







# Wohnimmobilienmarktbericht 2021

# Betrachtung des deutschen Wohnimmobilienmarkts 2021

mit Exkurs Österreich

#### **ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe**

Mit mehr als 20 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. Die ZBI Gruppe verfolgt das Ziel einer Stärkung von Teilhabe, Langfristigkeit und Verbindlichkeit in Form einer neuen "Wertgemeinschaft" für Investments und Wohnen. Derzeit beschäftigt die ZBI Gruppe mehr als 850 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 36 Standorten in Deutschland, Luxemburg und Wien. Aktuell werden etwa 61.000 Wohn- und Gewerbeinheiten von der Unternehmensgruppe verwaltet. Das bislang realisierte Transaktionsvolumen liegt bei rund elf Milliarden Euro.

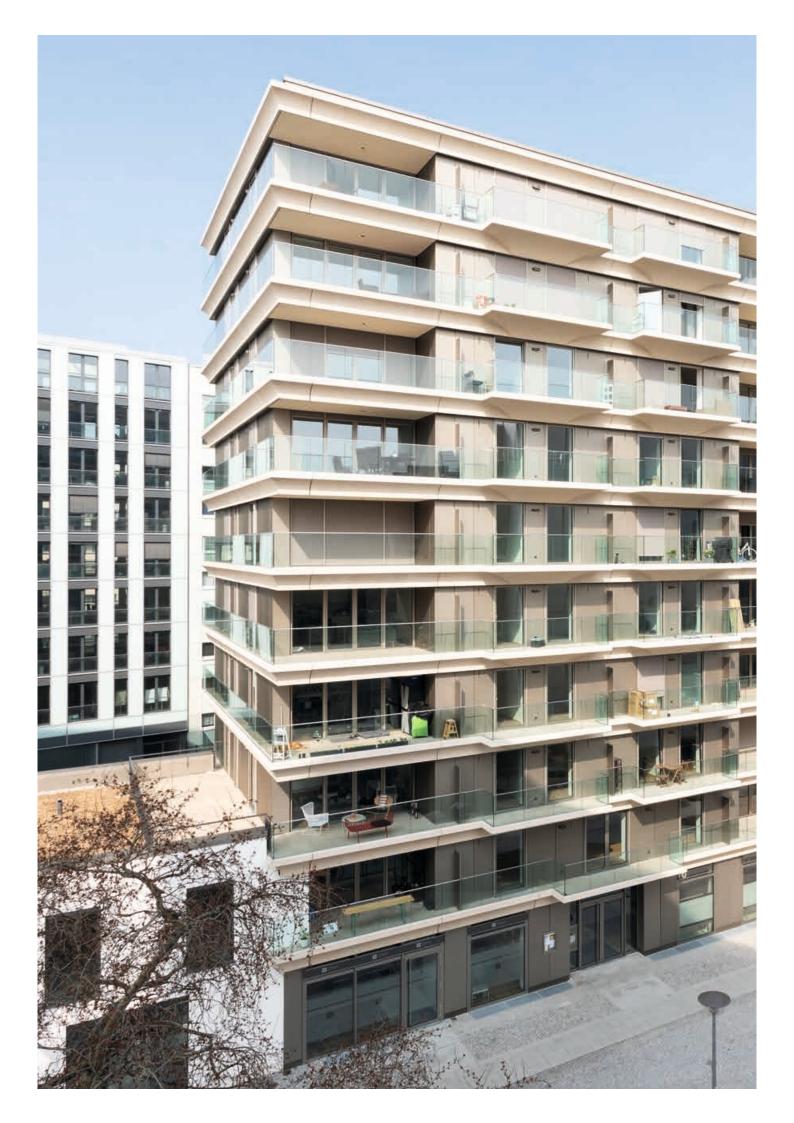
#### apollo valuation & research GmbH

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 2020/2021 mehr als 550 Bewertungsmandate für Immobilien(-portfolios) mit einem Gesamtvolumen von knapp 30 Milliarden Euro erfolgreich abgeschlossen. Abhängig von Art und Umfang der Beauftragung erstellen wir 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, immobilienspezifischer Fragestellungen.



#### Inhaltsübersicht

Vorwort	5
Zusammenfassung und Ausblick	6
Wohnungspolitische Handlungsfelder	10
Entwicklung des Wohnungsmarkts in Österreich	14
Ökonomische Rahmenbedingungen	22
Bevölkerung und Haushalte	26
Wohnraumentwicklung	31
Transaktionsmarkt Wohnportfolios	36
Städtekategorisierung	40
Top-Wohnungsmärkte	42
Märkte ohne Metropolcharakter	54
Erläuterungen	110
Quellenangaben	112
Abbildungsverzeichnis	113



# Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

nach nun zwei Jahren Coronapandemie schien mit dem Ende von Beschränkungen etwas Normalität einzutreten. Leider zeigt sich aber nun ein ganz anderes Bild. Mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine erleben wir derzeit eine Situation, die für Europa eigentlich undenkbar gewesen ist. Folgen dieser Entwicklung für den deutschen Wohnungsmarkt sind zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer prognostizierbar und bleiben im vorliegenden Bericht weitestgehend unberücksichtigt. Steigende Energiepreise oder auch die Unterbrechung wichtiger Lieferketten werden aber Spuren hinterlassen. Eine zunehmende Inflation sowie eine Abflachung des Wirtschaftswachstums in Deutschland sind bereits heute ersichtlich, was sich in einem niedrigeren Niveau des Miet- und Kaufpreiswachstums niederschlagen könnte.

Von der Coronakrise zeigt sich der deutsche Wohnungsmarkt nahezu unbeeindruckt. Zwar haben sich die Rahmenbedingungen teilweise verändert, der Nachfrageüberhang besteht aber überwiegend unverändert fort. Infolgedessen ist auch bei der Entwicklung der Mieten und Kaufpreise zuletzt keine signifikante Trendumkehr erkennbar. Auf dem Markt für Wohnportfolios ist im Jahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 50,9 Milliarden Euro sogar ein neues Rekordergebnis erzielt worden.

Die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe und die apollo valuation & research GmbH geben mit ihrem gemeinsam erarbeiteten Wohnimmobilienmarktbericht nun zum sechsten Mal einen aktuellen Überblick über die zentralen ökonomischen, demografischen und wohnwirtschaftlichen Rahmenbedingungen des deutschen Wohnimmobilienmarkts. Dabei werden Entwicklungen der vergangenen Jahre und wichtige Veränderungen der zurückliegenden Monate erläutert. Dazu gehören auch die wohnungspolitischen Ziele und Vorgaben der neuen Bundesregierung, die im Koalitionsvertrag festgeschrieben wurden. Zudem werden auch mögliche Auswirkungen auf die Zukunft betrachtet, wobei viele Fragen bislang nur schwer zu beantworten sind.

Aus den vorherigen Berichten wird die Analyse der Marktsituation sowie der Wohnungsmieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen in 57 ausgewählten Städten in Deutschland fortgeführt. Bei der Methodik und der Städteauswahl haben wir uns am Vorjahresbericht orientiert, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Die im vergangenen Jahr eingeführte Betrachtung unseres Nachbarlands Österreich wird in unserem diesjährigen Bericht erneut implementiert. Neben einer Gesamtmarktbetrachtung werden dabei die größten Städte Österreichs näher dargestellt.

Für 2022 sind wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt optimistisch gestimmt – vor allem mit den Erfahrungen, die wir in den vergangenen zwei Coronajahren sammeln konnten. Wir sind davon überzeugt, dass sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt trotz Herausforderungen sowohl im Bereich der Bestandswohnungen (u. a. wegen der ESG-Anforderungen) als auch beim Neubau positiv entwickelt und weiterhin Chancen – neben den Metropolen auch in immer mehr der nachfolgenden Groß- und Mittelstädte – für die Marktteilnehmer bietet.

Wir freuen uns, wenn Sie den aktuellen Wohnimmobilienmarktbericht als hilfreichen und vertrauenswürdigen Ratgeber für Ihre zukünftigen Marktaktivitäten nutzen oder auch als Inspiration für eine Zusammenarbeit mit der ZBI Gruppe beziehungsweise mit der apollo valuation & research GmbH empfinden.

Eine ebenso informative wie anregende Lektüre wünschen Ihnen

# Thomas Wirtz (FRICS) Geschäftsführung

ZBI Immobilienmanagement GmbH

#### **Martin Boemer**

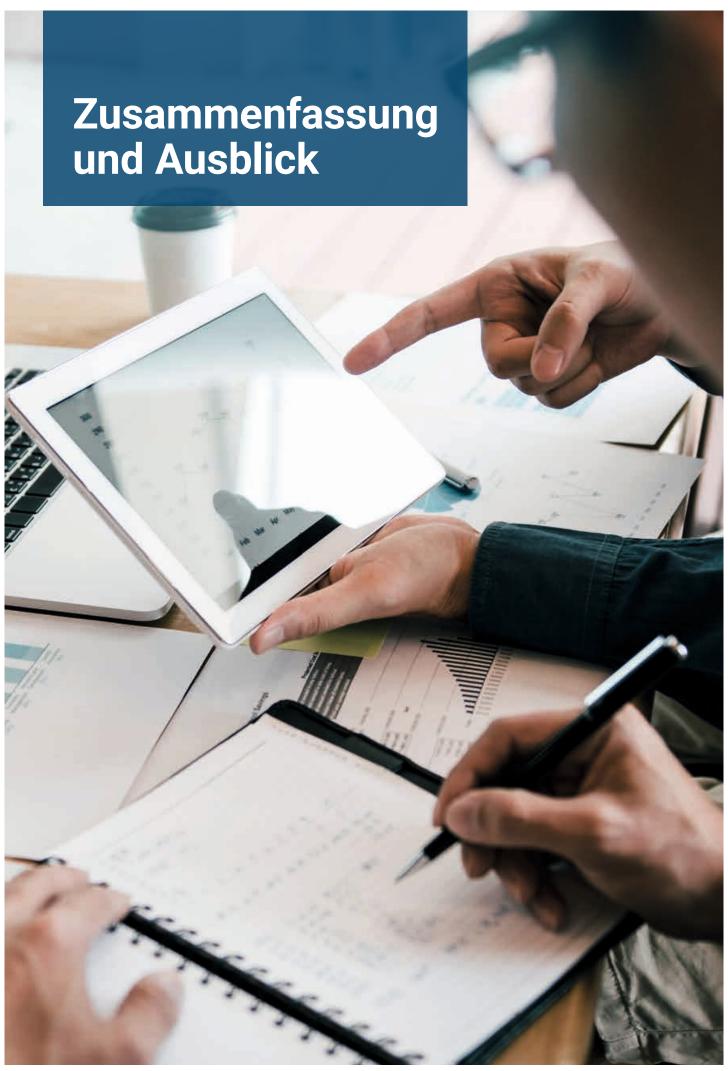
Senior Analyst Real Estate Research ZBI Fondsmanagement GmbH

#### Stefan Mergen

Geschäftsführender Gesellschafter apollo valuation & research GmbH

#### Dr. Konrad Kanzler

Leitung Marktforschung und Prokurist apollo valuation & research GmbH



Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich im Jahr 2021 weiter positiv entwickelt, trotz nahezu durchgängigen Einflusses der Coronapandemie beziehungsweise der einschränkenden Maßnahmen zur Verhinderung einer weiteren Ausbreitung. Lediglich in den Sommermonaten war infolge eines Infektionsrückgangs zeitweilig eine stärkere Normalisierung des gesellschaftlichen Lebens erkennbar. Die Pandemie hat Spuren hinterlassen und wird dies auch zukünftig noch tun. Diese haben sich bislang auf die verschiedenen Faktoren und Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts unterschiedlich stark ausgewirkt. Doch auch in Zukunft wird sich der Einfluss noch bemerkbar machen.

# Wirtschaft mit Erholungstendenzen - Bevölkerungsentwicklung zeigt Stabilisierung

Wirtschaft und Arbeitsmarkt waren zu Beginn des Jahres 2021 durch den Lockdown geschwächt, haben im Jahresverlauf aber eine nahezu kontinuierliche Erholung aufgewiesen. Dies spiegelt sich unter anderem in einem Plus des Bruttoinlandsprodukts (BIP) - preis- und kalenderbereinigt - von 2,9 Prozent oder in einer Abnahme der Arbeitslosenguote von 0,2 Prozentpunkten auf 5,7 Prozent im Jahresvergleich zwischen 2021 und 2020 wider. Das Vorkrisenniveau konnte in beiden Fällen aber nicht wieder erreicht werden. Stagnation zeigt sich bei der deutschen Bevölkerungsentwicklung. Vor allem die Zuwanderung aus dem Ausland, durch die in der Vergangenheit die größten Bevölkerungsgewinne resultierten, nahm deutlich ab. Folglich blieb die absolute Bevölkerungszahl sowohl auf übergeordneter Bundesebene als auch auf kommunaler Ebene bei der Mehrzahl der untersuchten Städte in den vergangenen zwei Jahren nahezu unverändert.

# Neubaufertigstellungen erreichten das höchste Niveau seit 2001

Anders als erwartet haben sich die Wohnungsneubauaktivitäten entwickelt. Es ist nicht zu einem Rückgang
des Fertigstellungsvolumens gekommen. Stattdessen
erreichte es im Jahr 2020 das höchste Niveau seit 2001.
Auch für 2021 und 2022 ist mit Blick auf die hohen Genehmigungszahlen der Vorjahre erneut mit überdurchschnittlichen Aktivitäten zu rechnen. Hierzu liegen aber noch
keine endgültigen Daten vor. Durch den hohen Nachholbedarf, aber auch aufgrund der mittelfristig erwarteten
Zunahme der Zuwanderung, infolge derer vor allem in den
Metropolregionen, den wirtschaftsstarken Einzelstandorten und den Großstädten mit Universitäten und Hochschulen das Einwohnerwachstum wieder ansteigen wird,
ist gerade dort das Wohnraumangebot weiterhin nicht
ausreichend, um den Bedarf zu decken.

# Neue Anforderungen an Wohnraum durch Singularisierung und mobiles Arbeiten

Die größte Herausforderung bleibt die fortschreitende Alterung und Singularisierung der Gesellschaft. Dies führt - je nach lokalem Markt unterschiedlich stark ausgeprägt – zu Verschiebungen bei den Ansprüchen an die Art, Größe und Qualität des nachgefragten Wohnraums, auf die das aktuelle Angebot weiterhin nur bedingt ausgerichtet ist. Die Ansprüche an Wohnraum erfahren durch die mit den Coronamaßnahmen gemachten Erfahrungen nun noch zusätzliche Veränderungen und vorhandene Trends einen Schub. Räumlich wird infolge flexibler und mobiler Arbeitswelten eine Ausweitung der als Wohnstandort akzeptierten Städte erfolgen, wodurch die erweiterten Ballungsräume und das städtische Umland an Bedeutung gewinnen. Zugleich erhöhen mobiles Arbeiten und Homeoffice zusätzlich die Anforderungen an Wohnraum (u. a. mehr Wohnfläche, Garten und/oder Balkon, leistungsfähige Breitbandversorgung), die letztlich außerhalb der Kernstädte häufig einfacher und kostengünstiger erfüllt werden können.

#### Mieten mit weiterem Wachstum

Die Mieten und Kaufpreise für Wohnraum in den 57 untersuchten Groß- und Mittelstädten Deutschlands sind im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr über alle betrachteten Städtekategorien angewachsen. Die Dynamik der Mieten in den sieben Top-Städten hat allerdings mit wenigen Ausnahmen abgenommen. So bewegt sich das Jahresplus der durchschnittlichen Angebotsmiete im Mittel der sieben Metropolen bei zwei Prozent, womit sowohl die Vorjahresquoten als auch der prozentuale Anstieg der weiteren Cluster unterboten werden.

# Weiterhin deutlicher Anstieg bei Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen

In den Clustern der 50 Städte unterhalb der 600.000-Einwohner-Marke hat sich die Mietpreisdynamik mit Zuwächsen bei der durchschnittlichen Angebotsmiete zwischen 2,9 und 3,5 Prozent und damit über dem Niveau des Vorjahres fortgesetzt. Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen weisen in allen Städte-Clustern ein die Vorjahreszunahmen nochmals deutlich übertreffendes Wachstum auf. Mit einem Jahresplus (2021 zu 2020) von im Mittel zwischen 11,9 und 13,4 Prozent ist dies in den Städte-Clustern unterhalb der 600.000-Einwohner-Marke jedoch ebenfalls höher ausgefallen als im Schnitt der Metropolen (11,6 Prozent). In den kommenden Monaten wird zum jetzigen Zeitpunkt weitestgehend eine Fortführung



dieser Miet- und Kaufpreisentwicklungen erwartet, obwohl aktuell zunehmend neue Faktoren auftreten, die Verunsicherung am Markt verursachen. Vor allem am Markt für Eigentumswohnungen ist mit keiner signifikant nachlassenden Dynamik in naher Zukunft zu rechnen, wenn auch das Neubausegment durch steigende Baukosten und Bauvorgaben zunehmend unter Druck gerät. Hinzu kommen aktuell steigende Fremdkapitalzinsen, die zu einer abflachenden Preisentwicklung führen könnten. Die Mietwohnungsmärkte der kleineren Groß- und Mittelstädte werden in vielen Fällen und zukünftig gegebenenfalls in abgeschwächter Form weitere Nach- und Aufholprozesse vorweisen. Hingegen mehren sich in den Metropolen die Anzeichen einer zunehmenden Stabilisierung der Wohnungsmieten auf dem jetzigen hohen Niveau.

# Transaktionsmarkt mit Rekordergebnis

Auch am Investmentmarkt für Wohnportfolios ist ein negativer Coronaeinfluss ausgeblieben. Im Gegenteil, gerade im Wohnsegment hat es einen Boom gegeben. So ist auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios ein historisches Rekordergebnis erzielt worden. Für das Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 50 Milliarden Euro ist im Wesentlichen zwar eine einzige Unternehmensübernahme verantwortlich, aber auch ohne diese wäre ein neues Allzeithoch erreicht worden. Räumlich stehen unverändert die deutschen Metropolen, mit Berlin an erster Stelle, im Fokus der Investmentaktivitäten. Aber auch Standorte außerhalb der Top-7-Städte stellen vermehrt gesuchte Investmentziele dar. Vor allem die erweiterten Ballungsräume erfahren immer mehr Beachtung, aber auch Ankaufsentscheidungen in vermeintlich schwächeren Standorten werden häufiger positiv entschieden.

# Nachhaltiges Bauen und Klimaschutz gewinnen an Bedeutung

Themen, die zukünftig von zunehmender Bedeutung für den deutschen Wohnungsmarkt sind und deutlich an Relevanz – sowohl auf der Angebotsseite als auch nachfrageseitig – gewinnen werden, sind neben dem demografischen Wandel vor allem der Klimaschutz und das nachhaltige Bauen, die auch von der neuen Bundesregierung als zentrale Handlungsfelder festgeschrieben wurden. Eine wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten als Anlagekriterium war zuletzt bereits am Transaktionsmarkt für Wohnportfolios ermittelbar. Hinzu kom-







**Bauen** 

men aktuell steigende Energie- und Rohstoffpreise, eine zunehmende Inflation sowie die seit Jahresbeginn 2022 bereits deutlich gestiegenen Finanzierungskonditionen. Diese Aspekte, die unter dem Strich alle zu einer Verteuerung des Wohnens führen, könnten sich letztlich in einer Abschwächung des Booms am Wohnungsmarkt niederschlagen. Ein Einbruch wird nach derzeitigem Stand aber nicht erwartet. Der Krieg in der Ukraine wirkt sich bislang vor allem auf die Versorgung aus (u. a. Verknappung der Rohstoffe und der Energieversorgung) und wird aller Voraussicht nach zu einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums, wenn nicht sogar zu einer Rezession führen. Längerfristig könnte sich eine erhebliche Flüchtlingszuwanderung in einem Zuwachs der in Deutschland lebenden Menschen manifestieren.

# Positive Marktentwicklung in Österreich

In unserem Nachbarland Österreich, dessen Wohnungsmarkt in diesem Bericht erneut gesondert betrachtet wird, sind vergleichbare Entwicklungen festzustellen. Das Transaktionsvolumen von Immobilien weist 2021 mit 4.55 Milliarden Euro Umsatz ein außerordentlich gutes Ergebnis auf. Das hohe Ergebnis spiegelt vor allem die Attraktivität und weitgehende Krisenresistenz des österreichischen Immobilienmarkts, im Besonderen von Wohnimmobilien, wider. Regional stehen neben Wien zunehmend Landeshauptstädte wie Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt im Fokus. Die hohe Attraktivität Österreichs als Investmentstandort basiert vor allem auf der starken Ökonomie sowie auf der zentralen Lage in Europa. Die Arbeitslosenquote nahm 2020 um 2,5 Prozentpunkte von 7,4 auf 9,9 Prozent deutlich zu. 2021 sank sie wiederum auf 8,0 Prozent.

Darüber hinaus hat trotz einer zwischenzeitlichen Stagnation in einigen Bundesländern die Einwohnerzahl in Österreich auch während der Coronapandemie insgesamt zugenommen. Anfang 2022 sind 8,98 Millionen Menschen im Land gemeldet. Die Einwohnerzahlen wachsen dabei prozentual gesehen in allen Bundesländern auf vergleichbarem Niveau und die Zunahmen basieren vor allem auf einem positiven Außenwanderungssaldo. Mit dem Bevölkerungswachstum haben auch die Haushaltszahlen und die Nachfrage nach Wohnraum zugenommen. Ein Trend zu kleineren Haushalten ist in Österreich ebenso wie in Deutschland und anderen europäischen Staaten festzustellen. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine sind auch für Österreich zum Zeitpunkt der Berichtserstellung schwer absehbar.



Steigende Energie- und Rohstoffpreise



Steigende Inflation

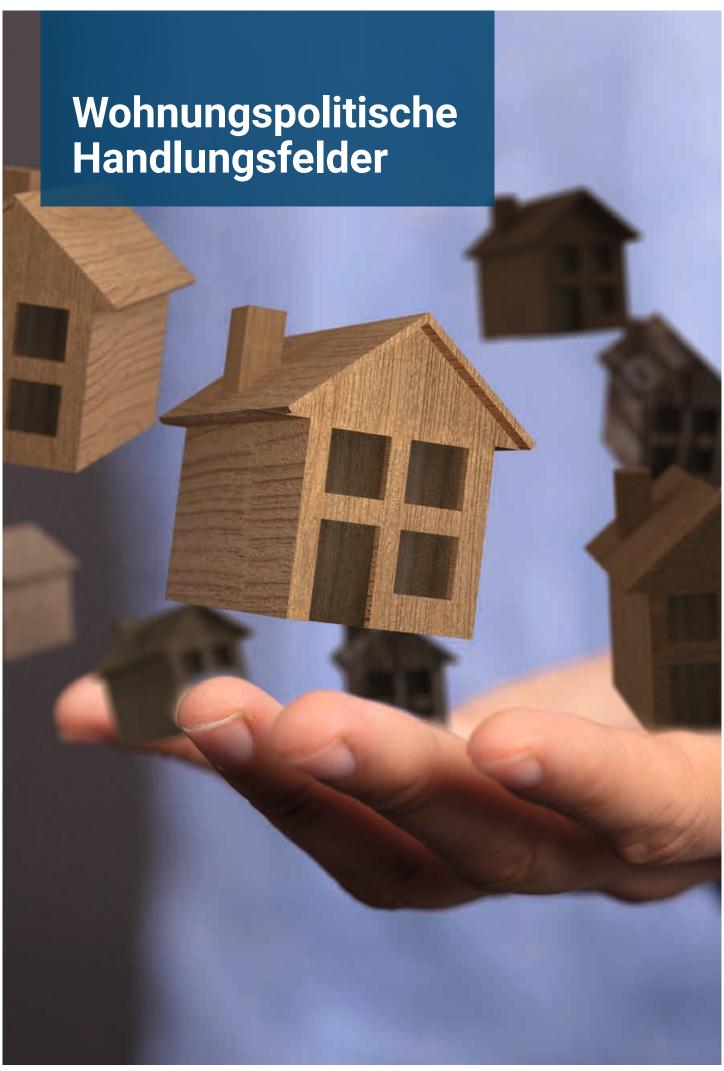


Bevölkerungszuwachs



Demografischer Wandel





#### Überblick

Infolge der Bundestagswahl im September 2021 kam es am 8. Dezember 2021 zur Vereidigung der aktuell amtierenden Bundesregierung unter Bundeskanzler Olaf Scholz. Basis der aus den Parteien SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP gebildeten neuen Ampelkoalition ist der am 7. Dezember unterzeichnete Koalitionsvertrag, der auch verschiedene immobilienrelevante Themen beinhaltet.

Dem Bauen und Wohnen soll zukünftig mehr Bedeutung zukommen. Die Einrichtung eines eigenständigen Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ist hierbei als ein positives Zeichen zu werten. Hinsichtlich der im Koalitionsvertrag vereinbarten Ziele erscheinen für die Wohnimmobilienwirtschaft drei Bereiche besonders wichtig: die Förderung des Wohnungsneubaus, der Klimaschutz sowie die Stärkung der Rechte von Mieterinnen und Mietern.

Weitere Aspekte des Koalitionsvertrags mit Bezug zum Wohnen können unter den übergeordneten Punkten Digitalisierung (u. a. zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen), Stadtentwicklung (u. a. Bürokratieabbau oder dauerhafte Sicherung und Erhöhung der Städtebauförderung), monetäre Unterstützung für Mieterinnen und Mieter (u. a. Erhöhung des Wohngelds) und Förderung des Erwerbs von Wohneigentum (u. a. flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer) zusammengefasst werden. Diese bleiben nachfolgend aber unberücksichtigt.

# Herabsetzung der Kappungsgrenze auf 11 Prozent in angespannten Wohnungsmärkten

Beim Punkt Stärkung der Mieterrechte steht der Schutz vor hohen Mietforderungen im Mittelpunkt. Dabei gilt es, sowohl bei Wiedervermietungen als auch bei bestehenden Mietverträgen einen hohen Anstieg zu vermeiden. Neu ist hierbei eine voraussichtliche Reduktion der Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten von 15 auf elf Prozent. In diesen von den Bundesländern festgelegten regionalen Wohnungsmärkten dürfen die Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren die Kappungsgrenze nicht übersteigen. Die reguläre Kappungsgrenze bleibt unverändert bei 20 Prozent, wobei Mieterhöhungen zugleich durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt sind. Der Koalitionsvertrag sieht des Weiteren vor, die Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 zu verlängern. Die Mietpreisbremse begrenzt Mieterhöhungen bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in angespannten Märkten auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete

und war bislang bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Ferner sollen in Mietspiegeln nicht mehr nur Mietvertragsabschlüsse der vergangenen sechs, sondern sieben Jahre berücksichtigt werden. Für Städte ab 100.000 Einwohnern sollen zudem qualifizierte Mietspiegel verpflichtend sein, deren Rechtssicherheit zugleich zu stärken ist. Somit soll die Vergleichsgrundlage, an der Mieterhöhungen auszurichten sind, mieterfreundlicher gestaltet und deren Aussagekraft zudem gestärkt werden.

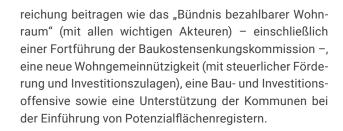
# Neu eingebaute Heizungen sind ab 2025 zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien zu betreiben

Regelungen zum Klimaschutz im Wohngebäudebereich zielen auf das Erreichen der Klimaneutralität in Deutschland ab. Die bisherigen übergeordneten Vorgaben des Klimaschutzgesetzes (u. a. Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045, Reduzierung der CO2-Emissionen bis 2030 um 65 Prozent im Vergleich zu 1990) will die neue Bundesregierung dabei stetig weiterentwickeln und als Querschnittsaufgabe verstanden wissen. Mit einem Klimaschutz-Sofortprogramm sollen notwendige Gesetze, Verordnungen und Maßnahmen festgeschrieben werden. Regelungen, die sich konkret auf den Gebäudesektor beziehen, haben vor allem die Senkung von Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) pro Quadratmeter Wohnfläche zum Inhalt (u. a. mittels des Ausbaus erneuerbarer Energien durch Nutzung geeigneter Dachflächen für Solarenergie). Konkretere Änderungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sehen vor, dass neu eingebaute Heizungen ab dem 1. Januar 2025 zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Ab dem 1. Januar 2024 sind für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden im GEG die Standards so anzupassen, dass die auszutauschenden Teile dem Effizienzhaus 70 (KfW-EH 70) entsprechen. Für den Neubau sollen die Standards zum 1. Januar 2025 an den KfW-EH-40-Standard angeglichen werden. Hilfestellungen, aber auch Kontrollmöglichkeiten sind dabei über einen digitalen Gebäuderessourcenpass, einen digitalen Gebäudeenergiekataster sowie über einen Bau-, Wohnkosten- und Klimacheck vorgesehen.

# Neubauoffensive mit 400.000 Wohnungen pro Jahr vorgesehen

Im Mittelpunkt der Regelungen zur Förderung des Wohnungsneubaus steht die Wohnungsneubauoffensive. Im Kern hiervon wird der Bau von 400.000 neuen Wohnungen jährlich angekündigt, von denen wiederum 100.000 öffentlich gefördert sein sollen. Serielles sowie modulares Bauen und Sanieren sollen ebenso zu dieser Zieler-





# Konkrete Angaben zur Umsetzung in vielen Bereichen noch nicht vorhanden

Erste Ansätze und Vorschläge zur Erreichung der zuvor skizzierten wohnungspolitischen Ziele sind im Koalitionsvertrag zwar vorhanden, jedoch fehlen in vielen Bereichen konkretere Angaben zur Umsetzung und Finanzierung. So stehen beispielsweise einer begrenzten Mietanpassungsmöglichkeit auf der einen Seite höhere Investitionen in den Klimaschutz, bei zugleich steigenden Instandhaltungskosten, auf der anderen Seite gegenüber. Die Ende Januar 2022 erfolgte Einstellung der Energieeffizienzförderung der KfW-Bank erschien hierbei kontraproduktiv. Ab März 2022 ist daher wieder eine neue Förderung möglich. Demnach können für energieeffiziente Sanierungen von Bestandsgebäuden wieder Zuschüsse gewährt werden. Eine neue Förderung von Neubauten nach KfW-EH 40 wurde ebenfalls ab Mitte April 2022 ermöglicht. Allerdings wurden die Fördersätze reduziert und die Bedingungen verschärft. Zudem wurde das Förderbudget auf eine Milliarde Euro beschränkt, das innerhalb weniger Stunden bereits wieder ausgeschöpft war. Neue Anträge für die Effizienzhaus-Stufen 40 und 40 Plus sind nun bereits nicht mehr möglich. Neubauförderung ist aktuell somit noch über die Effizienzhaus-Stufe 40-Nachhaltigkeit mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude möglich, für das die zu erfüllenden Voraussetzungen allerdings hoch sind. Die KfW-EH 55-Förderung von Neubauprojekten wird nicht wieder eingeführt. Für das Jahr 2023 hat die Bundesregierung eine Neuausrichtung der Förderungsmaßnahmen unter dem Titel "Klimafreundliches Bauen" angekündigt. Dabei sollen die Anforderungen aus dem Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen weiterentwickelt und insbesondere die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus der Gebäude noch stärkere Berücksichtigung finden. Eine weitere finanzielle Förderung und unterstützende Maßnahme, die bereits im Koalitionsvertrag genannt wird, ist eine Anhebung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent, die sich jedoch auf den Neubau von Wohnungen beschränkt und somit Bestandsgebäude ausklammert. Auch ist die Zielgruppe (private Bauherren, Immobilienunternehmen etc.) noch nicht klar

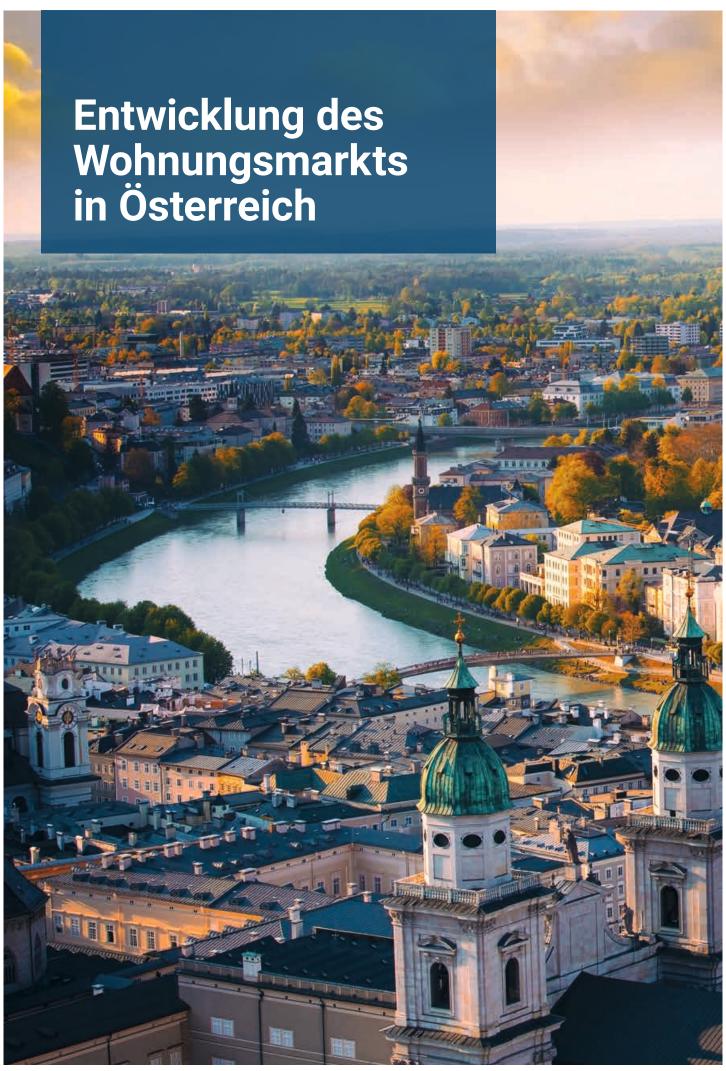


definiert. Zudem wird eine weitere und erhöhte finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau inklusive sozialer Eigenheimförderung in Aussicht gestellt. Angekündigt ist darüber hinaus eine flexiblere Gestaltungsmöglichkeit der Grunderwerbsteuer seitens der Länder. Als Nutznießer grunderwerbsteuerlicher Vergünstigungen sind bislang aber nur Eigennutzer genannt. Für Investoren aus dem privaten, insbesondere aber aus dem institutionellen Bereich, bleiben somit noch Fragen zur Finanzierung offen, während die staatlichen Vorgaben bei Neubau und Sanierung oder auch zum Mieterschutz deutlicher definiert sind. Aktuell wirken viele der Inhalte des Koalitionsvertrags, beispielsweise die Verlängerung der Mietpreisbremse, die Senkung der Kappungsgrenze bei Bestandsmieten, die erhöhten Neubaustandards und Sanierungsvorgaben, investitionshemmend. Die vorgegebene Richtung (u. a. Klimaschutz, Sicherung bezahlbaren Wohnraums) ist sicherlich begrüßenswert. Es muss aber eine weitere Konkretisierung der Umsetzung erfolgen, um die neuen Ziele der Wohnungs-, Bau- und Klimapolitik wirtschaftlich tragbar zu machen.

# ESG gewinnt als Bewertungsindikator in der Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung

Weitere neue Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft resultieren unter anderem aus übergeordneten Richtlinien auf europäischer Ebene, bei denen Nachhaltigkeitsaspekte im Vordergrund stehen. An dieser Stelle sei auf den im Dezember 2021 von der Europäischen Kommission vorgestellten Vorschlag für eine neue Gebäuderichtlinie hingewiesen, die unter anderem eine Sanierungspflicht bei Gebäuden mit besonders schlechter Energieeffizienz vorsieht. Auch das Thema ESG (Environmental, Social und Governance bzw. Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) ist von zentraler Bedeutung. Es gewinnt in der Immobilienwirtschaft als Bewertungsindikator von Nachhaltigkeit zunehmend an Gewicht. Bei der Fokussierung auf die Objektebene steht der Umweltaspekt im Vordergrund, der im Immobilienmanagement sowie im Immobilieninvestment eindeutig an Relevanz gewinnt. So wird ESG- beziehungsweise EU-Taxonomie-Konformität nicht nur von Politik und Gesellschaft gefordert. Es sind auch in steigendem Maße wirtschaftliche Folgen absehbar, die sich zukünftig in einer erhöhten Nachfrage nach ESG-konformen Immobilien widerspiegeln könnten, wohingegen eine solche bei Nichterfüllung von (ökologisch) nachhaltigen Anforderungen weniger stark ausgeprägt sein dürfte.





#### Überblick

Der Standort Österreich ist vor allem aufgrund seiner starken Ökonomie sowie seiner zentralen Lage in Europa für institutionelle Investoren interessant. Das Land zählt zu den wohlhabendsten und hinsichtlich der Pro-Kopf-Leistung zu den wirtschaftsstärksten Nationen in der Europäischen Union. Infolge dieser starken Standortfaktoren wächst einhergehend mit einer positiven Einwohnerentwicklung auch der Bedarf nach Wohnraum. Daraus resultiert eine große Nachfrage seitens privater sowie institutioneller Investoren am Wohnungsmarkt mit einem ansteigenden Transaktionsvolumen.

### **Wohnungs- und Investmentmarkt**

Gemäß vorläufigen Zahlen des Statistischen Amts Österreichs (Statistik Austria) sind 8,98 Millionen Menschen zum Jahresbeginn 2022 im Land gemeldet. Seit dem Jahr 2000 steigen die Einwohnerzahlen kontinuierlich, mit jährlichen Wachstumsraten zwischen 0,2 Prozent und 1,3 Prozent. Trotz zwischenzeitlicher Stagnation in einigen Bundesländern hat die Einwohnerzahl in Österreich insgesamt auch während der Coronapandemie zugenommen.

# Eigentumsquote liegt in Österreich bei 49 Prozent

Mit dem Bevölkerungswachstum steigen auch die Haushaltszahlen und folglich die Nachfrage nach Wohnraum. Im Jahr 2020 wurden in der Mikrozensus-Wohnungserhebung 3,99 Millionen Haushalte registriert. Zum Jahresbeginn 2021 hat es gemäß dem Gebäude- und Wohnungsregister Österreich einen Bestand von 4,94 Millionen Wohnungen in 2,62 Millionen Gebäuden in Österreich gegeben. Hinsichtlich des Baualters verteilen sich die Gebäude, die Statistik Austria zufolge als Hauptwohnsitz genutzt werden, mit rund 19 Prozent auf ein Baujahr vor 1944. 56 Prozent entfallen auf die Baujahresklasse 1945 bis 2000 und mit 22 Prozent wurden relativ viele neuere Gebäude mit einem Baujahr ab 2001 gezählt (drei Prozent ohne Angabe). Die Unterkünfte mit Hauptwohnsitz waren im Jahr 2020 zu etwa 49 Prozent im Eigentum. Großstadttypisch liegt die Eigentumsquote in Wien mit rund 20 Prozent deutlich niedriger als in den Flächenländern. In der Hauptstadt sind etwa 77 Prozent der Wohnungen vermietet (drei Prozent Sonstiges).

# **Bautätigkeit**

Mit dem steigenden Bedarf nach Wohnraum haben im Jahr 2020 auch die Baufertigstellungen auf einem hohen

Niveau gelegen. Im Vergleich zu 2019 nahm deren Zahl leicht ab, jedoch bedeuten 68.100 neue Einheiten den zweithöchsten Wert seit 2011, nach 68.700 Einheiten im Vorjahr (gemäß Statistik Austria jeweils ohne An-, Auf-, Umbauten an bestehenden Gebäuden in Wien). Wie in den drei Jahren zuvor dominieren dabei mehrgeschossige Wohnneubauten mit drei und mehr Wohneinheiten (Anteil 2020: rund 56 Prozent an den fertiggestellten Wohnungen).

# Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau leicht rückläufig

Der Geschosswohnungsbau nimmt bei den Baugenehmigungen (Baubewilligungen) ebenfalls eine prägende Rolle ein. Mit einem Anteil von rund 55 Prozent neuer Wohnungen an allen Baubewilligungen ist der Anteil allerdings im Vergleich zu den vier Vorjahren zuletzt leicht gesunken. Insgesamt sind 2020 rund 77.500 Wohnungen genehmigt worden. Bei den Baubewilligungen zeigt sich in den absoluten Zahlen in den ersten drei Quartalen 2021 ein leicht nachlassender Trend (gemäß Statistik Austria ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien). Bereits im Vergleich von 2020 zu 2019 sank diese Zahl leicht.

In der Landeshauptstadt Wien, die 2020 mit 17.600 Wohnungen rund 23 Prozent aller Baubewilligungen Österreichs auf sich vereint, schwankte deren Anzahl in den zurückliegenden Jahren deutlich. Während 2017 noch etwa 23.300 Bewilligungen erteilt wurden, sank der Wert 2018 auf rund 15.300 Einheiten, stieg aber wiederum 2019 auf rund 21.000 Wohnungen an.

# Preisentwicklung

Das Jahr 2021 ist von stark steigenden Wohnimmobilienpreisen geprägt gewesen, deren Wachstumsraten gemäß den Wohnimmobilienpreisindizes der TU Wien und der österreichischen Nationalbank (OeNB) noch deutlich über den Werten der Jahre 2017 bis 2020 lagen. Im Segment der Einfamilienhäuser und der Eigentumswohnungen sind sowohl für Wien und Österreich (ohne Wien) sowie auch untergliedert in die Teilbereiche Neubau und Bestand jeweils überwiegend zweistellige Preiszuwächse im Jahresvergleich 2020 zu 2021 ausgewiesen. Bei den Wohnungsmieten ohne Betriebskosten gemäß Verbraucherpreisindex (VPI) zeigen die Indizes der beiden Institutionen jedoch eine leicht nachlassende Dynamik. Vor allem im vierten Quartal 2021 ist eine leicht negative Entwicklung aufgetreten.

#### **Transaktionsmarkt**

Der österreichische Transaktionsmarkt hat im Jahr 2021 ein außerordentlich gutes Ergebnis erzielt, was die hohe Investorennachfrage nach Immobilien widerspiegelt. Mit 4,55 Milliarden Euro Umsatz liegt das Investitionsvolumen nach Angaben von EHL Immobilien rund eine Milliarde und damit rund 30 Prozent über dem Wert von 2020. Das hohe Ergebnis des Jahres 2021 spiegelt vor allem die große Attraktivität und weitgehende Krisenresistenz, im Besonderen von Wohnimmobilien, wider. Die Niedrigzinsphase hat sich auch 2021 weiter fortgesetzt. Alternative Investments in festverzinsliche Wertanlagen stellten sich als wenig attraktiv dar.

# 2021 ist Wohnen mit rund 35 Prozentanteil das gefragteste Investmentsegment

Insbesondere Wohnimmobilien haben dabei im Fokus von privaten wie auch institutionellen Investoren gestanden. Nachdem im Jahr 2020 das Segment Wohnen erstmals knapp vor der Anlageklasse Büro rangierte, vergrößerte sich der Abstand im Folgejahr deutlich mit einem Anteil von rund 35 Prozent im Bereich Wohnen und 24 Prozent bei Büroimmobilien. Beide Segmente sind 2021 wie auch 2020 am gefragtesten gewesen. Der Einzelhandel mit etwa 18 Prozent und der Bereich Logistik mit rund elf Prozent folgen mit einigem Abstand, wenngleich Logistikimmobilien einen großen Nachfragezuwachs verzeichnen konnten. Österreichische Investoren haben dabei weitestgehend den Transaktionsmarkt mit einem Anteil von rund 58 Prozent dominiert, während deutsche Akteure, als zweitgrößte Investorengruppe, mit einem Anteil von etwa 29 Prozent folgten. Regional stehen neben Wien zunehmend die Landeshauptstädte, wie Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt, im Fokus. Gemäß den Angaben von EHL Immobilien sind die Spitzenbruttoanfangsrenditen in nahezu allen Anlageklassen

im Jahresvergleich gesunken. Vor allem in den Top-Segmenten übertrifft die Nachfrage das Angebot deutlich, sodass auch die Renditekompression weiter fortschreitet. Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in den österreichischen Bundesländern (ohne Wien) ist demnach Anfang 2022 auf 3,5 Prozent gesunken (Anfang 2021 noch 3,8 Prozent), in Wien nahm der Wert sogar im Jahresvergleich von 3,0 auf 2,8 Prozent ab.

### **Bruttoinlandsprodukt**

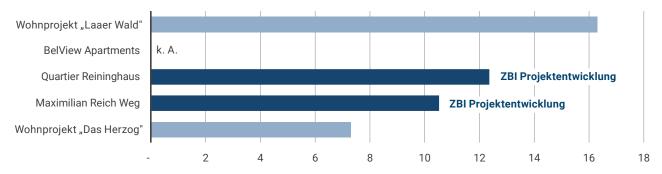
Die Auswirkungen der Coronapandemie auf die österreichische Wirtschaft werden bei Betrachtung der ökonomischen Kennzahlen sichtbar. Während die österreichische Ökonomie ihre Stärke vor der Pandemie durch jährliche Wachstumsraten beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) zeigt, ist die Wirtschaftsleistung des Landes im Jahr 2020 nach Angaben der Wirtschaftskammer Österreich um 6,7 Prozent deutlich gesunken. Bei der Pro-Kopf-Leistung bedeutet dies einen absoluten Rückgang von rund 44.800 auf 42.500 Euro. Im europäischen Vergleich rangiert Österreich mit einem indexierten Vergleichsfaktor des BIP von 124 deutlich über dem EU-Durchschnitt (27 Länder) von 100 und wie in den Vorjahren zuvor knapp vor Deutschland (2020: 123). In der Prognose bis 2023 des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung soll das Bruttoinlandsprodukt (real), nach dem signifikanten Rückgang 2020 und einem Anstieg von 4,5 Prozent in 2021, in 2022 um 3,9 Prozent und 2023 um 2,0 Prozent wachsen (Prognose Stand: März 2022).

### **Arbeitslosenquote**

Wie bei der Wirtschaftsleistung hat die Coronapandemie auch für die Arbeitslosenzahlen signifikante Folgen. Nachdem die Arbeitslosenquote im Zeitraum 2016 bis 2019 noch stetig sank, ist sie im Jahr 2020 gemäß des Arbeitsmarktservice Österreich um 2,5 Prozentpunkte

# Ausgewählte Transaktionen - Neubauprojekte in Österreich 2021

Vermietbare Fläche in Tausend Quadratmeter



Quelle: ZBI Research auf Basis EHL Immobilien

auf 9,9 Prozent deutlich angewachsen (unselbstständige Erwerbspersonen). 2021 konnte wiederum ein deutlicher Rückgang auf 8,0 Prozent konstatiert werden, der die wirtschaftliche Erholung aufzeigt. Für 2022 bzw. 2023 wird von der Wirtschaftskammer Österreich ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenquote auf 6,7 Prozent bzw. 6,5 Prozent prognostiziert (Stand: März 2022).

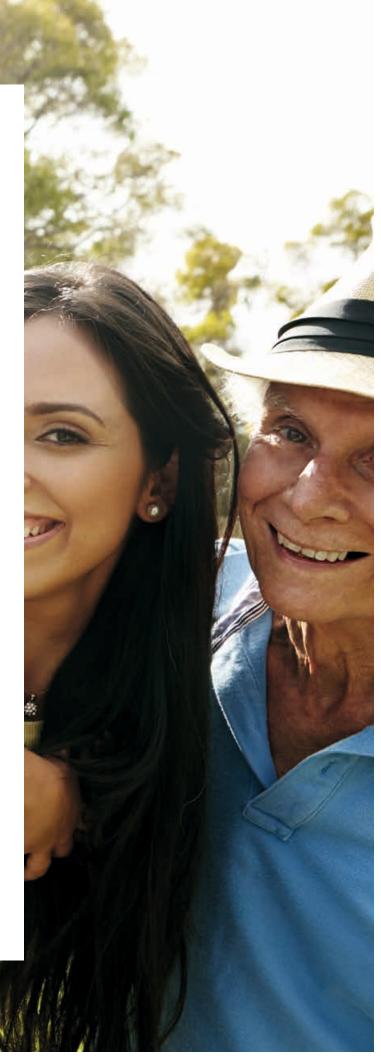
### **Demografie**

Gemäß den vorläufigen Zahlen von Statistik Austria waren zum Jahresbeginn 2022 rund 8,98 Millionen Menschen in Österreich gemeldet. Im Vergleich zu Anfang 2021 bedeutet dies einen Anstieg um 0,5 Prozent. Mit dem Bevölkerungswachstum haben auch die Haushaltszahlen und die Nachfrage nach Wohnraum zugenommen. Ein Trend zu kleineren Haushalten ist in Österreich ebenso wie in Deutschland und anderen europäischen Staaten festzustellen.

Regional gestalten sich die Einwohneranstiege im Jahresvergleich sehr ausgeglichen. Im Vergleich der prozentualen Zuwächse gibt es zwischen den neun Bundesländern kaum Schwankungen und sie wachsen auf ähnlichem Niveau. Im längerfristigen Fünf-Jahres-Vergleich 2017 zu 2022 hat die Einwohnerzahl im Land um 2,4 Prozent zugenommen. Vor allem in Wien und Vorarlberg zeigt die Bevölkerung im Untersuchungszeitraum mit über drei Prozent ein deutliches Wachstum, während sie in Kärnten mit nur 0,6 Prozent relativ gering zunahm.

# Alle Bundesländer verzeichneten in 2020 mehr Zu- als Wegzüge

Wie in den Jahren zuvor, hat Österreich zuletzt insgesamt von einer starken Zuwanderung aus dem Ausland profitieren können. 2020 lag das Saldo der Wanderungen insgesamt bei plus 40.000 Personen und damit auf vergleichbarem Niveau zu 2019. Alle Bundesländer haben mehr Zu- als Wegzüge verzeichnet. Besonders Wien und Niederösterreich weisen diesbezüglich deutlich positive Salden auf. Das Burgenland hat wiederum relativ niedrige Werte bei den Außenwanderungen erzielt. Hinsichtlich



der natürlichen Bevölkerungsentwicklung muss 2020 insgesamt ein negativer Wert konstatiert werden. Die Geburtenzahl hat im Vergleich zu den Jahren 2015 bis 2019 leicht abgenommen, die Sterbezahl ist hingegen deutlich angestiegen. Insgesamt ergibt sich daraus ein negativer natürlicher Saldo, während die Vorjahre durch leicht positive Werte gekennzeichnet waren. Positive natürliche Bevölkerungsentwicklungen haben 2020 nur Wien sowie Vorarlberg, Tirol und Salzburg verzeichnet.

# Überblick der größten Städte Österreichs

Bei der Betrachtung der größten Städte im Sechs-Jahres-Zeitraum 2017 bis 2022 (2022 vorläufige Zahlen) hat Eisenstadt, die Landeshauptstadt des Burgenlands, mit einem prozentualen Bevölkerungswachstum von 6,3 Prozent den Spitzenplatz eingenommen. Dicht dahinter rangiert Wiener Neustadt, die zweitgrößte Stadt Nieder-österreichs hinsichtlich der Bevölkerungszahl. Damit stehen erneut jene beiden Städte an der Spitze, die auch im vorherigen Wohnimmobilienmarktbericht das Ranking anführten.

# Eisenstadt und Wiener Neustadt verzeichnen deutliche prozentuale Bevölkerungszuwächse

Absolut gesehen sind diese Zuwächse jedoch relativ gering. So weist die Einwohnerzahl Eisenstadts ein Plus von rund 900 auf etwa 15.200 Personen auf, in Wiener Neustadt bewegt sich der Anstieg bei rund 2.700 auf 47.200 Personen. Allein das absolute Wachstum der Landes-

hauptstadt Wien im Vergleichszeitraum von rund 64.200 Personen (3,4 Prozent) beträgt folglich so viel wie die Einwohnerzahlen von Eisenstadt und Wiener Neustadt Anfang 2022 zusammen. Prozentual gesehen konnten zudem Sankt Pölten (Landeshauptstadt Niederösterreich) und Villach, die zweitgrößte Stadt in Kärnten, deutliche Zuwächse verzeichnen (beide +4,0 Prozent).

# Einwohnerzahlen in Bregenz und Innsbruck leicht rückläufig

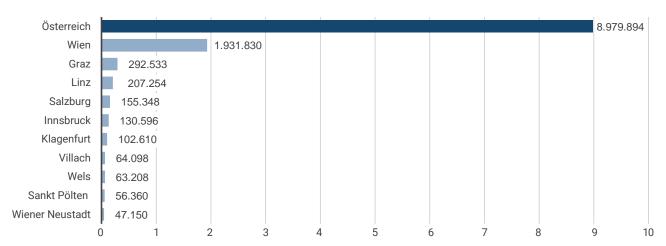
Die Bevölkerung der beiden Landeshauptstädte mit mehr als 200.000 Einwohnern ist 2017 bis 2022 in Graz (Steiermark) um 3,1 Prozent und in Linz (Oberösterreich) etwas unterhalb des Durchschnitts von Österreich (2,4 Prozent) um 2,1 Prozent gewachsen. Für Klagenfurt (Kärnten) konnte ein Zuwachs von 2,8 Prozent ermittelt werden und für Salzburg (Bundesland Salzburg) von 2,0 Prozent. Leicht gesunken sind die Einwohnerzahlen in Bregenz (Vorarlberg) um 0,9 Prozent und Innsbruck (Tirol) um 1,2 Prozent.

### Einwohnerstärkste Städte



# Einwohnerzahl Top-10 Staturstädte

Vorläufige Ergebnisse, 1. Januar 2022



Quelle: Statistik Austria (Statistik des Bevölkerungsstands, Bevölkerungsregister)



# Wien

Die Landeshauptstadt Wien, weltweit bekannt für ihr historisches Stadtzentrum, beheimatet mit rund 1,9 Millionen Einwohnern rund 22 Prozent der österreichischen Bevölkerung. In der Metropolregion Wien lebt mit rund 2,9 Millionen Einwohnern sogar knapp ein Drittel der Gesamtbevölkerung Österreichs (gemäß der Klassifikation von Eurostat 2020). Dabei ist die Bevölkerung der Stadt Wien, nach vorläufigen Zahlen, im Jahr 2021 um rund 0,6 Prozent gewachsen. Die höchsten Zuwächse erzielten dabei die Bezirke Liesing (+3,0 Prozent), Donaustadt (+2,5 %) und Floridsdorf (+2,5 Prozent). Weiterhin bildet die Stadt Wien, in der etwa ein Viertel der Wirtschaftsleistung Österreichs erarbeitet wird, auch aus ökonomischer Perspektive den Mittelpunkt des Landes. Mit rund 40.000 F&E-Beschäftigten ist Wien im Bereich der Grundlagenforschung als Zentrum von internationaler Bedeutung, unter anderem auch befördert durch die zentrale Lage in Mitteleuropa. Außerdem ist die Landeshauptstadt mit etwa 200.000 Studierenden an 20 Universitäten unter den größten Hochschulstandorten im deutschsprachigen Raum angesiedelt.

Die Nachfrage auf dem Wiener Wohnungsmarkt ist durch die ökonomische und kulturelle Attraktivität der Hauptstadt sowie die steigende Anzahl der Einpersonenhaushalte ungebrochen hoch. Mit rund 918.000 Wohneinheiten befindet sich in Wien 2021 der größte Wohnungsmarkt Österreichs. Rund 700.000 Wohnungen bzw. rund 77 Prozent hiervon entfallen auf den Mietwohnungsmarkt. Eine Besonderheit des Mietwohnungsmarkts stellt der hohe Anteil preis- und belegungsregulierter Wohnungen dar: mehr als 400.000 Wohnungen gehören der Stadt Wien oder gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Große Neubauaktivitäten sind in der Stadt vor allem nordöstlich der Donau zu beobachten. In Floridsdorf sowie auch weiter südöstlich in Aspen mit dem Neubau des ganzen Stadtteils "Seestadt" werden große Projekte und Quartiere realisiert. Aber auch südlich der Wiener Innenstadt um den Hauptbahnhof in Favoriten über Meidling bis nach Liesing entstehen viele Neubauten. Gemäß EHL Immobilien wurden in der Stadt im Jahr 2021 durchschnittlich 3.780 Euro/m² für freifinanzierte Bestandswohnungen im Verkauf aufgerufen, für Neubauwohnungen im freifinanzierten Erstbezug waren es 5.280 Euro/m² im Verkauf und bis zu 13,70 Euro/m²/Monat in der realisierten Vermietung (ohne den 1. Bezirk).



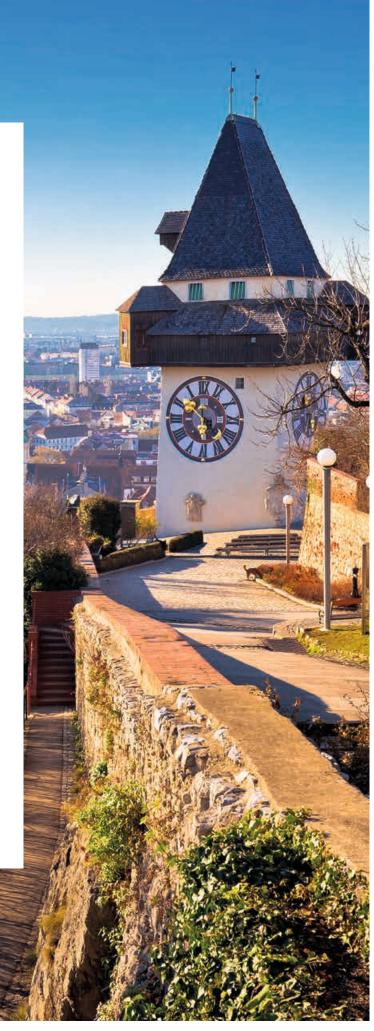


# Graz

Mit knapp über 290.000 Einwohnern ist Graz, die Hauptstadt der Steiermark, die zweitgrößte Stadt Österreichs. Zusammen mit der Grazer Umgebung bildet die Stadt die Metropolregion Graz, deren Bevölkerungszahl gemäß den Angaben von Eurostat im Zeitraum 2015 bis 2020 um 4,6 Prozent auf rund 640.000 Einwohner angewachsen ist. Innerhalb Österreichs wird das Bevölkerungswachstum nur von der Metropolregion Wien übertroffen (+ 5,6 Prozent). Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist geprägt von einer renommierten Kreativszene, Tourismus und Zukunftsfeldern, wie Mobilität, Human- und Biotechnologie sowie Energie- und Umwelttechnik. Folglich gilt Graz als bedeutender Forschungs- und Ausbildungsstandort, was sich auch im hohen Studierendenanteil widerspiegelt: Die knapp 55.000 immatrikulierten Studierenden an den vier Universitäten der Stadt bilden nahezu ein Fünftel der Bevölkerung.

# Neubauprojekte entstehen vor allem westlich des Flusses Mur

Die positive Einwohnerentwicklung in Graz, und der dadurch weiter steigende Bedarf nach Wohnraum wirkt sich auch auf den bereits seit Jahren vorherrschenden Wohnungsmangel der Stadt aus. Entlastung sollen Neubauprojekte vor allem westlich des Flusses Mur, wie das entlang der UNESCO-Esplanade entstehende Quartier Graz-Reininghaus, schaffen: Auf einer zuvor unbebauten Fläche von rund 100 Hektar soll ein neuer Stadtteil westlich der Innenstadt entstehen, in dem bis 2025 unter anderem rund 5.200 Wohneinheiten erstellt werden sollen. Im freifinanzierten Neubausegment wurden in der Stadt 2021 gemäß den Auswertungen von EHL Immobilien Mieten bis 12,00 Euro/m²/Monat in Top-Lagen verlangt.





# Linz

Die Landeshauptstadt Oberösterreichs beheimatet rund 207.000 Einwohner und ist somit nach Wien und Graz die drittgrößte Stadt Österreichs. Gemäß Berechnungen von Statistik Austria soll die Einwohnerzahl der Stadt weiter ansteigen. Bis 2035 wird ein Bevölkerungswachstum auf über 230.000 Einwohner erwartet (+12 Prozent gegenüber 2021). Mit knapp 806.000 Personen ist die Metropolregion Linz nach Wien sogar der zweitgrößte Agglomerationsraum des Landes, was sich auch in einem stark positiven Pendlersaldo aus der Region in die Stadt Linz widerspiegelt. Neben der erhöhten Tagesbevölkerung weist die Stadt Linz innerhalb der führenden Industrieregion Oberösterreich auch ein positives Beschäftigungswachstum und eine vergleichsweise geringe Arbeitslosenquote auf. Bedeutend für die Wirtschaftsstruktur ist unter anderem aufgrund der geografischen Nähe zu den Nachbarländern Deutschland und Tschechien auch der Exportsektor, rund ein Viertel der Industrieproduktion und -exporte Österreichs stammen aus der Region.

# Linz ist das industrielle Zentrum Österreichs

Einhergehend mit den positiven sozioökonomischen Kennzahlen besteht in der Stadt Linz ein hoher Wohnungsbedarf. Die von Mehrfamilienhäusern geprägte Innenstadt von Linz erstreckt sich zwischen dem Hauptbahnhof und der Nibelungenbrücke, die über die Donau zu den nördlich gelegenen Stadtbezirken führt. Der Westen der Stadt sowie auch der nördlich der Donau gelegene Nordwesten von Linz wird von Ein- und Zweifamilienhausgebieten dominiert. Gebiete östlich und südöstlich der Autobahn A7, die direkt durch das Linzer Stadtgebiet führt, weisen überwiegend eine industrielle Prägung auf. Laut EHL Immobilien lag die geforderte Miete 2021 für freifinanzierte Wohnungen im Neubau bei bis zu 12,00 Euro/m²/Monat in sehr guten Lagen, Spitzenwerte in Top-Lagen können sogar noch darüber liegen.





#### Überblick

Das Jahr 2021 ist durch einen spürbaren wirtschaftlichen Erholungsprozess gekennzeichnet gewesen. Während sich zu Jahresbeginn noch Beschränkungen infolge der Coronapandemie sowohl negativ auf das Wirtschaftswachstum als auch auf den Arbeitsmarkt auswirkten, verbesserte sich die Situation im Laufe des Jahres deutlich. Mit den aufkommenden Liefer- und Materialengpässen wurde das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) zwar etwas gedrosselt, dennoch blickten die deutschen Unternehmen zuversichtlicher in die Zukunft und haben insbesondere in der zweiten Jahreshälfte den Beschäftigtenaufbau forciert, der sich in einer Abnahme der Arbeitslosigkeit niedergeschlagen hat. Zu Beginn des Jahres 2022 ist für den Jahresverlauf ein Erreichen des Vorkrisenniveaus sowohl beim BIP als auch bei den Beschäftigtenzahlen prognostiziert worden. Mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine erfolgen nun aber neue und bislang undenkbare Entwicklungen, die sich auch in Deutschland niederschlagen. Das Wirtschaftswachstum wird infolgedessen deutlich geringer ausfallen, als zum Jahresanfang noch angenommen wurde.

### Konjunktur

Trotz anhaltender Coronapandemie sowie sich im Jahresverlauf abzeichnender Liefer- und Materialengpässe hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) preis- und kalenderbereinigt um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr zulegen können. Hierbei sind nahezu alle Wirtschaftsbereiche durch eine positive Entwicklung gekennzeichnet gewesen. Stütze der Entwicklung war abermals die öffentliche Hand. Die Staatsausgaben haben gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 3,1 Prozent zugenommen, nachdem diese bereits 2020

kräftig gestiegen waren. Hingegen sind die privaten Konsumausgaben nahezu auf dem Niveau von 2020 verharrt. Die Exporte konnten ein Plus von 9,9 Prozent verbuchen. Im Vorjahr musste noch ein Einbruch von 9,3 Prozent hingenommen werden.

# Deutliche Steigerung der Inflationsrate zum Jahresende 2021

Im Jahresverlauf 2021 zeigte sich das erste Quartal durch die drastischen Einschränkungen aufgrund der Coronapandemie über den Jahreswechsel 2020/2021 deutlich beeinträchtigt, wodurch die Wirtschaftsleistung sowohl im Vergleich zum Vorjahresquartal als auch zum Vorquartal abnahm. Das zweite Quartal war durch Nachholeffekte geprägt und erzielte ein BIP-Zuwachs von 10,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal (+2,2 Prozent zum Vorquartal). In der zweiten Jahreshälfte spiegelten sich die Liefer- und Materialengpässe sowie die zunehmenden Corona-Infektionszahlen wider. So lag das Wirtschaftswachstum im dritten Quartal 2,9 Prozent über dem Vorjahreswert, was zum Vorquartal ebenfalls ein Plus (+1,7 Prozent) bedeutet. Im Jahresendquartal hatte die erneute Coronawelle mit verschärften Coronaschutzmaßnahmen wiederum eine Abflachung zur Folge. Ein im Jahresvergleich noch positiver Wert (+1,8 Prozent) bedeutet einen Rückgang zum Vorquartal von 0,3 Prozent. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts hat die Preissteigerung in Deutschland 2021 bei 3,1 Prozent gelegen, wobei vor allem in der zweiten Jahreshälfte die Inflationsrate stetig gestiegen ist und in den Monaten November sowie Dezember sogar die Marke von 5,0 Prozent (im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat) überschritten hat.

Ähnlich wie die BIP-Entwicklung hat sich die Stimmung und Einschätzung zur wirtschaftlichen Lage in den deutschen Unternehmen gezeigt. Der ifo Geschäftsklimaindex sank zum Jahresende 2020 deutlich, nachdem dieser zur

# **Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts**

preis- und kalenderbereinigt, in Prozent



Ouelle: Statistisches Bundesamt



Jahresmitte 2020 gestiegen war. Diese Abnahme setzte sich zu Jahresbeginn 2021 fort und erreichte im Januar mit 90,9 Punkten den tiefsten Wert des Jahres. Zur Jahresmitte 2021 war eine Zunahme auf 101,7 zu verzeichnen, die sich zum Jahresende 2021 aber teilweise wieder umgekehrt hat (Dez. 21: 94,9). Zum Jahresbeginn 2022 ist zunächst eine leichte Aufhellung erfasst worden (Jan. 22: 96,1). Die Liefer- und Materialengpässe schienen sich etwas zu entspannen. Der Handel und die Tourismusbranche haben zuversichtlicher in die Zukunft geblickt. Der Krieg in der Ukraine und die wirtschaftliche Isolierung Russlands stellen nun eine neue Herausforderung dar, die im März aufgrund eines Einbruchs bei den Geschäftserwartungen zu einem erneuten Rückgang des Geschäftsklimaindex auf 90,8 Punkte geführt hat. Der Exporthandel mit Russland ist durch Sanktionen nahezu stillgelegt. Innerhalb Deutschlands fehlen russische Rohstoffe oder deren Preise erreichen neue Rekordhöhen. Vor allem einen Ausfall oder auch eine Verknappung russischer Gasund Öllieferungen würde sowohl die deutsche Wirtschaft als auch direkt jeder einzelne Bürger zu spüren bekommen. Eine Rezession wird bislang zwar nicht erwartet, mit einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums ist aber zum Stand Anfang März 2022 zu rechnen.

# Beschäftigung und Erwerbstätigkeit

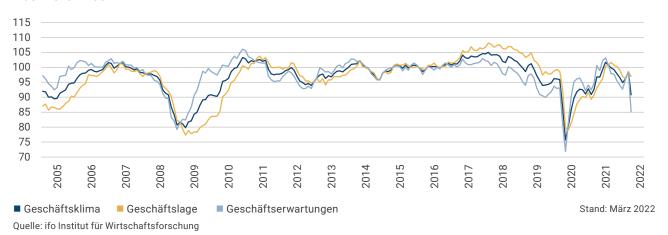
Hand in Hand mit dem wirtschaftlichen Erholungsprozess im Jahresverlauf 2021 ist auch der Arbeitsmarkt durch eine positive Entwicklung charakterisiert gewesen. Gemäß vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts waren im Dezember 2021 saisonbereinigt ca. 45,1 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig, ein Zuwachs von ca. 475.000 Personen bzw. 1,1 Prozent gegenüber Dezember 2020. Nichtsdestotrotz hat sich die Zahl der Erwerbstätigen damit weiterhin unter dem VorCorona-Niveau befunden (-0,4 Prozent bzw. 198.000 Personen gegenüber Februar 2020).

# Anstieg der Beschäftigten um 1,8 Prozent in 2021

Die positive Entwicklung im Jahr 2021 fußt primär auf der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Hingegen ist die Zahl der Selbstständigen sowie die der Minijobber (ausschließlich geringfügig entlohnte Be-

#### ifo Geschäftsklima Deutschland

#### Index 2015 = 100



schäftigte) gesunken. Die Bundesagentur für Arbeit gibt zum Stand Dezember 2021 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 34,3 Millionen an. Dies entspricht einem Plus im Vorjahresvergleich von 603.000 Beschäftigten bzw. 1,8 Prozent. Hierbei sind alle Branchen, mit Ausnahme des "verarbeitenden Gewerbes" (0,0 Prozent gegenüber Dezember 2020), durch Zuwächse gekennzeichnet. Die prozentual stärksten Zunahmen zeigen sich dabei in den Bereichen "Arbeitnehmerüberlassung" (Zeitarbeit) (+6,4 Prozent), "Information und Kommunikation" (+5,4 Prozent), dem "Gastgewerbe" (+2,9 Prozent) sowie der Gruppe der "Immobilien, freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen" (+2,8 Prozent).

Arbeitslosigkeit

Einhergehend mit dem Wirtschaftswachstum und dem spürbaren Beschäftigtenaufbau ist die Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt; bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) 2021 wieder gesunken. Mit einem Jahresdurchschnitt von 5,7 Prozent notiert die Quote in Deutschland 0,2 Prozentpunkte unter dem Niveau von 2020. Dabei konnte nahezu jeden Monat eine Abnahme der Arbeitslosenquote verzeichnet werden, die im November sowie Dezember 2021 mit jeweils 5,1 Prozent den Jahrestiefststand erreichte. Von allen 16 Bundesländern hatte Bremen 2021 - wie schon im Vorjahr - im Schnitt die höchste Arbeitslosenquote mit 10,7 Prozent, wobei dort gleichzeitig die stärkste Abnahme (-0,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr) zu verzeichnen war. Bayern weist mit 3,5 Prozent weiterhin die niedrigste Quote auf (-0,1 Prozentpunkte).

Mit dem wirtschaftlichen Erholungsprozess hat sich die Inanspruchnahme von Kurzarbeitergeld seit dem vorherigen Höhepunkt im Februar 2021 deutlich reduziert. Gemäß dem letzten Datenstand der Bundesagentur für Arbeit erhielten im Dezember 2021 rund 740.000 Arbeitnehmer konjunkturelles Kurzarbeitergeld, nach 718.000 im November und 723.000 Personen im Oktober. Insofern entfernt sich der Arbeitsmarkt weiter von dem im April 2020 erzielten Höhepunkt dieses arbeitspolitischen Instruments, als knapp sechs Millionen Kurzarbeiter erfasst wurden.

Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist durch eine Vielzahl an Unwägbarkeiten gekennzeichnet. Bis zum Ausbruch des Kriegs in der Ukraine haben die Coronapandemie, die steigende Inflation und eine mögliche Zinsanpassung die zentralen Einflussfaktoren dargestellt. Erwartet wurde, dass die Wirtschaft in Deutschland im Jahr 2022 den eingeschlagenen Wachstumskurs fortsetzt, mit entsprechenden positiven Folgen für den Arbeitsmarkt. So hat die neue Bundesregierung im Jahreswirtschaftsbericht aus dem Januar 2022 das Erreichen des Vorkrisenniveaus beim BIP im Laufe des Jahres 2022 prognostiziert, in dem die Wirtschaftsleistung (preisbereinigt) um 3,6 Prozent steigen sollte. Damit einhergehend sollte ein Rückgang der Arbeitslosenguote auf einen Jahresdurchschnitt von 5,1 Prozent sowie ein Anstieg der Erwerbstätigen in Höhe von 425.000 Personen erfolgen. Der Krieg in der Ukraine wird sich nun sicherlich auf die wirtschaftliche Entwicklung niederschlagen. Vor allem die Abhängigkeit von russischen Rohstoffen in Verbindung mit einer steigenden Inflation, stellt – neben Exportrückgängen, dem Fehlen von Zulieferprodukten aus der Ukraine und Russland sowie vor allem einer generellen Angst vor einer Ausweitung des Kriegsgeschehens – eine zentrale Bremse der weiteren konjunkturellen Erholung dar. Zum Stand Anfang März 2022 ist allerdings die weitere Entwicklung des Angriffskriegs gegen die Ukraine schwer absehbar, sodass auch Fragen zu dessen Folgen noch weitestgehend unbeantwortet bleiben müssen.



#### Überblick

Die Nachfrage nach Wohnraum wird vornehmlich von der Zahl der Einwohner und den sich aus diesen bildenden Haushalten geprägt. Unterschiede in der Art der Nachfrage resultieren dabei aus der Bevölkerungs- und Haushaltstruktur sowie deren Veränderungen. Rein mengenmäßig hat die Coronapandemie dabei zuletzt zu einer Stabilisierung der Nachfrage geführt, nachdem in den Vorjahren vor allem aufgrund von Zuwanderung - insbesondere in den Metropolregionen sowie an wirtschaftsstarken Einzelstandorten und Hochschulstädten - eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl zu verzeichnen war. Parallel führen Veränderungen, unter anderem getragen vom anhaltenden Trend zur Singularisierung sowie der Alterung der deutschen Bevölkerung, zu Verschiebungen bei den Ansprüchen an die Art, Größe und Qualität des nachgefragten Wohnraums.

### **Bevölkerung**

Zur Jahresmitte 2021 zählte die Bundesrepublik Deutschland 83,1 Millionen Einwohner. Im Vergleich zum Jahresbeginn 2021 ist die Bevölkerungszahl damit um rund 26.000 Personen gesunken, nachdem im Jahresverlauf 2020 ein Rückgang um fast 12.000 Einwohner verzeichnet wurde. Dies war das erste Jahr seit 2012, in dem kein Bevölkerungszuwachs in Deutschland stattgefunden hat.

# Zuwanderung aus dem Ausland stark gesunken - Anzahl der Sterbefälle gestiegen

Als Ursprung dieser Entwicklung sind zwei Faktoren hervorzuheben, die beide im Zusammenhang mit der Coronapandemie stehen. Auf der einen Seite ist die Zuwanderung aus dem Ausland stark gesunken, auf der anderen Seite hat die Zahl der Sterbefälle zugenommen. Die Nettowanderung war zuletzt zwar weiterhin positiv, reichte aber im Gegensatz zu den Vorjahren nur noch aus, um den natürlichen Bevölkerungsrückgang infolge einer die Geburten übersteigenden Sterberate annähernd auszugleichen. Zu einer Bevölkerungszunahme führte dies aber nicht. Für das Jahresende 2021 erwartet das Statistische Bundesamt nach ersten vorliegenden Schätzungen eine Bevölkerungszahl von 83,2 Millionen Menschen. Dies würde in etwa den Werten von 2020 sowie 2019 entsprechen.

Aktuelle Veränderungen sind in der neuen mittelfristigen Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2035 des Statistischen Bundesamts aus dem Jahr 2021 erstmalig eingeflossen. Neben einem abgeschwächten An-

stieg der Lebenserwartung sind dabei zwei Varianten der Wanderungsentwicklung berücksichtigt worden. Bei einem zukünftigen Wanderungssaldo auf dem vorjährigen Niveau wird bis zum Jahr 2035 ein Rückgang der bundesdeutschen Bevölkerung auf 81,3 Millionen Personen erwartet. Bei einem wieder ansteigenden Wanderungssaldo (380.000 Personen pro Jahr) erhöht sich der Prognosewert auf 84,2 Millionen Einwohner. Die mittlere Berechnungsvariante 2 (moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos) der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts aus dem Jahr 2019 bewegt sich nahezu genau zwischen diesen beiden Prognoseresultaten. Diese Studie hat weiterhin Gültigkeit und sieht in ihren unterschiedlichen Berechnungsvarianten einen weiteren Bevölkerungsanstieg mindestens bis zum Jahr 2024.

# Bevölkerungsrückgang spätestens ab 2040 erwartet

Spätestens nach 2040 wird jedoch in der langfristigen Prognose mit einem Rückgang gerechnet. Nach der mittleren Berechnungsvariante 2 wird die Einwohnerzahl im Jahr 2040 bei 82,1 Millionen liegen und bis 2060 auf 78,2 Millionen sinken. Innerhalb Deutschlands haben zuletzt bekannte Trends, wie deutlichere Einwohnerzuwächse an wirtschaftsstarken Standorten und in Hochschulstädten gegenüber Einwohnerverlusten in ländlichen Gebieten, ebenfalls nachgelassen. Mit Überwindung der Coronapandemie ist aber mit Normalisierungsprozessen zu rechnen. Vor allem Wirtschaftszentren sollten aus Wanderungsgewinnen des In- und Auslands wieder stärkere Bevölkerungsanstiege erfahren, während strukturschwache ländliche Regionen voraussichtlich weiterhin Verluste verzeichnen werden. Neu ist die im Zuge des Ukrainekriegs wieder ansteigende Flüchtlingszuwanderung. Je länger der Konflikt anhält und je größer die Kriegsschäden ausfallen, desto größer wird die Wahrscheinlichkeit eines Verbleibens in Deutschland, mit entsprechendem Anstieg der Bevölkerungszahl.

#### Haushalte

Die Zahl der Haushalte hat zuletzt eine mit den Einwohnern vergleichbare Entwicklung gezeigt. So ergibt sich für 2020 ein Rückgang von knapp einem Prozent auf 41,1 Millionen Haushalte. Die Ursachen hierfür sind mit denen der Bevölkerungsverluste weitestgehend deckungsgleich. Darüber hinaus bestehen Trends, durch die sich die Haushaltszahl positiver entwickelt als der Bevölkerungsstand. Dies ist auch zukünftig wieder zu erwarten. Hierbei wirkt vor allem die Zunahme von kleineren Haushalten, speziell

von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Diese zunehmende Singularisierung stützt die Haushaltszahlen, während diese für die Bevölkerungsentwicklung keine Rolle spielt.

# Bis 2040 weitere Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße prognostiziert

Zwischen 2011 und 2020 stieg die Zahl der Haushalte trotz der vorjährigen Rückgänge um mehr als vier Prozent (Bevölkerungsentwicklung: +3,5 Prozent). Parallel bewegt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland mittlerweile im Bereich von weniger als zwei Personen pro Haushalt. Nach den Ergebnissen der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts (2020 mit Basisjahr 2018 – Trendvariante) werden sich diese Veränderungen zukünftig fortsetzen. So wird bis zum Jahr 2040 ein Anstieg der absoluten Zahl privater Haushalte auf 42,6 Millionen und eine weitere Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,92 Personen je Haushalt prognostiziert. Der Anteil der Einpersonenhaushalte wird entsprechend von aktuell rund 41 Prozent auf mehr als 45 Prozent ansteigen.

### Strukturveränderungen

Unverändert resultieren die zentralen Strukturveränderungen im Bereich Bevölkerung und Haushalte aus dem demografischen Wandel. Die fortschreitende Alterung und Singularisierung der Gesellschaft stellen hierbei die zentralen und zukünftig weiter an Bedeutung zunehmenden Herausforderungen dar. Seit Mitte der 1970er-Jahre ist das natürliche Bevölkerungssaldo, resultierend aus der Differenz aus Geburten und Sterbefällen, negativ, was eine der wichtigsten Ursachen für die stetige Alterung der deutschen Gesellschaft ist. Dass die Einwohnerzahl in der Vergangenheit dennoch weiter anwuchs, ist mit der Migration zu begründen, durch die entsprechende Bevölkerungsverluste mehr als ausgeglichen wurden. Der Höhepunkt der Außenwanderungsgewinne ist dabei das Jahr 2015 (Wanderungssaldo: +1,1 Millionen Menschen).

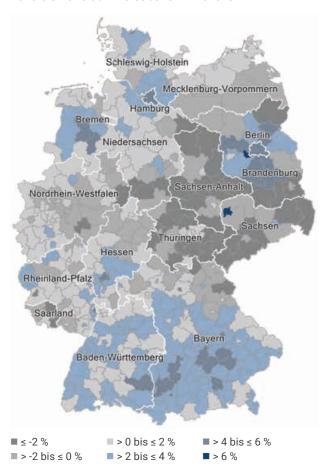
# Deutlich erhöhte Wanderungssalden infolge des Ukrainekriegs wahrscheinlich

In den nachfolgenden Jahren haben diese Gewinne jedoch kontinuierlich abgenommen. Im Jahr 2020 lag das Wanderungssaldo mit 220.000 Personen pandemiebedingt auf dem niedrigsten Niveau der vergangenen zehn Jahre. Seit Mai 2021 zeigt sich nun wiederum ein kontinuierlicher Anstieg der Zuwanderung. Seit Juni 2021

lag diese bei mehr als 100.000 Personen im Monat. Im September 2021 wurde infolgedessen wieder ein Wanderungssaldo von mehr als 50.000 Menschen erzielt, wodurch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-7.167 Menschen) mehr als deutlich ausgeglichen wurde. Mittlerweile zeichnet sich nicht mehr nur eine Normalisierung ab. Mit der Flüchtlingszuwanderung infolge des Ukrainekriegs sind erneut deutlich erhöhte Wanderungssalden prognostizierbar, konkrete Zahlen hierzu liegen aber noch nicht vor.

### Bevölkerungsentwicklung

2015 bis 2020 auf Kreisebene in Prozent



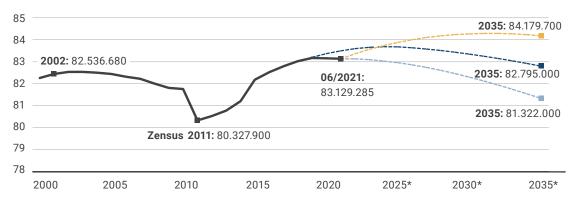
Quelle: Statistisches Bundesamt Kartenbasis: GfK GeoMarketing GmbH; RegioGraph Datenbasis: 31. Dezember des jeweiligen Jahres

Innerhalb Deutschlands weist der langfristige Trend die attraktiven, wirtschaftsstarken Regionen sowie Hochschulstandorte als wichtigste Wanderungsziele aus. Vor allem bei innerdeutschen Wanderungen speziell jüngerer Einpersonenhaushalte (Studierende, Berufseinsteiger, junge Arbeitnehmer) aus strukturschwächeren ländlichen Regionen stehen diese Wachstumsregionen im Fokus. Aber auch hier gab es mit dem Beginn der Coronapandemie eine Pause (verringerter Personalbedarf,



# Entwicklung der deutschen Bevölkerung

#### Bevölkerungszahl in Millionen



■ Bevölkerungsfortschreibung ---- Variante "moderater Wanderungssaldo"
---- 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung ---- Variante "hoher Wanderungsaldo"

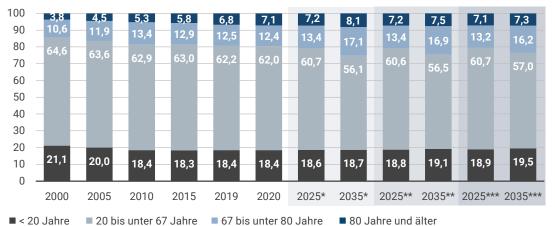
Quelle: Statistisches Bundesamt

\*Prognosewerte: Erste mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2035

14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung - 2019 mit Basisjahr 2018 Variante 2 (G2-L2-W2)

# Altersstruktur der deutschen Bevölkerung

#### Anteil an der Gesamtbevölkerung in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt; Rundungsdifferenzen möglich

Prognosewerte: \*14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung - 2019 mit Basisjahr 2018 Variante 2 (G2-L2-W2)/

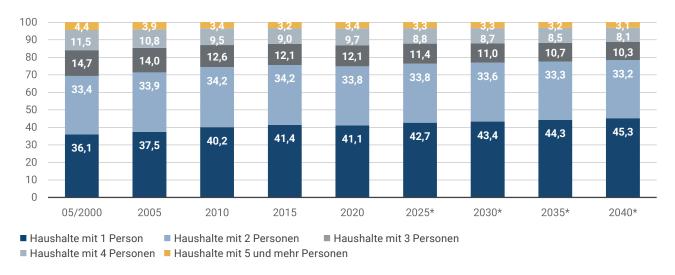
Erste mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2035: \*\*moderater Wanderungssaldo; \*\*\*hoher Wanderungssaldo

Aussetzen der Präsenzpflicht an Hochschulen etc.), die unter anderem in den Großstädten zum Teil sogar zu Bevölkerungsverlusten führte. Nach Überwindung der Coronapandemie ist hier wieder mit einem Anstieg der Zuwanderung zu rechnen, wodurch die Bedeutung von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit entsprechenden Nachfrageverschiebungen auf den lokalen Wohnungsmärkten groß bleibt. Aufgrund der generellen Verringerung jüngerer Bevölkerungsgruppen infolge des demografischen

Wandels ist langfristig aber mit einer Abflachung zu rechnen. Parallel könnten aus den gemachten Erfahrungen im Zuge der Coronapandemie mit Lockdown und mobilem Arbeiten die erweiterten Ballungsräume und das Umland an Bedeutung gewinnen. Entfällt für Arbeitnehmer die Notwendigkeit, jeden Tag ihren Arbeitsplatz innerhalb des Stadtzentrums aufzusuchen, erhöht sich die Attraktivität weiter entfernter Standorte nicht nur für Familien als Wohnort.

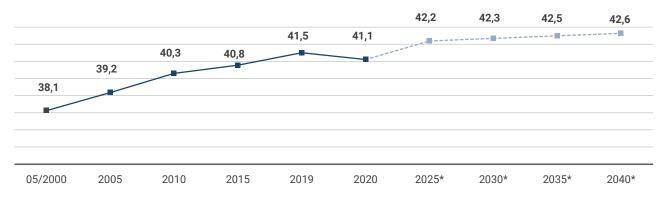
#### Größenstruktur der deutschen Haushalte

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

<sup>\*</sup>Prognosewerte: Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung - 2020 mit Basisjahr 2018 - Trendvariante



#### Überblick

Rechnerisch reicht in Deutschland das Wohnraumangebot aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Allerdings bleiben regionale Unterschiede mit strukturschwachen Gebieten mit einem Überangebot auf der einen Seite und von Wohnraummangel geprägten Zuzugsräumen auf der anderen Seite bei dieser Betrachtung unberücksichtigt. Innerhalb Deutschlands zeigt sich eine deutliche Heterogenität der Wohnungsbestände infolge der historisch bedingten ungleichen Siedlungsstruktur. Ebenso ist auf unterschiedliche Wohnungsbaustrategien in den ehemalig getrennten Staaten BRD und DDR hinzuweisen, die sich weiterhin auf den Wohnungsmärkten widerspiegeln. Nachdem die Folgen der Coronapandemie für den deutschen Wohnungsmarkt bislang verhältnismäßig gering ausgefallen sind, stellen die unterschiedlichen regionalen Wanderungsbewegungen, Veränderungen der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen sowie neue Ansprüche an Qualität und Lage von Wohnraum unverändert die zentralen Trends dar, die den deutschen Wohnungsmarkt aktuell am stärksten kennzeichnen.

#### **Bestand**

Rund 42,8 Millionen Wohneinheiten hat es zu Beginn des Jahres 2021 in Deutschland gegeben, womit das gesamtdeutsche Bestandswachstum mit 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr oberhalb des letzten Zehnjahresmittels (+0,6 Prozent) liegt.

# Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner bei 47,4 Quadratmeter

Die Wohnfläche je Wohnung hat bei durchschnittlich 92,0 Quadratmetern gelegen, die Wohnfläche je Einwohner bei 47,4 Quadratmetern. In beiden Fällen stellt dies gegenüber den Vorjahren einen Zuwachs dar. Der Großteil des deutschen Wohnungsbestands befindet sich mit einem Anteil von mehr als 50 Prozent in Mehrfamilienhäusern, während auf Einfamilienhäuser rund 30 Prozent und auf Zweifamilienhäuser rund 15 Prozent entfallen. Den Rest machen Wohnungen in Wohnheimen sowie in gemischt genutzten Gebäuden aus.

Im Ost-West-Vergleich verfügen die neuen Bundesländer gegenüber den alten Ländern dabei aufgrund der ehemalig vorangetriebenen unterschiedlichen Wohnungsbaustrategien unverändert über einen höheren Anteil an Wohnraum in Geschosswohnungsbauten. Die allgemeine Entwicklung weist für die alten Bundesländer dabei ein stärkeres Bestandswachstum (2020: +0,7 Prozent) als für die neuen Länder (2020: +0,5 Prozent) auf.

### **Fertigstellungen**

306.376 Wohnungen wurden im Jahr 2020 durch Neuoder Umbaumaßnahmen fertiggestellt. Damit setzte sich der nach dem Jahr 2009 begonnene Anstieg der Wohnungsbauaktivitäten auch im Coronajahr 2020 weiter fort und erreichte ein Niveau, das zuletzt im Jahr 2001 übertroffen wurde. Die Vorjahresaktivitäten wurden um 4,6 Prozent überschritten.

# Überproportionale Zunahme von neuen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern

Von den neuen Wohneinheiten befinden sich 268.774 in neuen Wohngebäuden (+5,0 Prozent). Überproportional zugenommen haben hierbei erneut Fertigstellungen von neuen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (+7,2 Prozent auf 153.377), gefolgt von Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern (+6,0 Prozent auf 20.472) und Einfamilienhäusern (+4,1 Prozent auf 87.275). Die Fertigstellungen von Einheiten in Wohnheimen (-21,6 Prozent auf 7.650) gingen hingegen erneut zurück und erreichten den niedrigsten Wert seit 2013. Die in neuen Nichtwohngebäuden entstandenen Wohnungen belaufen sich auf 4.995 Einheiten, was einem Plus von 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gleichkommt.

# Unverändert hohe Baugenehmigungszahlen trotz Coronapandemie

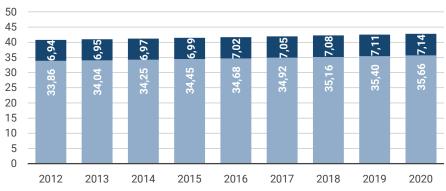
Baugenehmigungen sind im Jahr 2020 für 368.589 Wohnungen erteilt worden (+2,2 Prozent zum Vorjahr), womit der Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen auf 779.432 Einheiten weiter angestiegen ist. Auch im Jahr 2021 sind trotz des vor allem zu Jahresbeginn weiterhin starken Einflusses durch die Coronapandemie unverändert hohe Baugenehmigungszahlen festzustellen. So sind in den ersten zehn Monaten rund 312.000 Wohnungen (durch Neu- oder Umbaumaßnahmen) genehmigt worden. Dies sind 4,2 Prozent mehr als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres. Weiter steigende Baugenehmigungszahlen im Neubau weisen dabei vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch der Geschosswohnungsbau auf, während Neubaugenehmigungen im Bereich der Wohnheime weiter abnehmen.

#### Wohnraumstruktur

Die deutsche Wohnraumstruktur wird zum einen vom Siedlungsgefüge geprägt, mit verdichteten Räumen und

### **Wohnungsbestand in Deutschland**

Anzahl der Wohnungen in Millionen

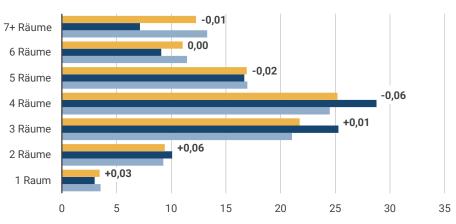


■ Neue Bundesländer ■ Früheres Bundesgebiet (inkl. Berlin)

Quelle: Statisches Bundesamt

### Wohnungsgrößenstruktur 2020

Anteil an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Prozent und Anteilsveränderungen gegenüber dem Vorjahr in Deutschland in Prozentpunkten

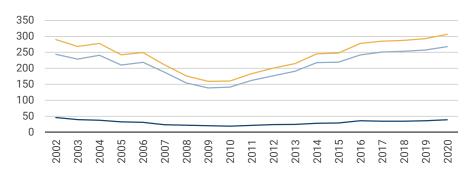


■ Deutschland ■ Neue Bundesländer ■ Früheres Bundesgebiet (inkl. Berlin) Quelle: Statisches Bundesamt

# Wohnungsbaufertigstellungen

in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Neu- und Umbau

(Anzahl der Wohnungen in Tausend)



■ Deutschland ■ Neue Bundesländer ■ Früheres Bundesgebiet (inkl. Berlin) Quelle: Statistisches Bundesamt; Wohnungsfertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Umbau)

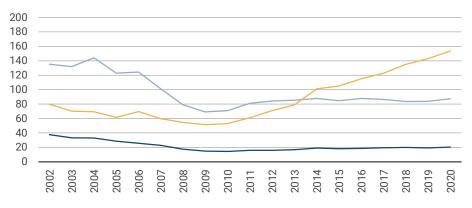




# Wohnungsbaufertigstellungen

in Wohngebäuden nach Gebäudetyp, Neubau

(Anzahl der Wohnungen in Tausend)

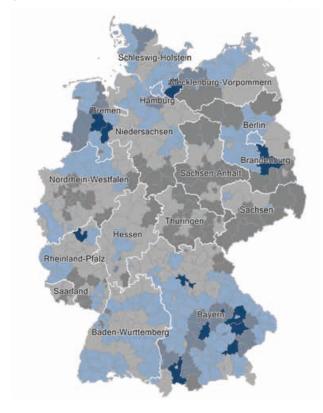


Wohnungen in Wohngebäuden

■ mit einer Wohnung ■ mit zwei Wohnungen ■ mit drei und mehr Wohnungen Quelle: Statistisches Bundesamt; Wohnungsbaufertigstellungen in Wohngebäuden (Neubau)

# Wohnungsbaufertigstellungen

(je 1.000 Bestandswohnungen 2020 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 einem hohen Anteil von Geschosswohnungen auf der einen Seite und einem Übergewicht von Einfamilienhäusern in ländlich geprägten Räumen auf der anderen Seite.

# Wohnraumstruktur bis heute von den Unterschieden zwischen Ost und West geprägt

So beläuft sich der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in Berlin auf fast 90 Prozent, im Saarland, dem Schlusslicht, hingegen auf etwas mehr als 30 Prozent. Zum anderen wirken noch heute historisch bedingte Entwicklungen. Hierbei stechen vor allem die Folgen aus dem Zweiten Weltkrieg sowie die unterschiedlichen Neubaustrategien der ehemaligen BRD und DDR hervor, welche die deutsche Wohnraumstruktur nach wie vor prägen und Unterschiede zwischen neuen und alten Bundesländern begründen. Hierzu zählen unter anderem ein höherer Geschosswohnungsbauanteil in den neuen Bundesländern ebenso wie Unterschiede bei den Baualtersstrukturen und auch in den Wohnungsgrößenstrukturen in Ost und West.

Bei einer gesamtdeutschen Betrachtung stellen sich die Situation, aber auch die Trends nahezu unverändert dar. Die am stärksten vertretenen Wohnungsgrößenklassen sind die Drei- bis Fünf-Raum-Wohnungen mit Anteilen zwischen 16,9 Prozent bis 25,2 Prozent. Die zunehmend nachgefragten kleineren Einheiten mit ein und zwei Zimmern stehen mit zusammen 12,9 Prozent deutlich hintenan, verzeichnen im Gegensatz zu den anderen Größenklassen in den zurückliegenden Jahren aber konstante Marktanteilszuwächse.

# **Entwicklung**

Die neue Regierungskoalition hat sich zum Ziel gesetzt, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, 100.000 hiervon sollen öffentlich gefördert sein. Dies sind noch mehr als die von der vorherigen Bundesregierung geplanten 1,5 Millionen Einheiten zwischen den Jahren 2017 und 2021, die aber letztlich nicht realisiert werden konnten. Auch die nun festgelegten 400.000 neuen Wohnungen gehen weit über die vorjährigen tatsächlichen Fertigstellungen hinaus, bei denen zuletzt mit mehr als 306.000 Einheiten ein neuer Rekord innerhalb der vorangegangenen 20 Jahre erzielt wurde. Parallel wird der jährliche Neubaubedarf zur Deckung der Nachfrage in neueren Prognoseberechnungen bzw. von Experten deutlich niedriger angesetzt. So sehen aktuelle Ergebnisse des Wohnungsbedarfsmodells des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln vom November 2021 einen Neubaubedarf von jährlich 308.000 Einheiten (2021 bis 2025) und für den darauffolgenden

Fünfjahreszeitraum von jährlich 283.800 (2026 bis 2030) voraus. Diese Berechnungen bewegen sich im Bereich der tatsächlichen Fertigstellungsvolumina. Das Problem, mit dem möglicherweise auch den deutlich höheren Zielwerten der Bundesregierung Rechnung getragen werden soll, ist, dass auf der einen Seite in Abwanderungsgebieten zu viel gebaut wird. Dort droht über kurz oder lang ein Anstieg des Wohnungsleerstands. Auf der anderen Seite ist aber in strukturstarken Regionen, Ballungsräumen und Großstädten das Neubauniveau unverändert zu gering, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Aber auch in Schrumpfungsregionen kann trotz hoher Leerstände Neubaubedarf bestehen, und zwar dann, wenn das Angebot unter anderem in qualitativer Sicht nicht der Nachfrage entspricht.

# 400.000 neue Wohnungen jährlich ist politisches Ziel

In den Zuzugsregionen wird das Umland der dynamischen Städte an Bedeutung gewinnen. Das bestehende Wohnraumangebot ist dort ebenso größer wie auch das Freiflächenangebot für den Neubau. Parallel hat die Coronapandemie neue Möglichkeiten des Arbeitens hervorgerufen, die ein tägliches Aufsuchen des Büros überflüssig machen und die Akzeptanz größerer Distanzen zum Arbeitsort erhöhen. Zugleich haben mobiles Arbeiten und Homeoffice aber auch die Anforderungen an Wohnraum erhöht (z. B. mehr Wohnfläche, Garten und/oder Balkon, leistungsfähige Breitbandversorgung), die außerhalb der zentralen Städte überwiegend leichter erfüllt werden können.

# Fachkräftemangel und Materialengpässe nur einige der derzeitigen Hürden beim Neubau

Zentrale Hürden für den Neubau sind hohe Grundstückspreise und weiter steigende Bau- und Kreditkosten sowie langwierige Genehmigungsprozesse und verschäfte Bauvorschriften, die im Zuge neuer Nachhaltigkeitsstrategien nochmals zunehmen. Parallel einschränkende Regelungen zu Mietanpassungen (u. a. Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse) oder auch der Wegfall von Förderungen, wie zuletzt die KfW-55-Förderung für energieeffizientes Bauen, machen es Wohnungsanbietern schwer, entsprechend wirtschaftlich zu agieren. Bremsend auf den Neubau wirkten sich zuletzt auch der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft sowie Materialengpässe aus. Allein diese beiden Faktoren lassen eine kurzfristige signifikante Steigerung der Neubauaktivitäten unrealistisch erscheinen.



## Überblick

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios hat das zweite Coronajahr 2021 mit einem historischen Höchstwert beendet. Infolge des zuletzt besten Quartalsergebnisses aller Zeiten, das mit rund 29,5 Milliarden Euro bereits allein über dem Gesamtresultat des bisherigen Rekordjahres 2015 von 23,9 Milliarden Euro liegt, ist das gehandelte Volumen 2021 auf 50,9 Milliarden Euro (290.500 gehandelte Wohneinheiten) geklettert. Die 50 Milliarden Euro-Marke konnte trotz coronabedingter Unsicherheiten und dank der Fusion der Wohnungsunternehmen Vonovia und Deutsche Wohnen zum ersten Mal in der Geschichte überschritten werden. Aber auch ohne diesen Zusammenschluss wäre mit einem Investmentvolumen von fast 30 Milliarden Euro ein neues Allzeithoch erreicht worden. Auch die Preisentwicklung weist einen positiven Trend auf. So ist der durchschnittliche Preis je Wohnung aufgrund einer Vielzahl von Forward-Deals, eines hohen Anteils an Core-Produkten sowie einer generellen Verteuerung in allen Investmentklassen des Wohnportfoliosegments im Jahresschnitt auf über 175.000 Euro gewachsen. Im Vergleich zu 2020 stellt dies ein Plus von rund 30 Prozent dar, wobei im Vorjahr der Durchschnittspreis von einem hohen Anteil an Wohnportfolios der Risikoklassen Value Added & Opportunistic beeinflusst wurde.

# Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia dominiert Marktgeschehen

Wichtigste Größenklasse bilden die Megadeals ab 500 Millionen Euro, bei denen sich das Umsatzvolumen insbesondere aufgrund der Großübernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia auf knapp 34 Milliarden Euro mehr als vervierfachte. Neben den Großabschlüssen wei-

sen aber auch die kleineren Größensegmente eine positive Entwicklung auf. Zwar verloren alle Klassen unterhalb der 500-Millionen-Euro-Grenze im Jahresvergleich infolge der Dominanz der Großdeals an Marktanteilen, parallel hat das gehandelte Transaktionsvolumen in den jeweiligen Segmenten aber ausnahmslos zugenommen.

# Handelsvolumen von Projektentwicklungen deutlich angestiegen

Wieder deutlich angestiegen ist 2021 dabei auch das Handelsvolumen von Projektentwicklungen. Nicht zuletzt intensiviert sich die Geschwindigkeit von Ankaufsaktivitäten im Core-Segment aufgrund der wachsenden Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten als Anlagekriterium. Das Investmentvolumen von Forward-Deals hat sich in Summe 2021 gegenüber 2020 mehr als verdoppelt und ist damit auf 7,1 Milliarden Euro gewachsen. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtumsatz von knapp 14 Prozent

Mit Blick auf die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia verwundert es wenig, dass 2021 die Investorengruppe der "Immobilienaktiengesellschaften & REITs" die stärkste Käufer- und Verkäufergruppe mit einer Ankaufssumme von 26,2 Milliarden Euro und einem Verkaufsvolumen von 34,2 Milliarden Euro gewesen ist. Mit entsprechend kleineren Anteilen am Transaktionsvolumen folgen auf Käuferseite die Investorengruppen "offene Immobilienfonds & Spezialfonds" und die "Immobiliengesellschaften". Auf Verkäuferseite belegen wie im Vorjahr die "Projektentwickler & Bauträger" den zweiten Platz – ebenfalls mit deutlichem Abstand zu den erstplatzierten "Immobilienaktiengesellschaften & REITs".

In 2022 werden die Herausforderungen zunehmen. Die im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg stehenden

## Transaktionsmarkt 2007 bis 2021\*

## **Wohneinheiten in Tausend**

#### 500 60 50,9 50 400 40 300 30 23,9 21,2 19,2 18.6 200 15,7 13,9 14,2 15,0 13,1 20 11,3 100 10 2007 2008 2009 2010 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2020 2021

■ Kaufpreisvolumen ■ Wohneinheiten

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

Quelle: apollo valuation & research GmbH

## Kaufpreisvolumen in Milliarden Euro

## **Transaktionsmarkt Wohnportfolios**

Entwicklungen könnten sich stärker auf die Konjunktur niederschlagen als bislang angenommen. Zudem ist die Coronapandemie noch nicht in Gänze überstanden. Hinzu kommen eine zunehmende Inflation sowie ansteigende Bauzinsen. Nichtdestotrotz hat der deutsche Wohnungsmarkt seine hohe Resilienz bewiesen. Gerade in Krisenzeiten stellt Wohnen ein sicheres und nachgefragtes Investmentziel dar. Als problematisch könnte sich mittelfristig die Preisentwicklung darstellen. Steigende Rohstoff- und Energiepreise sowie zunehmende Bauvorgaben zur Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen bei sich verschlechternden Finanzierungskonditionen setzen vor allem das Neubausegment unter Druck.

# Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen 2021\*

## Deutsche-Wohnen-Übernahme

Käufer:	Vonovia
Wohneinheiten:	anteilig von 154.700
	Stand 30.09.2021

## **Akelius-Portfolio**

Käufer:	Heimstaden Bostad	
Wohneinheiten:	17.600 (in Deutschland)	

## Adler-Teilportfolio

Käufer:	LEG Immobilien
Wohneinheiten:	15.500

## Berliner Teilbestände Vonovia und Deutsche Wohnen

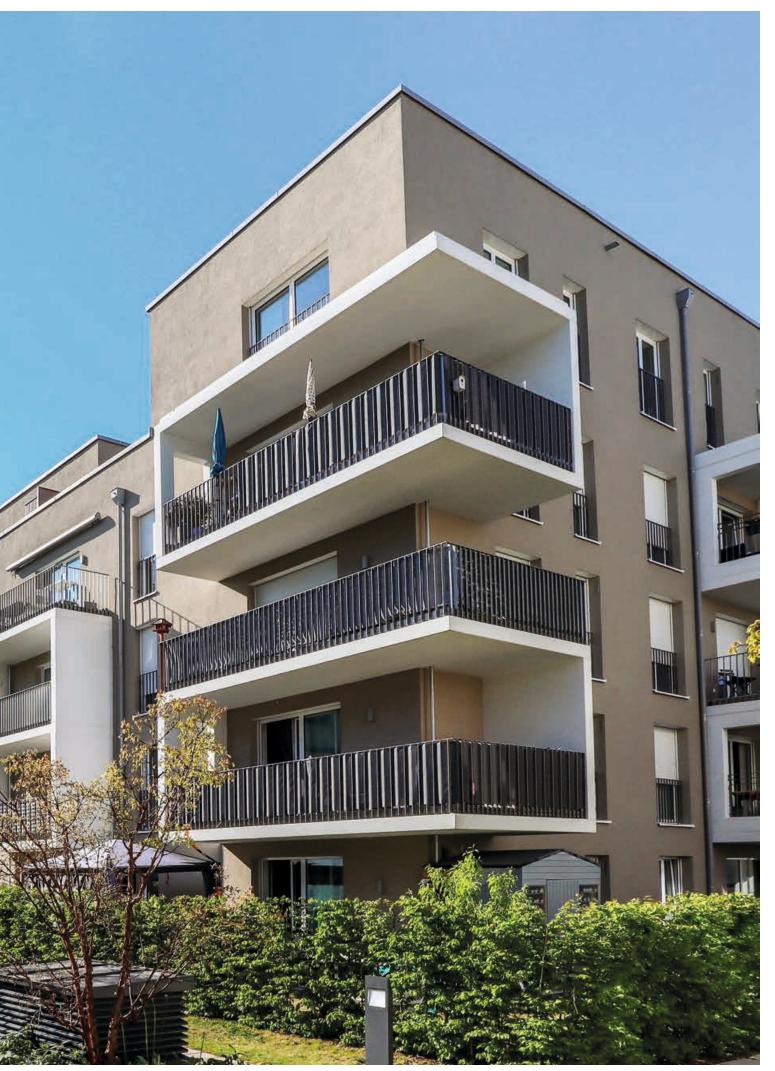
Käufer:	Land Berlin
Wohneinheiten:	14.750

## Soka-Bau

Käufer:	AEW
Wohneinheiten:	7.500

<sup>\*</sup>teilweise Gewerbeimmobilien in den Portfolios enthalten







# Städtekategorisierung

Zur Kategorisierung der deutschen Städte wurden diese in vier Einwohnercluster eingeordnet. Einbezogen wurde dabei eine Auswahl von kreisfreien und kreisangehörigen Städten ab 75.000 Einwohnern. Die aus den Vorjahren bekannte Gruppierung anhand einer vom gewerblichen Immobilienmarkt bekannten Trennung in A-, B-, C- und D-Städte ist im aktuellen Bericht nicht weiterverfolgt worden.

## Städtecluster:

Große deutsche Zentren ab einer Einwohnerzahl von 600.000 Einwohnern.

## Städtecluster:

Nächstgrößere Städte in Deutschland mit einer Einwohnerzahl zwischen 250.000 und 600.000 Menschen.

## Städtecluster:

Wichtige deutsche Großstädte mit einer Einwohnerzahl zwischen 150.000 und 250.000 Menschen.



## Städtecluster:

Darauffolgende deutsche Mittel- und Großstädte mit einer Einwohnerzahl zwischen 75.000 und 150.000 Menschen.

## ■ Hochschulstädte:

Hochschulstädte mit mindestens 8.000 Studierenden sind zusätzlich gekennzeichnet.

■ Kreisfreie Städte

Die Einordnung der Städte basiert ausschließlich auf der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) zum Stand 30. Juni 2021.

## Städteübersicht

Auf den nachfolgenden Seiten werden zentrale Kerndaten zu den untersuchten Wohnungsmärkten dargestellt, beginnend mit den sieben einwohnerstärksten Städten (Städtecluster I), gefolgt von den 50 Städten ohne entsprechenden Metropolcharakter (elf Städte Cluster II, 20 Städte Cluster III und 19 Städte Cluster IV).

Für jeden Standort werden zentrale Fakten zur Situation und Veränderungen der Ökonomie (Beschäftigte, Kaufkraft, Arbeitslosigkeit), der Einwohnerzahl und -entwicklung sowie des Wohnungsmarkts (Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand, Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen) 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 2019) und im Neubau (Baujahr ab 2019) 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 (12/2015 bis 06/2021), die Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2021), die Kaufkraft (absolut in Euro je Einwohner 2022) sowie die Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen und Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (jeweils 2016 bis 2021). 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 wird zudem die jeweilige Stadt und die Marktsituation beschrieben.

Weiterführende Erläuterungen finden Sie ab Seite 110.

1

# Städte

Berlin	-	-	S. 47
Düsseldorf			S. 48
Frankfurt/Main			S. 49
Hamburg			S. 50
Köln			S. 51
München			S. 52
Stuttgart		-	S. 53

Mülheim/Ruhr S. 93 Oberhausen S. 95 S. 97 Oldenburg S. 98 Osnabrück Regensburg S. 100 Rostock S. 102

S. 89

Ш

# Städte

Augsburg		-	S. 59
Dortmund			S. 63
Dresden			S. 64
Duisburg	-	-	S. 65
Essen	-		S. 67
Gelsenkirchen	-		S. 70
Karlsruhe	-		S. 79
Leipzig	-		S. 84
Mannheim	-		S. 90
Mönchengladbach	-		S. 92
Nürnberg			S. 94

Ш

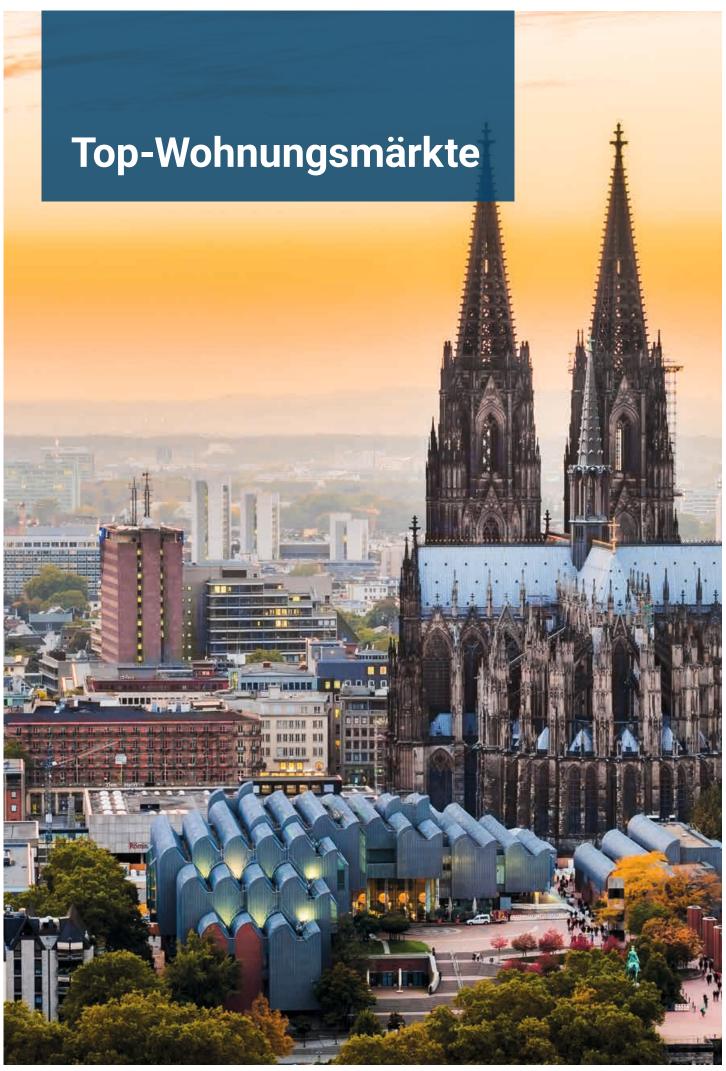
# Städte

Braunschweig	-	S. 60
Chemnitz	•	S. 61
Darmstadt	•	S. 62
Erfurt	•	S. 66
Hagen		S. 73
Halle/Saale	•	S. 74
Kassel	•	S. 80
Kiel	•	S. 81
Krefeld		S. 83
Leverkusen		S. 85
Lübeck	•	S. 86
Ludwigshafen/Rhein		S. 87
Magdeburg	•	S. 88

# y Städte

Mainz

Flensburg	•	S. 68
Fürth		S. 69
Gießen		S. 71
Göttingen		S. 72
Heilbronn		S. 75
Hildesheim		S. 76
Jena		S. 77
Kaiserslautern		S. 78
Koblenz		S. 82
Marburg		S. 91
Offenbach/Main		S. 96
Pforzheim		S. 99
Remscheid		S. 101
Schwerin		S. 103
Siegen		S. 104
Trier		S. 105
Ulm	•	S. 106
Würzburg		S. 107
Zwickau		S. 108



## Überblick

Deutsche Großstädte ab einer Bevölkerungszahl von 600.000 Menschen werden innerhalb des Wohnungsmarktberichts als Top-Wohnungsmärkte definiert und in das Städtecluster I eingruppiert. Hierunter fallen die sieben einwohnerstärksten Städte in der Bundesrepublik, zu denen neben der Bundeshauptstadt Berlin und der Hansestadt Hamburg die Landeshauptstädte München, Stuttgart und Düsseldorf sowie mit der Rheinmetropole Köln und dem Bankenzentrum Frankfurt am Main die größten Städte in Nordrhein-Westfalen und Hessen gehören.

Im Folgenden wird zunächst die Entwicklung der Wohnraumnachfrage in diesen sieben Metropolen betrachtet und anschließend die Situation in puncto Wohnraumangebot gegenübergestellt. Darüber hinaus erfolgt eine Betrachtung des in den Städten aufgerufenen Mietniveaus für Wohnraum sowie der Preise für Eigentumswohnungen einschließlich entsprechender Veränderungen in den vergangenen Jahren.

# Städtecluster Top-7-Standorte in Deutschland



# **Nachfrage**

In den sieben größten Städten Deutschlands (Top-7) sind zur Jahresmitte 2021 rund 10,1 Millionen Menschen mit ihrem Erstwohnsitz angemeldet. Dies entspricht einem Anteil an der deutschen Gesamtbevölkerung von 12,1 Prozent, der damit im Vergleich zum Ende des Jahres 2015 (11,9 Prozent) leicht gewachsen ist. Die Einwohnerentwicklung in den vergangenen Jahren (jeweils Ende 2015 bis 2020) weist in Summe der sieben Metropolen einen Zuwachs von 3,2 Prozent auf, womit die Steigerungsquoten der weiteren betrachteten Städtecluster ausnahmslos übertroffen werden.

# Konstante Einwohnerzahlen in Berlin und München im ersten Halbjahr 2021

Die größten Gewinne in diesem Zeitraum hat hierbei Frankfurt am Main erfahren (+4,3 Prozent). Das Schlusslicht bildet Stuttgart (+1,1 Prozent). Die kurzfristige Betrachtung sowohl des Jahresverlaufs 2020 (-0,1 Prozent) als auch des ersten Halbjahres 2021 (-0,3 Prozent) erbringt jedoch geringfügige Abnahmen, die aus einem pandemiebegründeten Rückgang von Zuzügen aus dem In- und Ausland resultieren. So erstrecken sich die Bevölkerungsrückgänge in den ersten sechs Monaten 2021 von einem sehr niedrigen Wert von 0,1 Prozent in Hamburg bis 1,2 Prozent in Frankfurt am Main. In Berlin und München blieben die Einwohnerzahlen in diesem Zeitraum nahezu konstant (±0,0 Prozent).

# **Angebot**

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den sieben großen Metropolen belief sich zu Beginn des Jahres 2021 auf ca. 5,41 Millionen Einheiten. Im langjährigen Vergleich zu 2015 ist dieser damit um 4,1 Prozent gewachsen, wovon auf das Jahr 2020 ein Plus von 0,8 Prozent (im Vergleich zu 2019) entfällt. Das Wohnungsbestandswachstum ist damit in Summe der Metropolstädte größer als in allen nachfolgenden Städteclustern. Die Wohnraumversorgung, gemessen anhand des Verhältnisses der Zahl der bestehenden Wohneinheiten und der Bevölkerungszahl, hat zuletzt zugenommen – infolge einer stabilen bis leicht abnehmenden Einwohnerentwicklung bei zugleich steigendem Wohnungsbestand.

# Geringste Leerstandsquoten in Frankfurt und München

Im Schnitt der jeweiligen Versorgungsquoten der sieben Städte beläuft sich diese 2020 auf 533 Einheiten je 1.000



Einwohner (2019: 528 Einheiten je 1.000 Einwohner). Die höchste Versorgungsquote weist dabei weiterhin Düsseldorf mit 563 Einheiten je 1.000 Einwohner auf. Mit 502 Einheiten je 1.000 Einwohner ist Stuttgart wie bereits im Vorjahr das Schlusslicht. Die geringsten Leerstandsquoten der sieben Großstädte weisen Frankfurt und München mit jeweils 0,2 Prozent auf, gefolgt von Hamburg (0,5 Prozent), Stuttgart (0,6 Prozent), Berlin (0,9 Prozent), Köln (0,9 Prozent) und Düsseldorf (1,4 Prozent) (CBRE-empirica-Leerstandsindex, marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbau zum 31.12.2020). Die höchsten Neubauaktivitäten, gemessen am Wohnungsbestand, weist in den vergangenen Jahren die Bankenmetropole Frankfurt auf. Dort sind im Jahr 2020 durch Neu- und Umbaumaßnahmen 11,6 neue Wohneinheiten je 1.000 Bestandswohnungen entstanden. Der Sechsjahresschnitt (2015 bis 2020) beläuft sich auf 11,1 Einheiten je 1.000 Bestandswohnungen (2020) pro Jahr. In den weiteren Top-Städten bewegen sich die entsprechenden Quoten auf:

## Neubauaktivitäten gemessen am Wohnungsbestand je 1.000 Bestandwohnungen, Vergleich 2020 und Sechsjahresdurchschnitt (Ø 2015 bis 2020)

Frankfurt	11,6	(11,1)
München	10,2	(9,7)
Hamburg	11,5	(9,5)
Berlin	8,2	(7,7)
Düsseldorf	6,6	(6,6)
Stuttgart	4,9	(5,9)
Köln	3,6	(5,0)
Ø-Deutschland	7,2	(6,6)

## Mieten

Die Entwicklung der Angebotsmieten in den sieben größten Städten des Clusters I ist überwiegend positiv. Lediglich Frankfurt am Main und Stuttgart sind im Vergleich zum Vorjahr von Konstanz geprägt. Allerdings hat sich auch in den weiteren Metropolen das Mietwachstum im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächt. Einzige Ausnahme bildet die Bundeshauptstadt Berlin, in der im vo-

rangegangenen Jahr 2020 sowohl die Neuvertrags- als auch die Bestandsmieten vom Mietendeckel (MietenWoG Bln) beeinflusst wurden. Diesen erklärte das Bundesverfassungsgericht Ende März 2021 für nichtig, infolgedessen Nachholprozesse zu einem im Vergleich zu den anderen Metropolen überdurchschnittlichen Anstieg führten.

Im Mittel der sieben Top-Standorte hat die durchschnittliche Angebotsmiete im Jahresvergleich (2021 zu 2020) um 2,0 Prozent auf 14,50 Euro pro Quadratmeter zugelegt, womit die beiden Vorjahreswerte unerreicht bleiben (2020: +2,8 Prozent; 2019: +4,6 Prozent). Im längerfristigen Vergleich (2021 zu 2015) beträgt das Wachstum im Mittel 23,6 Prozent. Während im kurzfristigen Vergleich der Mietanstieg hinter den weiteren Städteclustern zurückbleibt, ordnen sich die Top-7-Städte bei der längerfristigen Gegenüberstellung zwischen diesen ein (Cluster II: 3,4 Prozent/24,8 Prozent; Cluster III: 3,5 Prozent/21,3 Prozent; Cluster IV 2,9 Prozent/22,9 Prozent). In den deutschen Metropolen schwächt sich der Mietpreisanstieg im Mittel somit etwas ab. In den nachfolgenden Groß- und Mittelstädten der Cluster II bis IV hat sich dieser hingegen weiter fortgesetzt bzw. zum Teil auch weiter erhöht (Städtecluster II: 250.000 bis 600.000 Einwohner, Städtecluster III: 150.000 und 250.000 Menschen, Städtecluster IV: 75.000 bis 150.000 Einwohner).

# Höchste Angebotsmiete in München mit 19,85 Euro pro Quadratmeter

Von den Top-Standorten ist die höchste Angebotsmiete mit im Jahresschnitt 19,85 Euro pro Quadratmeter unverändert und mit deutlichem Abstand in München aufgerufen worden. Auf die bayerische Landeshauptstadt folgen, aufgelistet nach der Höhe der durchschnittlichen Angebotsmiete, Frankfurt (15,65 Euro/m²), Stuttgart (14,80 Euro/m²), Hamburg (13,30 Euro/m²), Köln (12,85 Euro/m²), Berlin (12,55 Euro/m²) sowie Düsseldorf (12,35 Euro/m²). Berlin hat Düsseldorf damit erneut überholt, nachdem die beiden Städte bereits im vorigen Jahr die Plätze getauscht hatten.

## **Preise**

Im Segment der Eigentumswohnungen weisen die sieben größten Städte der Bundesrepublik ein deutliches Wachstum der Angebotspreise auf, das sowohl die Mietentwicklung als auch die Vorjahreszunahmen deutlich überstiegen hat. Im Schnitt der sieben Top-Städte beläuft sich der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung auf 6.760 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Jahr 2020 stellt dies ein Plus von 11,6 Prozent dar. Damit sind die Wachstumsraten der Vorjahre (2020

und 2019 jeweils +7,6 Prozent) klar übertroffen worden, wodurch auch der langjährige Vergleich (2021 zu 2015) mit einem Preisanstieg von 62,4 Prozent nochmals deutlicher ausfällt als in den Jahren zuvor. Beim Vergleich zu den weiteren betrachteten Städteclustern besteht Differenzierungsbedarf. Während sich im kurzfristigen Einjahresvergleich der Anstieg der Angebotspreise in den Städteclustern unterhalb der 600.000 Einwohnermarke höher als in den Metropolen darstellt, bewegt sich der langfristige Anstieg mit Wachstumsraten zwischen 52,8 Prozent und 60,5 Prozent (2021 zu 2015) unterhalb der Zunahme in den Metropolen. In den sieben deutschen Metropolen ist aber unverändert ein höheres Angebotspreisniveau erreicht worden (Durchschnitt Cluster II: 3.160 Euro/ m², Durchschnitt Cluster III: 3.110 Euro/m², Durchschnitt Cluster IV: 3.170 Euro/m<sup>2</sup>).

# Frankfurt zweitteuerste Stadt mit einem Durchschnittskaufpreis von 7.270 Euro pro Quadratmeter

Von den Top-7-Standorten ist wiederum München auch im Segment der Eigentumswohnungen die teuerste Stadt geblieben. Dort ist 2021 ein Durchschnittskaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von 10.510 Euro pro Quadratmeter aufgerufen worden. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Reihenfolge nicht geändert.

# Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen im Jahr 2021

München	10.510 Euro/m <sup>2</sup>
Frankfurt	7.270 Euro/m²
Hamburg	6.890 Euro/m²
Berlin	6.100 Euro/m²
Stuttgart	5.790 Euro/m²
Düsseldorf	5.730 Euro/m²
Köln	5.040 Euro/m²

# Entwicklung

Die Einflüsse der Coronapandemie sowie die Maßnahmen zu deren Eindämmung haben sich primär auf die Nachfrageseite niedergeschlagen. Die Einwohnerzahlen sind in den vergangenen zwei Jahren entweder leicht gesunken oder stabil geblieben. Zukünftig wird aber wieder mit höheren Wanderungsgewinnen gerechnet, infolgedessen auch steigende Bevölkerungszahlen zu erwarten sind. Mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine erfolgt derzeit eine neue und zuvor nicht erwartete Flüchtlingsbewe-

gung in Richtung westeuropäischer Länder. Zwar ist noch nicht absehbar, wie sich der Konflikt entwickeln wird, ein Verbleiben einer größeren Zahl an Flüchtlingen würde sich längerfristig aber positiv auf die Bevölkerungszahl Deutschlands auswirken. Neben diesen vornehmlich quantitativen Entwicklungen stellt eine veränderte Nachfrage eine zusätzliche Konsequenz aus den Erfahrungen der Coronapandemie dar. Mobiles Arbeiten und die stärkere Nutzung von Homeoffice haben zum einen die Anforderungen an Größe sowie Ausstattung des Wohnraums erhöht. Zum anderen erfahren weiter entfernte Wohnorte eine erhöhte Nachfrage, da ein tägliches Aufsuchen des Arbeitsplatzes in verschiedenen Wirtschaftsbereichen nicht mehr regelmäßig erforderlich ist.

Auf die Wohnungsbauaktivitäten ist ein Coronaeinfluss nahezu ausgeblieben. Entgegen der im Marktbericht des vorherigen Jahres aufgestellten Erwartungen hat das Volumen der Wohnungsneubaufertigstellungen (durch Neuund Umbau) in den Top-7-Städten mit 46.455 Einheiten deutlich über dem vorherigen Fünfjahresschnitt gelegen (2015 bis 2019: 43.493 Einheiten). Im Einjahresvergleich stellen sich dabei sowohl Zuwächse (Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) als auch Rückgänge (Berlin und Köln) sowie ein nahezu identisches Neubauvolumen (Düsseldorf) dar.

# Wohnungsneubaubedarf weiterhin groß

Dennoch zeigen aktuelle Wohnungsbedarfsprognosen unverändert zu geringe Neubauvolumina in der Mehrzahl der deutschen Metropolen auf. Ergebnisse des Wohnungsbedarfsmodells des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln aus November 2021 weisen auf eine notwendige Zunahme der Wohnungsbaufertigstellungen in den Top-7-Städten um 25 Prozent hin, um den Wohnungsbedarf befriedigen zu können. Vor allem in Köln und Stuttgart, aber auch in Berlin, Frankfurt und München müssten demnach die Bauaktivitäten weiter gesteigert werden, während in Hamburg und Düsseldorf zuletzt nahezu entsprechend dem berechneten Bedarf gebaut worden ist.

# Stark steigende Baukosten im Neubausegment

Hinsichtlich der zukünftigen Miet- und Kaufpreisentwicklung in den sieben Top-Städten Deutschlands sind Differenzierungen notwendig. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind zuletzt trotz der Bevölkerungsstagnation signifikant gestiegen. Erhöhte Baufertigstellungszahlen haben ebenso wenig preisbremsend gewirkt wie ein möglicher Pandemieeffekt. Das anscheinend

Sicherheit bietende Eigenheim und das bislang niedrige Bauzinsniveau sprachen insgesamt gegen einen kurz- bis mittelfristigen Preisrückgang. Vor allem auf dem Markt für Bestandswohnungen ist aber eine sich stabilisierende bis abnehmende Preisdynamik möglich, unter anderem infolge steigender Fremdkapitalzinsen. Hingegen stehen im Neubausegment weiter steigende Baukosten eigentlich einer Trendumkehr entgegen, wenngleich dieses bereits vielerorts ein extrem hohes Preisniveau erreicht hat. Mögliche Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen zudem aktuell zu einer abwartenden Haltung bei verschiedenen Marktteilnehmern.

# Städtisches Umland wird aufgrund unterschiedlicher Parameter an Bedeutung gewinnen

Die Mietwohnungsmärkte haben zuletzt größtenteils bereits unveränderte bis nur noch leicht steigende Angebotsmieten vorgewiesen. Dort scheint der Zenit allmählich erreicht worden zu sein. Vor allem die stagnierende Bevölkerungsentwicklung bei zugleich überdurchschnittlich hohen Baufertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren haben Wirkung gezeigt. Fraglich ist, ob das Einwohnerwachstum langfristig wieder die Steigerungsquoten der 2010er-Jahre erreicht. Die Rolle des städtischen Umlands wird an Bedeutung gewinnen, das mit geringeren Wohnkosten in Verbindung mit der Möglichkeit mobilen Arbeitens voraussichtlich zusätzlich an Attraktivität gewinnt. Zudem ist der politische Druck groß, weiteres Mietpreiswachstum zu begrenzen. Zum aktuellen Zeitpunkt (März 2022) ist auf den Mietmärkten der Top-7-Standorte somit eine Fortsetzung der vorjährigen Entwicklung wahrscheinlich, die sich in stagnierenden bis leicht zunehmenden Angebotsmieten dargestellt hat.



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

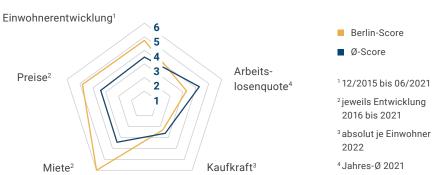
## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

## Einordnung des Standorts Berlin



## Zusammenfassung

Berlin bildet als Regierungssitz das politische Zentrum Deutschlands und ist als Studien-, Forschungs- und Touristendestination auch international gefragt. Die Dynamik auf dem Arbeitsmarkt ist hoch, wie die höchste prozentuale Zunahme der Beschäftigtenanzahl aller 57 untersuchten Städte belegt. Mit jährlich etwa 500 Start-up-Gründungen gilt Berlin als Gründungshauptstadt Deutschlands. Insgesamt ist die Hauptstadt als Investmentstandort sehr gefragt und erfährt fortlaufend eine große Nachfrage nach Immobilien.

# **Key Facts**

Städtekategorie

# Bundesland

Berlin

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 3.664.128 (+4,1 %)

## Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 1.582.539 (+20,7 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

93,1 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 9,8 % (+0,1 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 1.982.825 (+4,2 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

),9 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 16.337 (15.349)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 20.459 (23.227)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 11,60 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 17,50 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



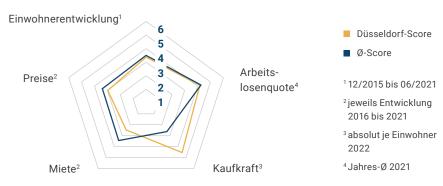
- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# Einordnung des Standorts Düsseldorf



## Zusammenfassung

Nach München weist Düsseldorf das zweithöchste Kaufkraftniveau der 57 untersuchten Städte auf. Die Wirtschaftsstruktur der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens ist durch eine große Internationalität und Unternehmensvielfalt mit einen dynamischen Bildungsund Forschungsbereich und einer starken Banken- und Versicherungsbranche geprägt. Über die Landesgrenzen hinaus ist Düsseldorf als Zentrum der Kultur-, Mode- und Kreativwirtschaft mit insgesamt mehr als 60.000 Beschäftigten stark gefragt.

# **Key Facts**



## Städtekategorie

#### **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 618.023 (+1,0 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 435.317 (+12,0 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

115,6 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,8 % (0,0 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 349.523 (+3,3 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

,4 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 2.310 (2.294)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 3.045 (3.352)

#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 12,35 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 15,50 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

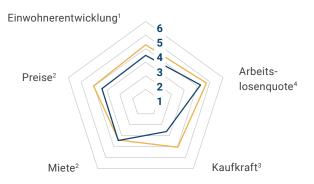
## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

## **Einordnung des Standorts Frankfurt/Main**



- Frankfurt/Main-Score
- Ø-Score
- 1 12/2015 bis 06/2021
- <sup>2</sup> jeweils Entwicklung 2016 bis 2021
- <sup>3</sup> absolut je Einwohner 2022
- <sup>4</sup> Jahres-Ø 2021

## Zusammenfassung

Die sozioökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen der Banken- und Finanzmetropole Frankfurt am Main sind durchweg positiv. Die bevölkerungsreichste Stadt Hessens belegt hinsichtlich der Kaufkraft, der längerfristigen prozentualen Zunahme des Wohnungsbestands und der Entwicklung der Baufertigstellungen jeweils den vierten Rang aller 57 analysierten Standorte. Hinsichtlich der Leerstandsrate und der Preisniveaus rangiert die Mainmetropole jeweils auf Platz zwei hinter München.

# **Key Facts**



#### Städtekategorie

#### **Bundesland**

Hessen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 755.166 (+3,1 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 603.149 (+11,3 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

110,7 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 6,6 % (-0,1 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 402.210 (+5,7 %)

## Marktaktiver Leerstand 2020

),2 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 4.675 (4.466)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 4.228 (5.587)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 15,40 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 18,35 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

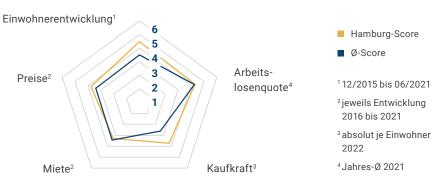
# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

## **Einordnung des Standorts Hamburg**



## Zusammenfassung

Durch den Hafen und die Luftfahrtindustrie gilt Hamburg als einer der bedeutendsten Industriestandorte Europas. Darüber hinaus ist die Stadt als führender Medien-, Messe-, Kreativ- und Kulturstandort mit breit gefächerter Wirtschaftsstruktur national und international stark gefragt. Die Attraktivität der Hansestadt als Wohnort wird in den hohen Preisniveaus des Wohnungsmarkts deutlich – nur in München und Frankfurt am Main werden höhere mittlere Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen aufgerufen.

# **Key Facts**



## Städtekategorie

## **Bundesland**

Hamburg

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 1.850.246 (+3,5 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 1.008.635 (+10,5 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

107,4 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,5 % (-0,1 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 976.709 (+4,9 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

),5 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 11.269 (9.319)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 10.140 (10.782)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 12,90 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 15,90 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

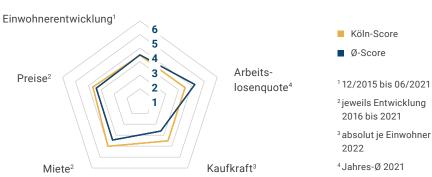
## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

## Einordnung des Standorts Köln



## Zusammenfassung

Köln ist mit mehr als einer Million Einwohnern die größte Stadt Nordrhein-Westfalens. Die Metropole hat eine dynamische Start-up-Landschaft und verfügt mit knapp 107.000 Studierenden über einen hohen Anteil junger Erwachsener. Vor allem die deutliche Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die überdurchschnittliche Kaufkraft sind positiv hervorzuheben. Hinsichtlich der Angebotsmieten rangiert die Stadt Köln auf Rang fünf der 57 analysierten Standorte.

# **Key Facts**



## Städtekategorie

## Bundesland

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 1.073.426 (+1,2 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 591.408 (+13,3 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

105,3 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 9,3 % (+0,1 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 564.860 (+2,1 %)

## Marktaktiver Leerstand 2020

),9 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 2.014 (2.799)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 3.450 (3.367)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 12.75 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 15,20 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



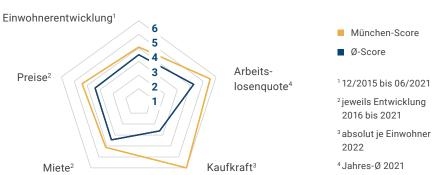
- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



## Einordnung des Standorts München



## Zusammenfassung

München weist nach wie vor mit großem Abstand die höchsten mittleren Angebotsmieten und -kaufpreise auf. Die Dynamik der Preisentwicklung in der Landeshauptstadt des Freistaats Bayern ist trotz der hohen Niveaus weiterhin ungebrochen. Obwohl München von den 57 analysierten Standorten die dritthöchsten Werte bei den Baufertigstellungen der zurückliegenden fünf Jahre (Durchschnitt) aufweist, verfügt der gefragte Wohn- und Investmentstandort auch weiterhin über die geringste Leerstandsrate Deutschlands.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

Bundesland Bayern

## Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 1.487.560 (+2,6 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 908.457 (+14,0 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

130,5 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 4,8 % (0,0 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 813.850 (+4,6 %)

## Marktaktiver Leerstand 2020

),2 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 8.304 (7.884)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 11.530 (11.104)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 19,55 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 21,70 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

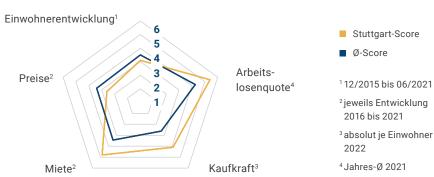
## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

## **Einordnung des Standorts Stuttgart**



## Zusammenfassung

Im längerfristigen Untersuchungszeitraum zeigt sich in Stuttgart eine starke Dynamik bei der Entwicklung der Angebotsmieten, die mit der fünftniedrigsten Leerstandsrate der 57 analysierten Städte einhergeht. Die Preisniveaus sind ebenfalls hoch - nur in München und Frankfurt am Main wird eine höhere mittlere Angebotsmiete aufgerufen. Die wirtschaftliche Stärke wird mit positiven sozioökonomischen Kennzahlen wie der niedrigen Arbeitslosenquote (Rang sechs) und der hohen Kaufkraft (Rang drei) verdeutlicht.

# **Key Facts**



#### Städtekategorie

#### **Bundesland**

Baden-Württemberg

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 625.834 (+0,3 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 427.401 (+9,7 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

111,2 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 5,1 % (-0,2 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 316.303 (+2,6 %)

## **Marktaktiver Leerstand 2020**

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.546 (1.877)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

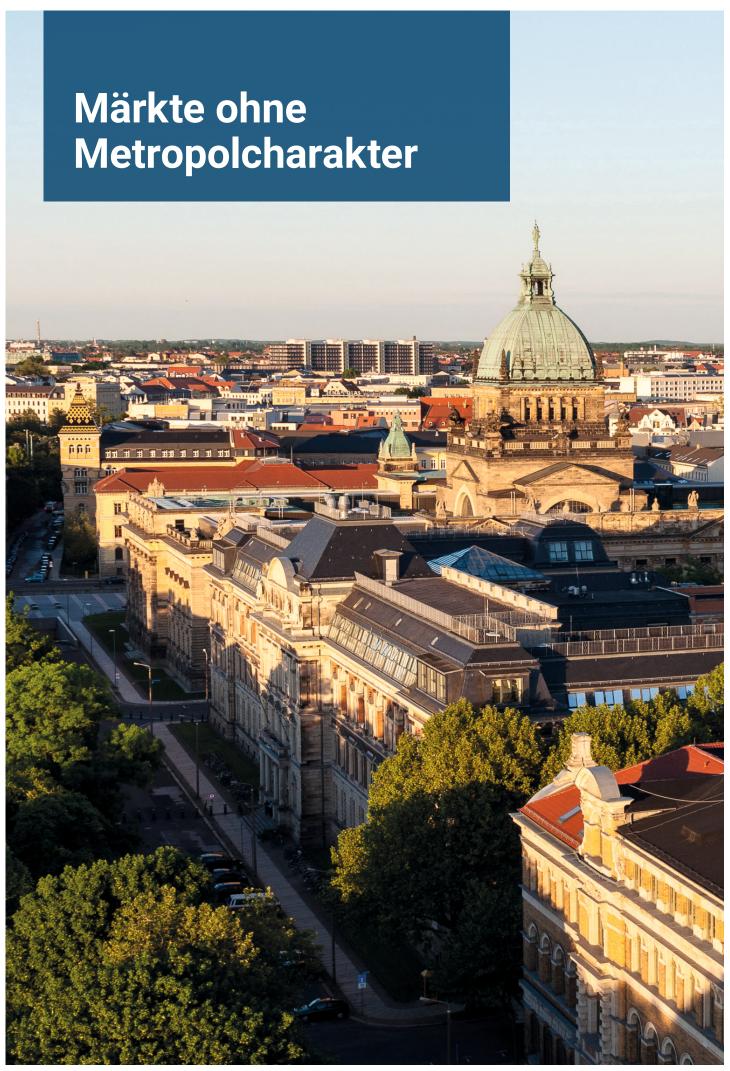
(Ø 2015 bis 2020) 1.577 (1.877)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 14,60 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 18,15 Euro/m²/Monat



# Überblick

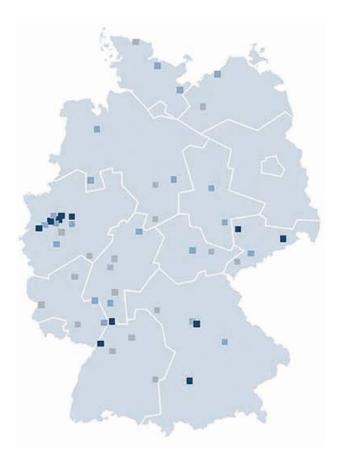
Neben den sieben deutschen Metropolen des Städteclusters I sind in den Städteclustern II bis IV weitere 50 deutsche Städte untersucht worden. Dabei handelt es sich um elf Städte im Cluster II (250.000 bis 600.000 Einwohner), 20 Städte im Cluster III (150.000 bis 250.000 Einwohner) und 19 Städte des Clusters IV (75.000 bis 150.000 Einwohner). Damit haben nicht alle deutschen Städte dieser Cluster, sondern jeweils eine Auswahl Eingang gefunden. Die betrachteten Städte entsprechen hierbei denen aus dem Marktbericht des vergangenen Jahres.

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

# **Nachfrage**

In den betrachteten 50 Städten der Cluster II bis IV hatten Mitte des Jahres 2021 insgesamt 10,9 Millionen Personen ihren Hauptwohnsitz. Dies entspricht einem Anteil an der Bevölkerung in Deutschland von 13,1 Prozent, der damit im Vergleich zum Jahr 2015 (13,1 Prozent) unverändert ist. Im langjährigen Vergleich 2020 zu 2015 weisen alle Städtecluster Einwohnerzuwächse auf, die sich zwischen 1,0 Prozent (Cluster III) und 1,6 Prozent (Cluster II) bewegen, sich damit aber unter dem Plus des Clusters I (3,2 Prozent) befinden. Vergleichbar zu den Metropolen haben sich in den vergangenen zwei Jahren hierbei aber vornehmlich Einwohnerverluste abgezeichnet. Im Jahresverlauf 2020 reichen diese von Rückgängen in Höhe von 0,2 Prozent (Cluster II) über 0,3 Prozent (Cluster III) bis 0,4 Prozent (Cluster IV). Für das erste Halbjahr 2021 sind weitere Verluste verzeichnet worden, die sich mit 0,2 Prozent (Cluster II und IV) und 0,3 Prozent (Cluster III) auf dem Niveau der Top-7-Städte bewegen.

# Städtekategorisierung



Städtecluster:

Augsburg, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mönchengladbach und Nürnberg (zwischen 250.000 und 600.000 Einwohner)

Städtecluster:

Braunschweig, Chemnitz, Darmstadt, Erfurt, Hagen, Halle/Saale, Kassel, Kiel, Krefeld, Leverkusen, Ludwigshafen/Rhein, Lübeck, Magdeburg, Mainz, Mülheim/Ruhr, Oberhausen, Oldenburg, Osnabrück, Regensburg und Rostock (zwischen 150.000 und 250.000 Einwohner)

v Städtecluster:

Flensburg, Fürth, Gießen, Göttingen, Heilbronn, Hildesheim, Jena, Koblenz, Kaiserslautern, Marburg, Offenbach/Main, Pforzheim, Remscheid, Schwerin, Siegen, Trier, Ulm, Würzburg und Zwickau (zwischen 75.000 und 150.000 Einwohner)

# Abflachung der Zuwanderung aus dem In- und Ausland durch die Coronapandemie

Auch bei den Städten der unteren Cluster steht diese Entwicklung hauptsächlich im Zusammenhang mit der aus der Coronapandemie resultierenden Abflachung der Zuwanderung aus dem In- und Ausland, die in den Vorjahren die Basis für Bevölkerungszunahmen gewesen ist. Hierbei sind vor allem Reisebeschränkungen, die verringerte Mobilität am Arbeitsmarkt und die ausgesetzte Präsenzpflicht an Hochschulen zu nennen, durch die Zuzüge abgenommen haben.

# Stärkster Bevölkerungszuwachs in den Städten Gießen, Leipzig und Offenbach am Main

Bei Einzelbetrachtung der 50 einbezogenen Kommunen der Cluster II bis IV im längerfristigen Vergleich (2020 zu 2015) weisen Gießen, Leipzig und Offenbach am Main die stärksten Bevölkerungszunahmen mit mehr als fünf Prozent auf. Zwickau (-4,0 Prozent) bildet das Schlusslicht. Im Verlauf der ersten sechs Monate 2021 zeigen insgesamt 11 der 50 Kommunen eine positive Entwicklung. Gießen und Regensburg mit jeweils einem Plus von 0,3 Prozent belegen dabei die Spitzenplätze. Die Universitätsstadt Marburg hat bei diesem kurzfristigen Vergleich die größten Einwohnerverluste (-1,0 Prozent) erlitten.

# **Angebot**

Das Wohnraumangebot in den 50 Städten hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Zu Beginn des Jahres 2021 gab es dort 5,997 Millionen Wohneinheiten in Wohnund Nichtwohngebäuden. Im Einjahresvergleich stellt dies einen Anstieg um 0,6 Prozent und im Vergleich zu 2015 um 2,5 Prozent dar. Weder im Städtecluster II (+0,57 Prozent/+2,38 Prozent) noch im Städtecluster III (+0,54 Prozent/+2,32 Prozent) oder Städtecluster IV (+0,68 Prozent/+3,13 Prozent) werden dabei die Wachstumsquoten des Städteclusters I mit den Top-7-Städten (+0,79 Prozent/+4,13 Prozent) erreicht. Die Wohnraumversorgung, gemessen anhand der jeweils pro Kommune bestehenden Wohneinheiten je 1.000 Einwohnern, ist mit Mittelwerten von 541 (Städtecluster II), 556 (Städtecluster III) bzw. 554 (Städtecluster IV) besser als an den Top-Standorten (533) und hat zudem im Vergleich zum Jahr 2015 in allen Clustern zugenommen. Die höchste Versorgungsguote weist hierbei unverändert Zwickau mit 646 Einheiten je 1.000 Einwohnern auf. Das Schlusslicht bildet ebenfalls erneut Offenbach am Main mit 480 Wohnungen je 1.000

Einwohner. In allen Städten hat sich die Versorgungsquote im Vergleich zum Vorjahr verbessert.

# Anstieg bei Wohnungsneubauaktivitäten zu verzeichnen

Die Wohnungsneubauaktivitäten in Summe der 50 analysierten Städte, bezogen auf den aktuellen Wohnungsbestand (2020), haben sich zwischen den Jahren 2015 und 2020 auf durchschnittlich 5,2 Einheiten je 1.000 Bestandswohnungen pro Jahr belaufen. Damit ist der bundesdeutsche Durchschnitt zwar ebenso unterboten worden wie die Fertigstellungszahlen innerhalb des Städteclusters I (Durchschnitt Top-7: 8,1 / Durchschnitt BRD: 6,6). Es war zuletzt aber ein leichter Anstieg feststellbar (Durchschnitt 2014 bis 2019: 5,0). Die vorjährigen Höchstwerte der 50 Kommunen der Städtecluster II bis IV sind dabei in Regensburg (17,5), Offenbach am Main (13,7) sowie Flensburg (13,6) erzielt worden (neue Wohneinheiten durch Neu- und Umbaumaßnahmen je 1.000 Bestandswohnungen im Jahr 2020).

## Mieten

Alle analysierten Städte in den drei Städteclustern II bis IV weisen wie in den Vorjahren ausnahmslos einen Anstieg der Preise im Mietwohnungssektor im Einjahresvergleich 2021 zu 2020 auf. Im Mittel der elf einbezogenen Städte des Clusters II hat sich dieser bei 3,4 Prozent auf einen ungewichteten Durchschnittswert 2021 von rund 8,90 Euro pro Quadratmeter bewegt. Die 20 analysierten Standorte aus Cluster III weisen ein Wachstum im Mittel von 3,5 Prozent auf rund 8,70 Euro pro Quadratmeter und die 19 Cluster IV-Städte von 2,9 Prozent auf rund 9,15 Euro pro Quadratmeter auf. Damit sind sowohl Vorjahresveränderungen als auch das Wachstum der Angebotsmieten im Städtecluster I übertroffen worden. Im längerfristigen Vergleich (2021 zu 2015) sind die Steigerungsquoten aber im Bereich des durchschnittlichen Niveaus der Top-7-Städte (+23,6 Prozent), die sich zwischen 24,8 Prozent im Cluster II, 21,3 Prozent im Cluster III und 22,9 Prozent im Cluster IV bewegen.

# Günstigste Angebotsmieten in Chemnitz, Zwickau, Hagen und Gelsenkirchen

Von den betrachteten Kommunen sind 2021 die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten im Cluster II in den Städten Augsburg (11,50 Euro/m²), Karlsruhe (11,10 Euro/m²), Mannheim sowie Nürnberg (jeweils 10,70 Euro/m²) aufgerufen worden. Im Cluster III bilden die

Städte Mainz (12,25 Euro/m²), Darmstadt (12,20 Euro/m²) und Regensburg (11,70 Euro/m²) und im Cluster IV Offenbach am Main (11,85 Euro/m²), Heilbronn (11,20 Euro/m²) sowie Ulm (11,00 Euro/m²) die Preisspitzen. Die Schlusslichter sind clusterübergreifend Chemnitz (5,65 Euro/m²), Zwickau (5,80 Euro/m²) und Hagen sowie Gelsenkirchen (jeweils 6,20 Euro/m²). Das stärkste Jahreswachstum mit jeweils mehr als fünf Prozent zeigen Dortmund, Lübeck, Ludwigshafen am Rhein, Mönchengladbach und Kaiserslautern.

## **Preise**

Die Angebotspreise im Segment der Eigentumswohnungen sind in allen Städten innerhalb des Jahres 2021 gestiegen. Spitzenwerte haben dabei vermeintlich schwächere Städte wie Magdeburg, Gelsenkirchen und Erfurt mit Wachstumsquoten des aufgerufenen Durchschnittspreises von bis zu 20 Prozent erzielen können.

Bei Zusammenfassung der betrachteten Kommunen zu den einzelnen Städteclustern weisen alle Größenkategorien im Einjahresvergleich eine sowohl die eigene Mietentwicklung als auch die Preisentwicklung der Top-7-Standorte übersteigende Zunahme des durchschnittlichen Angebotspreises auf. So beläuft sich das Plus (2021 zu 2020) im Cluster II auf 13,3 Prozent (auf 3.160 Euro/m²), im Cluster III auf 13,4 Prozent (auf 3.110 Euro/m²) und im Cluster IV auf 11,9 Prozent (auf 3.170 Euro/m²) – zum Vergleich Cluster I: +11,6 Prozent (auf 6.760 Euro/m²). Im längerfristigen Vergleich (2021 zu 2015) sind die Wachstumsraten mit bis zu 60,5 Prozent aber weiterhin hinter der Entwicklung des Metropolsegments (+62,4 Prozent) zurückgeblieben.

# Spitzenreiter bei den Angebotskaufpreisen im Städtecluster II ist Augsburg gefolgt von Karlsruhe

Der höchste durchschnittliche Angebotskaufpreis im Jahresschnitt 2021 ist im Städtecluster II für Augsburg (4.870 Euro/m²) ermittelt worden, gefolgt von Karlsruhe (4.350 Euro/m²) und Nürnberg (4.280 Euro/m²). Die Spitzenwerte im Cluster III sind in Regensburg (5.130



Euro/m²), Mainz (4.450 Euro/m²) und Darmstadt (4.430 Euro/m²) erzielt worden. Ulm (4.460 Euro/m²), Offenbach am Main (4.190 Euro/m²) und Fürth (4.140 Euro/m²) führen im Cluster IV. Wiederum in Zwickau (1.090 Euro/m²), Gelsenkirchen (1.460 Euro/m²), Hagen (1.610 Euro/m²) sowie in Chemnitz (1.650 Euro/m²) werden, ohne Differenzierung nach Kategorie, die niedrigsten durchschnittlichen Kaufpreise aufgerufen.

# **Entwicklung**

Für die unteren Städtecluster gilt vergleichbar zu den Top-7-Städten, dass die Coronapandemie und die durch diese ausgelösten Schutzmaßnahmen sich im Schwerpunkt auf die Nachfrageseite ausgewirkt haben, während angebotsseitige Folgen – anders als im vorigen Jahr erwartet – nahezu ausgeblieben sind. Nachfrageseitig sind im Jahresverlauf 2020 in 40 der 50 Städte die Einwohnerzahlen gesunken.

# Junge Erwachsene wird es auch zukünftig in die Städte ziehen

In den ersten sechs Monaten 2021 trifft dies für 39 Städte zu. Zukünftig ist in der Mehrzahl der Kommunen infolge einer wieder steigenden in- und ausländischen Zuwanderung mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Bei der Frage, ob dieses Wachstum so hoch ausfallen wird wie in den Jahren vor Corona, müssen demografische Faktoren berücksichtigt werden. Vor allem junge Erwachsene (Studierende, Berufseinsteiger, junge Arbeitnehmer) zieht es in die Städte. Da diese Bevölkerungsgruppe innerhalb Deutschlands aber immer kleiner wird, ist es entscheidend, wie sich die Zuwanderung aus dem Ausland in den nächsten Jahren entwickelt. 2022 wird diese durch die unerwartete Flüchtlingszuwanderung infolge des Ukrainekriegs voraussichtlich hoch ausfallen. In Abhängigkeit des weiteren Verlaufs des Konflikts und der letztlichen Entscheidung gegen oder für ein Verbleiben in Deutschland könnte sich dies langfristig in den Bevölkerungszahlen positiv niederschlagen. Von den generellen Wanderungsbewegungen werden wirtschaftsstarke Märkte stärkere Einwohnergewinne verzeichnen können, während Regionen mit schwacher und zusätzlich besonders krisengeplagter Wirtschaftsstruktur weiter verlieren. Von Veränderungen der Arbeitswelten infolge des Ausbaus mobiler Arbeitsmöglichkeiten werden vor allem das Umfeld von Großstädten und die Randlagen der Ballungsräume profitieren, Regionen mit hohen Beschäftigungsanteilen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe hingegen weniger.

# Wohnungsbedarf beim Großteil der Mittel- und mittleren Großstädte unverändert groß

Die Wohnungsbauaktivitäten haben zuletzt in Summe der 50 Kommunen der Cluster II bis IV deutlich über dem Niveau der Vorjahre gelegen. So sind dort im Jahr 2020 durch Neu- und Umbau rund 36.100 Wohneinheiten entstanden, womit der vorherige Fünfjahresschnitt klar übertroffen wurde (2015 bis 2019: 30.475 Einheiten). In 39 der 50 Kommunen ist unter anderem infolge des gestiegenen Wohnraumangebots die Quote des marktaktiven Leerstands gestiegen, bewegt sich bei 40 Städten aber weiterhin unter fünf Prozent, bei 24 Städten sogar unter zwei Prozent (CBRE-empirica-Leerstandsindex, marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbau zum 31.12.2020). Der Wohnungsbedarf ist also in der Mehrzahl der betrachteten Mittel- und mittleren Großstädte unverändert groß. Auch Ergebnisse des Wohnungsbedarfsmodells des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln aus November 2021 zeigen, dass das vorjährige Volumen der Wohnungsbaufertigstellungen in den kreisfreien deutschen Städten (ohne Top-7) trotz Zunahmen weiterhin rund sechs Prozent unter dem für erforderlich gehaltenen Bedarf gelegen hat.

# Miet- und Kaufpreiszuwächse über den Werten der Top-7

Die Mieten für Wohnraum sowie die Preise für Eigentumswohnungen in den Städteclustern II bis IV haben zuletzt ein Wachstum gezeigt, das die Entwicklung sowohl vorangegangener Jahre als auch das der Metropolstädte übersteigt. Aktuell scheinen sich einzelne Rahmenbedingungen des Markts zu verändern, was zu Verunsicherung bei den Marktteilnehmern führt. Vor allem in Städten, die sich in der Vergangenheit weniger dynamisch zeigten, dürfte sich aber dennoch ein weiterer Nach- und Aufholprozess zeigen, der sich aller Voraussicht nach, gegebenenfalls in abgeschwächter Form, auch in den kommenden Monaten fortführen wird. Weitere Miet- und Kaufpreiszuwächse sind bislang zudem in jenen Kommunen prognostizierbar, die sich im Umfeld der Metropolen und in den erweiterten Ballungsräumen befinden. Das Preisgefälle führt dort sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment zu einer steigenden Wohnraumnachfrage, die zusätzlich durch die neuen und scheinbar auch beibehaltenen Möglichkeiten des mobilen Arbeitens befeuert wird.



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

Marktsegment

Marktsegment

(Ø günstigste

25 Prozent)

(Ø teuerste

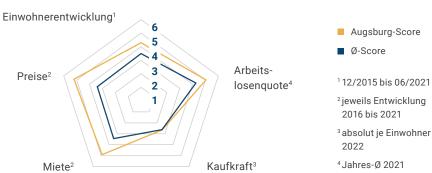
25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# **Einordnung des Standorts Augsburg**



## Zusammenfassung

Die dynamische Entwicklung des Wohnungsmarkts der Stadt Augsburg hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Bei den mittleren Angebotsmieten belegt die Stadt den zwölften Platz und bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen sogar den neunten Platz. Abseits der Top-7-Städte weist nur Regensburg einen höheren mittleren Angebotskaufpreis auf. Die mit der positiven Bevölkerungsentwicklung einhergehende hohe Nachfrage nach Wohnraum spiegelt sich auch in der sechstniedrigsten Leerstandsrate der 57 untersuchten Städte wider.

# **Key Facts**

Städtekategorie

# **Bundesland**

Bayern

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 295.203 (+3,1 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 146.481 (+6,3 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

96,5 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 5,9 % (-0,3 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 154.978 (+3,4 %)

## **Marktaktiver Leerstand 2020**

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.028 (1.155)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.764 (1.478)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 11.20 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

#### Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 13,95 Euro/m<sup>2</sup>/Monat



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

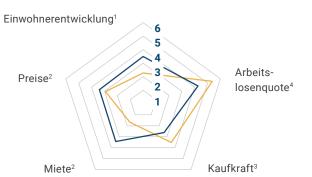
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

## Einordnung des Standorts Braunschweig



- Braunschweig-Score
- Ø-Score
- <sup>1</sup>12/2015 bis 06/2021
- <sup>2</sup> jeweils Entwicklung 2016 bis 2021
- <sup>3</sup> absolut je Einwohner 2022
- <sup>4</sup> Jahres-Ø 2021

## Zusammenfassung

Hinsichtlich der mittleren Angebotsmieten und -kaufpreise ordnet sich Braunschweig weiterhin im Mittelfeld der 57 untersuchten Standorte ein. Für die Ökonomie der Stadt sind Forschungs- und Wissenschaftsinstitutionen in Kooperation mit der Universität und der Hochschule von hoher Bedeutung. Zusätzlich prägen die Branchen Verkehr, Automobil, Luftfahrt und Ernährung das Wirtschaftsgefüge Braunschweigs. Bei der Kaufkraft und der Arbeitslosenquote gehört Braunschweig jeweils zu den besten zehn Städten des Reports.

# **Key Facts**

## Städtekategorie

#### **Bundesland**

Niedersachsen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 247.407 (-1,6 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 132.933 (+7,6 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

105,4 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 5,2 % (-0,2 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2021) 140.131 (+1,9 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

,9 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 813 (514)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 634 (596)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 8.60 Euro/m²/Monat

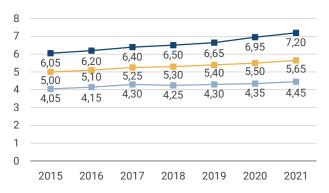
## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,90 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

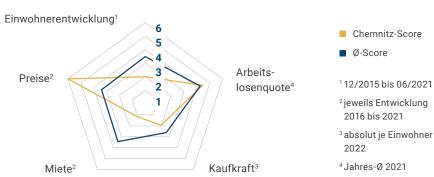
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

## **Einordnung des Standorts Chemnitz**



## Zusammenfassung

Chemnitz weist auch im Jahr 2021 von den 57 analysierten Städten weiterhin die niedrigste mittlere Angebotsmiete und zugleich den zweithöchsten Leerstand auf. Im Gegensatz zu den meisten sozioökonomischen Kennzahlen sticht die Arbeitslosenquote positiv hervor, hinsichtlich der sich die Stadt Chemnitz im Mittelfeld der untersuchten Standorte einordnet. Auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist entgegen dem Trend der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der zurückliegenden Jahre leicht positiv.

# **Key Facts**

Städtekategorie

# Bundesland

Sachsen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 243.212 (-2,2 %)

## Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 116.985 (+4,4 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

89,5 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,2 % (-0,2 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 155.607 (+1,2 %)

## Marktaktiver Leerstand 2020

3,9 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 459 (395)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 785 (621)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 5,50 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 9,70 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

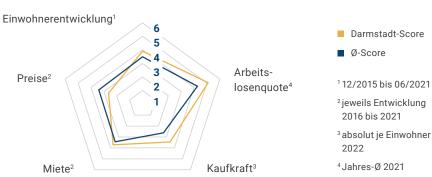
## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

## **Einordnung des Standorts Darmstadt**



## Zusammenfassung

Wie im Vorjahr belegt Darmstadt beim Niveau der mittleren Angebotsmiete den neunten Platz der 57 untersuchten Standorte. Während abgesehen von Mainz somit nur die Top-7-Städte höhere Angebotsmieten aufweisen, belegt Darmstadt beim Leerstand sogar hinter Frankfurt am Main und München den dritten Platz. Der leistungsfähige Wirtschaftsstandort nahe Frankfurt am Main wird unter anderem durch bedeutende Unternehmen der Industrie, der IT-/Software-Branche und der Weltraum- und Satellitentechnologie geprägt.

# **Key Facts**

III Städtekategorie

# Bundesland

Hessen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 158.743 (+2,2 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 108.152 (+13,2 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

104,6 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 5,8 % (-0,4 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 79.910 (+3,0 %)

## Marktaktiver Leerstand 2020

0,4 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.028 (668)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 953 (1.009)

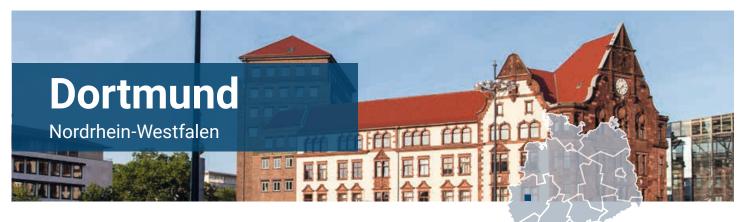
#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 11,75 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 14,75 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

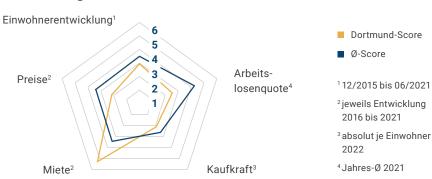
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

## **Einordnung des Standorts Dortmund**



## Zusammenfassung

Auch im Jahr 2021 weist Dortmund die höchste mittlere Angebotsmiete der betrachteten Großstädte im Ruhrgebiet auf. Mit einem Mietanstieg von rund 25 Prozent von 2016 bis 2021 holt die Stadt dabei auch überregional weiter auf. Beim Durchschnitt der Baufertigstellungen 2015 bis 2020 belegt Dortmund den elften Platz aller 57 analysierten Standorte. Der wirtschaftliche Aufschwung zeigt sich zudem bei der stark überdurchschnittlichen Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

# **Key Facts**

## Städtekategorie

#### **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 585.972 (0,0 %)

## Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 250.972 (+15,0 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

91,0 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 20201) 11,4 % (0,0 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 319.835 (+2,1 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.725 (1.367)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.922 (1.702)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 8,00 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,80 Euro/m²/Monat



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

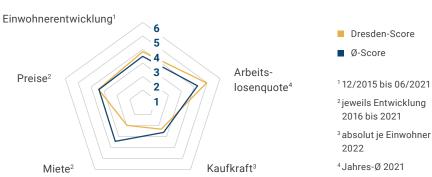
## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

## Einordnung des Standorts Dresden



## Zusammenfassung

Die sächsische Landeshauptstadt Dresden hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur innerhalb Ostdeutschlands hinsichtlich der Angebotspreise und sozioökonomischen Kennzahlen zu einem bedeutenden Standort entwickelt. Die Wirtschaftsstruktur weist einen breiten Branchenmix auf und wird insbesondere von Unternehmen der Industrie, Forschung und Technologie geprägt. Auch als Hochschulstandort mit rund 40.000 Studierenden sowie als Kulturzentrum und Touristendestination ist Dresden gefragt.

## **Key Facts**

II Städtekategorie

# Bundesland

Sachsen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 554.800 (+2,0 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 271.181 (+9,9 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

93,2 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 6,1 % (-0,1 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 312.440 (+4,5 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

,6 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 3.376 (2.601)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 3.403 (3.568)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 8,30 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,85 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

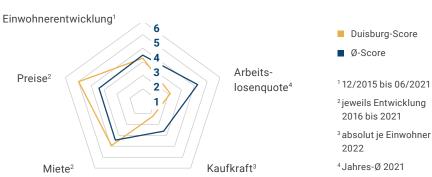
## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

## **Einordnung des Standorts Duisburg**



## Zusammenfassung

Bei den mittleren Angebotsmieten und den -kaufpreisen ordnet sich Duisburg bei den günstigeren Städten der 57 analysierten Standorte ein. Am größten Stahlstandort Europas prägen Unternehmen wie ThyssenKrupp und die Hüttenwerke Krupp Mannesmann nach wie vor das Wirtschaftsgefüge der Großstadt im Westen des Ruhrgebiets. Von hoher Bedeutung für die Wirtschaft ist auch der Duisburger Hafen, welchen die Stadt als größten Binnenhafen der Welt ausweist.

# **Key Facts**

II Städtekategorie

# Bundesland

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 494.812 (+0,7 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 177.086 (+7,9 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

82,4 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 12,3 % (+0,2 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 258.359 (+0,6 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

4,4 %

## Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 457 (527)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 833 (740)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 6,70 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 10,90 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



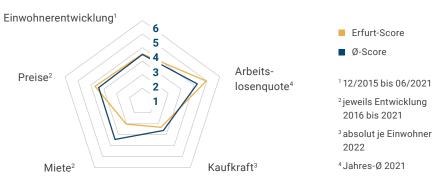
- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# **Einordnung des Standorts Erfurt**



## Zusammenfassung

Erfurt bildet das kulturelle, politische und touristische Zentrum des Freistaats Thüringen. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist dabei von Unternehmen der Industrie-, Technologie- und Logistikbranche geprägt. Als Landeshauptstadt und Hochschulstandort mit rund 10.000 immatrikulierten Studierenden sind auch die Verwaltung und die Wissenschaft von hoher Bedeutung für den Wirtschaftsmix. Im Vergleich der 57 analysierten Städte sticht unter anderem die niedrige Arbeitslosenquote in Erfurt hervor.

# **Key Facts**

III St

## Städtekategorie

## **Bundesland**

Thüringen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 212.896 (+1,3 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 111.750 (+7,0 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

93,2 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 6,1 % (-0,5 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 117.689 (+1,7 %)

## Marktaktiver Leerstand 2020

2,2 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 349 (400)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 907 (725)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7,90 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,20 Euro/m²/Monat

## Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

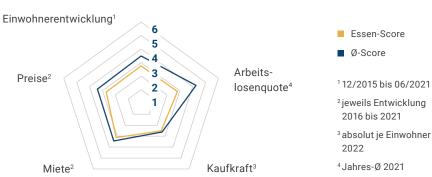
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

## Einordnung des Standorts Essen



## Zusammenfassung

In Essen haben führende deutsche Großunternehmen wie die Energieunternehmen E.ON und RWE sowie die Industrieunternehmen ThyssenKrupp und Evonik ihren Hauptsitz. Mit mehr als 40.000 Studierenden an der Universität Duisburg-Essen (hiervon rund 27.000 in Essen) und an drei weiteren Hochschulen bildet die Stadt außerdem einen überregional bedeutenden Hochschulstandort. Das Angebotsniveau bei Mieten und Kaufpreisen in Essen bewegt sich im oberen Bereich der untersuchten Städte innerhalb des Ruhrgebiets.

# **Key Facts**

II Städtekategorie

**Bundesland** Nordrhein-Westfalen

**Einwohner 06/2021** (12/2015 bis 06/2021) 579.954 (-0,5 %)

Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 255.006 (+9,3 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2022 95,1 (D=100)

Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 10,8 % (-0,2 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 316.548 (+1,4 %)

Marktaktiver Leerstand 2020

3,0 %

**Wohnungsbaufertigstellungen 2020** (Ø 2015 bis 2020)

1.079 (1.018)

Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.092 (1.259)

Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7.85 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,90 Euro/m²/Monat

Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

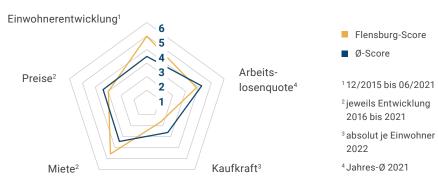
## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

## **Einordnung des Standorts Flensburg**



## Zusammenfassung

Im Untersuchungszeitrum haben sich sowohl die Bevölkerungszahl als auch der Wohnungsbestand der Stadt Flensburg überdurchschnittlich positiv entwickelt – bei diesen Punkten rangiert Flensburg im längerfristigen Vergleich auf Platz fünf bzw. sechs der 57 untersuchten Standorte. Eine dynamische Entwicklung verzeichnet Flensburg auch bei der Entwicklung der Angebotsmieten. Hinsichtlich der Niveaus der mittleren Angebotsmieten und -kaufpreise ordnet sich die Stadt jedoch weiterhin im unteren Mittelfeld ein.

# **Key Facts**



## Städtekategorie

#### **Bundesland**

Schleswig-Holstein

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 89.949 (+4,7 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 43.469 (+6,6 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

86,6 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 8,5 % (-0,6 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 51.656 (+5,5 %)

## Marktaktiver Leerstand 2020

2,4 %

## Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 700 (520)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 450 (617)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7.90 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 10,55 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



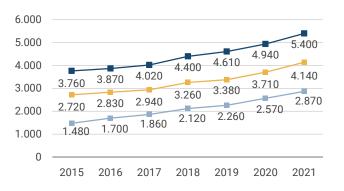
Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

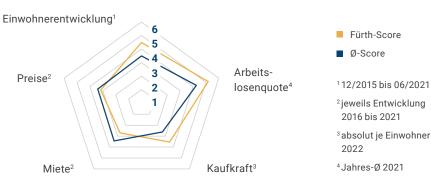
# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

## Einordnung des Standorts Fürth



## Zusammenfassung

Fürth weist eine sehr positive Entwicklung auf, welche sich in den sozioökonomischen Kennzahlen niederschlägt. Bei der Bevölkerungsentwicklung, der Arbeitslosenquote, der Zunahme des Wohnungsbestands und der Leerstandsrate ordnet sich die kreisfreie Großstadt jeweils bei den 15 bestplatzierten Städten der analysierten 57 Standorte ein. Bei den mittleren Angebotsmieten und -kaufpreisen rangiert Fürth im Mittelfeld der untersuchten Standorte und knapp unterhalb der Preisniveaus der Nachbarstadt Nürnberg.

# **Key Facts**



## Städtekategorie

#### **Bundesland**

Bayern

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 128.536 (+3,5 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 49.778 (+10,4 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

105,5 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 5,6 % (-0,1 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 65.594 (+4,8 %)

## Marktaktiver Leerstand 2020

),9 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 678 (573)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 935 (781)

#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 9,85 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 12,45 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

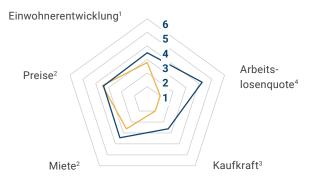
# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

## **Entwicklung des Standorts Gelsenkirchen**



- Gelsenkirchen-Score
- Ø-Score
- <sup>1</sup>12/2015 bis 06/2021
- <sup>2</sup> jeweils Entwicklung 2016 bis 2021
- <sup>3</sup> absolut je Einwohner 2022
- <sup>4</sup> Jahres-Ø 2021

## Zusammenfassung

Von den analysierten Standorten weist der Wohnungsmarkt Gelsenkirchens eines der günstigsten Preisniveaus auf. Auch bei den meisten untersuchten sozioökonomischen Faktoren bewegt sich die Stadt jeweils im unteren Bereich der Spanne. Eine Ausnahme stellt die Entwicklung der Beschäftigten dar, bei der sich Gelsenkirchen im Mittelfeld einordnet. Seit dem Ende der Kohleförderung ist die Wirtschaftsstruktur der Stadt hauptsächlich durch einen breiteren Branchenmix kleiner- und mittelständischer Unternehmen geprägt.

# **Key Facts**

II s

## Städtekategorie

## Bundesland

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 259.251 (-0,4 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 82.535 (+8,2 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

79,7 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 14,8 % (-0,1 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 139.518 (+1,0 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

1,8 %

## Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 240 (271)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 160 (296)

#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 6.15 Euro/m²/Monat

#### Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) k. A. wegen zu geringer Fallzahl

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# **Key Facts**



## Bundesland

Hessen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 90.381 (+7,0 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 52.385 (+16,9 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

79,8 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,9 % (-0,6 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 46.615 (+5,7 %)

#### Marktaktiver Leerstand 2020

1,2 % bezogen auf den Landkreis Gießen

## Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 536 (472)

## Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 553 (665)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 10,00 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,75 Euro/m²/Monat

#### Quellen:

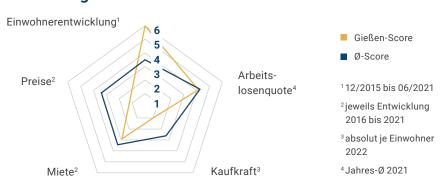
Statistische Ämter Bund und Länder, Bundesagentur für Arbeit, VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH, ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe, Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

## **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# Einordnung des Standorts Gießen

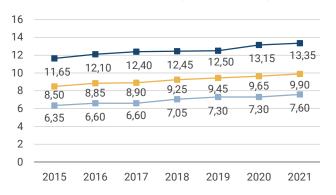


## Zusammenfassung

Im Untersuchungszeitrum weist Gießen im längerfristigen Vergleich das höchste Bevölkerungswachstum aller 57 analysierten Standorte und somit eine steigende Nachfrage nach Wohnraum auf. Auch bei der Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der prozentualen Erhöhung des Wohnungsbestands ordnet sich die Stadt auf dem zweiten bzw. dritten Platz ein. Sowohl beim Durchschnittsniveau der Mieten und Kaufpreise als auch deren Entwicklung rangiert Gießen hingegen im Mittelfeld.



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



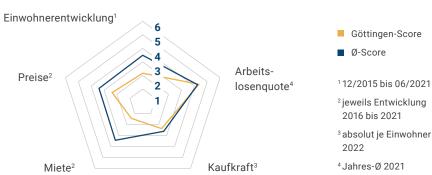
- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

## Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



## Einordnung des Standorts Göttingen



## Zusammenfassung

Die Universitätsstadt Göttingen gilt als bedeutender Bildungs- und Wissenschaftsstandort. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist unter anderem durch die ansässigen Forschungsinstitute wie das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) und die Max-Planck-Institute geprägt. Als Kreissitz formt auch die Funktion als regionales Verwaltungszentrum die Ökonomie der Stadt. Hinsichtlich der mittleren Angebotsmiete ordnet sich Göttingen auf Rang 22 im Mittelfeld der 57 analysierten Standorte ein.

# **Key Facts**



## Städtekategorie

#### **Bundesland**

Niedersachsen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 116.754 (-1,8 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 72.751 (+8,4 %)

## Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

93,6 (D=100)

## Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,4 % (-0,1 %-Punkte)

## Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 71.630 (+1,8 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

3,6 % bezogen auf den Landkreis Göttingen

## Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 275 (261)

## Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 836 (422)

## Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 9,85 Euro/m²/Monat

## Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 12,30 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)

Mittelwert

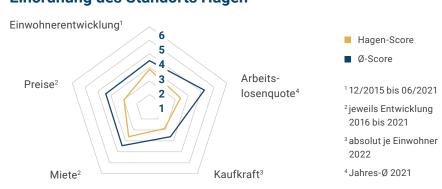
Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# Einordnung des Standorts Hagen



# Zusammenfassung

In Bezug auf die mittleren Angebotsmieten und -kaufpreise zählt Hagen auch im Jahr 2021 zu den günstigsten der 57 analysierten Städte. Bei den sozioökonomischen Kennzahlen rangiert die Stadt größtenteils im unteren Bereich. Die Ökonomie Hagens, die einst durch die Stahlindustrie geprägt war, wird mehr und mehr von einer mittelständischen Wirtschaftsstruktur bestimmt. Überregionale Bekanntheit genießt die Stadt durch die Fernuniversität Hagen, die zu den größten in Deutschland zählt.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

# **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 188.585 (-0,2 %)

# Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 71.133 (+3,9 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

88,6 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021 (2020 bis 2021)

11,7 % (0,0 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020 (2015 bis 2020)

103.072 (+0,6 %)

# Marktaktiver Leerstand 2020

5,0 %

# Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 237 (160)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 145 (181)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 6.10 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 10,10 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



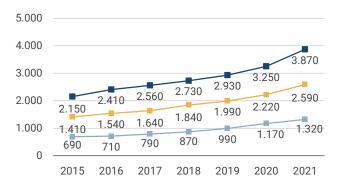
Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)

Mittelwert

Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

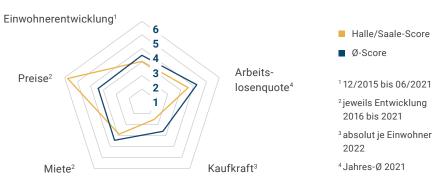
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Halle/Saale



# Zusammenfassung

Von den analysierten Standorten weist der Wohnungsmarkt von Halle an der Saale eines der günstigsten Preisniveaus auf. Bei den mittleren Angebotsmieten für Bestandswohnungen und den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen rangiert die Stadt jedoch vor der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts Magdeburg. Mit der ansässigen Universität und den Hochschulen mit zusammen rund 22.000 Studierenden sowie mehreren Forschungsinstitutionen bildet die Stadt einen gefragten Wissenschaftsstandort.

# **Key Facts**

III Städtekategorie

**Bundesland** Sachsen-Anhalt

Sacriseri-Arman

**Einwohner 06/2021** (12/2015 bis 06/2021) 237.451 (+0,2 %)

Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 99.340 (+6,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

85,2 (D=100)

Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 9,1 % (-0,1 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 145.561 (+1,2 %)

Marktaktiver Leerstand 2020

7,7 %

**Wohnungsbaufertigstellungen 2020** (Ø 2015 bis 2020)

551 (418)

Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 751 (463)

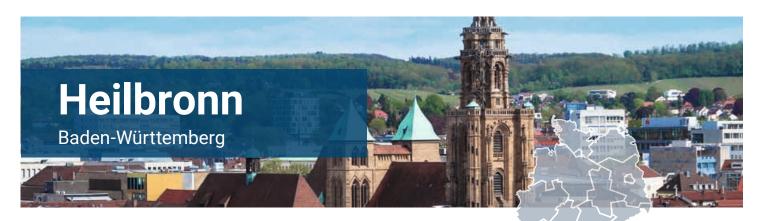
Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 6,80 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 10,60 Euro/m²/Monat

Quellen:



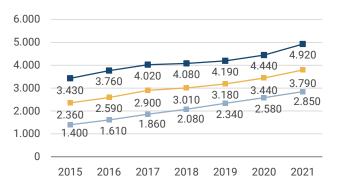
Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

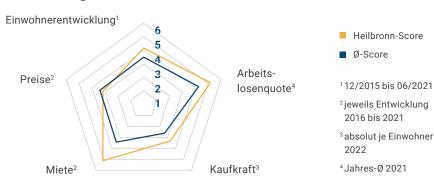
# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Heilbronn



# Zusammenfassung

Bei den meisten Indikatoren rangiert Heilbronn im oberen Mittelfeld der 57 analysierten Standorte. Hinsichtlich der Arbeitslosenquote und der Zunahme des Wohnungsbestands ordnet sich Heilbronn sogar in den Top 15 ein, bei der Entwicklung der Bevölkerung auf Rang 16. Bei der mittleren Angebotsmiete belegt die Stadt wie im Vorjahr Rang 13. Der bedeutende Wirtschaftsstandort in Baden-Württemberg zeichnet sich durch eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur und den Sitz vieler internationaler Großunternehmen aus.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

#### **Bundesland**

Baden-Württemberg

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 125.973 (+2,8 %)

# Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 73.438 (+9,3 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

103,4 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 5,6 % (-0,4 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 61.707 (+4,5 %)

# Marktaktiver Leerstand 2020

),9 %

# Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 550 (623)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 646 (744)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 11.00 Euro/m²/Monat

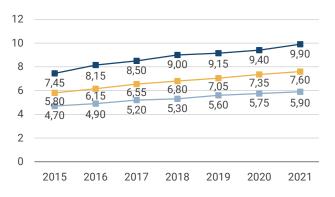
#### Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 13,80 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

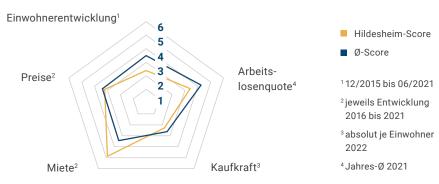
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Hildesheim



# Zusammenfassung

Trotz Bevölkerungsverlusten im Untersuchungszeitraum ist Hildesheim mit etwas mehr als 100.000 Einwohnern weiterhin die achtgrößte Stadt Niedersachsens. Entgegen weitestgehend unauffälliger sozioökonomischer Kennzahlen sticht die überdurchschnittlich hohe Zunahme der Beschäftigten sowie die hohe Dynamik bei der Entwicklung der Angebotsmieten hervor. Dennoch zählt Hildesheim nach wie vor hinsichtlich der Angebotsdaten zu den preisgünstigeren der 57 analysierten Standorte.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

#### **Bundesland**

Niedersachsen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 100.339 (-1,3 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 50.816 (+10,0 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

92,8 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 9,5 % (+0,1 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 55.386 (+1,8 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

5,3 % bezogen auf den Landkreis Hildesheim

# Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 190 (200)

# Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 330 (240)

# Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7,50 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) k. A. wegen zu geringer Fallzahl

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

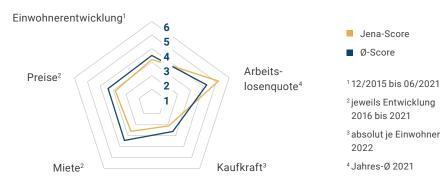
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)

- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Jena



# Zusammenfassung

Von den analysierten ostdeutschen Standorten (ohne Berlin) weist Jena die höchste mittlere Angebotsmiete sowie die niedrigste Leerstandsrate auf. Auffällig sind ebenfalls die niedrige Arbeitslosenquote (Rang neun) sowie die überdurchschnittliche Zunahme des Wohnungsbestands (Rang 17) innerhalb der 57 untersuchten Städte. Der gefragte Bildungs- und Universitätsstandort Jena ist auch international durch Unternehmen wie Zeiss, Jenoptik und Schott bekannt.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

# **Bundesland**

Thüringen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 110.149 (+0,6 %)

# Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 58.290 (+8,2 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

90,9 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 5,6 % (-0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 63.606 (+3,7 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

,0 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 256 (479)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 339 (452)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 9,30 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 13,20 Euro/m²/Monat

# Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

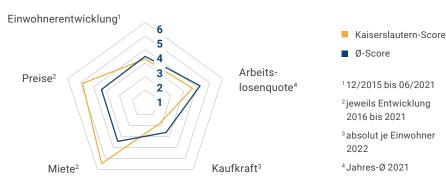
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Kaiserslautern



# Zusammenfassung

Ausgehend von geringeren Niveaus der Angebotsmieten und -kaufpreise ergibt sich auf dem Wohnungsmarkt Kaiserslauterns eine recht hohe Dynamik im Untersuchungszeitraum. Die sozioökonomischen Kennzahlen der Stadt rangieren ebenfalls größtenteils im unteren Mittelfeld der 57 analysierten Städte. Als Kreissitz weist Kaiserslautern eine regionale Bedeutung als Verwaltungsstandort auf. Als Besonderheit der Stadt gilt außerdem die hohe Internationalität aufgrund der großen Präsenz der US-Armee in der Region.

# **Key Facts**



# **Bundesland**

Rheinland-Pfalz

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 99.323 (+0,8 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 54.681 (+6,1 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

87,9 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 8,9 % (-0,6 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 58.988 (+1,8 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 252 (212)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 281 (263)

# Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 8,05 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) k. A. wegen zu geringer Fallzahl



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



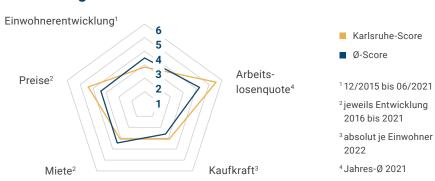
- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# **Einordnung des Standorts Karlsruhe**



# Zusammenfassung

Die sozioökonomischen Kennzahlen der Stadt Karlsruhe sind überwiegend positiv. Hinsichtlich der Arbeitslosenquote ordnet sich die Stadt sogar auf dem vierten Platz der 57 analysierten Standorte ein. Die Wirtschaftsstruktur wird dabei durch die Verwaltung, insbesondere durch Bundesgerichtshof und Bundesverfassungsgericht, sowie zahlreiche Forschungsinstitute der Universität mit Schwerpunkt Technologie (KIT) geprägt. Bei den mittleren Angebotskaufpreisen bzw. -mieten nimmt die Stadt Rang 13 bzw. 14 ein.

# **Key Facts**

II Städtekategorie

**Bundesland** Baden-Württemberg

Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 306.773 (-0,3 %)

Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 182.077 (+6,6 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

100,9 (D=100)

Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 4,8 % (-0,1 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 158.632 (+1,8 %)

Marktaktiver Leerstand 2020

Wohnungsbaufertigstellungen 2020 (Ø 2015 bis 2020) 579 (650)

Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.201 (793)

Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 11,00 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 13,50 Euro/m²/Monat

Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø aünstiaste 25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

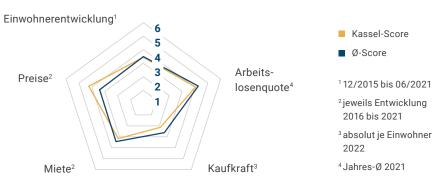
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)

- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# **Einordnung des Standorts Kassel**



# Zusammenfassung

Kassel weist eine recht hohe Dynamik bei der Entwicklung der Angebotskaufpreise auf. Hinsichtlich der Niveaus der mittleren Angebotsmieten und -kaufpreise rangiert die kreisfreie Stadt dennoch weiterhin im unteren Mittelfeld der 57 analysierten Städte. Die Wirtschaftsstruktur von Kassel ist stark industriegeprägt, insbesondere durch den Fahrzeugbau. Durch die documenta, eine bedeutende Ausstellung zeitgenössischer Kunst, erlangt die Universitätsstadt auch überregional Bekanntheit.

# **Key Facts**

Städtekategorie

# **Bundesland**

Hessen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 200.227 (+1,1 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 113.819 (+8,1 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

91,2 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 8,1 % (-0,3 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 107.088 (+2,1 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 680 (457)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 553 (532)

# Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 8.10 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,15 Euro/m²/Monat

# Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



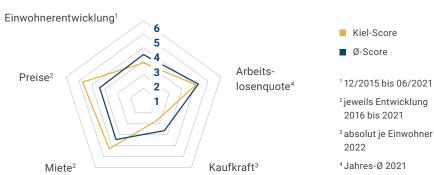
- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# Einordnung des Standorts Kiel



# Zusammenfassung

Bei den mittleren Angebotsmieten für Bestandswohnungen und den Angebotskaufpreisen ordnet sich die Hafenstadt Kiel im Mittelfeld der 57 analysierten Standorte ein. Hinsichtlich der Angebotsmieten für Neubauwohnungen rangiert die Stadt auf Platz 16 deutlich höher. Als Landeshauptstadt bildet Kiel den größten Verwaltungsstandort Schleswig-Holsteins. Für die Wirtschaftsstruktur sind darüber hinaus der Ostseehafen sowie die Universität und die Hochschulen mit insgesamt rund 37.000 Studierenden von entscheidender Bedeutung.

# **Key Facts**



**Bundesland** Schleswig-Holstein

Einwohner 06/2021 (12/2015 bis 06/2021)

245.841 (-0,2 %) Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 127.515 (+8,6 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2022 86,6 (D=100)

Arbeitslosenquote 2021 (2020 bis 2021)

8,0 % (-0,5 %-Punkte) Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2021) 135.985 (+1,9 %)

**Marktaktiver Leerstand 2020** 

Wohnungsbaufertigstellungen 2020 (Ø 2015 bis 2020) 464 (522)

Wohnungsbaugenehmigungen 2020 (Ø 2015 bis 2020) 1.517 (834)

Bestandsmiete 2021 (bis Baujahr 2018, Mittelwert) 9,05 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

Neubaumiete 2021 (ab Baujahr 2019, Mittelwert) 13,25 Euro/m<sup>2</sup>/Monat



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

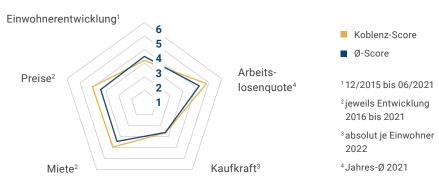
# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Koblenz



# Zusammenfassung

Auf dem Wohnungsmarkt von Koblenz zeigt sich im Untersuchungszeitraum eine recht hohe Dynamik bei der längerfristigen Entwicklung der mittleren Angebotsmieten und -kaufpreise. Mit einem breiten Branchenmix zwischen den Ballungsräumen Rhein-Ruhr und Rhein-Main gilt die Stadt als wichtiger Wirtschaftsstandort. Darüber hinaus bildet Koblenz einen bedeutenden regionalen und nationalen Verwaltungsstandort. Nachgefragt wird die Stadt auch als attraktiver Hochschulstandort mit einem Studierendenanteil von rund 15 Prozent.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

# **Bundesland**

Rheinland-Pfalz

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 113.214 (+0,6 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 76.592 (+8,6 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

96,5 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 6,4 % (-0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 62.133 (+2,2 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

3,7 %

# Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 286 (259)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 364 (316)

#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 8,85 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,55 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

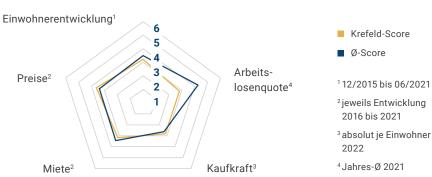
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Krefeld



# Zusammenfassung

Die mittleren Angebotsmieten und -kaufpreise in Krefeld rangieren im unteren Bereich der 57 analysierten Standorte. Bei größtenteils unauffälligen sozioökonomischen Kennzahlen sticht die starke Zunahme sozialversicherungspflichtig Beschäftigter positiv hervor – Krefeld belegt hierbei im Untersuchungszeitraum Rang 13. Die Ökonomie der Stadt ist insbesondere durch Logistik und Industrie mit Fokus auf Chemie, Edelstahlerzeugung, Metallverarbeitung und Maschinenbau geprägt.

# **Key Facts**

# Städtekategorie

# **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 226.513 (+0,6 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 94.912 (+11,0 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

98,2 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 10,8 % (-0,3 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2021) 120.665 (+0,7 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

5,3 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 274 (283)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 85 (254)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7,80 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,35 Euro/m²/Monat

#### Quellen



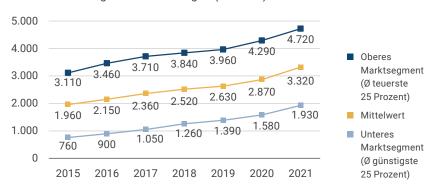
Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



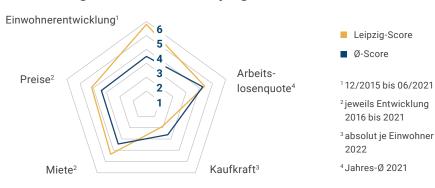
- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# **Einordnung des Standorts Leipzig**



# Zusammenfassung

Im Untersuchungszeitraum weist Leipzig den zweithöchsten Einwohnerzuwachs aller 57 analysierten Standorte auf. Auch der Arbeitsmarkt der als modern und dynamisch geltenden größten Stadt Sachsens wächst deutlich (Rang sieben bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten). Die positive Entwicklung der nachgefragten Stadt zeigt sich auch in einer Dynamik auf dem Wohnungsmarkt, wobei die mittleren Angebotsmieten und -kaufpreise jedoch im Mittelfeld der untersuchten Standorte rangieren.

# **Key Facts**

II Städtekategorie

# Bundesland

Sachsen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 597.121 (+6,5 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 279.330 (+12,2 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

89,0 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,3 % (-0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 344.785 (+3,4 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

2,7 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 3.372 (2.212)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 4.774 (3.687)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7,80 Euro/m²/Monat

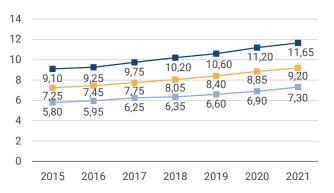
# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,30 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

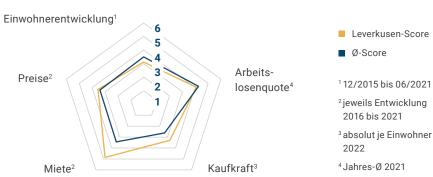
# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Leverkusen



# Zusammenfassung

Ausgehend von deutlich geringeren Preisniveaus im Vergleich zur Nachbarstadt Köln holt Leverkusen vor allem mit einer hohen Dynamik bei den Angebotsmieten auf. Bei den sozioökonomischen Indikatoren rangiert die Stadt größtenteils im Mittelfeld, bei der Kaufkraft allerdings auf Rang 17 der 57 analysierten Standorte. Die Wirtschaftsstruktur Leverkusens ist hauptsächlich durch die Chemie- und Pharmazieunternehmen Bayer AG und Lanxess sowie den Automobilbau geprägt.

# **Key Facts**

III Städte

# Städtekategorie

#### **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 164.067 (+0,4 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 65.204 (+5,3 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

103,1 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 8,0 % (-0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 82.669 (+1,7 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

,5 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 434 (286)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 366 (370)

#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 8,90 Euro/m²/Monat

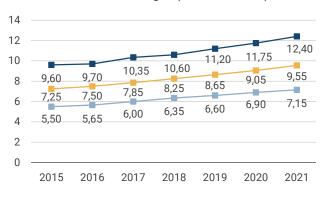
# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 12,15 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021\*

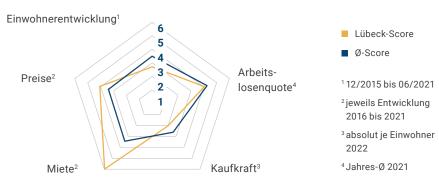
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)

- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Lübeck



# Zusammenfassung

Die Hansestadt Lübeck rangiert hinsichtlich der mittleren Angebotsmiete (ohne Travemünde) noch vor der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt Kiel. Dabei führt die starke Dynamik der Angebotsmieten in Lübeck im Untersuchungszeitraum zum zweiten Rang der 57 analysierten Standorte. Die Ökonomie der Stadt ist stark durch die maritime Wirtschaft geprägt. Die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts wird durch Rang neun bei der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verdeutlicht.

# **Key Facts**

Städtekategorie

# Bundesland

Schleswig-Holstein

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 215.051 (-0,6 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 101.062 (+11,9 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

90,1 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 8,1 % (0,0 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 119.523 (+3,1 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

,4 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.035 (642)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 671 (861)

#### Bestandsmiete 2021\*

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 9.30 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021\*

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 13,20 Euro/m²/Monat

\*Lübeck ohne Stadteil Travemünde

# Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



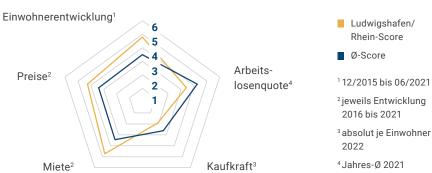
- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# Einordnung des Standorts Ludwigshafen/Rhein



# Zusammenfassung

Ludwigshafen am Rhein ist der Metropolregion Rhein-Neckar zugehörig. Hinsichtlich der längerfristigen Bevölkerungsentwicklung belegt die Stadt Platz sechs der 57 analysierten Standorte. Einhergehend mit einer niedrigen Leerstandsrate ergibt sich zuletzt eine relativ starke Dynamik bei der Entwicklung der mittleren Angebotsmiete. Die Wirtschaftsstruktur ist maßgeblich durch die chemische Industrie geprägt, für deren Forschung und Produktion Ludwigshafen als einer der führenden Standorte in Deutschland gilt.

# **Key Facts**



# Bundesland

Rheinland-Pfalz

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 171.700 (+4,2 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 104.448 (+5,0 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

89,0 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 9,5 % (-0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 86.713 (+3,0 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

,1 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 559 (489)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 296 (529)

#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 9,45 Euro/m²/Monat

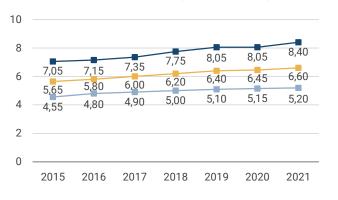
#### Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,55 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



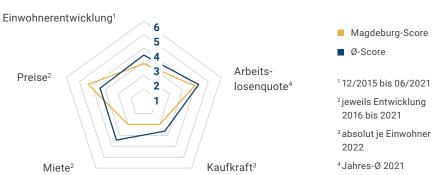
- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# **Einordnung des Standorts Magdeburg**



# Zusammenfassung

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist nach Halle an der Saale hinsichtlich der Einwohnerzahl mit rund 235.000 Einwohnern Mitte 2021 die zweitgrößte Stadt Sachsen-Anhalts. Für die Wirtschaftsstruktur der Stadt sind der Maschinen- und Anlagenbau sowie die Logistikbranche von hoher Bedeutung. Dabei profitiert Magdeburg insbesondere von der verkehrsgünstigen Lage in Mitteldeutschland. Einen großen wirtschaftlichen Schub soll die Stadt durch den Bau der neuen Intel-Chipfabrik für 17 Milliarden Euro am Standort erfahren.

# **Key Facts**

III Sta

# Städtekategorie

#### **Bundesland**

Sachsen-Anhalt

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 235.201 (-0,2 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 109.540 (+4,1 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

89,9 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 8,3 % (-0,7 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 143.332 (+1,1 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

5,3 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 366 (556)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.271 (990)

# Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 6,45 Euro/m²/Monat

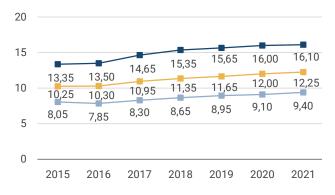
# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 10,70 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

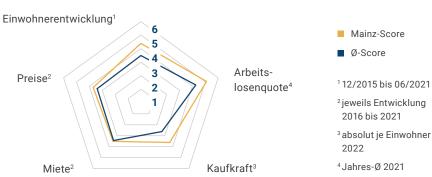
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# **Einordnung des Standorts Mainz**



# Zusammenfassung

Mit Rang acht bei den mittleren Angebotsmieten weist Mainz abseits der Top-7-Städte das höchste Mietniveau der analysierten Standorte auf. Auch bei den meisten sozioökonomischen Kennzahlen sowie dem niedrigen Leerstand rangiert Mainz mindestens im oberen Mittelfeld. Mit rund 38.000 Studierende und zahlreichen wissenschaftlichen Einrichtungen prägen Wissenschaft und Forschung die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Als Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz ist Mainz auch ein wichtiger Verwaltungsstandort.

# **Key Facts**

Städtekategorie

**Bundesland** Rheinland-Pfalz

Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 216.708 (+3,3 %)

Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 118.766 (+8,5 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

106,2 (D=100)

Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 5,8 % (-0,3 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 119.073 (+3,8 %)

Marktaktiver Leerstand 2020

),7 %

**Wohnungsbaufertigstellungen 2020** (Ø 2015 bis 2020)

695 (904)

Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.269 (1.186)

Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 12.10 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 14,65 Euro/m²/Monat

Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

Städtekategorie

**Key Facts** 

# **Bundesland**

Baden-Württemberg

# Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 310.097 (+1,4 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 191.633 (+6,3 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

98,6 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,2 % (0,0 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 168.215 (+1,9 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

# Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.270 (786)

# Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.687 (1.423)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 10,45 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 13,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

#### Quellen:

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

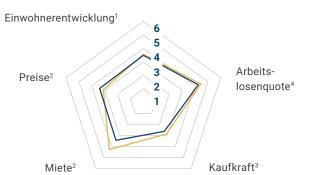
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Mannheim



- Mannheim-Score
- Ø-Score
- 112/2015 bis 06/2021
- <sup>2</sup> jeweils Entwicklung 2016 bis 2021
- <sup>3</sup> absolut je Einwohner 2022
- 4 Jahres-Ø 2021

# Zusammenfassung

Die Universitätsstadt Mannheim ist mit rund 310.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Bundeslands Baden-Württemberg. Einhergehend mit dem recht geringen Leerstand zeigt sich im Stadtgebiet auch eine überdurchschnittliche Dynamik bei der langfristigen Entwicklung der Angebotsmieten. Bei den Preisniveaus für Miet- und Eigentumswohnungen ordnet sich die Stadt dennoch weiterhin im Mittelfeld ein. Traditionell sind die Automobil- und Chemieindustrie sowie die Logistik von hoher Bedeutung für die Ökonomie Mannheims.



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



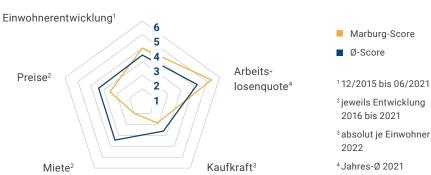
- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# **Einordnung des Standorts Marburg**



# Zusammenfassung

Obwohl sich die Universitätsstadt Marburg im Untersuchungszeitraum hinsichtlich ihrer positiven Bevölkerungsentwicklung auf Rang 18 der 57 analysierten Standorte einordnet, fällt die Dynamik der Angebotsmieten nur gering aus. Dass nur sechs untersuchte Standorte eine niedrigere Arbeitslosenquote ausweisen, verdeutlicht unter anderem die Wirtschaftsstärke des Standorts. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist sowohl durch Forschung und Wissenschaft sowie der Funktion Marburgs als regionaler Verwaltungsstandort geprägt.

# **Key Facts**

IV Städtek

# Städtekategorie

Bundesland Hessen

# Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 75.638 (+2,4 %)

# Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 45.167 (+9,4 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

88,7 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 5,2 % (-0,5 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 41.201 (+3,4 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

2,4 % bezogen auf den Landkreis Marburg-Biedenkopf

# Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 284 (287)

# Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) k. A. (k. A.)

# Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 9,75 Euro/m²/Monat

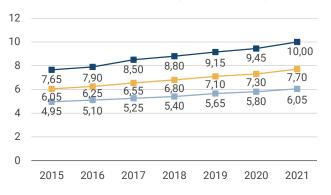
# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,60 Euro/m²/Monat

# Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

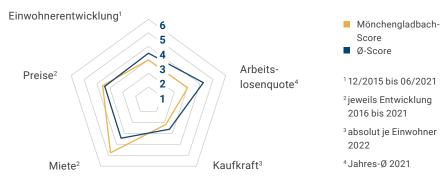
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Mönchengladbach



# Zusammenfassung

Ausgehend von geringeren Preisniveaus ergibt sich auf dem Wohnungsmarkt Mönchengladbachs im Untersuchungszeitraum eine recht hohe Dynamik vor allem bei der Entwicklung der mittleren Angebotsmiete. Den größtenteils eher im unteren Mittelfeld rangierenden sozioökonomischen Kennzahlen der Stadt steht ein überdurchschnittlich positiver Zuwachs auf dem Arbeitsmarkt entgegen. Innerhalb des breiten Branchenmixes nimmt die Logistik eine zuletzt steigende Bedeutung für das Wirtschaftsgefüge der Stadt ein.

# **Key Facts**

II Städtekategorie

**Bundesland** Nordrhein-Westfalen

**Einwohner 06/2021** (12/2015 bis 06/2021) 260.276 (+0,1 %)

Beschäftigte 06/2021 (06/2015 bis 06/2021)

102.296 (+10,6 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2022 91,7 (D=100)

Arbeitslosenquote 2021 (2020 bis 2021)

10,3 % (+0,3 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 138.740 (+1,9 %)

Marktaktiver Leerstand 2020 3,6 %

**Wohnungsbaufertigstellungen 2020** (Ø 2015 bis 2020) 717 (509)

**Wohnungsbaugenehmigungen 2020** (Ø 2015 bis 2020) 755 (649)

**Bestandsmiete 2021** (bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7,55 Euro/m²/Monat

**Neubaumiete 2021** (ab Baujahr 2019, Mittelwert) 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,
ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe,
Wirtschaftsabteilungen und Wirtschaftsförderungen der analysierten Städte.

# 92



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

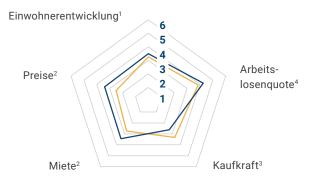
# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Mülheim/Ruhr



- Mülheim/Ruhr-Score
- Ø-Score
- <sup>1</sup>12/2015 bis 06/2021
- <sup>2</sup> jeweils Entwicklung 2016 bis 2021
- <sup>3</sup> absolut je Einwohner 2022
- <sup>4</sup> Jahres-Ø 2021

# Zusammenfassung

Im Vergleich mit den Nachbarstädten Duisburg und Oberhausen stechen die Angebotspreisniveaus der Stadt Mülheim an der Ruhr positiv hervor. Als einzige der untersuchten Ruhrgebietsstädte weist Mülheim sogar eine deutschlandweit überdurchschnittliche Kaufkraft auf und belegt hierbei von allen 57 analysierten Standorten Rang 16. Die Zechen der Stadt wurden früher als in anderen Ruhrgebietsstädten geschlossen, sodass die Ökonomie vergleichsweise früh den Strukturwandel eingeleitet hat.

# **Key Facts**

# Städtekategorie

#### **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 170.444 (+0,7 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 59.361 (+2,3 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

103,3 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 8,5 % (+0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 91.558 (+1,5 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

2,3 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 382 (381)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 553 (479)

#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7.65 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,65 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

# Key Facts

II Städtekategorie

# Bundesland

Bayern

# Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 513.452 (+0,7 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 312.129 (+7,7 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

103,3 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 6,1 % (-0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 280.730 (+3,0 %)

# Marktaktiver Leerstand 2020

),9 %

# Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.715 (1.813)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 2.783 (2.500)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 10,50 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 13,40 Euro/m²/Monat

#### Quellen

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

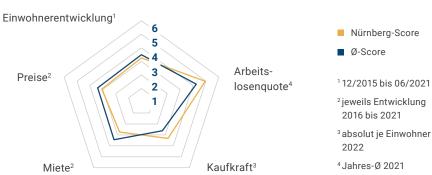
# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Nürnberg



# Zusammenfassung

Mit rund 513.000 Einwohnern ist Nürnberg die zweitgrößte Stadt Bayerns. Innerhalb des Freistaats gilt Nürnberg als bedeutender Industriestandort. Die Stadt ist zudem ein überregionales Messe- und Kongresszentrum. Wissenschaft und Verwaltung stellen weitere Branchen mit hoher Bedeutung für die Wirtschaft dar. Bei den mittleren Angebotsmieten und -kaufpreisen rangiert Nürnberg im oberen Mittelfeld der untersuchten Standorte und über den Preisniveaus der Nachbarstadt Fürth.



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

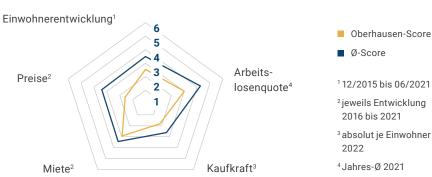
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Oberhausen



# Zusammenfassung

In Oberhausen hat der Strukturwandel weg von der traditionellen Kohle- und Stahlindustrie viel Zeit in Anspruch genommen. Dabei hat die Stadt seit den 1990er-Jahren das Stadtentwicklungskonzept "Neue Mitte Oberhausen" vorangetrieben, welches Oberhausen als Kultur-, Einkaufs- und Tourismusstandort im Ruhrgebiet positioniert. Hinsichtlich der sozioökonomischen Kennzahlen rangiert die Stadt größtenteils im unteren Mittelfeld der 57 analysierten Standorte.

# **Key Facts**

# Städtekategorie

# **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 208.974 (-0,9 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 67.131 (+5,4 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

88,0 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 10,4 % (-0,4 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2021) 111.281 (+1,5 %)

# Marktaktiver Leerstand 2020

1,0 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 308 (341)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 305 (374)

#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 6,80 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) k. A. wegen zu geringer Fallzahl

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø aünstiaste 25 Prozent)

Marktsegment

Marktsegment

(Ø günstigste

25 Prozent)

(Ø teuerste

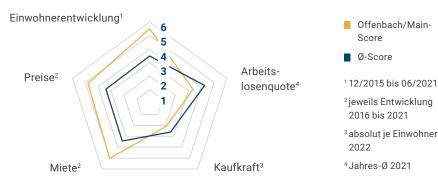
25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# Einordnung des Standorts Offenbach/Main



# Zusammenfassung

Mit rund 131.000 Einwohnern ist Offenbach am Main die fünftgrößte Stadt Hessens. Sie weist im längerfristigen Vergleich aller analysierten Standorte das dritthöchste Bevölkerungswachstum auf. Einhergehend mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum und einer geringen Leerstandsrate ergibt sich auf dem Offenbacher Wohnungsmarkt eine hohe Dynamik bei den Angebotsmieten und -kaufpreisen. Dabei profitiert die Stadt unter anderem vom hohen Nachfragedruck der angrenzenden Metropole Frankfurt am Main.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

#### **Bundesland**

Hessen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 131.006 (+5,9 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 46.980 (+2,3 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

90,8 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 9,6 % (-0,4 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 62.804 (+5,4 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 859 (625)

# Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.139 (1.000)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 11.35 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 14,25 Euro/m²/Monat



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

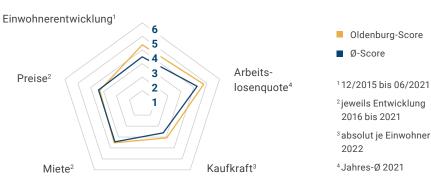
Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)

- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

# **Einordnung des Standorts Oldenburg**



# Zusammenfassung

Die mit knapp 170.000 Einwohnern drittgrößte Stadt Niedersachsens Oldenburg ordnet sich im Untersuchungszeitraum bei der Bevölkerungsentwicklung auf Rang elf der 57 analysierten Standorte ein. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum geht mit einer Ausweitung des Angebots einher – bei der prozentualen Entwicklung des Wohnungsbestands belegt Oldenburg sogar den zweiten Platz. Bezüglich der Durchschnittsniveaus der Angebotsmieten und -kaufpreise rangiert die Stadt weiterhin im Mittelfeld.

# **Key Facts**

III Städtekategorie

# Bundesland

Niedersachsen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 169.203 (+3,3 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 87.523 (+11,5 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

100,8 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 6,5 % (-0,5 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2021) 95.589 (+6,7 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

),6 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.222 (1.178)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.246 (1.296)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 9,15 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,20 Euro/m²/Monat

#### Ouellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

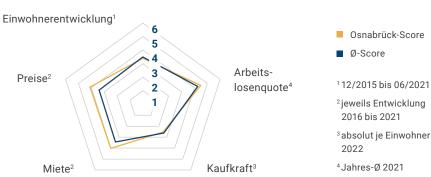
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Osnabrück



# Zusammenfassung

Mit rund 164.000 Einwohnern ist Osnabrück nach Hannover, Braunschweig und Oldenburg die viertgrößte Stadt Niedersachsens. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt profitiert von der engen Verzahnung regionaler Unternehmen mit den zahlreichen anwendungsnahen Forschungsinstituten der Hochschulen. Große Bedeutung für die Ökonomie hat weiterhin die Automobilindustrie, aber auch die Logistik und der Ernährungsbereich, wobei Osnabrück einen breiten Branchenmix aufweist.

# **Key Facts**

Städtekategorie

Bundesland

Niedersachsen

**Einwohner 06/2021** (12/2015 bis 06/2021) 164.048 (+1,0 %)

Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 99.360 (+10,6 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

95,3 (D=100)

Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,1 % (-0,4 %-Punkte)

Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 87.961 (+2,2 %)

Marktaktiver Leerstand 2020

,7 %

**Wohnungsbaufertigstellungen 2020** (Ø 2015 bis 2020)

5 (386)

Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) k. A. (k. A.)

Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 8.60 Euro/m²/Monat

Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 10,90 Euro/m²/Monat

Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

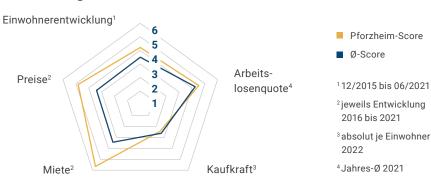
# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# **Einordnung des Standorts Pforzheim**



# Zusammenfassung

Pforzheim weist eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung auf – von den 57 analysierten Standorten ordnet sie sich auf Rang 15 ein. Die gleichzeitig moderate Entwicklung der Arbeitsmarktzahlen weist auf die Etablierung von Pforzheim als gefragten Wohnstandort zwischen Karlsruhe und Stuttgart hin. Einhergehend mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum und einer niedrigen Leerstandsrate ergibt sich zuletzt eine recht starke Dynamik bei der Entwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

#### Bundesland

Baden-Württemberg

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 125.798 (+2,9 %)

# Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 59.040 (+5,2 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

94,5 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,0 % (-0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 62.157 (+2,5 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

3 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 480 (315)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 294 (470)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 9,20 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,55 Euro/m²/Monat

#### Quellen



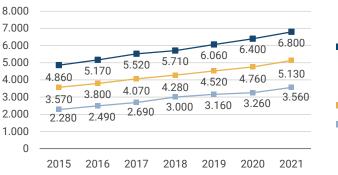
Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

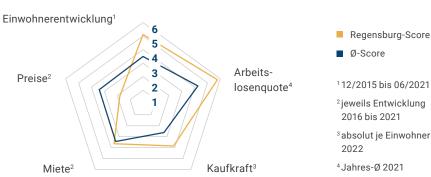
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Regensburg



# Zusammenfassung

Regensburg gehört hinsichtlich der Wohnkosten zu den teuersten Städten unter den 57 analysierten Standorten, was Rang elf bei den mittleren Angebotsmieten und Platz sieben bei den mittleren Angebotskaufpreisen unterstreicht. Das hohe Preisniveau geht einher mit sehr positiven sozioökonomischen Kennzahlen wie der sechsthöchsten Kaufkraft, der vierthöchsten Bevölkerungszunahme und der drittniedrigsten Arbeitslosenquote. Wie im Vorjahr belegt der Standort beim längerfristigen prozentualen Zuwachs des Wohnungsbestands Rang eins.

# **Key Facts**

Städtekategorie

# **Bundesland**

Bayern

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 152.691 (+5,0 %)

# Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 126.138 (+11,4 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

108,6 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 4,3 % (-0,1 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 94.352 (+6,8 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.651 (1.288)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 1.235 (1.539)

# Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 11.45 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

#### Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 14,15 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

# Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



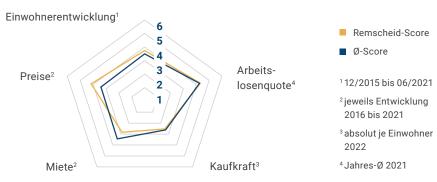
- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø aünstiaste 25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# Einordnung des Standorts Remscheid



# Zusammenfassung

In Bezug auf die Entwicklung der Einwohnerzahl rangiert Remscheid im oberen Mittelfeld der 57 analysierten Standorte. Parallel ergibt sich eine überdurchschnittliche Dynamik bei den Angebotskaufpreisen im Untersuchungszeitraum. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von einem breiten Mittelstand und Unternehmen der Werkzeugindustrie und des Maschinenbaus. Bedeutende Arbeitgeber sind unter anderem die Großunternehmen Vaillant und Gedore.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

#### **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 111.487 (+1,8 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 45.988 (+6,5 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

95,2 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,5 % (-0,5 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 59.655 (+1,3 %)

# **Marktaktiver Leerstand 2020**

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 170 (163)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 168 (209)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 6,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) k. A. wegen zu geringer Fallzahl



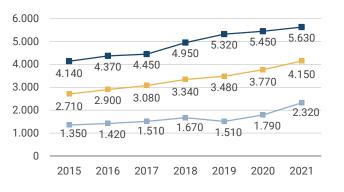
Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

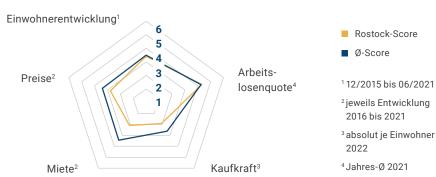
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

# **Einordnung des Standorts Rostock**



# Zusammenfassung

Mit rund 208.000 Einwohnern ist Rostock die größte Stadt des Bundeslands Mecklenburg-Vorpommern. Bedingt durch die Ostseelage ist die maritime Wirtschaft neben dem produzierenden Gewerbe von entscheidender Bedeutung für die Ökonomie der Stadt. Unter anderem getrieben durch die hohe Nachfrage nach der Touristendestination Warnemünde rangiert Rostock bei den mittleren Angebotskaufpreisen auf Rang 16 der 57 analysierten Standorte.

# **Key Facts**

III Städtekategorie

**Bundesland** Mecklenburg-Vorpommern

**Einwohner 06/2021** (12/2015 bis 06/2021) 208.195 (+1,1 %)

Beschäftigte 06/2021 (06/2015 bis 06/2021)

(06/2015 bis 06/2021) 93.711 (+8,7 %)

Kaufkraftindex (Einwohner) 2022 89,1 (D=100)

Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,5 % (-0,1 %-Punkte)

**Wohnungsbestand 2020** (2015 bis 2020)

(2015 bis 2020) 125.157 (+3,5 %)

Marktaktiver Leerstand 2020 2.6 %

**Wohnungsbaufertigstellungen 2020** (Ø 2015 bis 2020) 1.044 (812)

**Wohnungsbaugenehmigungen 2020** (Ø 2015 bis 2020)

1.392 (1.100)

**Bestandsmiete 2021** (bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7.70 Euro/m²/Monat

**Neubaumiete 2021** (ab Baujahr 2019, Mittelwert)

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 12,15 Euro/m²/Monat



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes
  Marktsegment
  (Ø teuerste
  25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

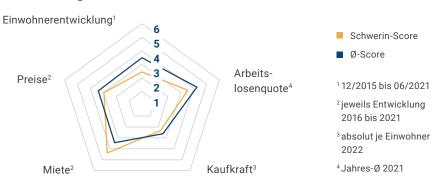
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Schwerin



# Zusammenfassung

Unter anderem aufgrund vieler Neubauten in Wasserlage bewegen sich die Angebotsmieten für Neubauwohnungen in Schwerin im Mittelfeld der 57 untersuchten Standorte, während sich die Stadt bei den weiteren Preisniveaus und sozioökonomischen Kennzahlen eher im unteren Bereich einordnet. Wirtschaftlich ist die Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns als Verwaltungsstandort sowie aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen Hamburg und Berlin als Logistikdrehkreuz gefragt.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

#### **Bundesland**

Mecklenburg-Vorpommern

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 95.667 (-1,2 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 50.752 (+3,1 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

93,1 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 9,2 % (-0,3 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 59.716 (+1,0 %)

# Marktaktiver Leerstand 2020

3,5 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 611 (327)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 493 (432)

#### Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7.40 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 12,15 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



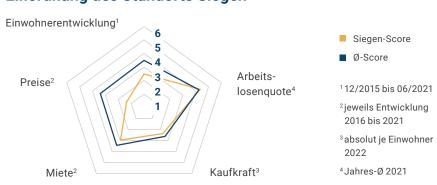
- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# **Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021**

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# Einordnung des Standorts Siegen



# Zusammenfassung

Die nordrhein-westfälische Kreisstadt Siegen ist hinsichtlich der mittleren Angebotsmieten und -kaufpreise einer der günstigeren der 57 analysierten Standorte. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist vornehmlich durch klein- und mittelständische Unternehmen sowie durch ihre Funktion als Verwaltungszentrum der Region geprägt. Mit knapp 20.000 Studierenden bei rund 101.000 Einwohnern gilt Siegen auch als gefragter Hochschulstandort.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

#### **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 101.243 (-1,1 %)

# Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 51.668 (+10,0 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

93,6 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 7,4 % (-0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 54.852 (+1,3 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

5,6 % bezogen auf den Landkreis Siegen-Wittgenstein

# Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 238 (198)

# Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 341 (208)

# Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 7,75 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) k. A. wegen zu geringer Fallzahl

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

Marktsegment

(Ø teuerste

25 Prozent)

(Ø günstigste

25 Prozent)

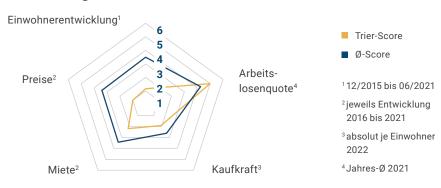
Unteres Marktsegment

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# **Einordnung des Standorts Trier**



# Zusammenfassung

Bedingt durch die Nachbarschaft zu Luxemburg sowie durch die geografische Nähe zu Belgien und Frankreich, profitiert Trier von seiner Lage innerhalb Europas. Zu einem rückläufigen Trend bei der Bevölkerungsentwicklung kommt eine starke Zunahme des Wohnungsangebots. Die Dynamik der Entwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise fällt folglich im Untersuchungszeitraum gering aus. Trier gilt als gefragter Tourismus- und Universitätsstandort mit überwiegend klein- und mittelständischer Wirtschaftsstruktur.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

# **Bundesland**

Rheinland-Pfalz

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 110.178 (-4,1 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 55.377 (+2,8 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

89,1 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 6,0 % (-0,5 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 64.678 (+5,5%)

#### Marktaktiver Leerstand 2020

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 706 (620)

# Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 483 (672)

# Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 9,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

#### Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 11,75 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

# Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



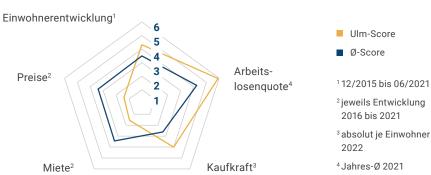
- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



# **Einordnung des Standorts Ulm**



# Zusammenfassung

Ulm zählt sowohl bei der Arbeitslosenquote als auch bei der Kaufkraft zu den fünf bestplatzierten aller 57 analysierten Standorte. Durch die enge Verzahnung von Universität und Hochschule mit dem starken produzierenden Gewerbe besteht ein Fokus auf zukunftsorientierte Branchen. Dabei sind die baden-württembergische Stadt Ulm und die bayerische Stadt Neu-Ulm stadtstrukturell, kulturell und wirtschaftlich eng miteinander vernetzt, allerdings administrativ getrennt.

# **Key Facts**



# Städtekategorie

#### **Bundesland**

Baden-Württemberg

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 126.507 (+3,2 %)

# Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 98.054 (+9,7 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

110,2 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 4,0 % (-0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 63.654 (+3,8 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

,3 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 498 (557)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 665 (650)

#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 10,75 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 13,10 Euro/m²/Monat

#### Quellen



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- Oberes Marktsegment (Ø teuerste 25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

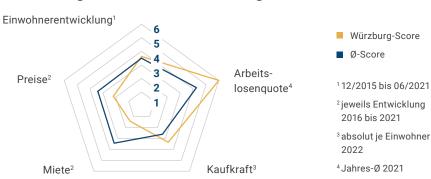
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres
  Marktsegment
  (Ø günstigste
  25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Würzburg



# Zusammenfassung

Würzburg ist mit knapp 127.000 Einwohnern die siebtgrößte Stadt Bayerns. Mit mehr als 34.000 Studierenden ist rund jeder vierte Einwohner der Stadt an einer der Hochschulen immatrikuliert. Dementsprechend sind Forschung und Wissenschaft von zentraler Bedeutung für die lokale Wirtschaftsstruktur. Die Attraktivität Würzburgs wird durch die niedrigste Arbeitslosenquote aller 57 analysierten Standorte sowie die hohe Kaufkraft und die deutliche Zunahme des Wohnungsbestands verdeutlicht (je Rang 13).

# **Key Facts**

IV Städtekategorie

# Bundesland

Bayern

#### Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 126.801 (+1,5 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 92.693 (+8,9 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

103,6 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 3,8 % (-0,3 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 79.177 (+4,2 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

,8 %

#### Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 378 (596)

#### Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 343 (532)

#### **Bestandsmiete 2021**

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 10.85 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

(ab Baujahr 2019, Mittelwert) 13,00 Euro/m²/Monat

#### Quellen:



Gesamtmarkt Mietwohnungen (Euro/m²/Monat)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigste 25 Prozent)

# **Key Facts**



# Bundesland

Sachsen

# Einwohner 06/2021

(12/2015 bis 06/2021) 87.018 (-4,5 %)

#### Beschäftigte 06/2021

(06/2015 bis 06/2021) 54.118 (+2,6 %)

# Kaufkraftindex (Einwohner) 2022

88,5 (D=100)

# Arbeitslosenquote 2021

(2020 bis 2021) 5,6 % (-0,2 %-Punkte)

# Wohnungsbestand 2020

(2015 bis 2020) 56.563 (-0,1 %)

#### **Marktaktiver Leerstand 2020**

12,7 % bezogen auf den Landkreis Zwickau

# Wohnungsbaufertigstellungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 50 (141)

# Wohnungsbaugenehmigungen 2020

(Ø 2015 bis 2020) 70 (202)

# Bestandsmiete 2021

(bis Baujahr 2018, Mittelwert) 5,75 Euro/m²/Monat

# Neubaumiete 2021

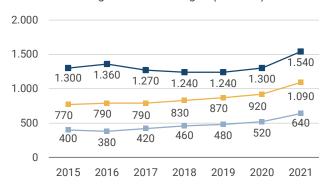
(ab Baujahr 2019, Mittelwert) k. A. wegen zu geringer Fallzahl

#### Ouellen:

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

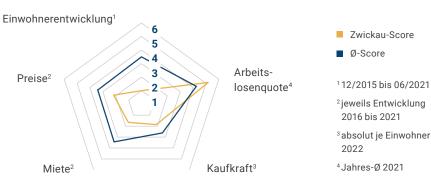
# Entwicklung der Angebotspreise 2015 bis 2021

Gesamtmarkt Eigentumswohnungen (Euro/m²)



- OberesMarktsegment(Ø teuerste25 Prozent)
- Mittelwert
- UnteresMarktsegment(Ø günstigste25 Prozent)

# Einordnung des Standorts Zwickau



# Zusammenfassung

Nach Leipzig, Dresden und Chemnitz ist Zwickau die hinsichtlich der Einwohnerzahl viertgrößte Stadt des Freistaats Sachsen. Der traditionell von der Automobilbranche geprägte Wirtschaftsstandort hat sich zuletzt zu einem Zentrum der Elektromobilität entwickelt. Die Mieten und Preise auf dem Wohnungsmarkt sind hingegen gering – hinsichtlich der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen wird in Zwickau das niedrigste mittlere Preisniveau aller untersuchten Standorte erzielt.

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

#### Kaufkraft

Die GfK Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung, bezogen auf den Wohnort und projiziert auf das jeweils aktuelle Jahr. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet.

# **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 leerstehende 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 Kellerersatzräume, 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 WoFIV) 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 "Wohnund 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 Wohnraumansprüchen) 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

#### Prognosequellen:

Prognosen zum Bruttoinlandsprodukt 2022 (Stand jeweils in Klammern): u. a. Bundesregierung (+3,6 Prozent; 01/2022), ifo Institut für Wirtschaftsforschung (+3,1 Prozent; 03/22), Institut für Weltwirtschaft (+2,1 Prozent; 03/22), Hamburgisches Welt-WirtschaftsInstitut (+2,0 Prozent; 03/22), Institut für Wirtschaftsforschung Halle (+3,1 Prozent; 3/22), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (+3,0 Prozent; 02/22)

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz; Jahreswirtschaftsbericht 2022, Für eine Sozialökologische Marktwirtschaft – Transformation innovativ gestalten 2022

ifo Institut für Wirtschaftsforschung; Geschäftsklimaindex

Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln; Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in Großstädten, Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells; 2021

Statistisches Bundesamt; Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und den Bundesländern nach dem Corona-Jahr 2020. Erste mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2035; 2021

Statistisches Bundesamt; Bevölkerung im Wandel. Annahmen und Ergebnisse der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung; 2019

Statistisches Bundesamt; Bevölkerung Deutschlands 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 (empirica Regionaldatenbank auf Basis von Bewirtschaftungsdaten von www.cbre.de) Value AG: VALUE-Marktdatenbank

#### Öffentliche Quellen:

Bundesagentur für Arbeit
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:

Arbeitsmarktservice Österreich
EHL Immobilien
Landesstatistik Wien
Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung
Österreichische Nationalbank (OeNB)
Stadt Graz
Stadt Linz
Statistisches Amt der Europäischen Union (Eurostat)
Statistik Austria
TU Wien
Wirtschaftskammer Österreich (WKO)

Datenerhebung: Stand bis einschließlich März 2022

# **Abbildungsverzeichnis**

Umschlag Shutterstock

Seite 4 und 31 Objektaufnahmen Berlin, Königsstadtquartier, Juliane Eirich

Seite 71, 85 und 95 Adobe Stock

Seite 6, 8/9, 10, 12/13, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 29, 33/ 34, 36, 38/39, 42, 44, 47-53, 54, 57, 59-70, 72-84, 86-94, 96-108
Shutterstock

# Copyright© apollo valuation & research GmbH, ZBI Fondsmanagement GmbH, 2022

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 ent-haltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht noch Teile hieraus dürfen ohne unsere schriftliche Zustimmung publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

ZBI Fondsmanagement GmbH 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



