssektor auf.

Anstieg der Angebotsmieten in allen Städtkategorien

Im Mittel der acht einbezogenen B-Standorte bewegte sich der Anstieg 2020 mit drei Prozent auf einen ungewichteten Durchschnittswert von rund 8,80 Euro pro Quadratmeter im Monat. Die 15 analysierten C-Standorte zeigten ein Wachstum im Mittel von 2,5 Prozent auf rund 9,30 Euro pro Quadratmeter und die 27 D-Standorte von 2,8 Prozent auf rund

Märkte ohne Metropolcharakter

8,25 Euro pro Quadratmeter. Damit wurden die Vorjahresveränderungen zwar unterboten, die Steigerungsquoten haben aber im Bereich des durchschnittlichen Niveaus der Top-7-Städte (plus 2,8 Prozent) bzw. darüber gelegen. Nicht erreicht wurde allerdings die längerfristige Steigerung (Vergleich zum Jahr 2015) der A-Standorte (plus 21,1 Prozent), die sich zwischen 20,5 Prozent im Mittel der B-Standorte, 19,0 Prozent an den C-Standorten und 18,2 Prozent an den D-Standorten bewegte.

Unter den betrachteten Standorten wurden die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten 2020 unter den B-Standorten in den baden-württembergischen Städten Karlsruhe (10,85 Euro/m²) und Mannheim (10,55 Euro/m²) aufgerufen. Bei den C-Standorten bildeten die Städte Mainz (12,00 Euro/m²) sowie Darmstadt (11,70 Euro/m²) und bei den D-Standorten Heilbronn (11,10 Euro/m²) sowie Ulm (10,85 Euro/m²) die Preisspitze. Die Schlusslichter waren clusterübergreifend Chemnitz (5,50 Euro/m²), Zwickau (5,65 Euro/m²) und Hagen (5,95 Euro/m²).

botspreis ein Plus von 9,4 Prozent auf rund 2.920 Euro pro Quadratmeter auf. Die 15 analysierten C-Standorte zeigten ein durchschnittliches Wachstum von 8,4 Prozent auf rund 3.240 Euro pro Quadratmeter und die 27 D-Standorte von 7,8 Prozent auf rund 2.520 Euro pro Quadratmeter. Im längerfristigen Vergleich (2020 zu 2015) lag das Plus zwischen 42,4 Prozent (C-Standorte) und 37,1 Prozent (D-Standorte).

Der höchste durchschnittliche Angebotskaufpreis im Jahreschnitt 2020 wurde unter den B-Standorten für Karlsruhe (3.890 Euro/m²), gefolgt von Nürnberg (3.860 Euro/m²) ermittelt. Die Spitzenwerte unter den C-Standorten wurden in Regensburg (4.760 Euro/m²) sowie Augsburg (4.380 Euro/m²) und unter den D-Standorten in Ulm (3.960 Euro/m²) sowie Fürth (3.710 Euro/m²) erreicht. Wiederum in Zwickau (920 Euro/m²), Chemnitz (1.380 Euro/m²) und Hagen (1.410 Euro/m²) sowie in Gelsenkirchen (1.220 Euro/m²) riefen Anbieter, ohne Differenzierung nach Kategorie, die niedrigsten durchschnittlichen Kaufpreise auf.



Karlsruhe

Höchste durchschnittliche Angebotsmiete 2020 unter den B-Städten

Preise

Auch im Bereich der Eigentumswohnungen zeigten alle Städte im Vergleich zum Vorjahr einen anhaltenden Aufwärtstrend. Die Wachstumsquoten des aufgerufenen Durchschnittskaufpreises 2020 der einzelnen Cluster übertrumpften dabei nicht nur die prozentualen Mietsteigerungen, sondern ebenso die entsprechenden Preisentwicklungen des Vorjahres. Auch wurde der Anstieg in der Kategorie der A-Standorte übertroffen. So wiesen die acht B-Standorte im Vergleich des Jahres 2020 zu 2019 bei dem durchschnittlichen Ange-

Entwicklung

Die Angebots- und Nachfrageentwicklung ist auch in den Städten ohne Metropolcharakter von der Covid-19-Pandemie sowie den Maßnahmen zu deren Eindämmung geprägt worden, unter anderem in Form einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung. Die Coronakrise führte zudem zu einer Beschleunigung bekannter Strukturveränderungen. Während auf der einen Seite in wirtschaftsstarken Märkten nach Überwindung der Pandemie zeitnah Normalisierungs- und Nachholprozesse erwartet werden, könnten auf der anderen Seite

Regionen mit schwachen und zusätzlich besonders krisengeplagten Wirtschaftsstrukturen weiter verlieren.

Umfeld der Metropolregionen und Randlagen könnten von Homeoffice profitieren

Von aktuell diskutierten Veränderungen der Arbeitswelten infolge des Ausbaus mobiler Arbeitsmöglichkeiten oder Homeoffice werden vor allem das Umfeld der Metropolen und die Randlagen der Ballungsräume profitieren können, Regionen mit hohen Beschäftigungsanteilen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe hingegen weniger.

Der Vergleich der Entwicklung der Mieten für Wohnraum und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren zeigt bislang auf Ebene der übergeordneten Stadtkategorien keine auffälligen Trendveränderungen.

Preisanstieg übertrifft Wachstum der Mieten

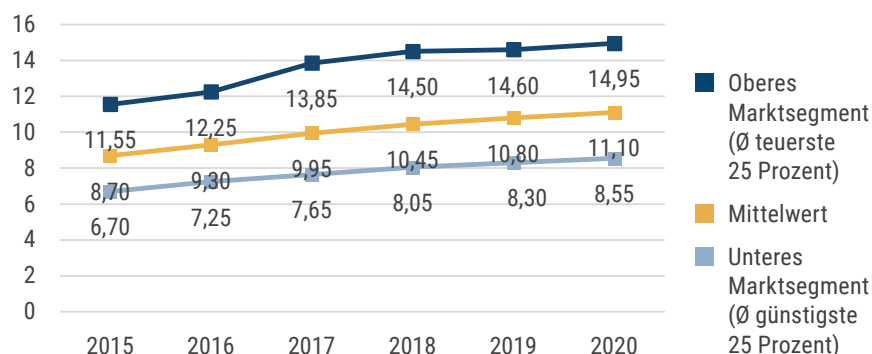
Die Angebotsmieten stiegen 2020 nahezu auf dem Niveau des Jahres 2019 an. Im Segment der Eigentumswohnungen ist in allen Clustern sogar ein überdurchschnittliches Wachstum feststellbar, was von dem weiterhin niedrigen Zinsniveau und dem gerade in Krisenzeiten bestehenden Wunsch nach der finanziellen Sicherheit bietenden eigenen vier Wänden gefördert wurde. Auch zukünftig werden vor allem Städte im Umfeld der Metropolen und in den erweiterten Ballungsräumen sowie Städte mit einer erhöhten eigenen Anziehungskraft (zum Beispiel Hochschulstandorte oder wirtschaftsstarke Städte) zu den Gewinnern zählen. In diesen Orten wird die Wohnraumnachfrage hoch bleiben, mit entsprechenden Folgen für die Miet- und Kaufpreisentwicklung. In strukturschwächeren Märkten ist in Abhängigkeit der jeweiligen Angebots- und Nachfragesituation hingegen mit geringeren Veränderungen zu rechnen.

Augsburg

Bayern

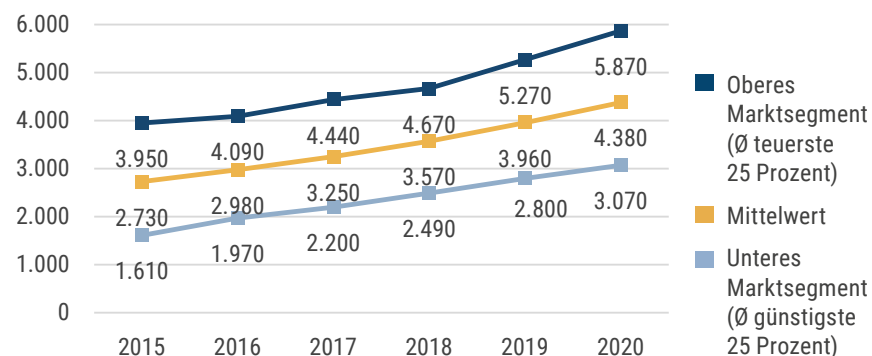
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Augsburg

Einwohnerentwicklung¹

Preise²

Miete²

Arbeitslosenquote⁴

Kaufkraft³

Augsburg-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Hinsichtlich der Angebotspreise konnte Augsburg im Jahr 2020 eine sehr dynamische Entwicklung aufweisen. Beim Zuwachs der Angebotsmieten belegte die Stadt Platz vier und bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen sogar den zweiten Platz nach Offenbach. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum zeigte sich zudem im starken Bevölkerungswachstum sowie im niedrigen Leerstand. Der Wohnungsbestand nahm nur durchschnittlich zu, sodass die Nachfrage das Angebot in der wirtschaftsstarken Stadt deutlich übersteigt.

Key Facts

C

Städtekatgorie

Bundesland Bayern

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
295.768 (+5,2 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
145.994 (+7,7 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

97,2 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
6,2 % (+1,3 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
154.045 (+3,6 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,6 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
887 (1.273)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
1.699 (1.413)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
11,10 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

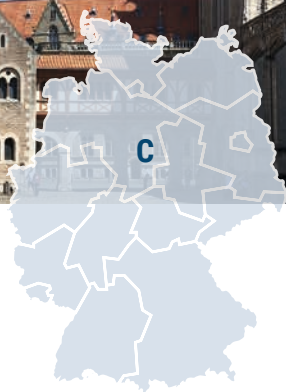
ab Baujahr 2018
12,95 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

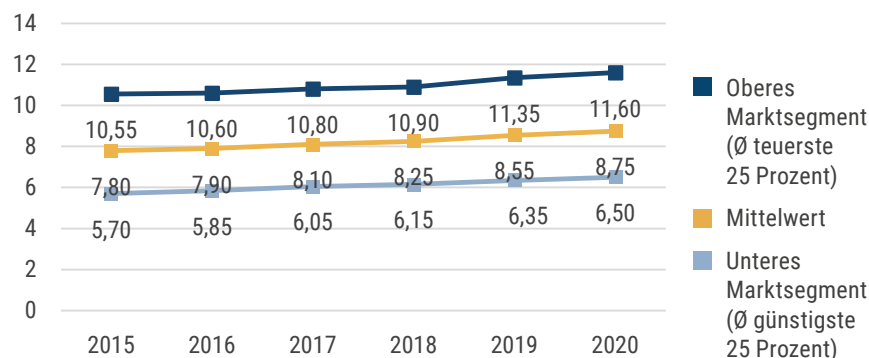
Braunschweig

Niedersachsen



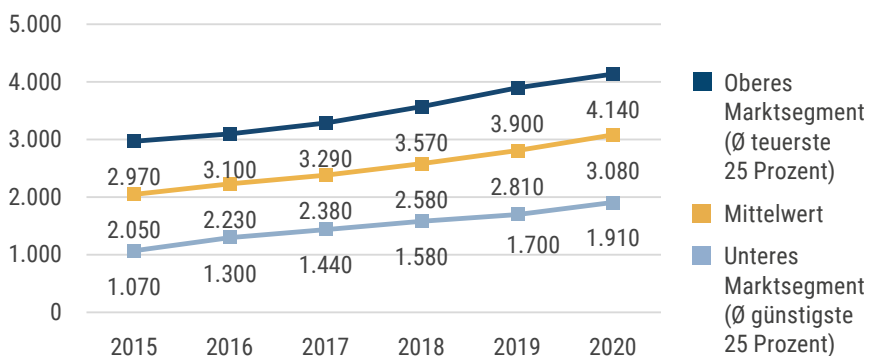
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



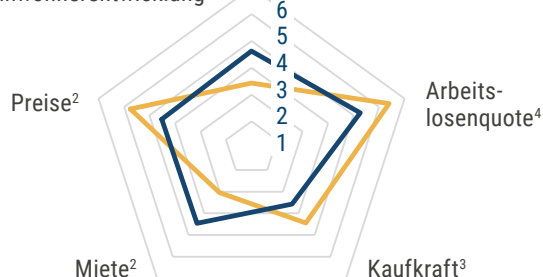
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Braunschweig

Einwohnerentwicklung¹



■ Braunschweig-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Braunschweig ordnete sich hinsichtlich der Angebotsmieten im Mittelfeld der 57 untersuchten Standorte ein. Das Mietniveau sowie die Einwohnerzahl stiegen in jüngster Vergangenheit nur relativ gering. Der Bereich Forschung und Wissenschaft ist mit diversen ansässigen Institutionen sowie der Universität und Hochschule von großer Bedeutung für die lokale Wirtschaftsstruktur. Darüber hinaus sind vor allem die Branchen Verkehr, Automobil, Luftfahrt und Ernährung für den Standort prägend.

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Niedersachsen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
248.794 (+0,1 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
131.379 (+8,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

105,6 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
5,4 % (+0,5 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
139.318 (+1,6 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,8 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
482 (461)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
759 (579)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
8,50 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

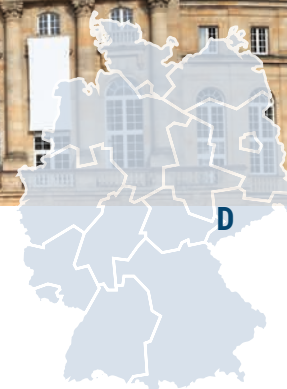
ab Baujahr 2018
11,40 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

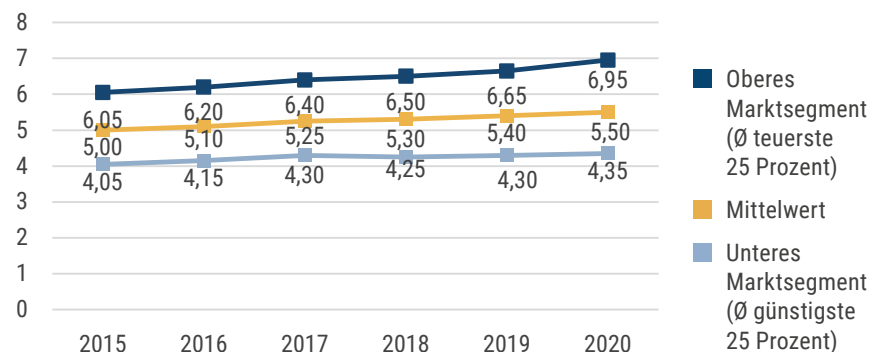
Chemnitz

Sachsen



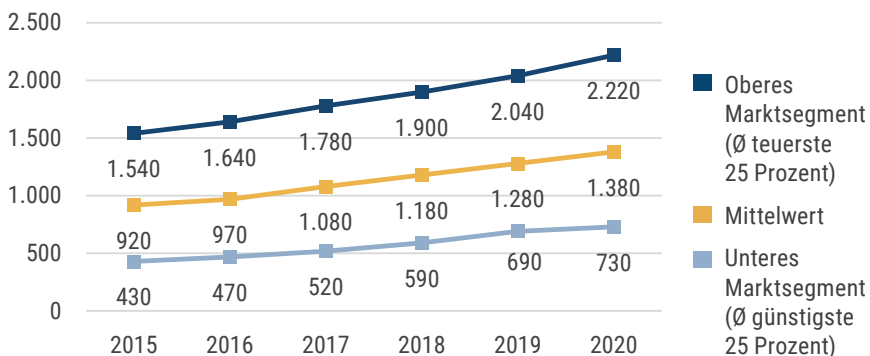
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

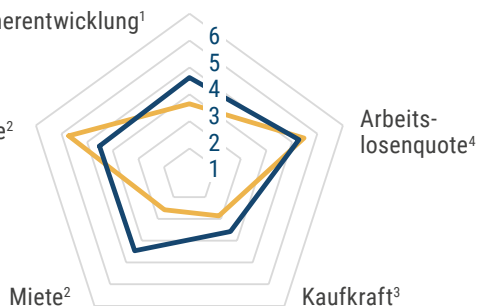
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Chemnitz

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Chemnitz-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Sachsen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

245.142 (+0,7 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

116.152 (+4,8 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

88,7 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

7,4 % (+0,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

155.168 (+1,1 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

8,4 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

397 (383)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

631 (544)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

5,40 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

8,90 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Zusammenfassung

Chemnitz, die mit rund 245.000 Einwohnern drittgrößte Stadt Sachsens, war unter den 57 analysierten Standorten hinsichtlich der Angebotsmieten am günstigsten – der Leerstand am zweithöchsten. Die sozioökonomischen Daten wiesen jedoch positive Tendenzen auf. So stieg die Bevölkerung und auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den jeweiligen Vergleichszeiträumen. Die Arbeitslosenquote des Industrie- und Technologiestandorts ordnet sich im Mittelfeld der Standorte ein.

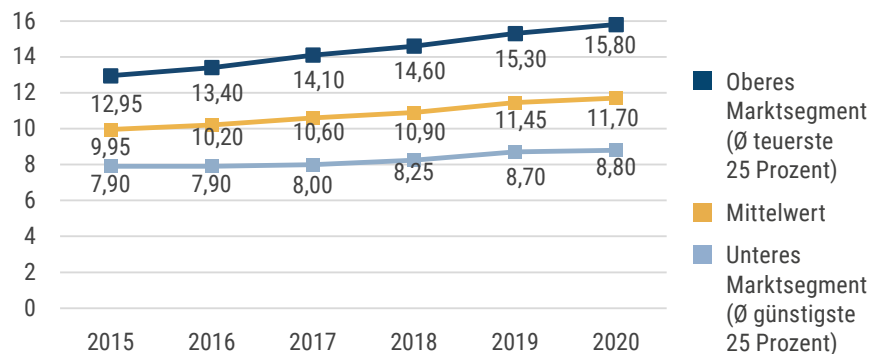
Darmstadt

Hessen



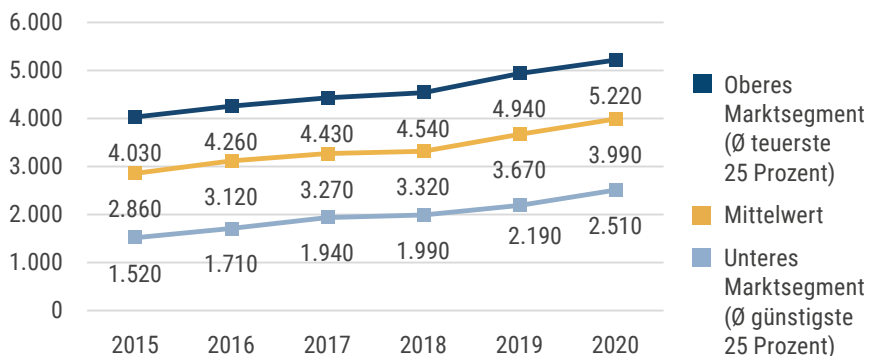
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



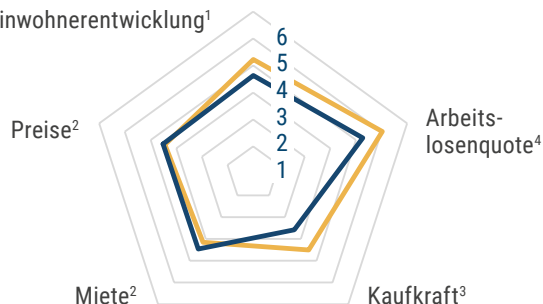
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Darmstadt

Einwohnerentwicklung¹



■ Darmstadt-Score
■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Hessen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
158.899 (+4,6 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
105.790 (+11,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

106,2 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
6,2 % (+1,2 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
78.922 (+2,6 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,4 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
559 (599)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
2.094 (1.058)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
11,45 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
14,30 Euro/m²/Monat

Zusammenfassung

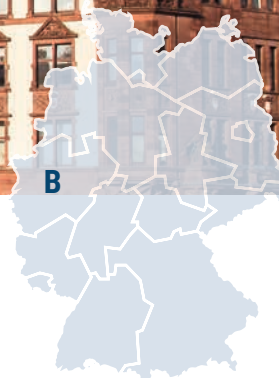
Darmstadt sortierte sich im Mietranking der untersuchten Standorte knapp hinter den großen Top-7-Standorten auf Rang neun von 57 ein. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu Frankfurt am Main und ist vor allem als Forschungs- und Wissenschaftsstandort gefragt. Aber auch die Industrie, mit Weltmarken wie Merck und Evonik, der Bereich IT/Software mit der Software AG und Telekom sowie vor allem die Weltraum- und Satellitentechnologie mit EU-METSAT und der ESA/ESOC prägen Darmstadt als leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

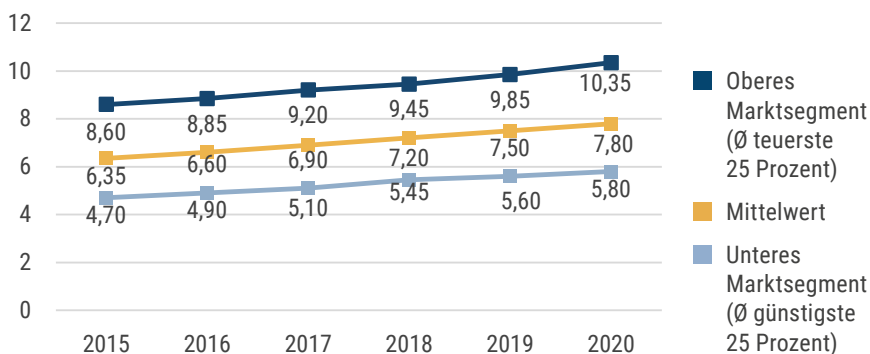
Dortmund

Nordrhein-Westfalen



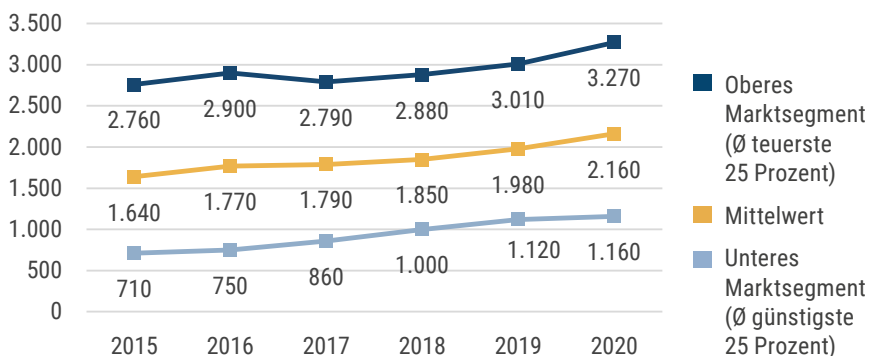
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

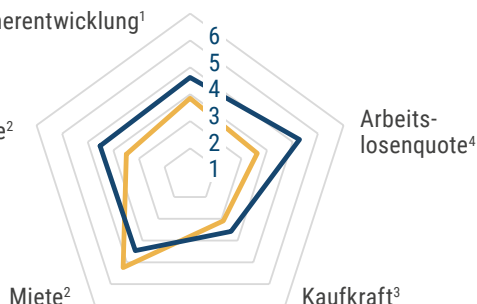
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Dortmund

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Miete²

Kaufkraft³

Arbeits-
losenquote⁴

■ Dortmund-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Dortmund wies 2020 von den großen Ruhrgebietsstädten die höchste mittlere Angebotsmiete auf. Die Stadt konnte mit knapp 23 Prozent zudem einen relativ starken Mietanstieg von 2015 bis 2020 verzeichnen. Bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten rangierte die Stadt hinter Berlin und Fürth sogar auf Platz drei unter den 57 analysierten Standorten. Zurückzuführen ist diese Entwicklung vor allem auf den Strukturwandel hin zu Zukunftsbranchen wie Mikro- und Nanotechnologie, IT und auch zunehmend Biomedizin und Robotik.

Key Facts

B Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

587.433 (+1,2 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

246.840 (+16,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

91,3 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

11,4 % (+1,3 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

318.226 (+1,9 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

2,5 %

Wohnungsbauertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

1.378 (1.268)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

1.881 (1.580)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

7,65 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

11,20 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

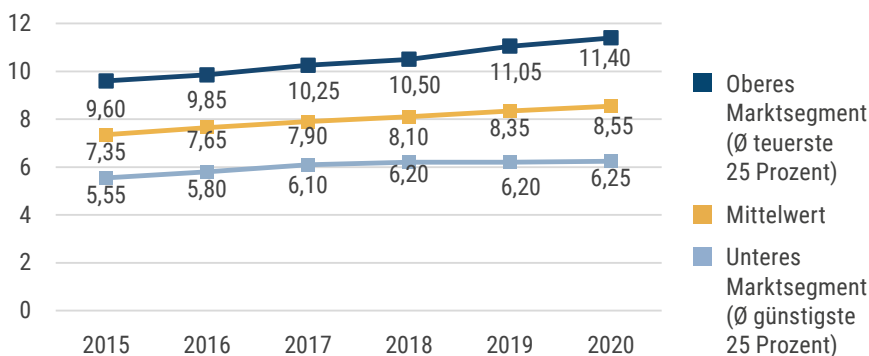
Dresden

Sachsen



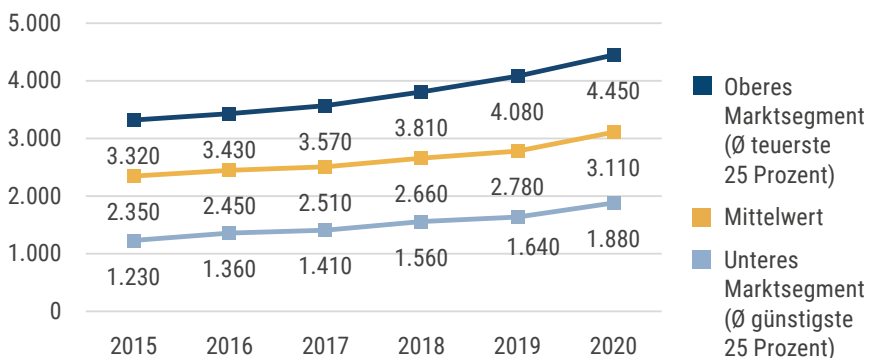
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



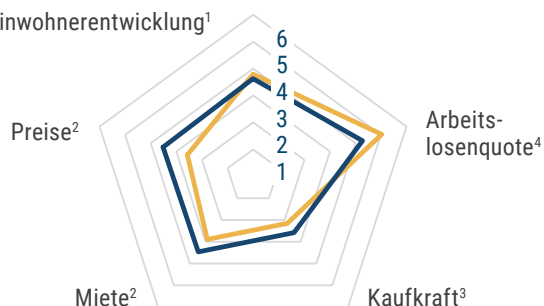
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Dresden

Einwohnerentwicklung¹



¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Dresden ist ein wirtschaftsstarker Standort, der eine deutlich positive Entwicklung hinsichtlich der sozioökonomischen Kennzahlen sowie der Angebotspreise genommen hat. Die Wirtschaftsstruktur verfügt über einen breiten Branchenmix – Schwerpunkte liegen in Industrie, Forschung und Technologie. Eine große Nachfrage erfährt die Landeshauptstadt Sachsens zudem als kulturelles, politisches und touristisches Zentrum sowie als Universitäts- und Hochschulstandort mit rund 40.000 Studierenden.

Key Facts

B Städtekategorie

Bundesland Sachsen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
555.371 (+3,6 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
270.858 (+11,2 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

91,9 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
6,2 % (+0,6 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
309.153 (+4,0 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,6 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
2.622 (2.311)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
3.034 (3.609)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
8,00 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
11,80 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

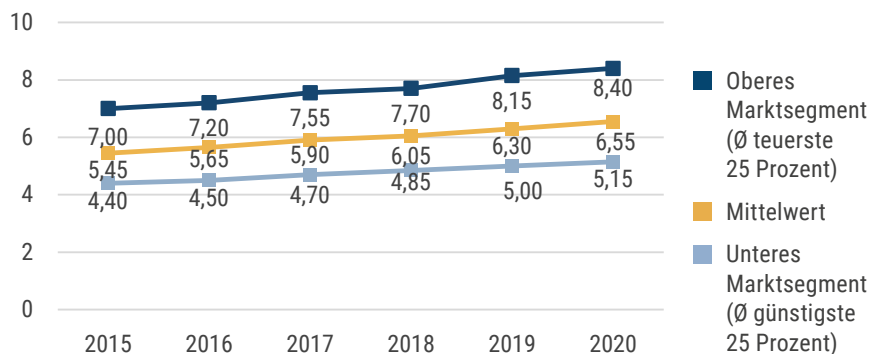
Duisburg

Nordrhein-Westfalen



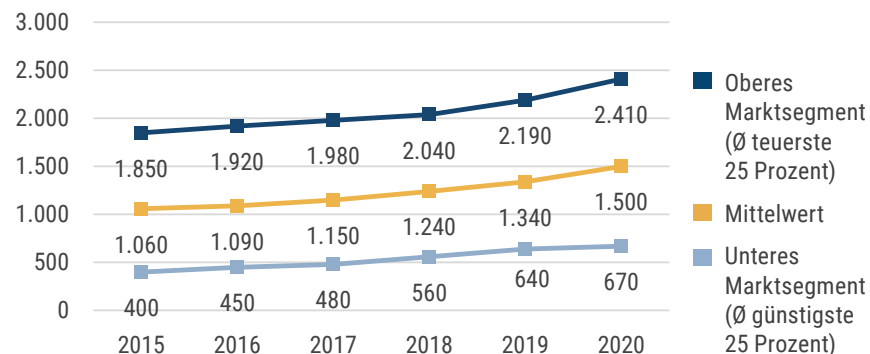
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

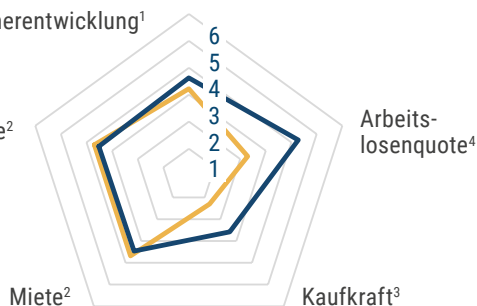
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Duisburg

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Duisburg-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Mit Blick auf die mittlere Angebotsmiete zählte Duisburg zu den günstigeren Städten des Wohnungsmarktberichts. Die Großstadt im Westen des Ruhrgebiets gilt als größter Stahlstandort in Europa. Unternehmen wie ThyssenKrupp oder die Hüttenwerke Krupp Mannesmann prägen die Industrie in der Vergangenheit und Gegenwart. Die Stadt weist ihren Binnenhafen als den größten der Welt aus. Er ist Garant für die Bedeutung Duisburgs als europäische Logistikkreuzung.

Key Facts

B Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

495.719 (+2,1 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

174.630 (+7,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

82,8 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

12,1 % (+1,3 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

257.931 (+0,5 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

4,3 %

Wohnungsbau fertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

635 (537)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

805 (691)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

6,45 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

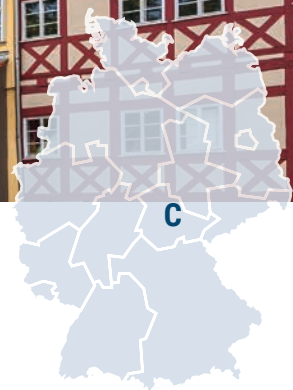
10,40 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

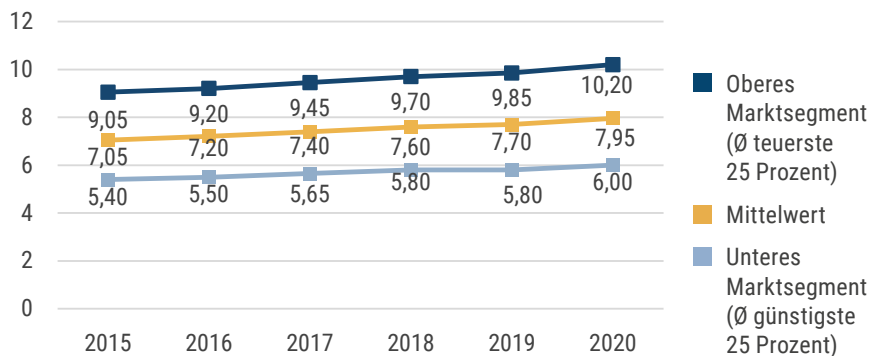
Erfurt

Thüringen



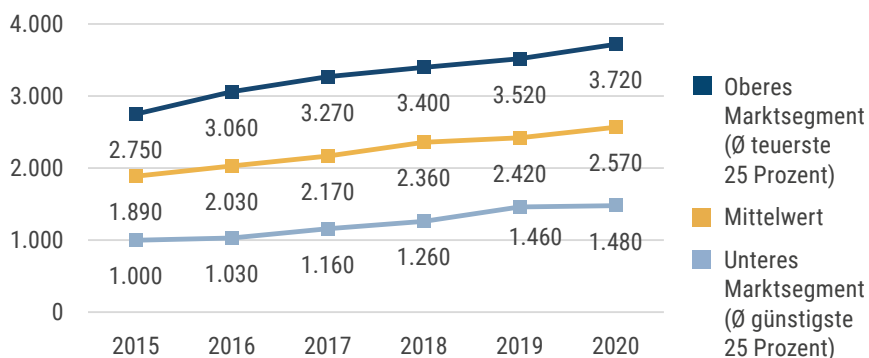
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



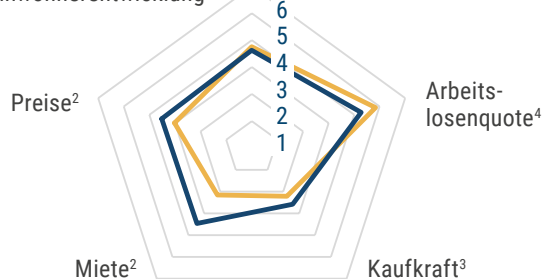
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Erfurt

Einwohnerentwicklung¹



■ Erfurt-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Thüringen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
213.319 (+3,4 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
109.632 (+6,9 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

92,6 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
6,6 % (+0,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
117.343 (+1,7 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

2,2 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
371 (410)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
945 (636)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
7,80 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
10,90 Euro/m²/Monat

Zusammenfassung

Die Landeshauptstadt Erfurt ist kulturelles, politisches und touristisches Zentrum Thüringens. Sie wies die höchste Einwohnerzahl des Freistaats auf, die zudem im Untersuchungszeitraum deutlich zunahm. Schwerpunkte der Wirtschaft liegen in der Industrie, Technologie, Logistik sowie auch Verwaltung und Wissenschaft. An Universität und Hochschule sind rund 10.000 Studierende immatrikuliert. Zudem ist der Tourismus in Erfurt von großer Bedeutung.

Quellen:

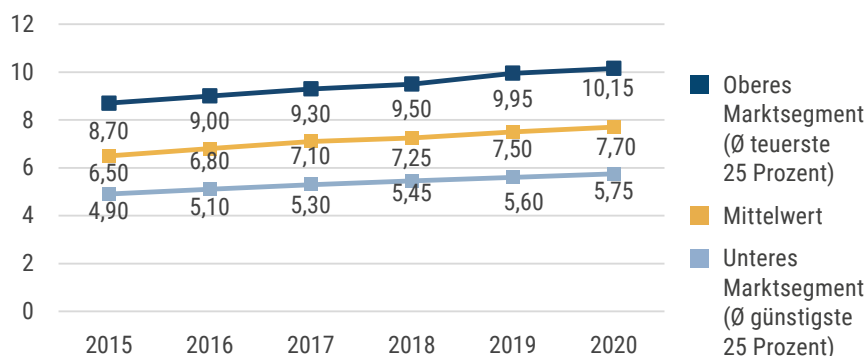
Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Essen

Nordrhein-Westfalen

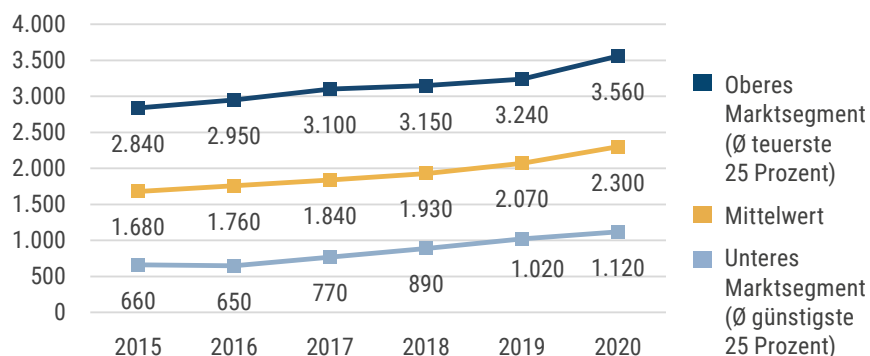
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

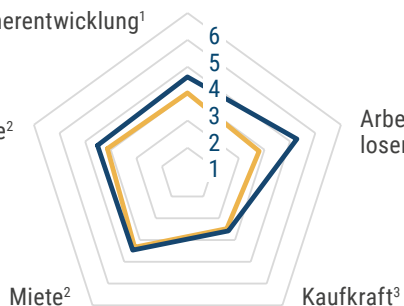
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Essen

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Arbeitslosenquote⁴

Miete²

Kaufkraft³

Essen-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Für den Wirtschaftsstandort Essen sind vor allem die ansässigen deutschen Großunternehmen prägend. Die Großkonzerne E.ON, RWE, ThyssenKrupp, HOCHTIEF, Evonik und Brenntag haben ihren Hauptsitz dort. Die Industrie ist traditionell, aber aufgrund der starken internationalen Ausrichtung auch zukunftsweisend aufgestellt. Mit der Universität Duisburg-Essen ist die Stadt zudem als Hochschulstandort gefragt. Bezüglich der Angebotspreise gehörte Essen zu den teuersten analysierten Ruhrgebietsstädten.

Key Facts

B Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

583.106 (+1,6 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

254.124 (+11,2 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

95,4 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

11,0 % (+0,8 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

315.607 (+1,4 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

3,1 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

1.062 (1.005)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

919 (1.226)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

7,60 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

11,50 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

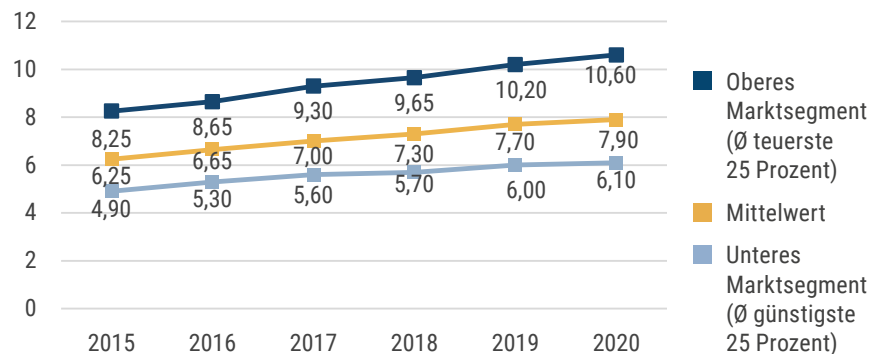
Flensburg

Schleswig-Holstein



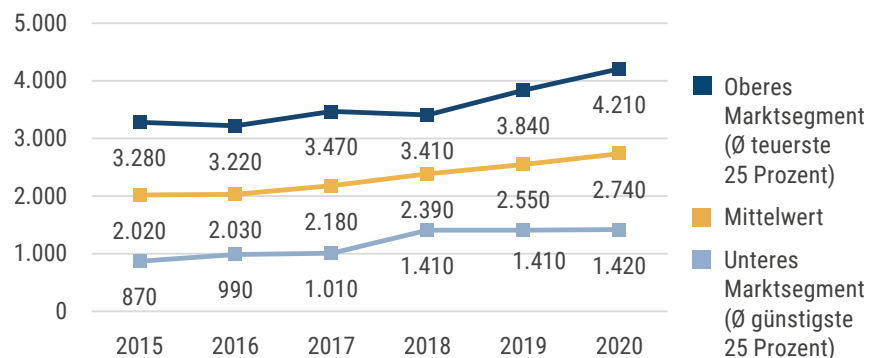
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



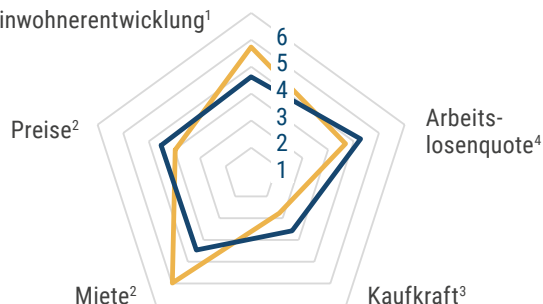
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Flensburg

Einwohnerentwicklung¹



Flensburg-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Im Untersuchungszeitraum war in Flensburg eine dynamische Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen und die Stadt rangierte diesbezüglich auf Platz sechs unter den 57 Standorten. Der Wohnungsbestand wuchs ebenfalls stark (Rang sieben). Mit dieser Entwicklung ging ein deutlicher Anstieg der Angebotsmieten einher – dabei belegte die Stadt ebenfalls Platz sieben, auch wenn sich die nördlichste kreisfreie Stadt Deutschlands mit einer mittleren Angebotsmiete von 7,90 Euro/m² im Mittelfeld aller Standorte einsortierte.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Schleswig-Holstein

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
89.691 (+5,9 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
43.981 (+11,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

88,0 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
9,1 % (+1,1 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
50.969 (+4,8 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

2,4 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
535 (424)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
486 (602)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
7,70 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
10,35 Euro/m²/Monat

Quellen:

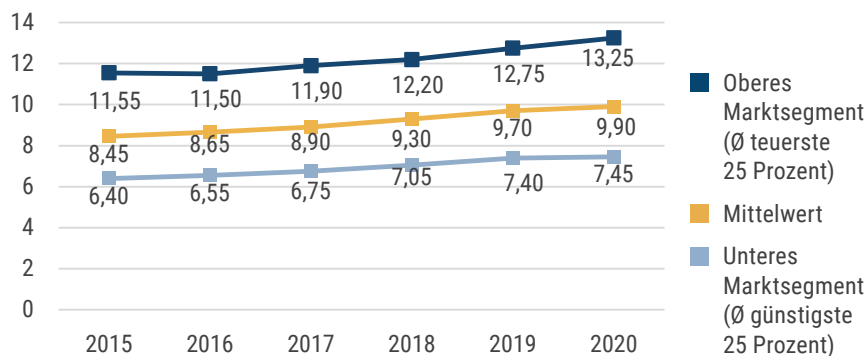
Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Fürth

Bayern

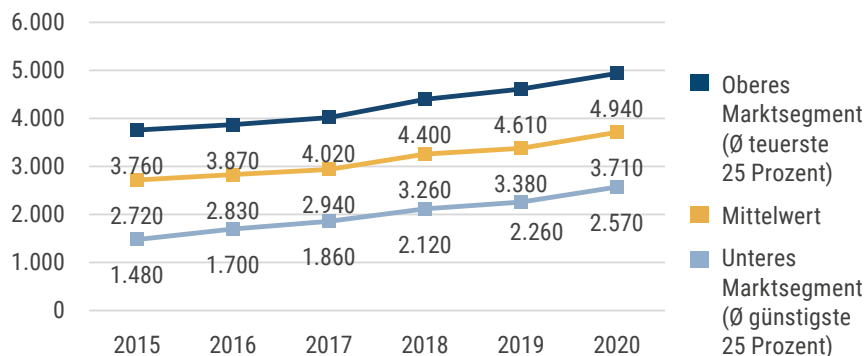
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

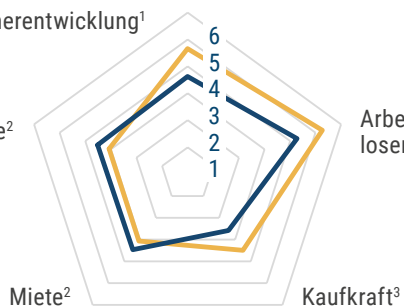
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Fürth

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Arbeits-
losenquote⁴

Miete²

Kaufkraft³

Zusammenfassung

Die Stadt Fürth erfuhr in jüngerer Vergangenheit eine sehr positive Entwicklung. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahmen deutlich zu (Rang zwei unter den 57 analysierten Standorten). Hinsichtlich der Bevölkerungsdynamik nahm Fürth Platz acht ein. Die mittleren Angebotsmieten und -kaufpreise für Eigentumswohnungen waren in Fürth noch etwas günstiger als in der Nachbarstadt Nürnberg. Die Preisentwicklung zeigte in Nürnberg auch eine geringfügig größere Dynamik.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Bayern

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
128.489 (+5,7 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
49.715 (+17,3 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

106,1 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
5,7 % (+0,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
64.924 (+4,5 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,9 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
462 (592)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
789 (732)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
9,65 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
11,90 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

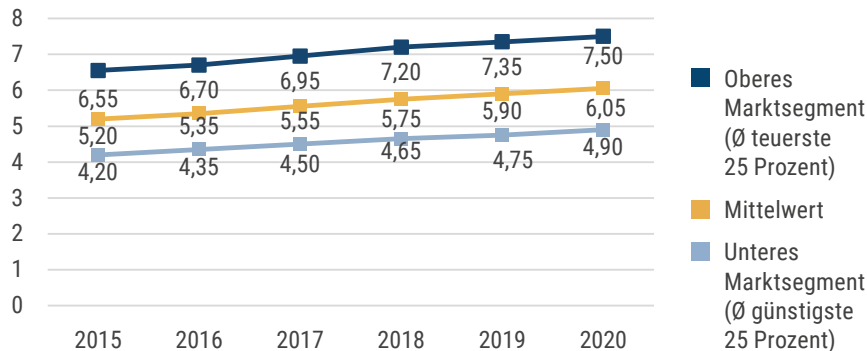
Gelsenkirchen

Nordrhein-Westfalen



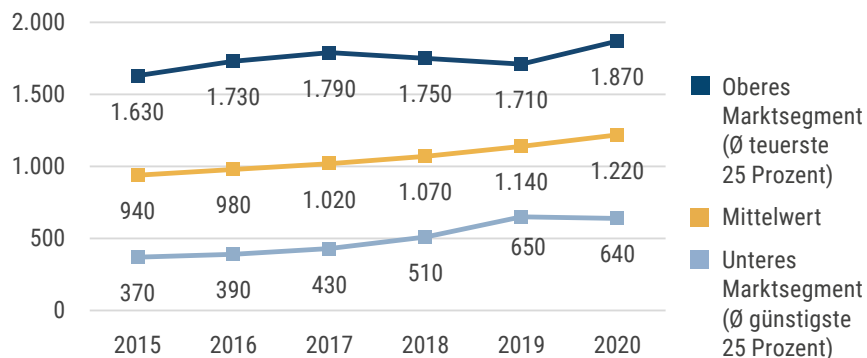
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



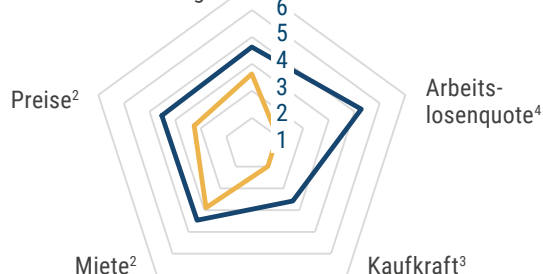
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Gelsenkirchen

Einwohnerentwicklung¹



Gelsenkirchen-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
259.211 (+0,6 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
81.887 (+7,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

79,6 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
14,9 % (+2,1 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
139.280 (+0,9 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

4,7 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
97 (256)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
391 (325)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
6,00 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
k. A. wegen zu geringer Fallzahl

Zusammenfassung

Gelsenkirchen gehörte zu den günstigsten analysierten Standorten. In den einzelnen untersuchten sozioökonomischen Indikatoren des Reports rangierte die Stadt überwiegend im unteren Bereich. Die Arbeitslosenquote war 2020 die höchste aller Standorte. Die Wirtschaftsstruktur ist durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt, die sich aus einem breiten Branchenmix zusammensetzen. Der Strukturwandel weg von der traditionellen Kohle- und Stahlindustrie des Ruhrgebiets ist noch in vollem Gange.

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

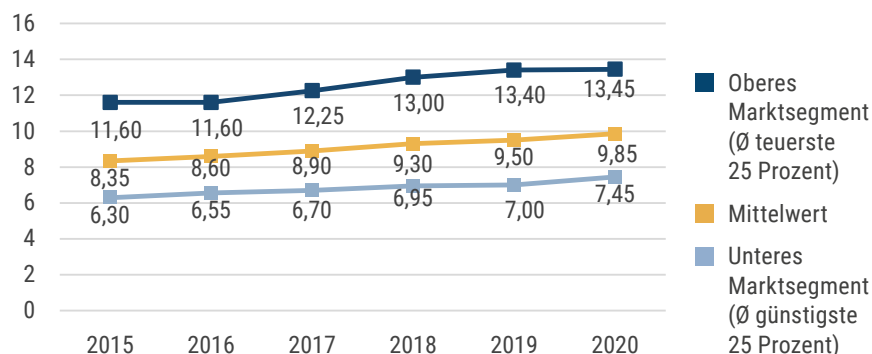
Gießen

Hessen



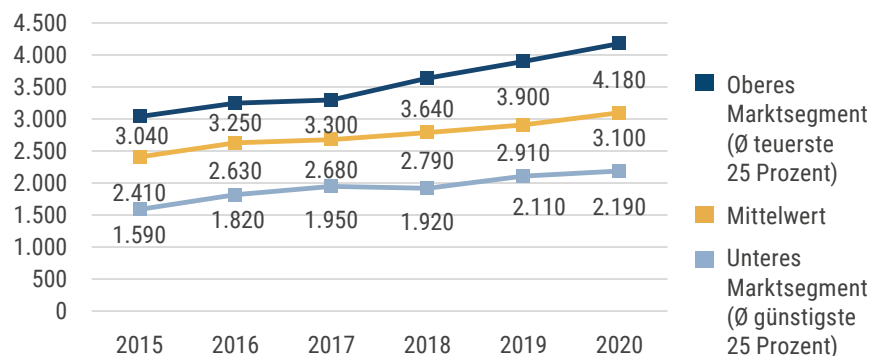
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

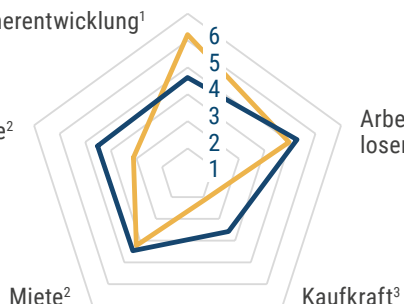
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Gießen

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Arbeits-
losenquote⁴

Miete²

Kaufkraft³

■ Gießen-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Hessen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

89.219 (+7,1 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

50.993 (+14,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

80,8 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

8,5 % (+0,8 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

46.090 (+5,0 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,3 % bezogen auf den Landkreis

Gießen

Wohnungsbau fertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

274 (478)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

1.020 (647)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

9,80 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

11,65 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Zusammenfassung

Gießen wies im Untersuchungszeitraum nach Leipzig und Offenbach das dritthöchste Bevölkerungswachstum auf. Auch bei der Entwicklung der Beschäftigten und der Zunahme des Wohnungsbestands nahm die Stadt einen der vorderen Plätze ein (Rang sechs bzw. vier). Das Miet- und Kaufpreinsniveau für angebotene Wohnungen sowie deren Entwicklung ordnete sich hingegen im Mittelfeld der Standorte ein. Insgesamt ist die Stadt als Wirtschafts- sowie vor allem als Universitäts- und Hochschulstandort stark gefragt.

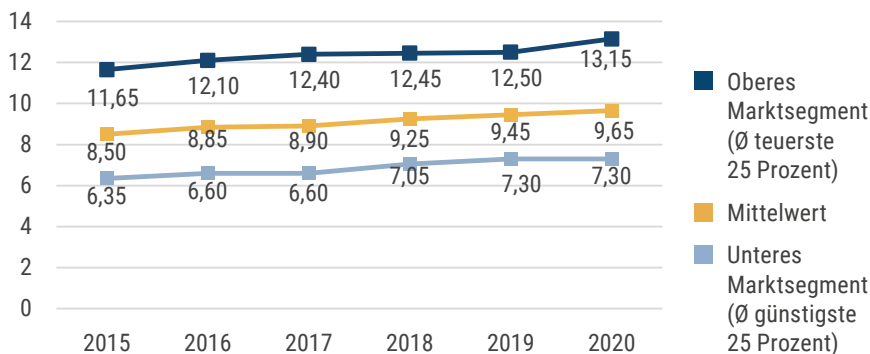
Göttingen

Niedersachsen



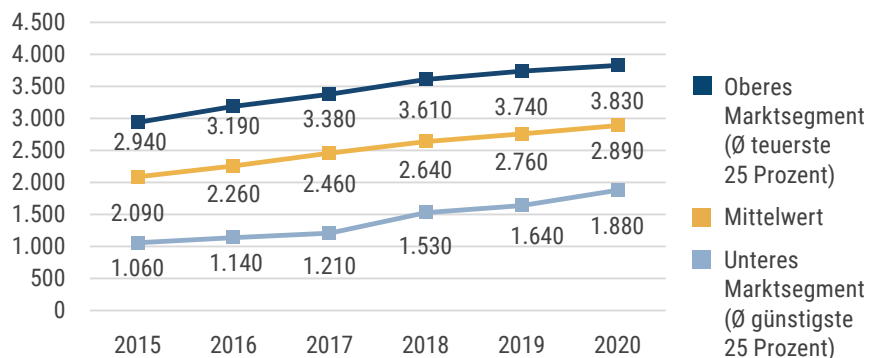
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

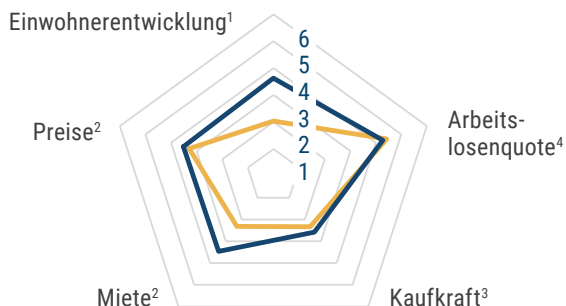


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Göttingen



Zusammenfassung

Göttingen ist ein bedeutender Bildungsstandort in Deutschland, der vor allem durch die Universität und Hochschulen sowie der Max-Planck-Institute und das deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) von einer engen Wissenschaftslandschaft profitiert. Als Kreis-sitz ist die Stadt zudem das regionale Verwaltungszentrum des gleichnamigen Landkreises. Hinsichtlich der Angebotspreise ordnete sich Göttingen im mittleren Bereich der 57 analysierten Standorte ein.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Niedersachsen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
116.642 (-0,9 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
71.500 (+8,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

93,8 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
7,5 % (+0,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
71.357 (+1,8 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

3,7 % bezogen auf den Landkreis
Göttingen

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
190 (273)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
438 (308)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
9,65 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
12,00 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschafts-abteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

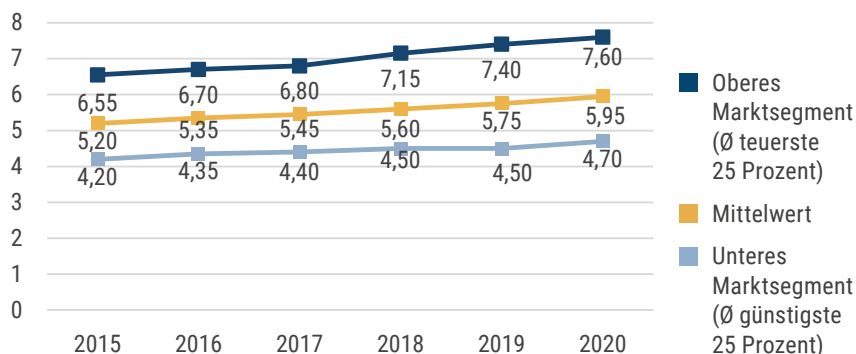
Hagen

Nordrhein-Westfalen



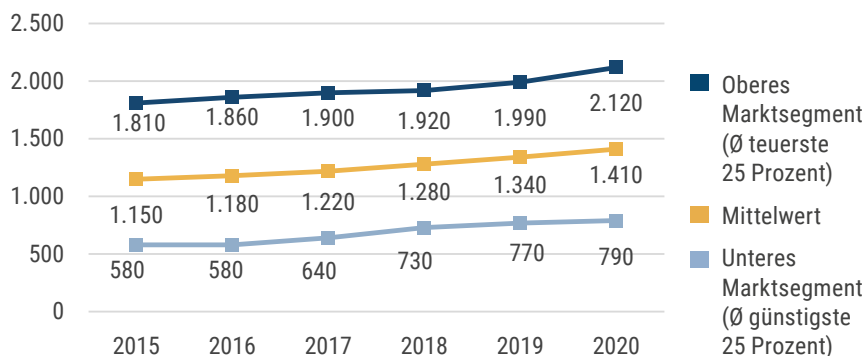
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

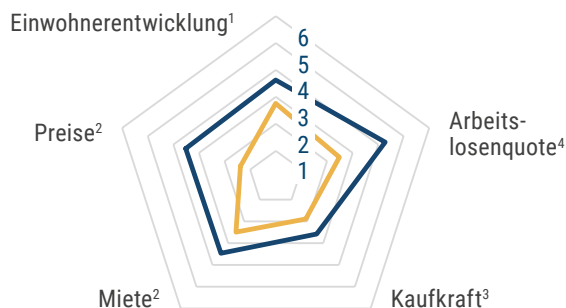


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Hagen



Hagen-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

In Bezug auf die Angebotsmieten und -kaufpreise für Eigentumswohnungen gehörte Hagen 2020 zu den günstigsten der 57 analysierten Standorte des Berichts. Die sozioökonomischen Kennzahlen zeigten nur eine gering positive Entwicklung auf. Die Stadt, einst durch die Stahlindustrie geprägt, wird zunehmend durch eine mittelständische Wirtschaftsstruktur bestimmt. Als Bildungsstandort ist sie durch die Fernuniversität, die zu den größten in Deutschland zählt, sowie die Hochschule gefragt.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

188.487 (+0,9 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

70.358 (+3,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

89,1 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

11,7 % (+1,7 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

102.871 (+0,5 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

5,0 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

117 (164)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

139 (174)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

5,90 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

9,90 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

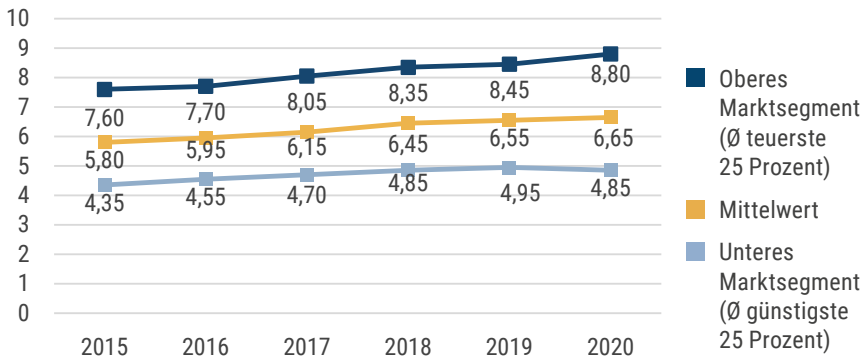
Halle/Saale

Sachsen-Anhalt



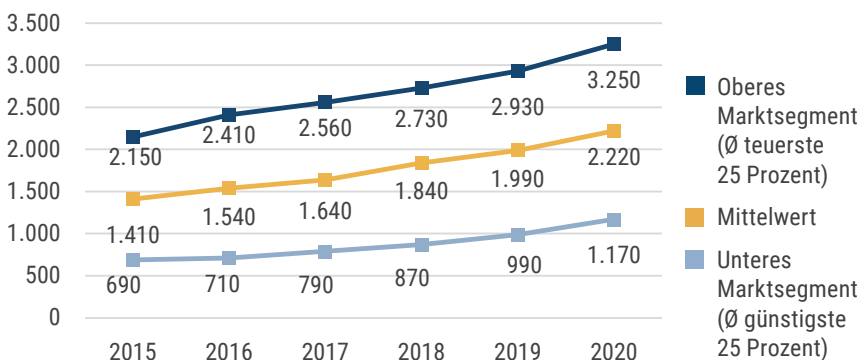
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



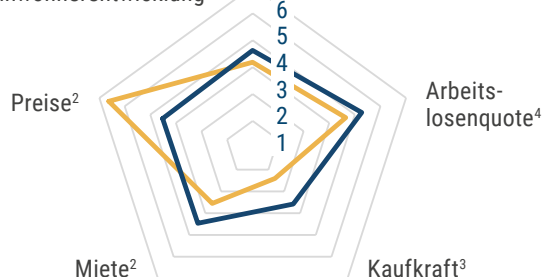
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Halle/Saale

Einwohnerentwicklung¹



Halle/Saale-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Sachsen-Anhalt

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
237.180 (+2,0 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
98.072 (+7,0 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

84,0 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
9,2 % (+1,0 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
145.035 (+1,1 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

7,4 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
261 (348)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
19 (416)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
6,45 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
10,55 Euro/m²/Monat

Zusammenfassung

Halle rangierte bei der Betrachtung der Angebotsmieten und -kaufpreise für Eigentumswohnungen vor der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts Magdeburg. Zusammen mit Leipzig bildet Halle/Saale einen gemeinsamen Wirtschaftsraum. Mit rund 21.000 Studierenden sowie mehreren ansässigen Forschungsinstitutionen ist die Handelstadt Halle gefragter Wirtschaftsstandort. Zudem spielt die traditionell ansässige Industrie eine bedeutende Rolle.

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

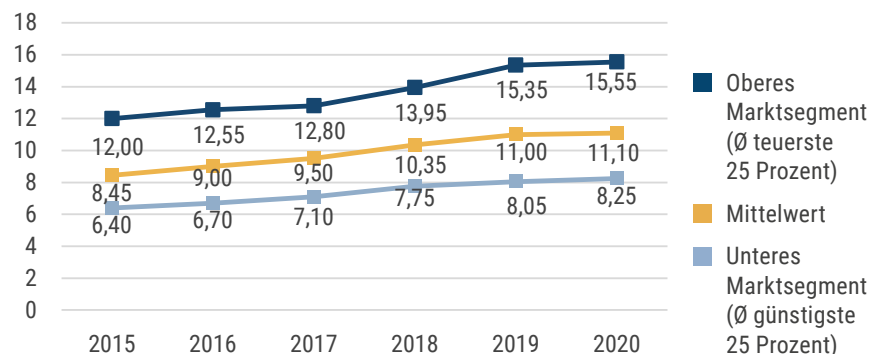
Heilbronn

Baden-Württemberg



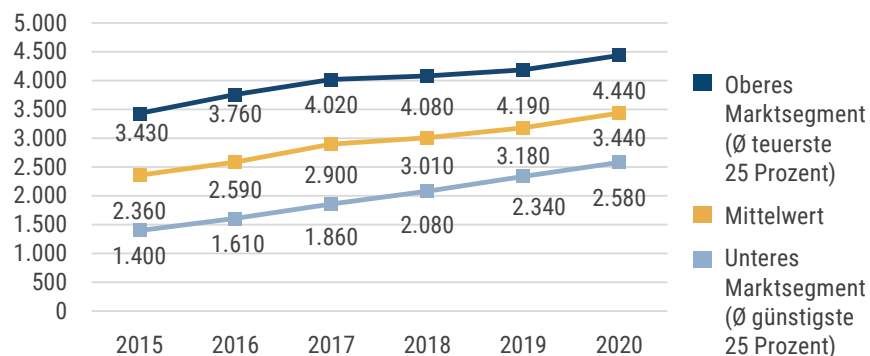
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

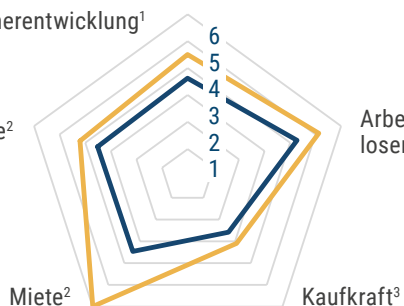
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Heilbronn

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Arbeits-
losenquote⁴

Kaufkraft³

Miete²

■ Heilbronn-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Baden-Württemberg

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

126.241 (+5,3 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

71.691 (+10,3 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

101,9 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

6,0 % (+1,3 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

61.182 (+4,9 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,9 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

934 (614)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

585 (720)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

10,80 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

13,65 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Zusammenfassung

Heilbronn ist gefragter Wohn- und Arbeitsstandort. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung aller 57 analysierten Städte ordnete sich die Stadt in den Top 10 ein, bei den Angebotsmieten belegte sie Platz 13. Die Stadt ist Sitz vieler international agierender Großunternehmen und verfügt über einen starken Mittelstand. Die Wirtschaftsstruktur ist zudem sehr breit aufgestellt, sodass die Stadt insgesamt zu einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in Baden-Württemberg zählt.

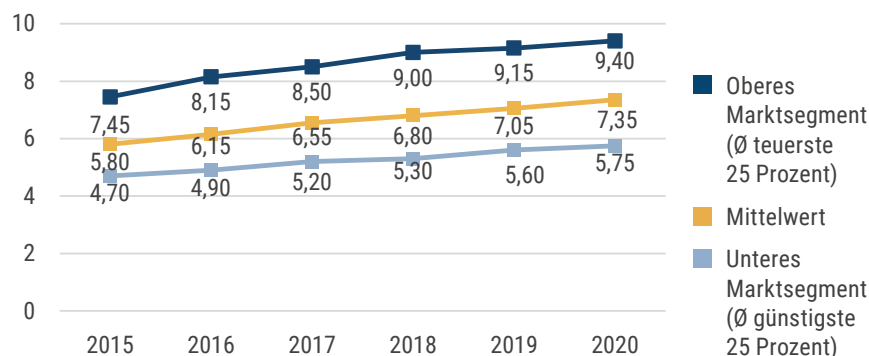
Hildesheim

Niedersachsen



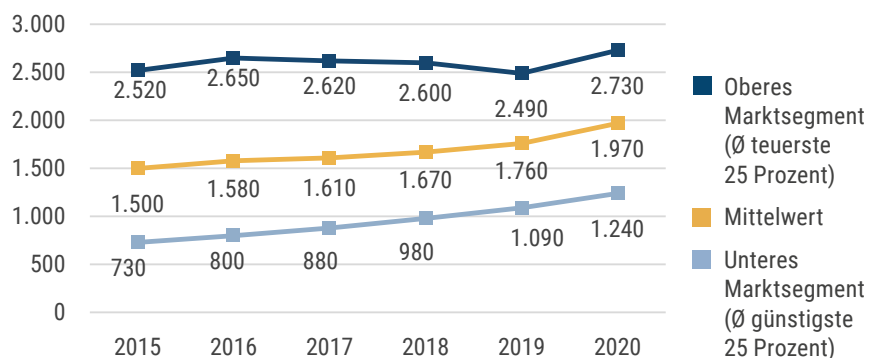
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



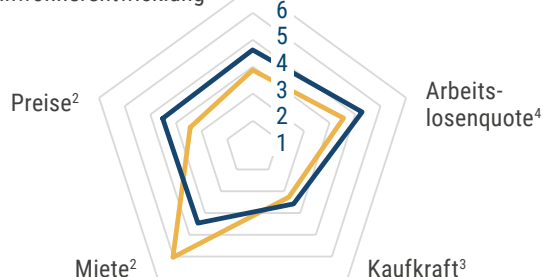
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Hildesheim

Einwohnerentwicklung¹



Hildesheim-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Hildesheim ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und damit Verwaltungszentrum der Region. Die Stadt ist überwiegend durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt, die vor allem in der Mobilitätswirtschaft (Schwerpunkt Automobilzulieferung), Elektrotechnik sowie der Metallbe- und -verarbeitung tätig sind. Im Vergleich der untersuchten Indikatoren des Berichts ordnete sich Hildesheim überwiegend im mittleren bis unteren Bereich der 57 Standorte ein.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Niedersachsen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
101.211 (+1,2 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
50.206 (+11,2 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

93,2 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
9,4 % (+0,8 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
55.187 (+1,9 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

5,3 % bezogen auf den Landkreis Hildesheim

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
150 (191)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
204 (213)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
7,35 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
k. A. wegen zu geringer Fallzahl

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

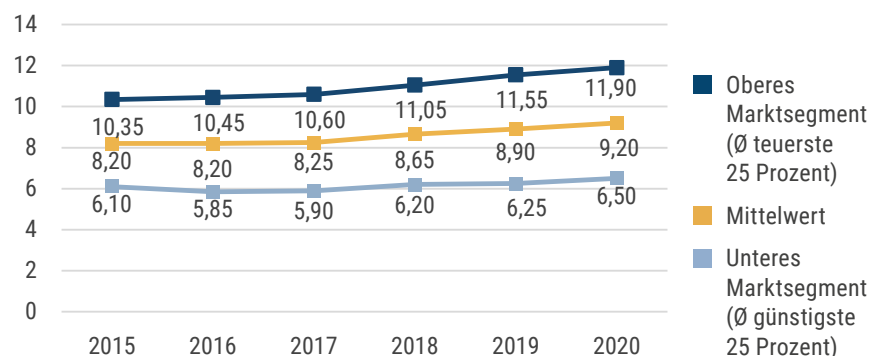
Jena

Thüringen



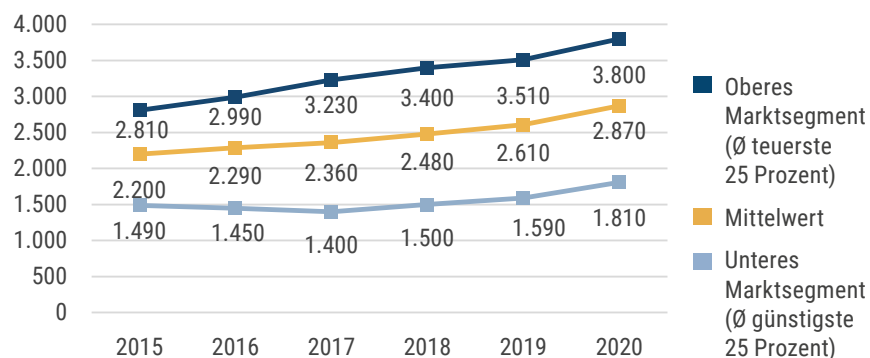
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

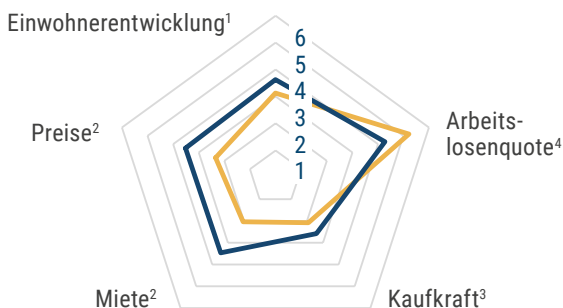


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Jena



Jena-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Thüringen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

110.244 (+1,9 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

57.380 (+8,3 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

91,2 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

5,8 % (+0,6 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

63.365 (+4,1 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,0 %

Wohnungsbau fertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

295 (551)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

182 (490)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

9,20 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

12,10 Euro/m²/Monat

Quellen:

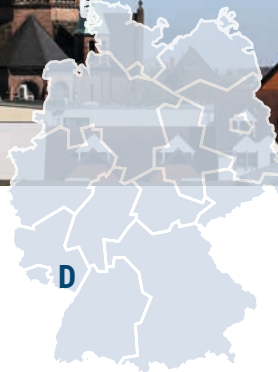
Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Zusammenfassung

Jena war hinsichtlich der Angebotsmieten die teuerste Stadt im Osten Deutschlands (ohne Berlin). Dem niedrigen Leerstand stand eine vergleichsweise hohe Bautätigkeit gegenüber. Bei der prozentualen Entwicklung des Wohnungsbestandes belegte die Stadt Rang zwölf unter den 57 analysierten Standorten. Als Hochtechnologiestandort ist Jena vor allem durch ZEISS, Jenoptik und SCHOTT weltweit bekannt und zudem als Bildungs- und Universitätsstandort gefragt.

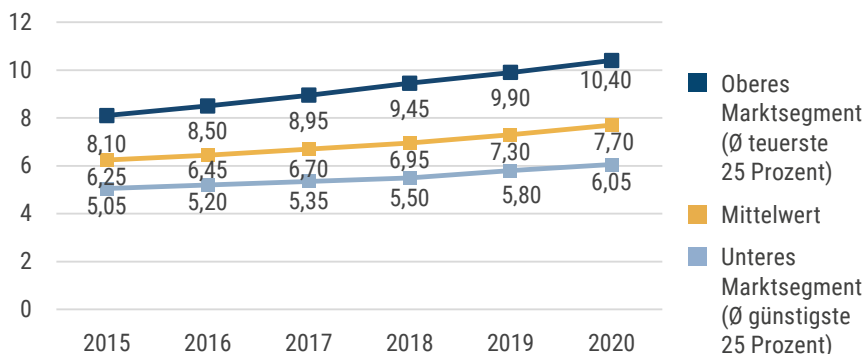
Kaiserslautern

Rheinland-Pfalz



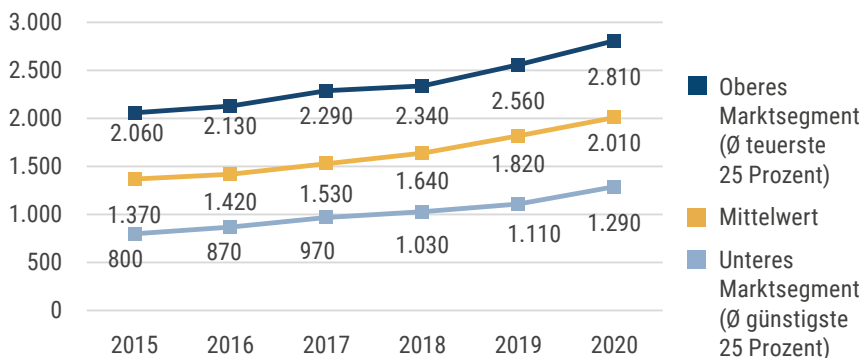
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



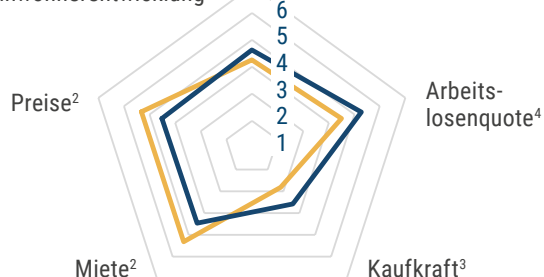
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Kaiserslautern

Einwohnerentwicklung¹



Kaiserslautern-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Mit Blick auf die Angebotsmieten ordnete sich Kaiserslautern im unteren Mittelfeld der 57 analysierten Standorte ein. Der Anstieg der Angebotsmieten im Untersuchungszeitraum war jedoch beachtlich (Rang zwölf). Als Sitz des gleichnamigen Landkreises weist Kaiserslautern als regionaler Verwaltungsstandort große Bedeutung auf. Darüber hinaus ist die Stadt als Wissenschafts- und Forschungsstandort gefragt und aufgrund der Präsenz der US-Armee in der Region von großer Internationalität geprägt.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Rheinland-Pfalz

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
99.529 (+2,2 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
53.449 (+7,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

88,4 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
9,5 % (+0,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
58.740 (+1,7 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

3,9 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
169 (199)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
178 (241)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
7,70 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
k. A. wegen zu geringer Fallzahl

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

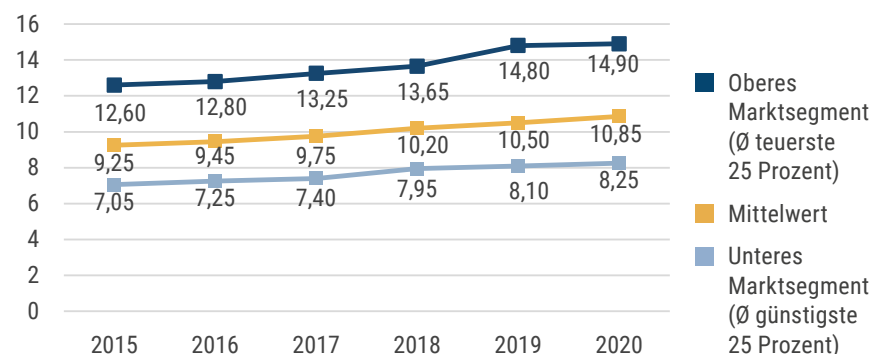
Karlsruhe

Baden-Württemberg



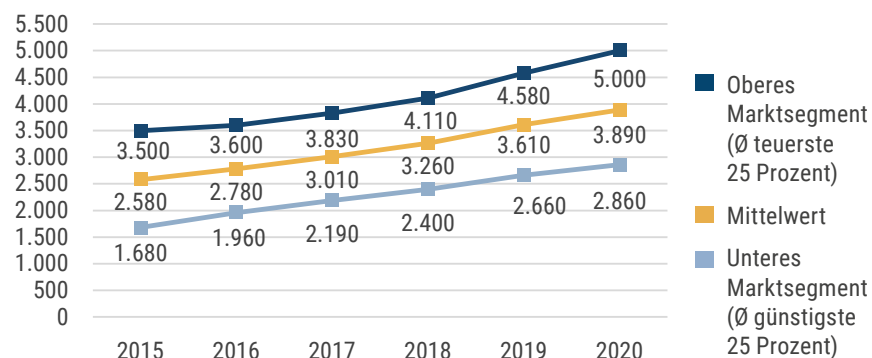
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

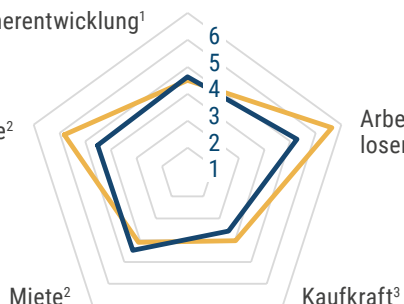
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Karlsruhe

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Arbeits-
losenquote⁴

Miete²

Kaufkraft³

■ Karlsruhe-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

B Städtekategorie

Bundesland Baden-Württemberg

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
308.530 (+2,8 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
179.534 (+4,8 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

101,2 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
4,9 % (+1,0 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
158.114 (+1,8 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,6 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
477 (690)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
612 (765)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
10,75 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
13,15 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Zusammenfassung

Karlsruhe ist ein wirtschaftsstarker Standort, der seine Stärken vor allem in der Wissenschaft, Forschung und Verwaltung (Bundesgerichtshof und das Bundesverfassungsgericht) hat. Insbesondere aufgrund der zahlreichen ansässigen Forschungsinstitute sowie der Universität mit Schwerpunkt Technologie (KIT) gilt die Stadt als einer der Top-Wirtschaftsstandorte in Deutschland. Diese Faktoren spiegeln sich auch in den Marktdaten mit der fünftniedrigsten Arbeitslosenquote oder Rang 14 bei der Miethöhe wider.

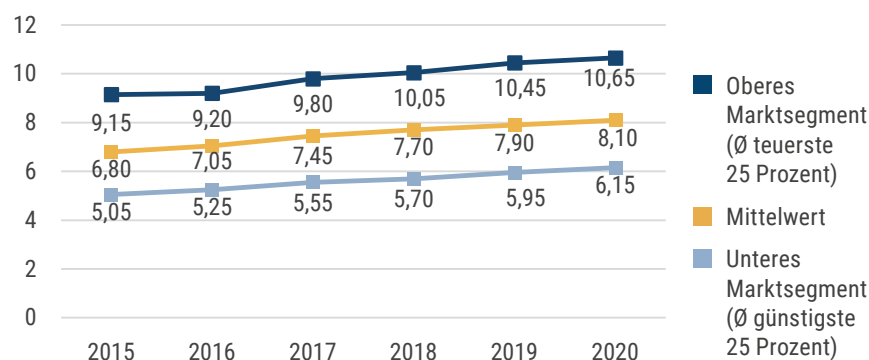
Kassel

Hessen



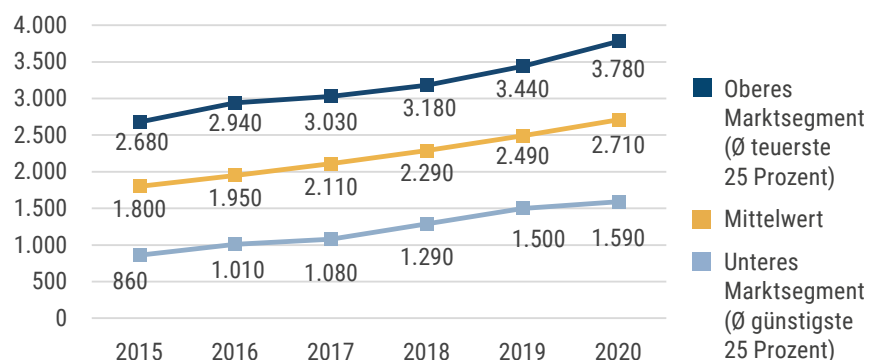
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

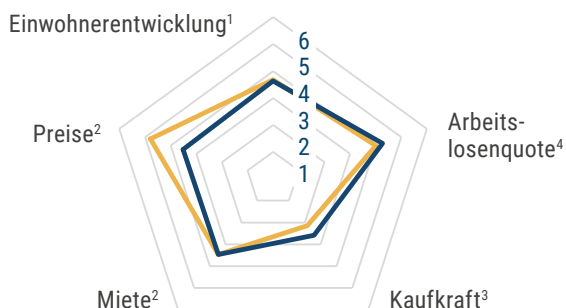


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Kassel



Kassel-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Beim Wohnungsmarkt Kassel war im Untersuchungszeitraum vor allem die hohe Dynamik bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen auffällig (Platz sieben von 57 Standorten). Hinsichtlich des Niveaus der Angebotsmieten und -kaufpreise ordnete sich die Stadt im mittleren Bereich der analysierten Städte ein. Die Wirtschaftsstruktur Kassels prägt vor allem die Industrie (insbesondere der Fahrzeugbau), jedoch ist sie auch als bedeutender Universitätsstandort und Kunststätte (documenta-Ausstellung) gefragt.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Hessen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
201.091 (+3,3 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
111.411 (+6,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

91,8 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
8,4 % (+1,1 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
106.426 (+1,8 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

2,4 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
164 (397)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
587 (548)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
8,05 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
10,50 Euro/m²/Monat

Quellen:

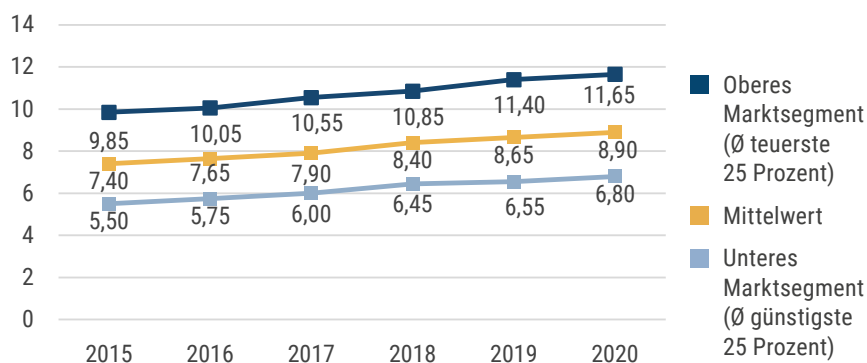
Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Kiel

Schleswig-Holstein

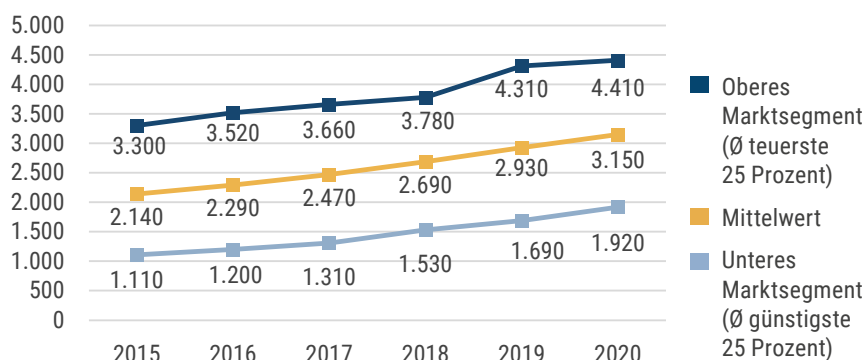
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

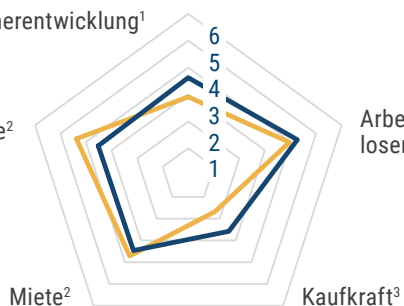
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Kiel

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Kiel-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Kiel nahm unter den 57 analysierten Standorten genau die mittlere Position bei den Angebotsmieten ein. Als Landeshauptstadt und größte Stadt des Bundeslands Schleswig-Holstein ist sie als Verwaltungsstandort, mit dem wichtigen Ostseehafen und den traditionellen Werten als maritimer Standort mit starkem internationalen Fokus bedeutend. Den Strukturwandel hin zu Dienstleistung und Forschung vollzieht die Stadt beispielsweise durch die wachsende IT-Branche und die hohe Anzahl an Studierenden.

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Schleswig-Holstein

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

246.386 (+1,3 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

125.487 (+9,2 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

86,9 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

8,5 % (+0,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

135.520 (+1,9 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,4 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

747 (495)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

752 (684)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

8,60 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

12,40 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

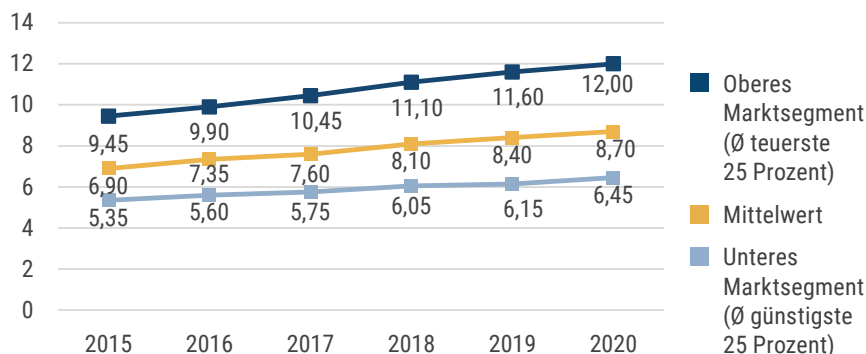
Koblenz

Rheinland-Pfalz



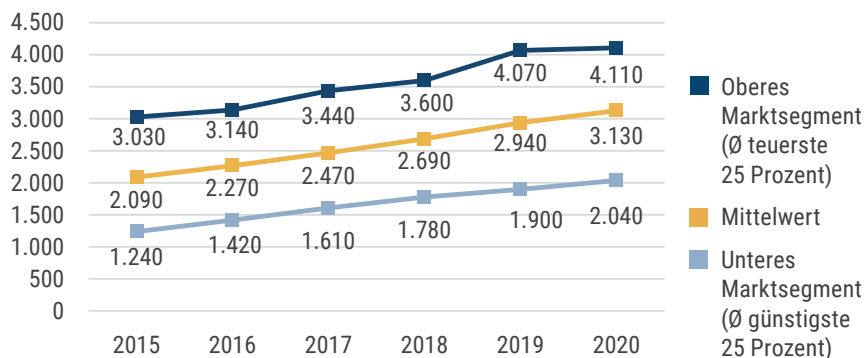
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



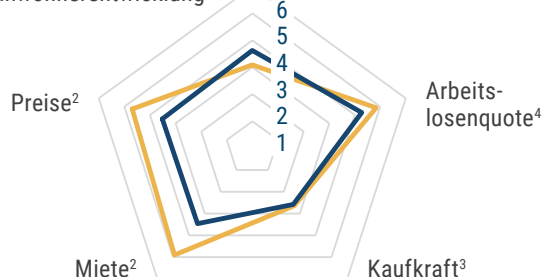
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Koblenz

Einwohnerentwicklung¹



Koblenz-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Koblenz nahm sowohl beim Zuwachs der Angebotsmieten wie auch bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen Platz zehn unter den 57 analysierten Standorten ein und zeigte somit eine starke Dynamik. Die Stadt ist wichtigster Wirtschaftsstandort mit einem breiten Branchenmix zwischen den Ballungsräumen Rhein-Ruhr und Rhein-Main und ist bedeutender regionaler und nationaler Verwaltungsstandort. Zudem ist Koblenz durch Universität und Hochschulen als Studienstandort attraktiv.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Rheinland-Pfalz

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

113.423 (+1,8 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

75.148 (+8,7 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

97,1 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

6,6 % (+1,1 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

61.850 (+2,1 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

3,5 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

340 (247)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

182 (304)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

8,60 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

11,30 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

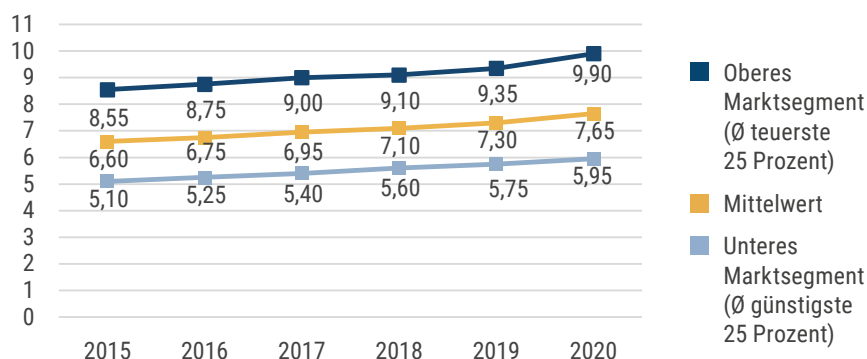
Krefeld

Nordrhein-Westfalen



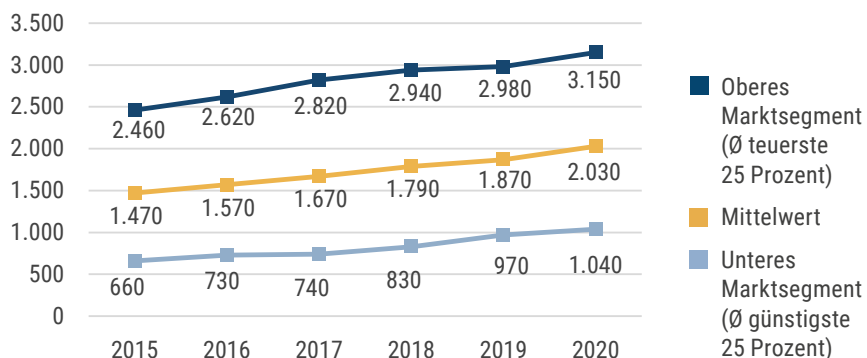
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



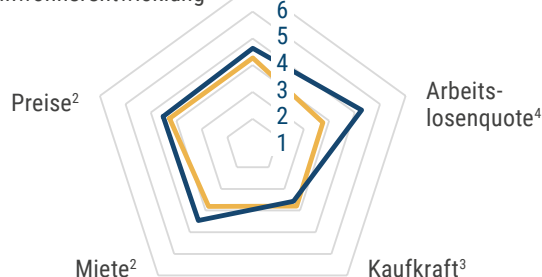
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Krefeld

Einwohnerentwicklung¹



Zusammenfassung

Trotz seiner wirtschaftlichen Fokussierung auf Industrie und Logistik sowie der Lage am Rhein und der direkten Nachbarschaft zu Duisburg gehört Krefeld nicht dem Regionalverband Ruhr an. Die Branchenstruktur ist mit den Ruhrgebietsstädten vergleichbar, da ebenfalls ein starker Fokus auf Chemie, Edeltahlerzeugung, Metallverarbeitung und Maschinenbau liegt. Auffällig war der relativ hohe Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, mit dem sich Krefeld auf Rang 13 von 57 analysierten Standorten eingliederte.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

227.496 (+2,2 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

95.119 (+12,3 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

98,7 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

11,1 % (+1,0 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

120.399 (+0,6 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

5,4 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

262 (275)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

269 (311)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

7,55 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

11,45 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

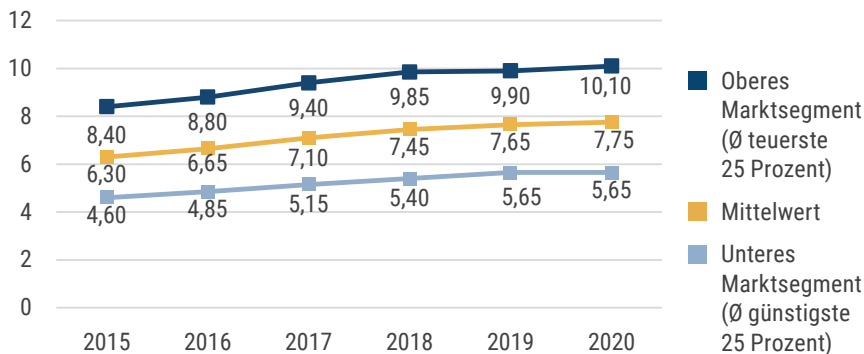
Leipzig

Sachsen



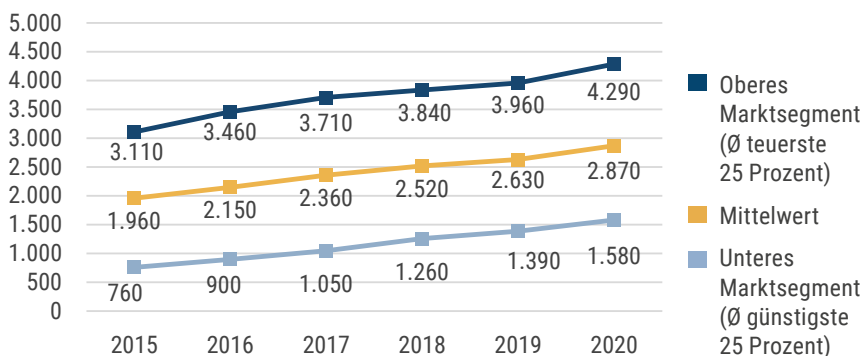
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

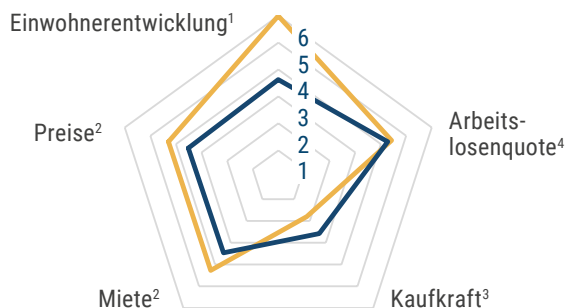


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Leipzig



Leipzig-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Leipzig wies im Untersuchungszeitraum den höchsten Einwohnerzuwachs aller 57 Standorte auf. Mit Rang acht bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchs der Arbeitsmarkt ebenfalls deutlich an. Diese positive Entwicklung aufseiten der Nachfrage zeigte sich auch auf dem Mietmarkt, wo sich Leipzig auf Platz 13 bei der Mietdynamik einreichte. Die Stadt gilt als modern und dynamisch, mit einem breiten Mix aus Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur, bei gleichzeitig (noch) moderatem Mietniveau.

Key Facts

B Städtekategorie

Bundesland Sachsen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

593.951 (+9,1 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

274.019 (+13,7 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

88,2 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

7,5 % (+1,2 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

341.419 (+2,9 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

2,8 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

2.356 (1.826)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

4.328 (3.135)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

7,50 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

10,85 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

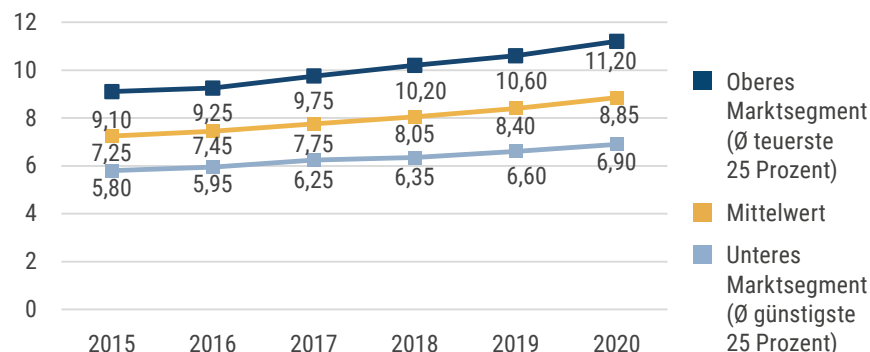
Leverkusen

Nordrhein-Westfalen



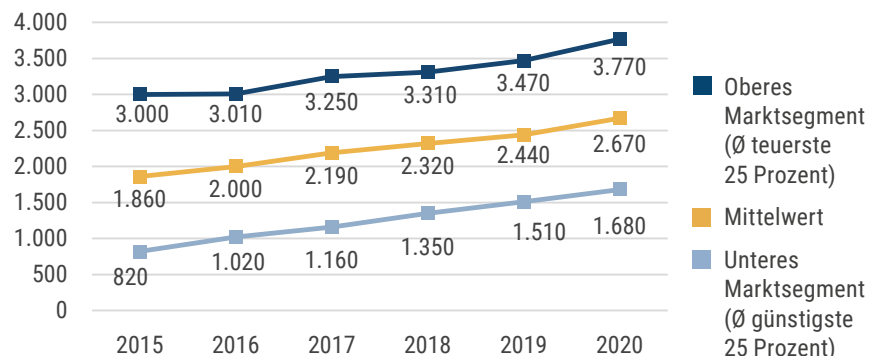
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

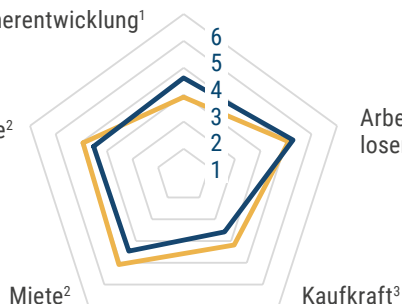
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Leverkusen

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Arbeits-
losenquote⁴

Miete²

Kaufkraft³

■ Leverkusen-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Obwohl Leverkusen hinsichtlich der Angebotspreise deutlich günstiger als die Nachbarstadt Köln war, so lagen beide Städte bei der Miet- und Kaufpreisdynamik nahezu gleichauf. Was die Entwicklung der sozioökonomischen Daten wie Einwohnerzahl, Beschäftigte und Wohnungsbestand angeht, rangierte Leverkusen jedoch im mittleren bis unteren Bereich der 57 analysierten Standorte. Die Wirtschaftsstruktur der kreisfreien Stadt konzentriert sich vor allem auf die Chemie/Pharmazie mit der Bayer AG und Lanxess sowie auf den Automobilbau.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
163.717 (+1,3 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
64.221 (+5,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

102,9 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
8,2 % (+1,0 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
82.235 (+1,4 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,5 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
197 (261)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
698 (370)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
8,50 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
11,35 Euro/m²/Monat

Quellen:

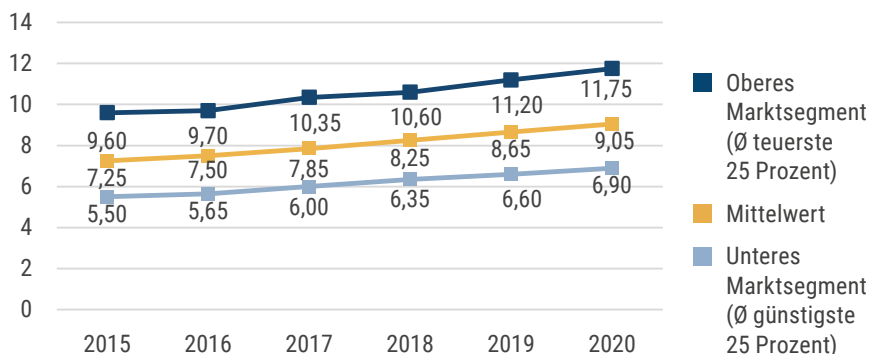
Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Lübeck

Schleswig-Holstein

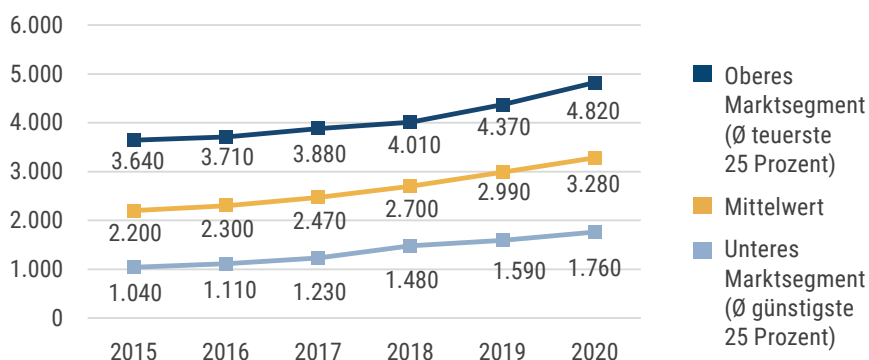
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020*

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

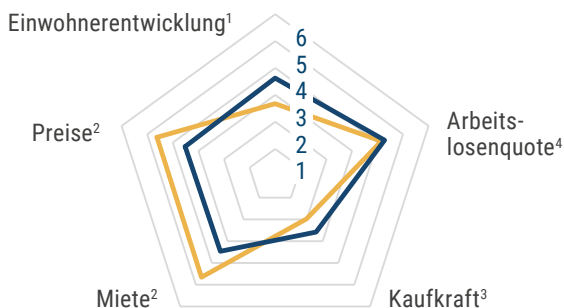


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020*

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Lübeck



Zusammenfassung

Lübeck, die in Bezug auf die Bevölkerung zweitgrößte Stadt Schleswig-Holsteins, rangierte hinsichtlich des Preisniveaus noch vor Kiel im nördlichsten Bundesland Deutschlands. Das Angebotsniveau bei den Mieten lag in Lübeck 2020 ebenfalls höher und auch die Dynamik fiel hier stärker aus. So belegte Lübeck bei der Mietentwicklung sogar Platz elf und bei der Entwicklung der Angebotskaufpreise Platz zwölf unter den 57 analysierten Standorten des Berichts.

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Schleswig-Holstein

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

215.992 (+0,7 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

100.231 (+12,8 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

90,0 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

8,1 % (+0,8 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

118.498 (+2,3 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,4 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

878 (556)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

882 (900)

Bestandsmiete 2020*

bis Baujahr 2017

8,85 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020*

ab Baujahr 2018

11,90 Euro/m²/Monat

*Lübeck ohne Stadtteil Travemünde

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

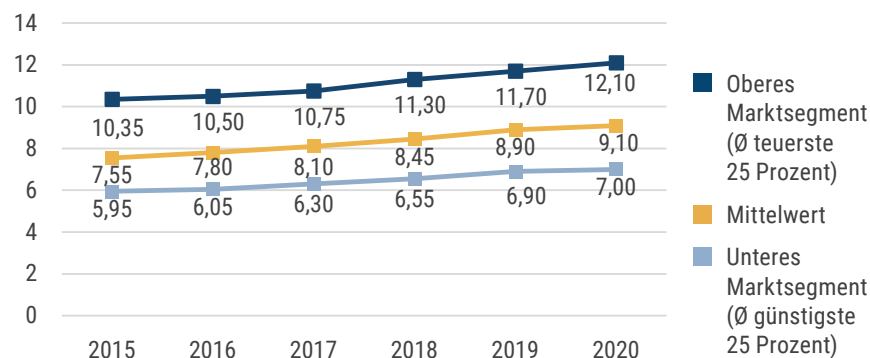
Ludwigshafen/Rhein

Rheinland-Pfalz



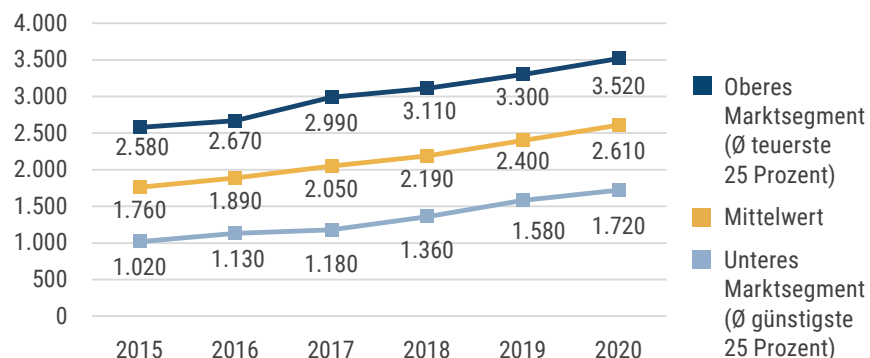
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

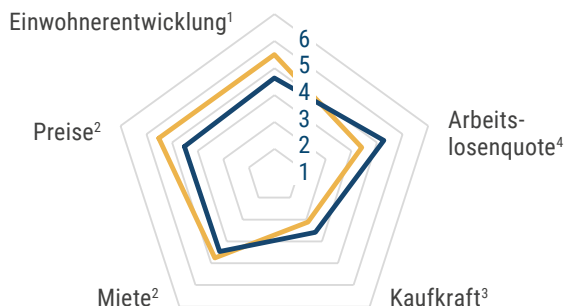


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Ludwigshafen/Rhein



Zusammenfassung

Ludwigshafen ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und einer der führenden Forschungs- und Produktionsstandorte der chemischen Industrie in Deutschland. Neben dem Sitz zahlreicher Großunternehmen bilden viele mittelständische Betriebe die Basis der wirtschaftsstarken Stadt. Bei der Betrachtung der analysierten Indikatoren des Wohnungsmarktberichts reihte sich Ludwigshafen am Rhein überwiegend im mittleren Bereich der 57 Standorte ein.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Rheinland-Pfalz

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

172.536 (+5,3 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

103.274 (+4,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

91,5 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

9,7 % (+1,6 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

86.161 (+2,7 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,1 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

514 (467)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

300 (543)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

9,05 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

10,65 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

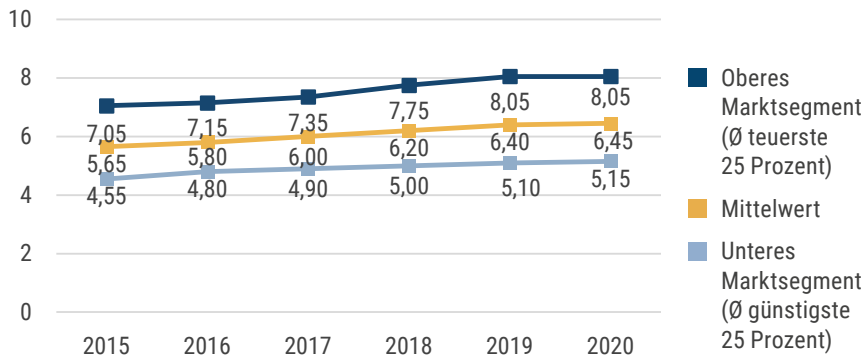
Magdeburg

Sachsen-Anhalt



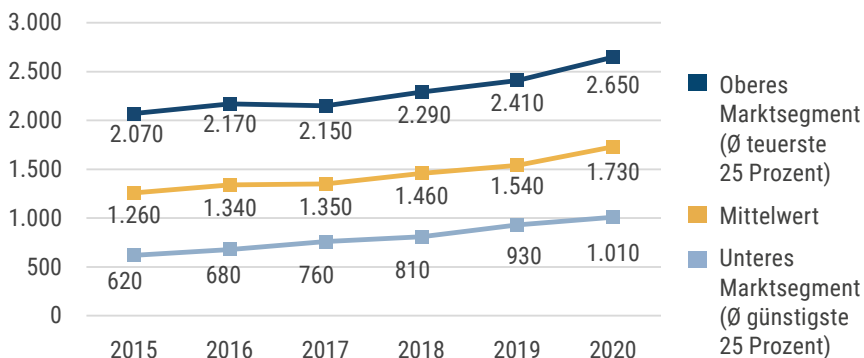
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

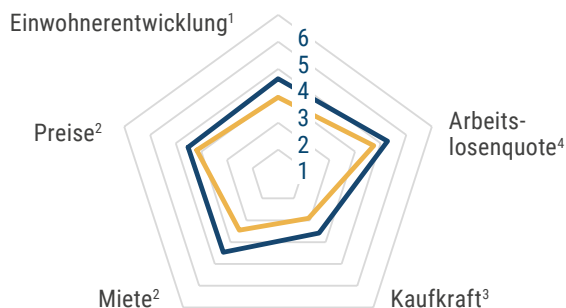


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Magdeburg



Zusammenfassung

Als Landeshauptstadt ist Magdeburg politisches Zentrum Sachsen-Anhalts. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in Mitteldeutschland dient die Stadt für die Logistik als bedeutender Standort. Traditionell spielt der Maschinen- und Anlagenbau eine wichtige Rolle. Im Zuge des Strukturwandels gewinnen die Kreativ- und Gesundheitswirtschaft und die IKT-Branche (Informations- und Kommunikationstechnik) sowie die Wissenschaft mit Universität und außeruniversitären Forschungseinrichtungen an Gewicht.

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Sachsen-Anhalt

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

235.545 (+1,4 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

108.002 (+2,8 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

89,3 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

9,0 % (+0,7 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

143.205 (+0,9 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

5,2 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

941 (611)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

1.549 (874)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

6,35 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

9,90 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

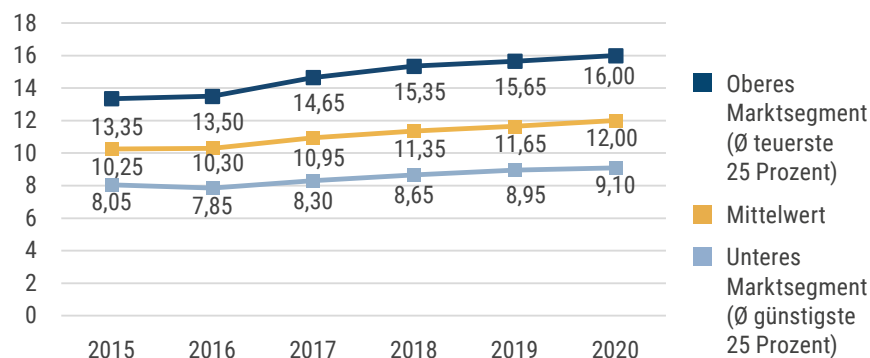
Mainz

Rheinland-Pfalz



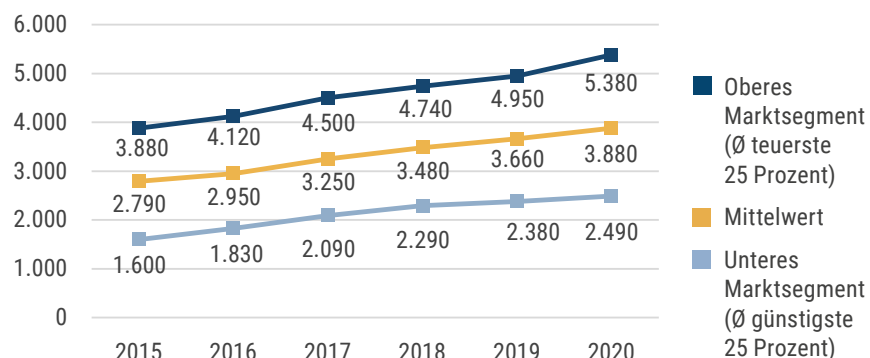
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



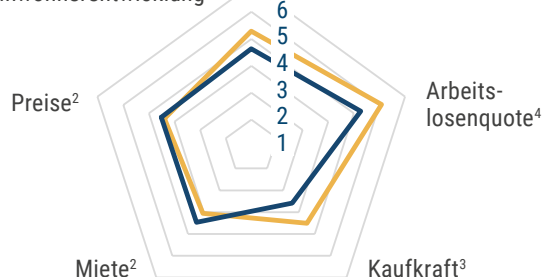
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Mainz

Einwohnerentwicklung¹



Mainz-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Mit Blick auf die mittlere Angebotsmiete der 57 Standorte des Berichts rangierte Mainz direkt hinter den großen Top-7 auf Platz acht. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum zeigte sich auch im deutlichen Bevölkerungswachstum sowie im niedrigen Leerstand von 0,7 Prozent. Die Wirtschaftsstruktur der Hauptstadt des Bundeslands Rheinland-Pfalz konzentriert sich vor allem auf die Verwaltung, Wissenschaft mit Universität, Hochschulen und diversen angeschlossenen wissenschaftlichen Einrichtungen sowie den Bereich Medien.

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Rheinland-Pfalz

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

216.864 (+4,8 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

116.057 (+8,8 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

106,4 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

6,1 % (+0,8 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

118.332 (+4,1 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,7 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

742 (987)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

1.290 (1.168)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

11,90 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

13,90 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

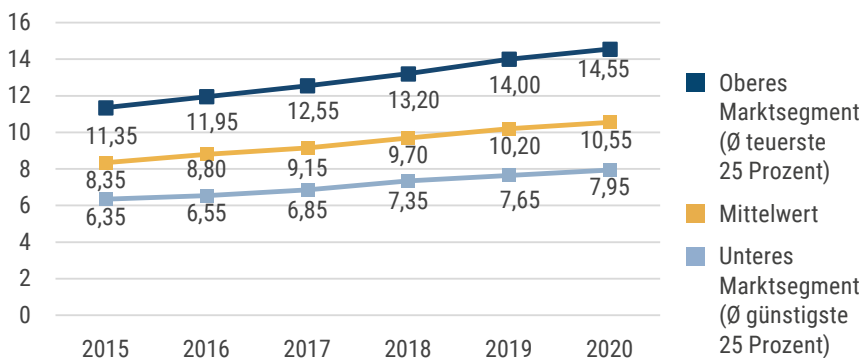
Mannheim

Baden-Württemberg



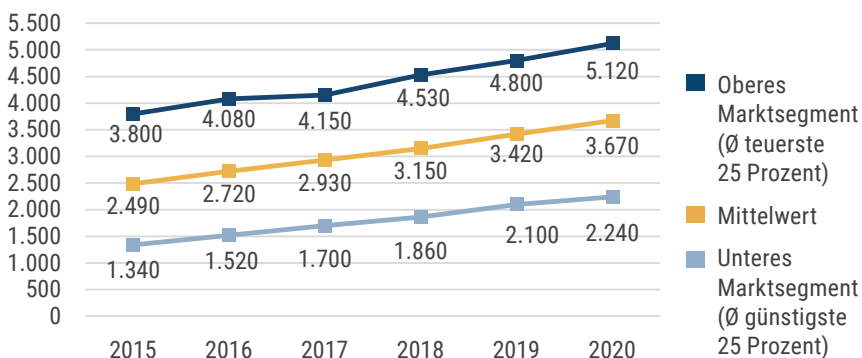
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

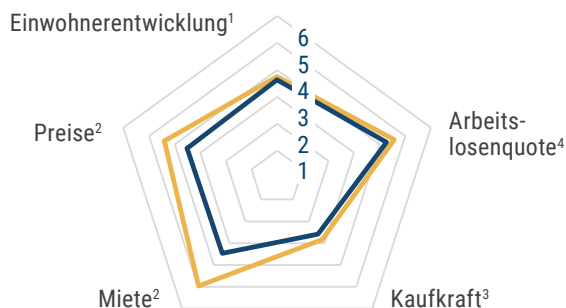


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Mannheim



■ Mannheim-Score

■ Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Mannheim zeigte im Bezug zur Entwicklung der mittleren Angebotsmiete ein dynamisches Wachstum im Untersuchungszeitraum und rangierte dahingehend auf Rang acht der 57 Standorte des Wohnungsmarktberichts. Die Stadt gehört der Metropolregion Rhein-Neckar an, die zu einem der siebtgrößten Ballungsräumen Deutschlands zählt. In Mannheim sind traditionell die chemische und Automobilindustrie sowie die Logistik ansässig, jedoch vollzieht sich ein Wandel zu einer immer breiteren Branchenstruktur.

Key Facts

B Städtekategorie

Bundesland Baden-Württemberg

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

310.121 (+3,4 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

189.353 (+6,3 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

99,1 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

7,2 % (+1,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

167.008 (+1,4 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,4 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

590 (699)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

954 (1.264)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

10,50 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

12,45 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

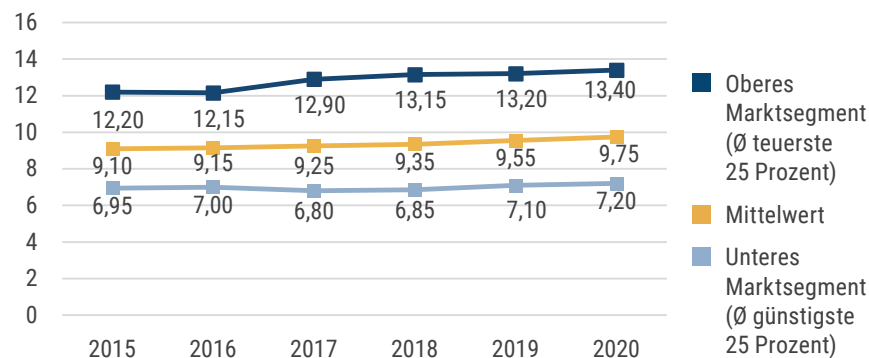
Marburg

Hessen



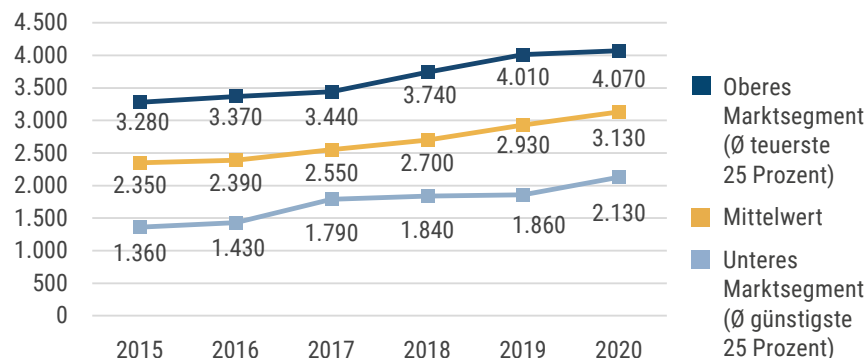
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



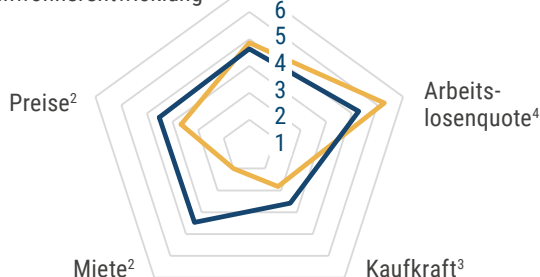
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Marburg

Einwohnerentwicklung¹



Zusammenfassung

Der Standort Marburg gilt als klassische Universitätsstadt. Die Einwohnerentwicklung war im Untersuchungszeitraum deutlich positiv, nur sieben Städte wiesen eine geringere Arbeitslosenquote auf. Unter anderem daran wird die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstätte deutlich. Neben der Bedeutung als Forschungs- und Wissenschaftsstandort (Schwerpunkt Bio- und Nanotechnologie) ist die Stadt aber auch regionaler Verwaltungsstandort aufgrund des Sitzes des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Hessen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
75.849 (+3,7 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
44.357 (+8,0 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

88,3 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
5,7 % (+0,8 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
40.915 (+3,5 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

2,3 % bezogen auf den Landkreis
Marburg-Biedenkopf

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
352 (277)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
140 (295)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
9,60 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
11,55 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

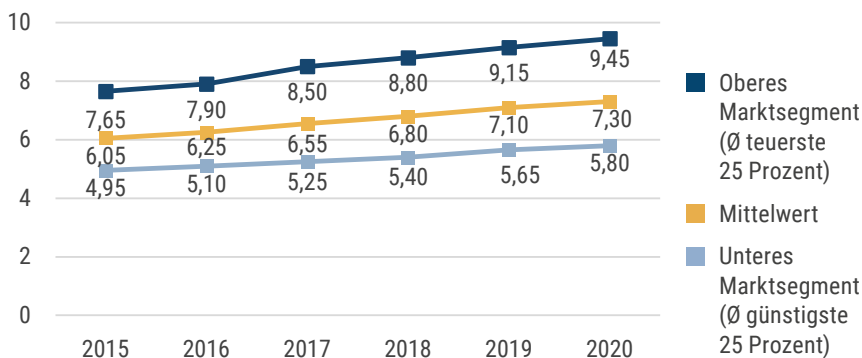
Mönchengladbach

Nordrhein-Westfalen



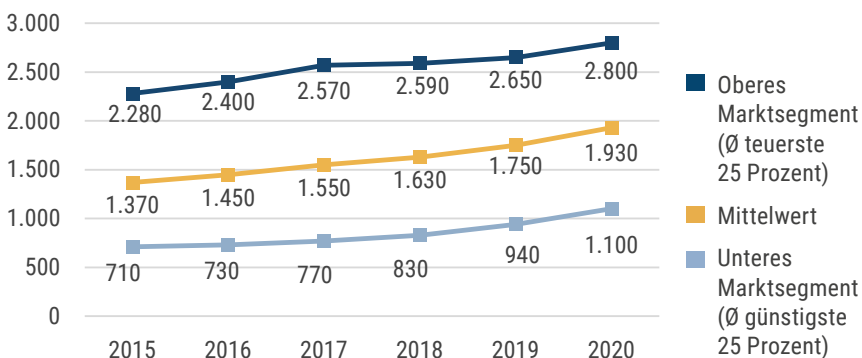
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

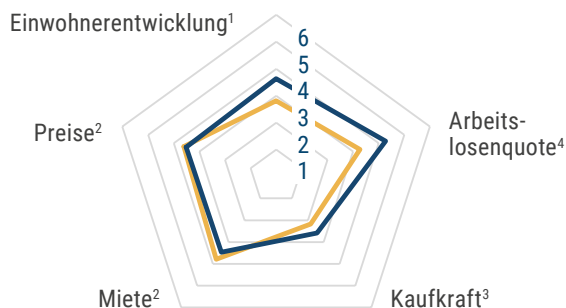


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Mönchengladbach



Mönchengladbach-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

C Städtetategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
259.622 (+1,1 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
100.875 (+12,6 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

92,1 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
10,0 % (+1,0 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
138.069 (+1,6 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

3,5 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
592 (440)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
644 (594)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
7,15 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
10,15 Euro/m²/Monat

Quellen:

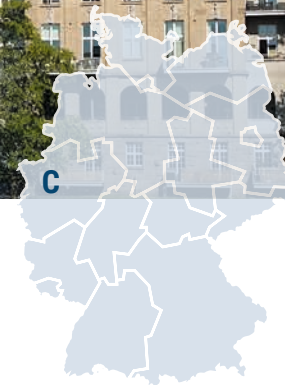
Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Zusammenfassung

Mönchengladbach gehörte in Bezug auf die Angebotsmieten und -kaufpreise zu den günstigeren Städten des Reports. Anhand des relativ hohen Zuwachses der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2014 bis 2020 (Rang zwölf von 57 Standorten) ließ sich eine positive Wirtschaftsentwicklung ablesen. Die lange auf die Textilindustrie fokussierte Ökonomie wandelt sich zunehmend hin zu einem heterogenen Branchenmix, in dem die Logistik aufgrund der günstigen Verkehrslage der Stadt an Bedeutung gewinnt.

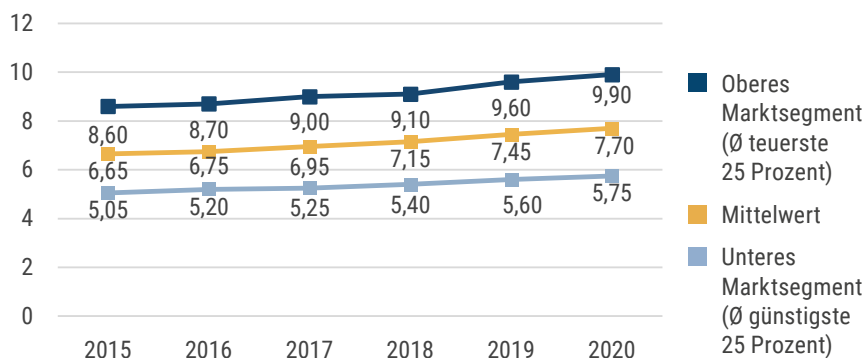
Mülheim/Ruhr

Nordrhein-Westfalen



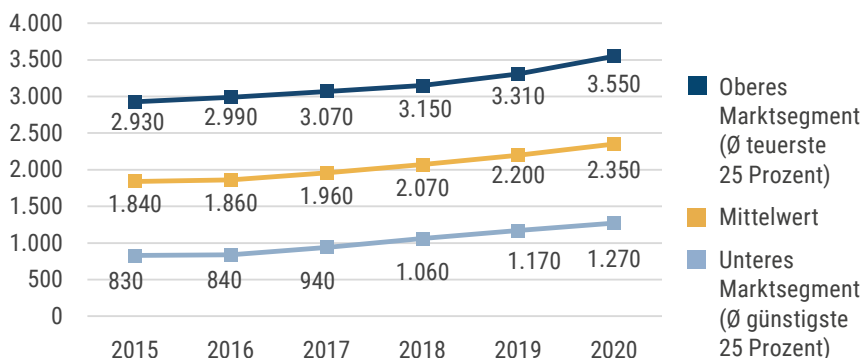
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

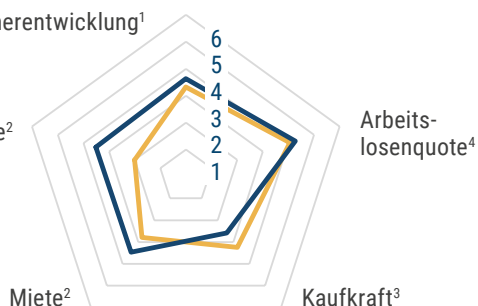
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Mülheim/Ruhr

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Mülheim/Ruhr-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Die mittlere Angebotsmiete lag 2020 in Mülheim an der Ruhr deutlich über den Werten der angrenzenden Ruhrgebietsstädte Duisburg und Oberhausen. Mülheim wurde durch relativ frühe Schließungen der Zechen als erste Stadt im Ruhrgebiet bergbaufrei, sodass sich der Strukturwandel hin zu einem breiten Branchenmix bereits seit geraumer Zeit vollzieht. Die Industrie nimmt aber mit Großunternehmen wie ThyssenKrupp, Siemens und Salzgitter-Mannesmann nach wie vor eine bedeutende Rolle ein.

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

171.064 (+2,4 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

58.590 (+2,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

103,6 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

8,3 % (+1,2 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

91.177 (+1,6 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

2,3 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

386 (368)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

391 (458)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

7,50 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

10,90 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

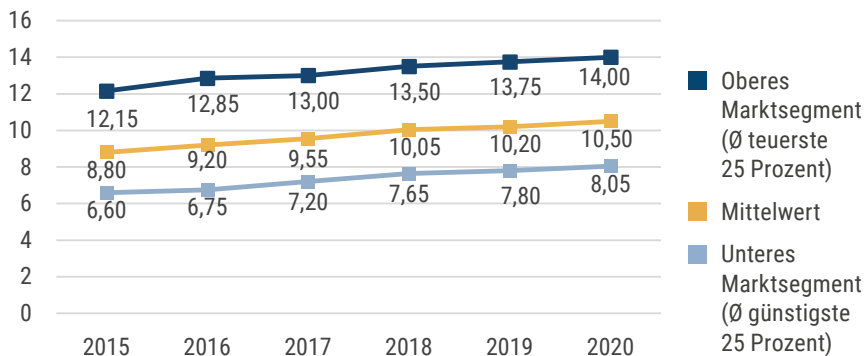
Nürnberg

Bayern



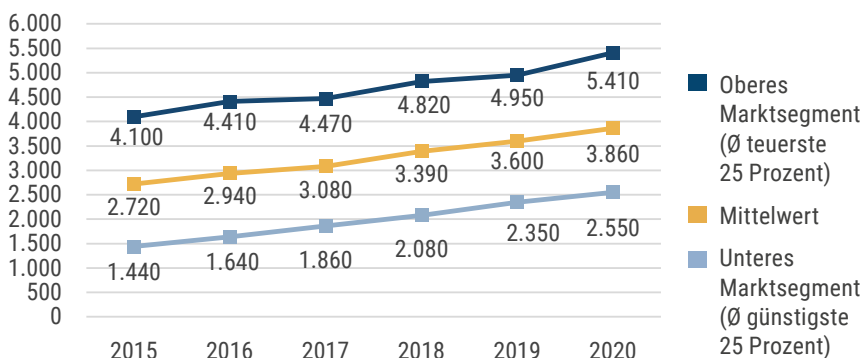
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

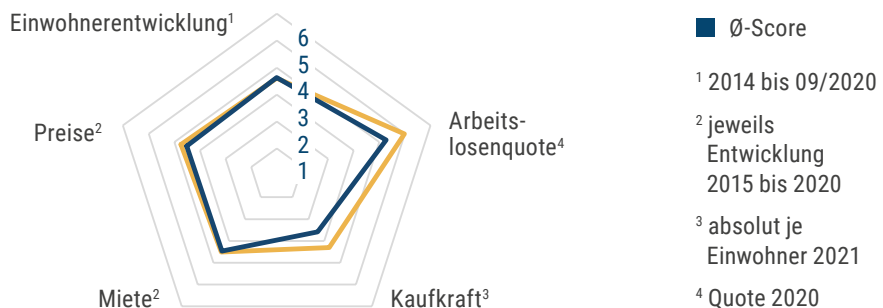


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Nürnberg



Zusammenfassung

Nürnberg ist bedeutender Industriestandort in Bayern. Des Weiteren wird die Stadt als wichtiges überregionales Messe- und Kongresszentrum sowie als Wissenschafts- und Verwaltungsstandort nachgefragt. Unter anderem hat die Bundesagentur für Arbeit ihren Hauptsitz dort. Mit der Universität und diversen Hochschulen verfügt Nürnberg zudem über eine breite Studienlandschaft. Hinsichtlich der Angebotspreise und deren Entwicklung wies Nürnberg leicht höhere Werte als die Nachbarstadt Fürth aus.

Key Facts

B Städtekategorie

Bundesland Bayern

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
516.525 (+3,1 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
309.094 (+8,6 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

104,1 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
6,3 % (+1,1 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
279.339 (+3,1 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,8 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
1.329 (1.833)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
2.799 (2.387)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
10,35 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
12,95 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

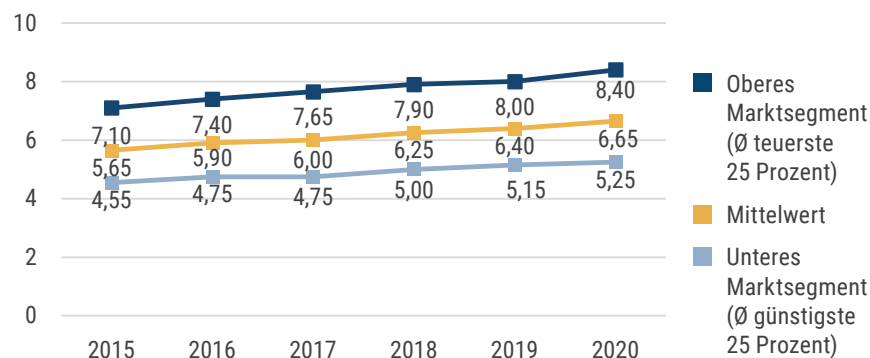
Oberhausen

Nordrhein-Westfalen



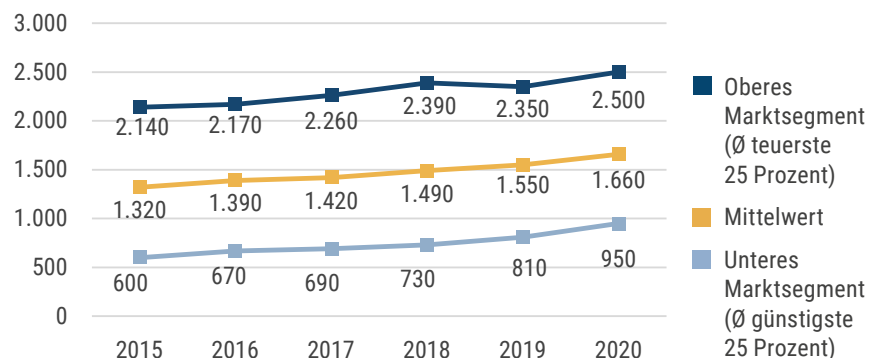
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

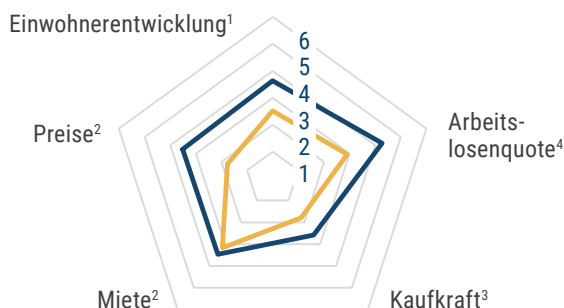


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Oberhausen



Zusammenfassung

Oberhausen ist eine der großen Ruhrgebietsstädte und damit der traditionellen Stahl- und Kohleindustrie verbunden. Den Strukturwandel vollzieht die Stadt seit Mitte der 1990er-Jahre nachdrücklich mit dem Stadtentwicklungsprojekt „Neue Mitte Oberhausen“, das die Stadt als Kultur-, Einkaufs- und Tourismusstandort im Ruhrgebiet positioniert. Hinsichtlich der sozioökonomischen Kennzahlen sortierte sich die Stadt überwiegend im unteren Mittelfeld der 57 analysierten Standorte ein.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
210.007 (+0,3 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
66.576 (+6,2 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

88,1 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
10,8 % (+1,0 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
110.977 (+1,5 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

3,9 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
368 (334)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
162 (380)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
6,50 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
k. A. wegen zu geringer Fallzahl

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

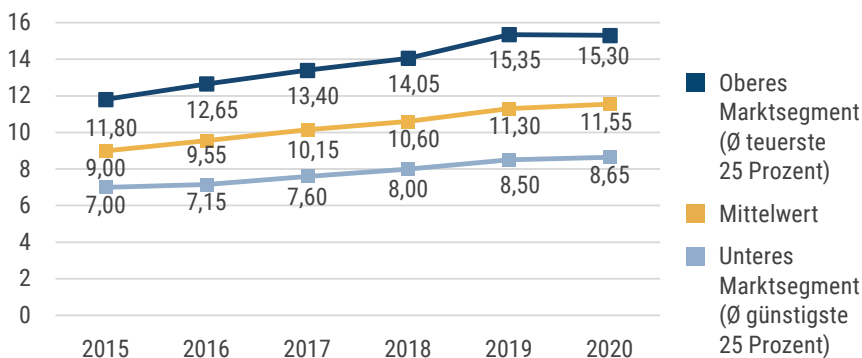
Offenbach/Main

Hessen



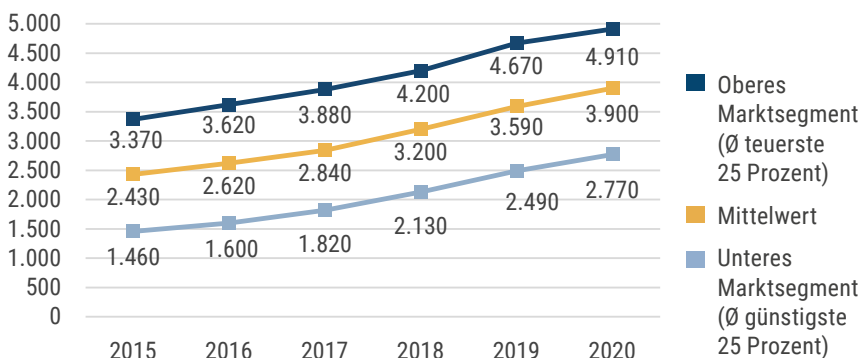
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

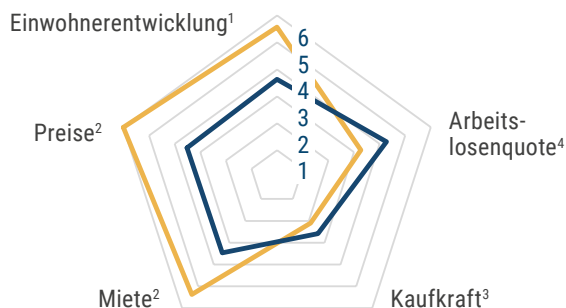


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Offenbach/Main



Offenbach/Main-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Hessen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

130.681 (+8,0 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

46.258 (+2,2 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

91,4 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

10,0 % (+1,4 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

61.970 (+4,1 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,7 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

338 (552)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

1.277 (971)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

11,20 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

13,60 Euro/m²/Monat

Zusammenfassung

Offenbach/Main wies unter allen 57 analysierten Standorten das zweithöchste Bevölkerungswachstum auf. Auf Platz drei rangierte die Stadt in Bezug auf die Entwicklung der Angebotsmieten. Aus den genannten Punkten und einem sehr niedrigen Wohnungsleerstand wird die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort deutlich. Offenbach profitiert dabei von der Nähe zur Banken- und Finanzmetropole Frankfurt am Main und dient zunehmend als alternativer (und preisgünstigerer) Wohnstandort.

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

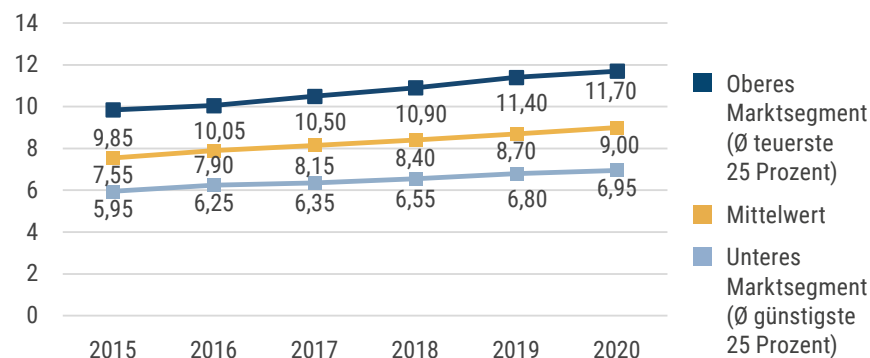
Oldenburg

Niedersachsen



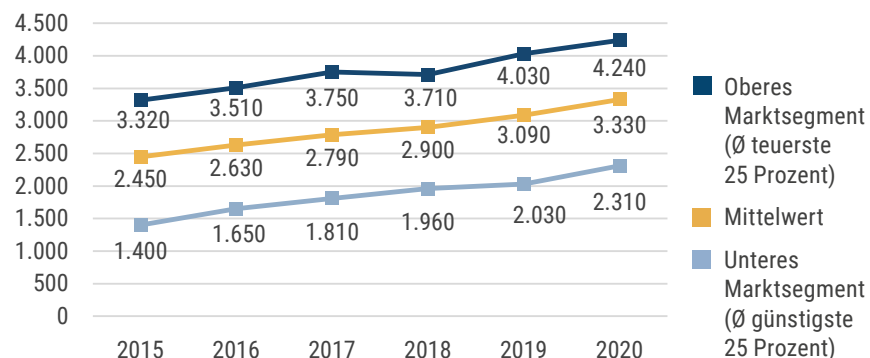
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

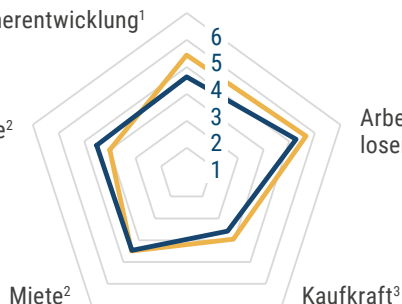
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Oldenburg

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Arbeits-
losenquote⁴

Miete²

Kaufkraft³

Oldenburg-
Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Niedersachsen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

169.214 (+5,2 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

85.452 (+11,2 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

100,3 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

7,0 % (+0,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

94.381 (+6,6 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,7 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

903 (1.099)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

1.091 (1.273)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

8,80 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

10,85 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Zusammenfassung

Die drittgrößte Stadt hinsichtlich der Einwohnerzahl Niedersachsens wies einen geringen Wohnungsleerstand auf. Bezüglich der mittleren Angebotsmiete rangierte die Stadt im Mittelfeld der 57 untersuchten Standorte. Das Wohnungsangebot wurde in den vergangenen Jahren jedoch deutlich ausgeweitet – nach Regensburg nahm der Wohnungsbestand in Oldenburg prozentual am stärksten zu. Auf der anderen Seite stieg auch die Nachfrage im Zuge eines relativ hohen Bevölkerungswachstums.

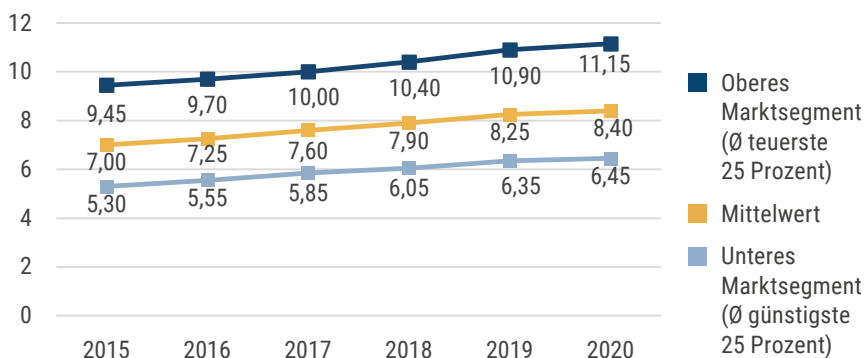
Osnabrück

Niedersachsen



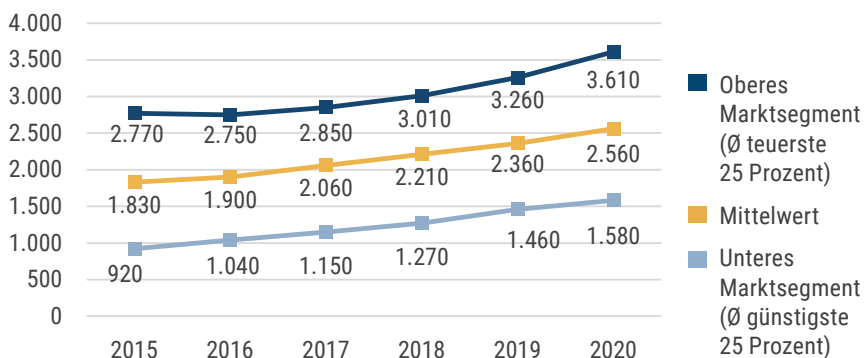
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

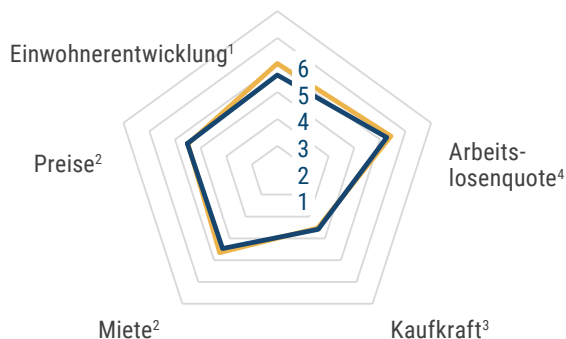


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Osnabrück



Zusammenfassung

Die viertgrößte Stadt hinsichtlich der Bevölkerungszahl Niedersachsens ist gefragter Hochschulstandort. Auf rund 164.000 Einwohner kamen an der Universität und Hochschule Osnabrück rund 26.000 Studierende. Die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend mittelständisch geprägt und auf den Dienstleistungsbereich orientiert. Aufgrund des breiten Branchenmixes ist die Wirtschaft sehr heterogen aufgestellt – Schwerpunkte liegen vor allem in der Logistik sowie im Automobil- und Ernährungsbereich.

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Niedersachsen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
163.489 (+4,2 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
97.405 (+10,0 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

95,9 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
7,5 % (+0,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
87.956 (+2,8 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,6 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
179 (446)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
183 (415)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
8,35 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
10,45 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

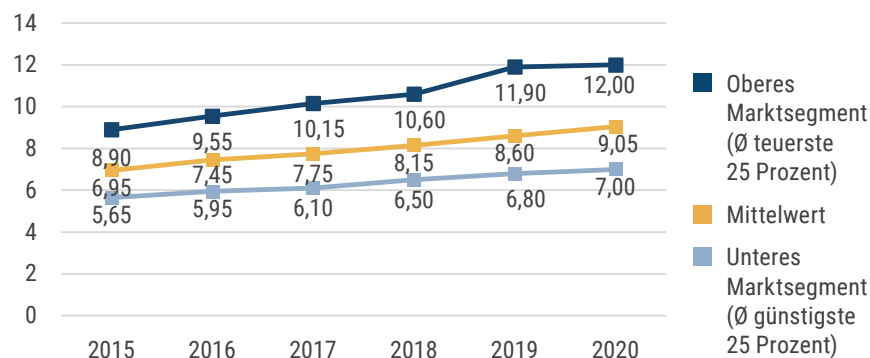
Pforzheim

Baden-Württemberg



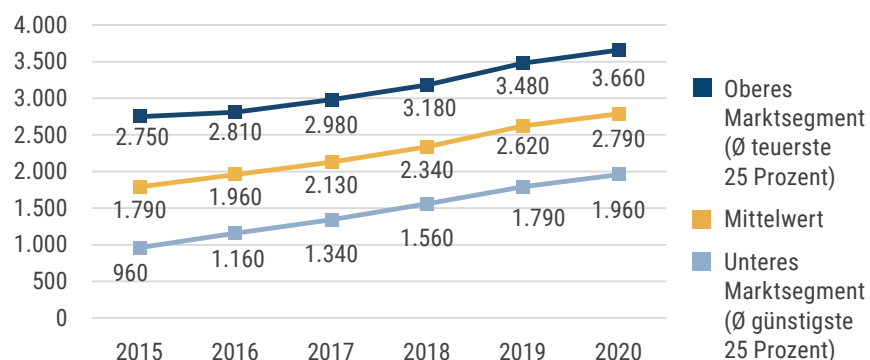
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



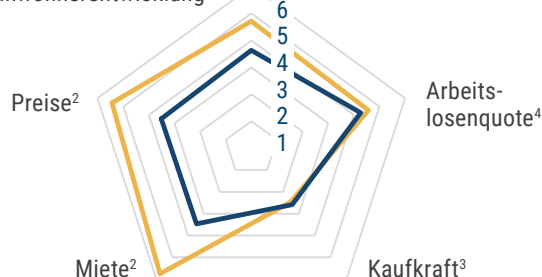
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Pforzheim

Einwohnerentwicklung¹



Zusammenfassung

Pforzheim wies nach Heilbronn die höchste Dynamik aller 57 untersuchten Standorte des Berichts hinsichtlich der Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020 auf. Mit 9,05 Euro/m² im Jahr 2020 rangierte die Stadt aber im Mittelfeld der Standorte. Pforzheim profitiert von seiner Lage zwischen den Großstädten Karlsruhe und Stuttgart. Die Attraktivität des Zentrums des Nordschwarzwalds als Wohnstandort wurde in einer relativ hohen Zunahme der Bevölkerungszahl sowie dem niedrigen Wohnungsleerstand deutlich.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Baden-Württemberg

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

126.269 (+5,8 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

58.184 (+4,9 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

95,2 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

7,2 % (+1,6 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

61.678 (+2,1 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,3 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

272 (292)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

384 (491)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

8,70 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

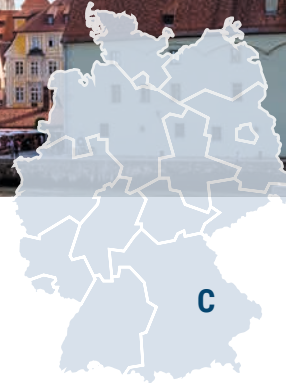
11,55 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

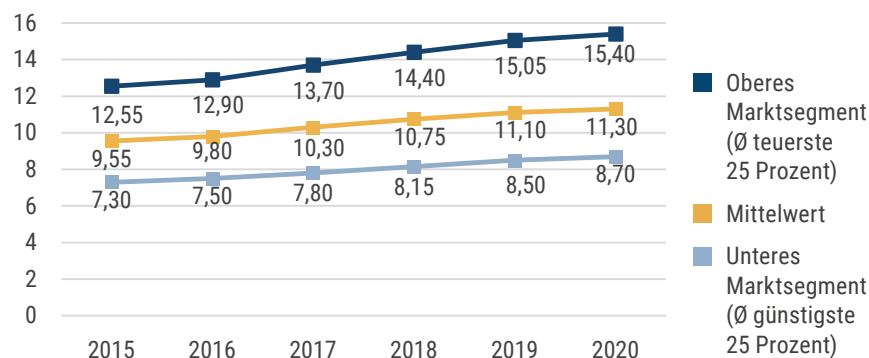
Regensburg

Bayern



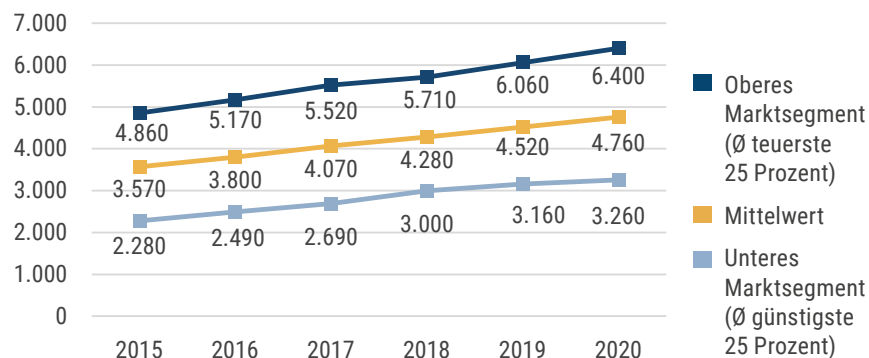
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

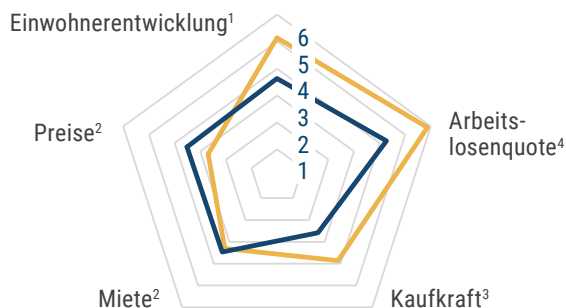


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Regensburg



Regensburg-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Regensburg belegte bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen den siebten Platz (Angebotsmieten Platz elf) und zählt damit zu den teuersten untersuchten Standorten des Berichts. Dies ging mit sehr positiven sozioökonomischen Kennzahlen wie der drittniedrigsten Arbeitslosenquote und der vierthöchsten Bevölkerungszunahme aller 57 Standorte des Berichts einher. Platz eins nahm der starke Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort sogar beim Zuwachs des Wohnungsbestands ein.

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland Bayern

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
152.162 (+6,9 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
125.778 (+15,0 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

110,0 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
4,4 % (+1,0 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
92.728 (+6,7 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

0,7 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
1.003 (1.284)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
1.899 (1.531)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
11,10 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
13,60 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

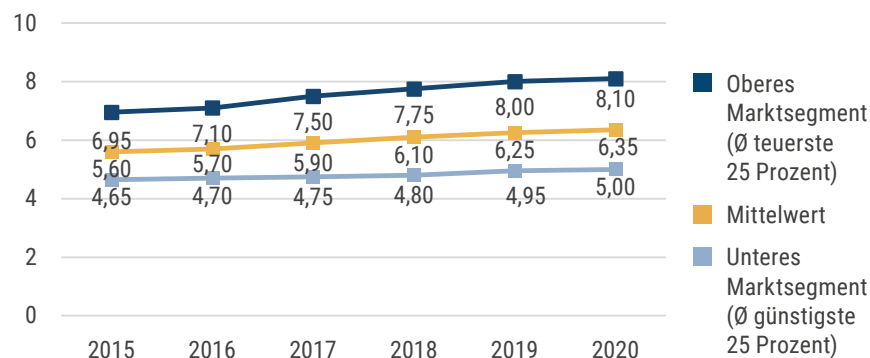
Remscheid

Nordrhein-Westfalen



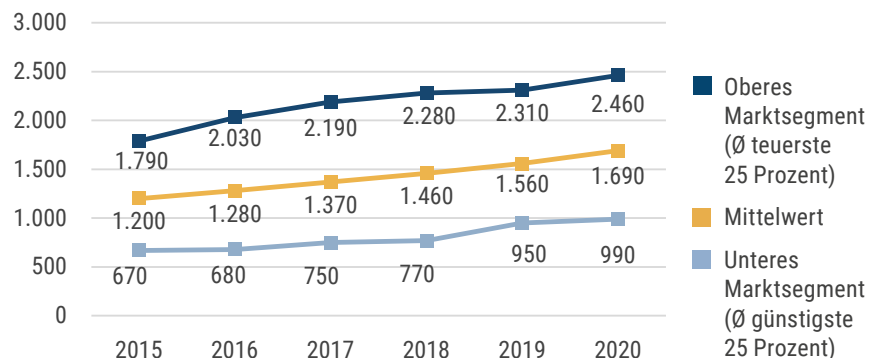
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

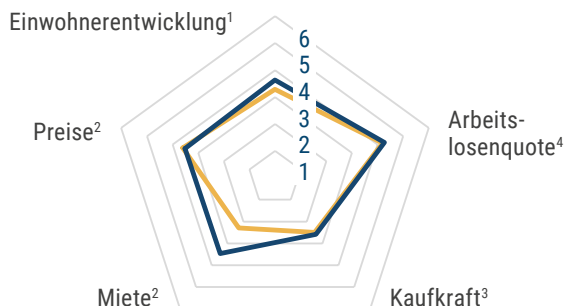


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Remscheid



Zusammenfassung

Remscheid gehörte in Bezug auf die mittlere Angebotsmiete zu den fünf günstigsten Städten des Wohnungsmarktberichts, der Leerstand war vergleichsweise hoch. Großunternehmen mit langer Tradition wie Vaillant und Gedore, ein breiter Mittelstand sowie kleinere Unternehmen prägen den Wirtschaftsstandort. Bedeutend sind insbesondere die Werkzeugindustrie sowie der Maschinenbau.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

111.500 (+2,3 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

45.815 (+7,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

95,5 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

8,0 % (+1,0 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

59.479 (+1,1 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

5,8 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

124 (155)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

128 (202)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

6,20 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

k. A. wegen zu geringer Fallzahlen

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

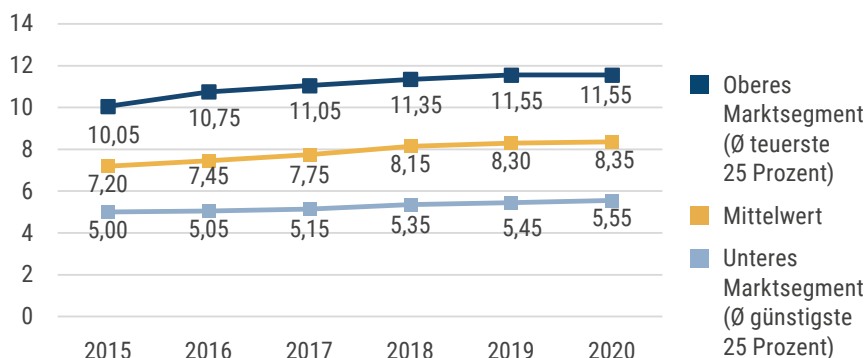
Rostock

Mecklenburg-Vorpommern



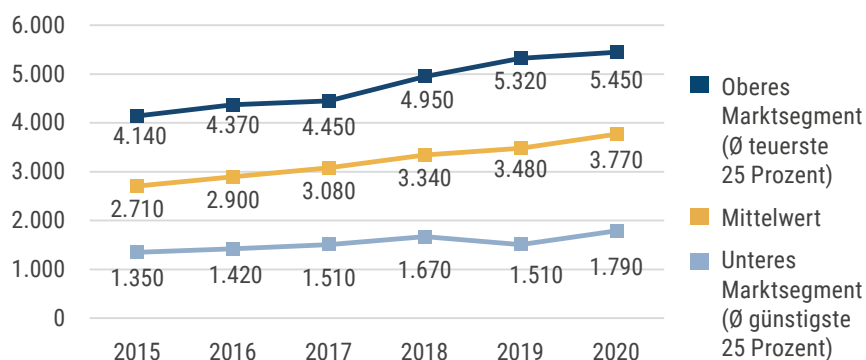
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Rostock

Einwohnerentwicklung¹

Preise²

Miete²

Arbeitslosenquote⁴

Kaufkraft³

Rostock-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Key Facts

C Städtekategorie

Bundesland
Mecklenburg-Vorpommern

Einwohner 09/2020
(2014 bis 09/2020)
208.968 (+2,4 %)

Beschäftigte 06/2020
(06/2014 bis 06/2020)
93.252 (+10,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021
87,9 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020
(2019 bis 2020)
7,6 % (+0,8 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019
(2014 bis 2019)
124.122 (+3,3 %)

Marktaktiver Leerstand 2019
2,6 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019
(Ø 2014 bis 2019)
1.104 (717)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019
(Ø 2014 bis 2019)
1.111 (934)

Bestandsmiete 2020
bis Baujahr 2017
7,50 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020
ab Baujahr 2018
11,60 Euro/m²/Monat

Quellen:
Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Zusammenfassung

Die Wirtschaftsstruktur der einwohnerreichsten Stadt Mecklenburg-Vorpommerns ist vor allem in den maritimen und produzierenden Bereichen stark. Als bedeutender Hafenstandort an der Ostsee ist das Oberzentrum zudem für die Logistik und den Verkehr wichtig. Einen relativ hohen Rang unter der 57 analysierten Standorten (Platz 16) nahm die Stadt Rostock bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen ein, was unter anderem am Stadtgebiet Warnemünde lag, das als Tourismusdestination sehr gefragt ist.

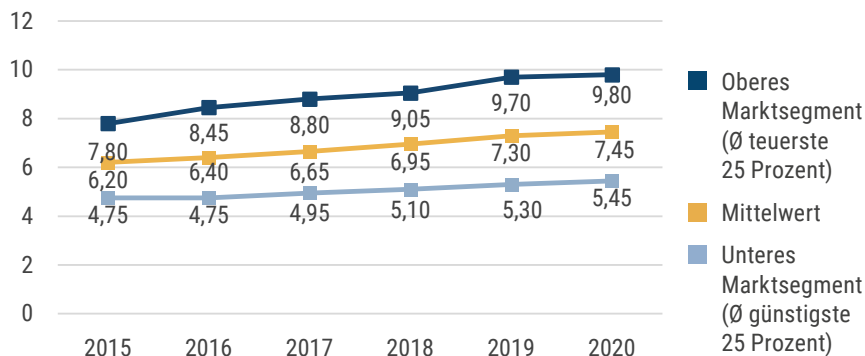
Schwerin

Mecklenburg-Vorpommern



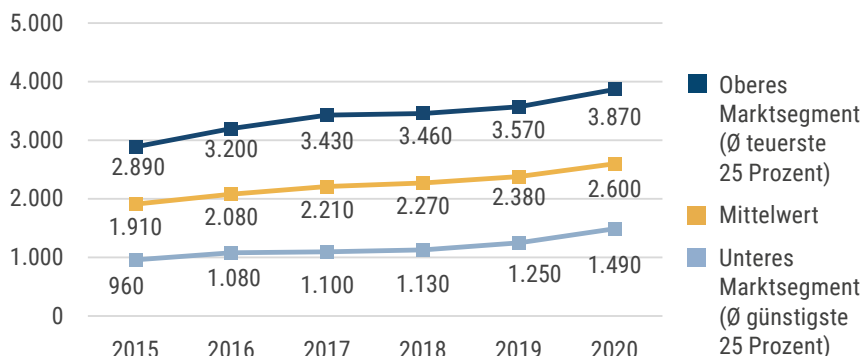
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

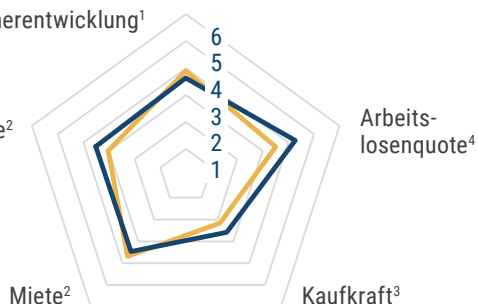
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Schwerin

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Schwerin-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils Entwicklung 2015 bis 2020

³ absolut je Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Als zweitgrößte Stadt und Landeshauptstadt des Bundeslands Mecklenburg-Vorpommern ist Schwerin ein regionaler Anziehungspunkt. Wirtschaftlich profitiert die Stadt durch ihre Lage zwischen Berlin und Hamburg, sodass die Logistikbranche ein bedeutender Wirtschaftszweig ist. Trotz der großen Bedeutung als Wirtschafts- und Verwaltungsstandort im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern rangierte Schwerin hinsichtlich der Angebotsmieten im unteren Mittelfeld der 57 Standorte des Berichts.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland
Mecklenburg-Vorpommern

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
95.638 (+3,8 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
50.554 (+4,1 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

91,9 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
9,5 % (+0,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
59.107 (+0,3 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

8,3 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
329 (261)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
513 (389)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
7,05 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018
11,00 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

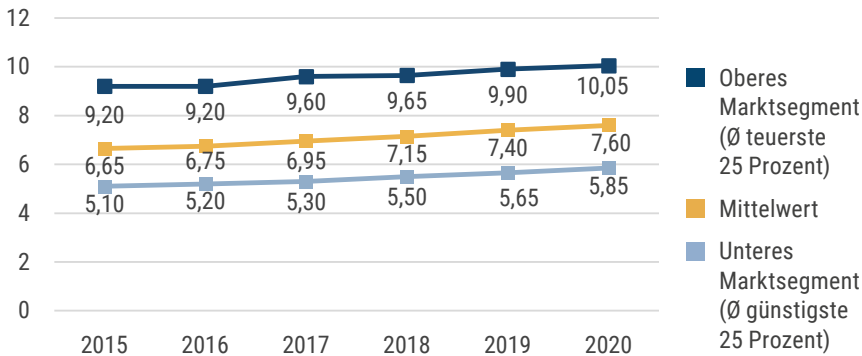
Siegen

Nordrhein-Westfalen



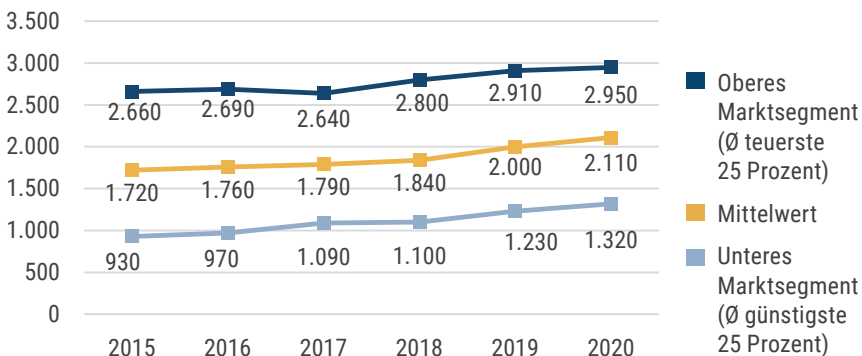
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

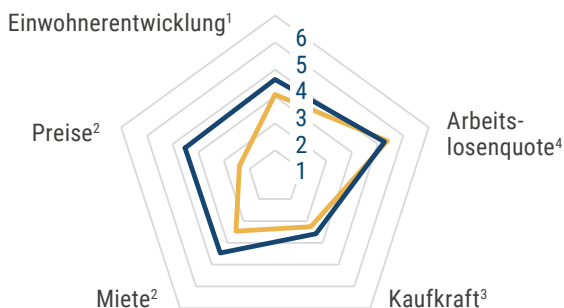


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Siegen



Zusammenfassung

Die Stadt Siegen gehörte in Bezug auf die Angebotsmieten und -kaufpreise zu den günstigeren Städten des Wohnungsmarktberichts. Auf die rund 102.000 Einwohner kamen etwa 19.000 Studierende. Die Stadt ist somit ein attraktiver Universitätsstandort. Wirtschaftlich prägen überwiegend klein- und mittelständische Unternehmen den Standort. Als Kreissitz Siegen-Wittgensteins ist Siegen zudem Verwaltungszentrum der Region.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

102.063 (+1,7 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

50.398 (+9,0 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

93,0 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

7,6 % (+1,3 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

54.645 (+1,6 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

5,8 % bezogen auf Kreis

Siegen-Wittgenstein

Wohnungsbau fertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

172 (196)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

161 (184)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

7,45 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

k. A. wegen zu geringer Fallzahl

Quellen:

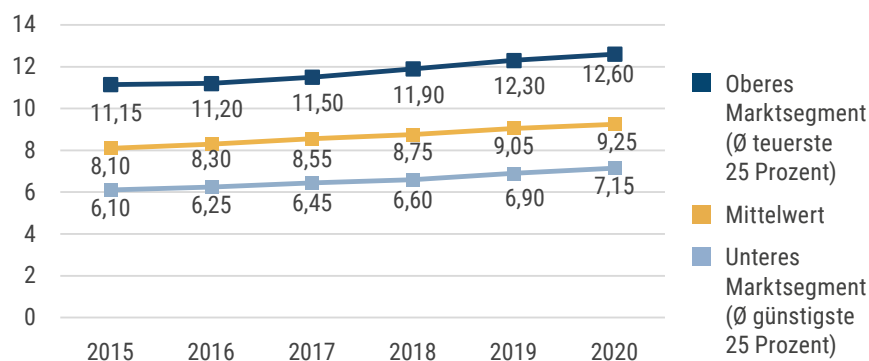
Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Trier

Rheinland-Pfalz

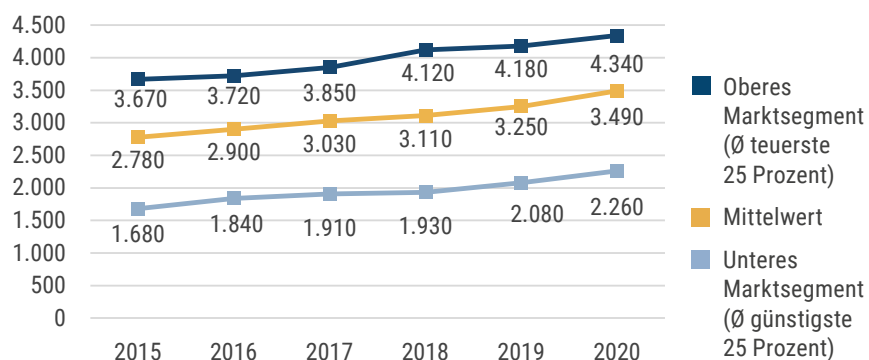
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

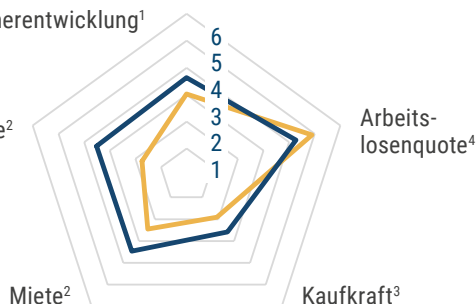
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Trier

Einwohnerentwicklung¹

Preise²



Trier-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Unmittelbar an der deutsch-luxemburgischen Grenze gelegen, profitiert Trier von seiner exzellenten europäischen Integration. Neben der ausgeprägten klein- und mittelständischen Wirtschaftsstruktur sind auch diverse international agierende Unternehmen dort ansässig. Des Weiteren ist die Stadt als Tourismus- und Universitätsstandort gefragt. Der Wohnungsbestand wuchs in Trier deutlich. Unter den 57 analysierten Städten des Reports belegte die Stadt dahingehend Rang fünf.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Rheinland-Pfalz

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

110.235 (+1,6 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

55.277 (+4,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

89,3 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

6,5 % (+1,6 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

63.974 (+4,9 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,4 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

566 (604)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

474 (647)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

9,20 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

11,45 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

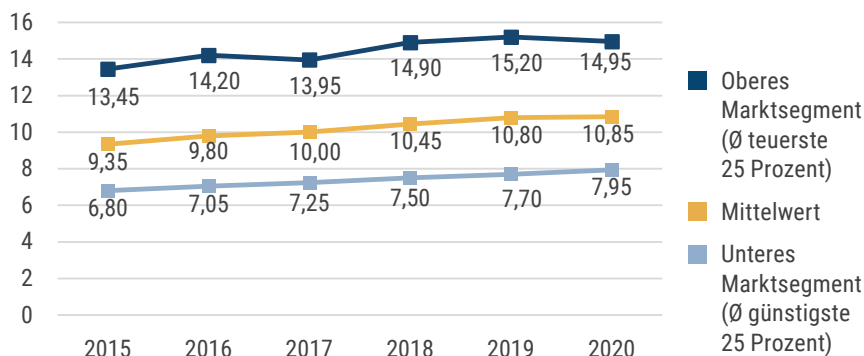
Ulm

Baden-Württemberg



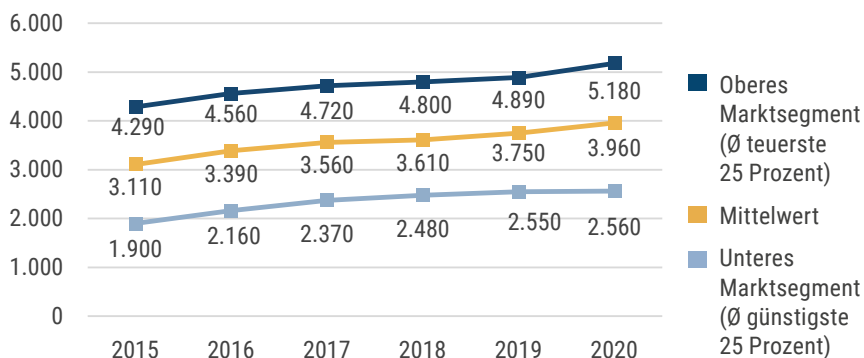
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

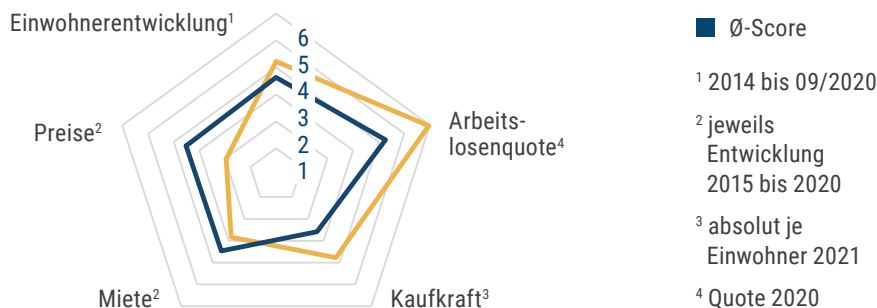


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Ulm



Zusammenfassung

Die baden-württembergische Stadt Ulm bildet mit ihrer bayerischen Schwesterstadt Neu-Ulm einen gemeinsamen Wirtschaftsstandort. Der ökonomische Schwerpunkt liegt traditionell im produzierenden Gewerbe. Aufgrund der engen Verzahnung mit dem Wissenschaftsstandort Ulm mit Universität und Hochschule sind diese Branchen zukunftsorientiert aufgestellt. Weltweit bekannte Marken wie ratiopharm, SETRA, Magirus, LIQUI MOLY und Gardena kommen aus der Innovationsregion Ulm.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Baden-Württemberg

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

126.297 (+4,6 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

95.161 (+8,6 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

109,2 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

4,2 % (+0,9 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

63.174 (+4,0 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,3 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

593 (550)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

423 (616)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

10,45 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

13,00 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Würzburg

Bayern

Key Facts

D

Städtekatgorie

Bundesland Bayern

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)
126.516 (+1,8 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)
91.645 (+9,4 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

103,5 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)
4,1 % (+0,7 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)
78.803 (+4,2 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

1,7 %

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
388 (592)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)
319 (661)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017
10,60 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

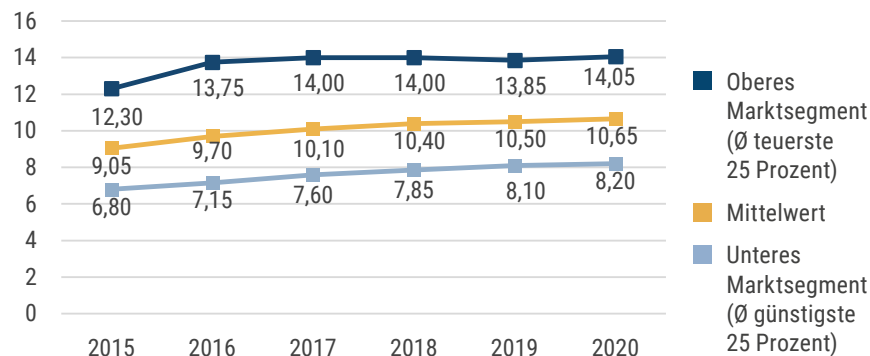
ab Baujahr 2018
12,70 Euro/m²/Monat

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

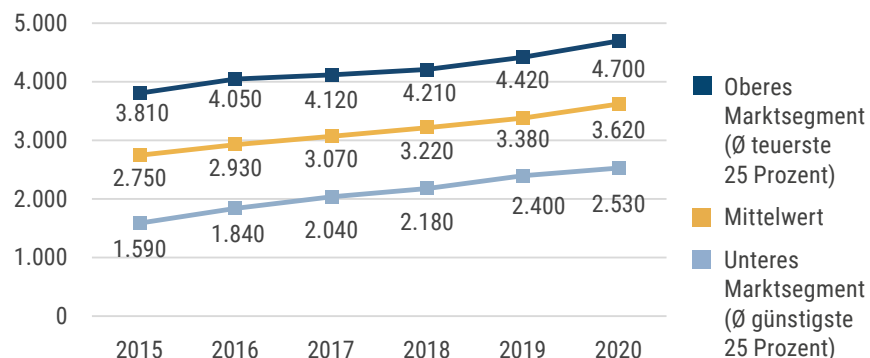
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



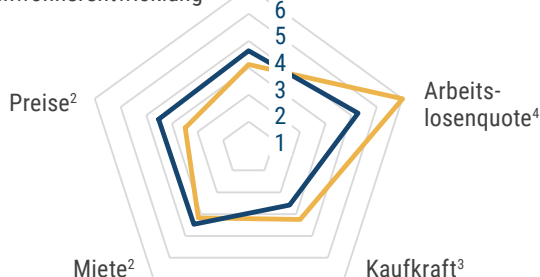
Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Würzburg

Einwohnerentwicklung¹



Würzburg-Score

Ø-Score

¹ 2014 bis 09/2020

² jeweils
Entwicklung
2015 bis 2020

³ absolut je
Einwohner 2021

⁴ Quote 2020

Zusammenfassung

Würzburg gehört mit mehr als 126.000 Einwohnern zu den zehn größten Städten Bayerns. Als traditionelle Universitätsstadt mit mehr als 34.000 Studierenden und als wirtschaftliches sowie administratives Zentrum der Region Unterfranken ist die Stadt gefragter Arbeits- und Wohnstandort. Die Wirtschaftsstärke Würzburgs zeigte sich vor allem in der niedrigsten Arbeitslosenquote aller untersuchten Standorte des Berichts von nur 4,1 Prozent im Jahr 2020.

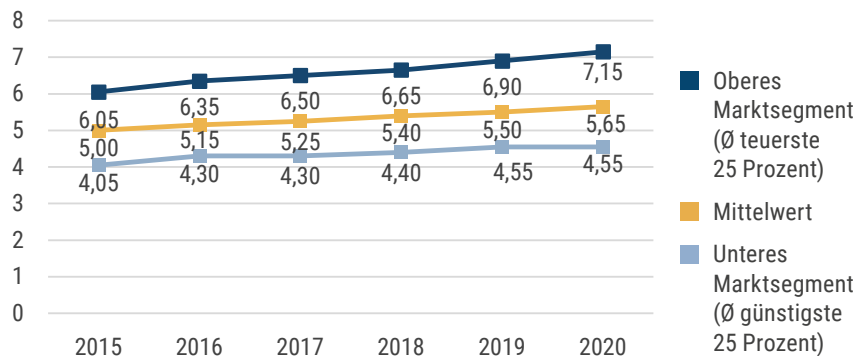
Zwickau

Sachsen



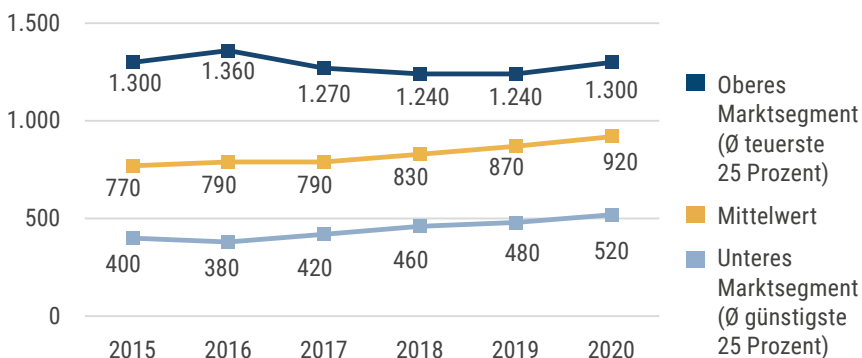
Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)

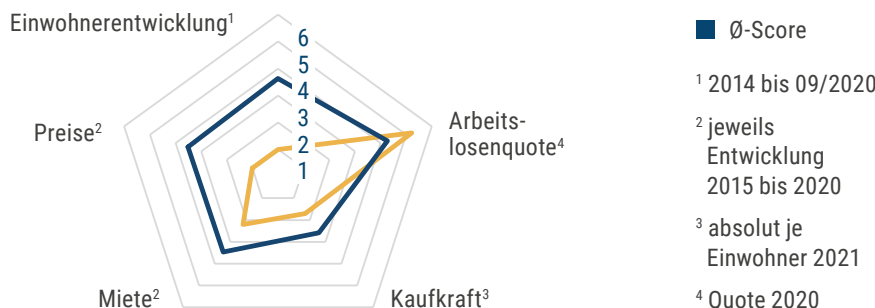


Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2020

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



Entwicklung des Standorts Zwickau



Zusammenfassung

Hinsichtlich der Einwohnerzahl ist Zwickau die viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen und Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises. Die Zukunft der traditionell ansässigen Automobilwirtschaft liegt in Zwickau vor allem in der Elektromobilität. Volkswagen baut das Werk Zwickau derzeit zu seiner leistungsstärksten E-Auto-Fabrik aus. Auch die ansässige Westsächsische Hochschule Zwickau knüpft mit ihrem technisch-wirtschaftlichen Profil an das Zukunftsfeld an.

Key Facts

D Städtekategorie

Bundesland Sachsen

Einwohner 09/2020

(2014 bis 09/2020)

87.903 (-3,5 %)

Beschäftigte 06/2020

(06/2014 bis 06/2020)

51.596 (+0,9 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2021

87,1 (D=100)

Arbeitslosenquote 2020

(2019 bis 2020)

5,8 % (+0,6 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2019

(2014 bis 2019)

56.666 (-0,3 %)

Marktaktiver Leerstand 2019

12,2 % bezogen auf Landkreis

Zwickau

Wohnungsbaufertigstellungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

92 (146)

Wohnungsbaugenehmigungen 2019

(Ø 2014 bis 2019)

339 (207)

Bestandsmiete 2020

bis Baujahr 2017

5,60 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2020

ab Baujahr 2018

k. A. wegen zu geringer Fallzahl

Quellen:

Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

Erläuterungen

Angebotsmieten und Angebotskaufpreise

Aufgerufene Mieten bzw. Preise von im betrachteten Zeitraum inserierten Angeboten von 1-, 2-, 3-, 4- und 4+-Zimmer-Wohnungen (u. a. Immobilienportale, Zeitungen), die vorab einer Bereinigung (u. a. Ausreißer oder überrepräsentierte Angebote) unterzogen wurden. Die Ermittlung und Ausweisung von Miet- und Kaufpreisen erfolgt für Wohnflächen, die in einem definierten Markt, zu einem angegebenen Zeitpunkt als verfügbar angeboten wurden. Nicht erfasst wird hierbei, ob später ein tatsächlicher Miet- oder Kaufabschluss zu diesen Preisen stattfindet bzw. stattgefunden hat.

Marktsegment (unteres/oberes)

Arithmetisches Mittel der teuersten bzw. günstigsten 25 Prozent der Miet- bzw.- Kaufangebote im entsprechenden Zeitraum.

Mittelwert

Arithmetisches Mittel bzw. Quotient aus der Summe der betrachteten Zahlen und ihrer Anzahl.

Bruttoinlandsprodukt

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist die Summe aller Güter und Dienstleistungen, die in einem festgelegten Raum erzeugt wurden, und zwar unabhängig davon, ob diese Produkte durch Inländer oder Ausländer erstellt wurden. Ob ein Gut oder eine Leistung zum Bruttoinlandsprodukt zählt, hängt ausschließlich davon ab, ob dieses Gut auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland erstellt wurde.

Erwerbstätige

Personen im Alter von 15 Jahren und mehr, die mindestens eine Stunde pro Woche gegen Entgelt irgendeiner beruflichen Tätigkeit nachgehen oder selbstständig ein Gewerbe, einen freien Beruf, ein Handwerk oder eine Landwirtschaft betreiben oder als mithelfende Familienangehörige im Betrieb eines Familienmitglieds arbeiten, ohne dafür Lohn oder Gehalt zu beziehen.

Haushalt

Als (Privat-)Haushalt zählt jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalte) sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (Einpersonenhaushalte). Gemein-

schaftsunterkünfte gelten nicht als Haushalte, können aber Privathaushalte beherbergen (zum Beispiel den Haushalt des Anstaltsleiters).

Kaufkraft

Das für Konsumzwecke verfügbare Einkommen eines Haushalts oder einer Person und somit Einkommen abzüglich wiederkehrender Zahlungen wie Mieten und Versicherungsprämien zuzüglich wiederkehrender Leistungen.

Kaufkraftindex

Der Kaufkraftindex einer Gebietseinheit (Bundesland, Bezirk, Gemeinde, Postleitzahlgebiet) gibt das Kaufkraftniveau dieser Gebietseinheit pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Wert 100.

(Marktaktiver) Leerstand

Bei dem ausgewiesenen Wohnungsleerstand handelt es sich um den von dem Unternehmen empirica ag in Zusammenarbeit mit der CBRE GmbH ermittelten marktaktiven Leerstand. Dieser umfasst leer stehende Wohnungen im Geschosswohnungsbau, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (< 6 Monate). Die Daten werden angereichert durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen. Die resultierenden Leerstandquoten werden am Gesamtbestand aller Geschosswohnungen hochgerechnet.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Kranken-, renten- und pflegeversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.

Wohnfläche

Unter der Wohnfläche einer Wohneinheit werden alle Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören und zu Wohnzwecken genutzt werden, zusammengefasst. Eingeschlossen sind hierbei auch Balkone, Loggien, Dachgärten, Terrassen sowie nach allen Seiten geschlossene Räume (u. a. Wintergärten, Schwimmbäder), die nur zu dieser Wohnung gehören. Nicht zur Wohnfläche gezählt werden Zubehörräume wie Keller-, Boden-, Trocken- und Heizungsräume, Waschküchen, Garagen sowie Abstell- und Kel-

lersatzräume, die sich außerhalb der Wohnung befinden. Bei Wohnheimen beinhaltet die Wohnfläche neben den allein genutzten Grundflächen auch Flächen, die zur gemeinschaftlichen wohnlichen Nutzung aller Bewohner bestimmt sind (z. B. Küche, Toiletten- und Duschräume). Auf die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV) wird hierbei verwiesen.

Wohngebäudebestand

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen am Anteil der Wohnfläche an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Zu den Wohngebäuden zählen in der Regel auch Wohnheime. Der Wohngebäudebestand bildet die Gesamtheit aller Wohngebäude in einer definierten Raumeinheit zu einem festgelegten Zeitpunkt ab. Dieser setzt sich sowohl aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern als auch aus Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohneinheiten zusammen.

Wohnungsbestand

Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Der Wohnungsbestand gibt die Summe aller Wohnungen in einer definierten Raumeinheit zu einem festgelegten Zeitpunkt wieder. Hierbei werden Ein- und Zweifamilienhäuser als eine bzw. zwei Wohnungen erfasst. Bei Mehrfamilienhäusern wird ebenfalls jede Wohneinheit erfasst. Ferner kann bei dieser Statistik zwischen Wohnungen in „Wohngebäuden“ als auch in „Wohn- und Nichtwohngebäuden“ unterschieden werden.

Wohnungsbaugenehmigungen

Im öffentlichen Baurecht sind Baugenehmigungen schriftliche Genehmigungsbescheide der zuständigen Baubehörde, wonach einem Bauvorhaben (Errichtung, Umbau, Abriss) keine Hindernisse entgegenstehen und somit – zeitlich befristet – genehmigt ist. Bei Wohnungsbaugenehmigungen bezieht sich dieser Bescheid auf Wohnungen, die sich sowohl in „Wohngebäuden“ als auch in „Wohn- und Nichtwohngebäuden“ befinden können. In der Regel werden Wohnungsbaugenehmigungen (u. a. Anzahl, Fläche) als Summe in einer definierten Raumeinheit zu einem festgelegten Zeitpunkt wiedergegeben. Unterschieden werden kann dabei zwischen

Baumaßnahmen im Neubau, im Neubau und bestehenden Gebäuden sowie nur in bestehenden Gebäuden. Bei den beiden letztgenannten Bereichen können eventuell auch negative Werte auftreten.

Wohnungsbaufertigstellungen

Eine Baufertigstellung beschreibt die Fertigstellung von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen. Wohnungsbaufertigstellungen beziehen sich hierbei auf Wohnungen, die sich sowohl in „Wohngebäuden“ als auch in „Wohn- und Nichtwohngebäuden“ befinden können. In der Regel werden Wohnungsbaufertigstellungen (u. a. Anzahl, Fläche) als Summe in einer definierten Raumeinheit zu einem festgelegten Zeitpunkt wiedergegeben. Unterschieden werden kann dabei zwischen Baumaßnahmen im Neubau, im Neubau und bestehenden Gebäuden sowie nur in bestehenden Gebäuden. Bei den beiden letztgenannten Bereichen können eventuell auch negative Werte auftreten.

Wohnraumbedarf

Der Wohnraumbedarf gibt die – neben den bereits bestehenden Wohneinheiten – statistisch errechnete notwendige Summe an neuem Wohnraum wieder, die nötig wäre, um zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer definierten Raumeinheit alle Haushalte adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Wohnraumversorgung

Versorgung der wohnraumnachfragenden Haushalte bzw. Einwohner mit Wohnraum in quantitativer (Anzahl) und qualitativer (Differenzierung nach Wohnraumanprüchen) Hinsicht. Im Bericht steht die Betrachtung der quantitativen Wohnraumversorgung im Vordergrund, gemessen anhand der bestehenden Wohneinheiten je Einwohner bzw. der Wohneinheiten je 1.000 Einwohner innerhalb festgelegter Betrachtungsräume.

Quellenangaben/Abbildungsverzeichnis

Prognosequellen:

Prognosen zum Bruttoinlandsprodukt 2021

(Stand jeweils in Klammern):

u. a. Bundesregierung (plus 3 Prozent, 01/2021), ifo Institut für Wirtschaftsforschung (plus 4,2 Prozent, 12/2020), Institut für Weltwirtschaft (plus 3,1 Prozent, 12/2020), Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut (plus 4 Prozent, 12/2020), Institut für Wirtschaftsforschung Halle (plus 4,4 Prozent, 12/2020), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (plus 5,3 Prozent, 12/2020)

ifo Institut für Wirtschaftsforschung; Geschäftsklimaindex.

Statistisches Bundesamt; Bevölkerung im Wandel.

Annahmen und Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung; 2019.

Statistisches Bundesamt; Bevölkerung Deutschland bis 2060. Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung; 2019.

Statistisches Bundesamt; Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung; 2020.

Privatwirtschaftliche Quellen:

GfK GeoMarketing GmbH

CBRE-empirica-Leerstandsindex

Value AG; VALUE Marktdatenbank

Öffentliche Quellen:

Bundesagentur für Arbeit

Bundesverfassungsgericht

Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bayerisches Landesamt für Statistik

Hessisches Statistisches Landesamt

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Statistisches Bundesamt

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Thüringer Landesamt für Statistik

Quellen Exkurs Österreich:

EHL Immobilien

Landesstatistik Wien

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Österreichische Nationalbank (OeNB)

Stadt Graz

Stadt Linz

Statistisches Amt der Europäischen Union (Eurostat)

Statistik Austria

Statistisches Bundesamt Deutschland

TU Wien

Wirtschaftskammer Österreich (WKO)

Abbildungsverzeichnis

Umschlag: Shutterstock

Seite 6

Berlin, Königsstadtquartier

Architekturaufnahme, Alexander Volkert

Seite 41

Architekturaufnahmen, Vincent Mosch

Oben: Berlin-Pankow, Mühlenstraße

Mitte: Leipzig, Triftweg

Unten: Flensburg, Matthiesenstraße

Adobe Stock

Seite 9, 58, 72, 82 und 88

Shutterstock

Seite 7, 11, 14, 15, 31, 32, 34–40, 43, 44,

46–57, 59–71, 73–81, 83–87, 89–95

Datenerhebung: Stand bis Februar 2021

Mietendeckel Berlin: Stand 15. April 2021

ZBI Fondsmanagement AG
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Telefon: +49 9131 48009-0
E-Mail: service@zbi.de

apollo valuation & research GmbH
Große Eschenheimer Straße 13
60313 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 970 505-0
E-Mail: info@nai-apollo.de

Copyright © apollo valuation & research GmbH, ZBI Fondsmanagement AG, 2021.

Diese Publikation dient ausschließlich zu Informationszwecken. Sie wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichts muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Wir übernehmen keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht noch Teile hieraus dürfen ohne unsere schriftliche Zustimmung publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.



Erfahren Sie mehr auf
www.zbi.de

www.nai-apollo.de