



Zahlen und Fakten

Wohnmarktbericht Deutschland
2017

Nalapolo
valuation & research



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+49 (0) 69 - 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de



Nico Schultz
MRICS | CIS HypZert (F) | MBA
Director – Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-611
nico.schultz@nai-apollo.de



Dr. Peter Stark
MRICS | CIS HypZert (F) | Ö.b.u.v.
Director – Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-620
peter.stark@nai-apollo.de



Franziska Henke
Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-616
franziska.henke@nai-apollo.de



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

ein Jahr ist seit der Veröffentlichung des letzten Wohnmarktberichts der apollo valuation & research GmbH vergangen. Und entgegengesetzt mancher Expertenmeinung lässt sich unverändert feststellen: der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland befindet sich weiterhin in einer Boomphase. Ein Rekordergebnis jagt das nächste. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht. Die Kaufpreise für Wohnraum sind anhaltend auf Anstiegskurs, mit Wachstumsquoten, die den Vorjahren nahezu entsprechen. Auch die Mietwohnungsmärkte sind unverändert von Preissteigerungen charakterisiert. Diese fallen im Vergleich zum Kaufsegment zwar geringer aus, haben das Vorjahresniveau aber übertreffen können. Für den Markt für Wohnportfoliotransaktionen, der das erste Halbjahr 2017 mit einem gehandelten Gesamtvolumen von 6,1 Mrd. Euro abgeschlossen hat, ist bereits jetzt ein erneut sehr erfolgreiches Jahr prognostizierbar. Lediglich das von Großportfolio- und Unternehmensverkäufen geprägte Ergebnis aus 2015 wird unerreicht bleiben.

In der siebten Auflage des NAI apollo Wohnmarktberichts werden auf einem Blick, gestützt durch Tabellen, Diagramme und Karten, alle relevanten Angebots- und nachfrageseitigen Faktoren auf nationaler, regionaler sowie lokaler Ebene in gewohnter Weise zusammengestellt. Zudem werden erneut – mithilfe von Kennziffern sowie Analysen – Einblicke in die vergangene Entwicklung und in die jetzige Situation sowie Antworten zu zukünftigen Veränderungen zur Verfügung gestellt. Damit verfolgen wir unvermindert das im Jahr 2010 festgelegte Ziel, Ihnen eine umfassende Grundlage zur Beurteilung des deutschen Wohnimmobilienmarktes an die Hand zu geben.

In den ersten Kapiteln des vorliegenden Berichts werden zunächst die nachfragerlevanten Einflussfaktoren, getrennt nach wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und demographischen Entwicklungen, erläutert. Darauf folgt eine Schilderung der derzeitigen Situation des Wohnungsmarkts in Deutschland sowie dessen letztjährigen Veränderungen auf der Angebotsseite. Nach der Erörterung der Anbieterstruktur stehen die Betrachtung diesjähriger Kauf- und Mietpreisveränderungen sowie die Entwicklungen auf dem Wohninvestmentmarkt im Fokus des Berichts. Daran schließt sich das Städte-Attraktivitäts-Ranking „StAR“ an, das erneut nicht nur alle kreisfreien Städte analysiert, sondern nun zum zweiten Mal auch alle Landkreise Deutschlands einbezieht. Im Anschluss hieran erfolgt eine detaillierte Auswertung der lokalen Wohnungsmärkte von elf deutschen Großstädten. Das Ende bilden wie gewohnt die tabellarischen Beschreibungen der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation in den deutschen Land- und Stadtkreisen sowie den Bundesländern.

Wir hoffen, wir können Sie bei der Beurteilung Ihrer wohnimmobilienwirtschaftlichen Fragestellungen unterstützen und wünschen Ihnen viele neue Erkenntnisse beim Lesen unseres „NAI apollo Wohnmarktbericht 2017“. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch sehr gerne persönlich für Rückfragen zur Verfügung.

Dr. Konrad Kanzler
Leiter Marktforschung
NAI apollo
apollo valuation & research GmbH

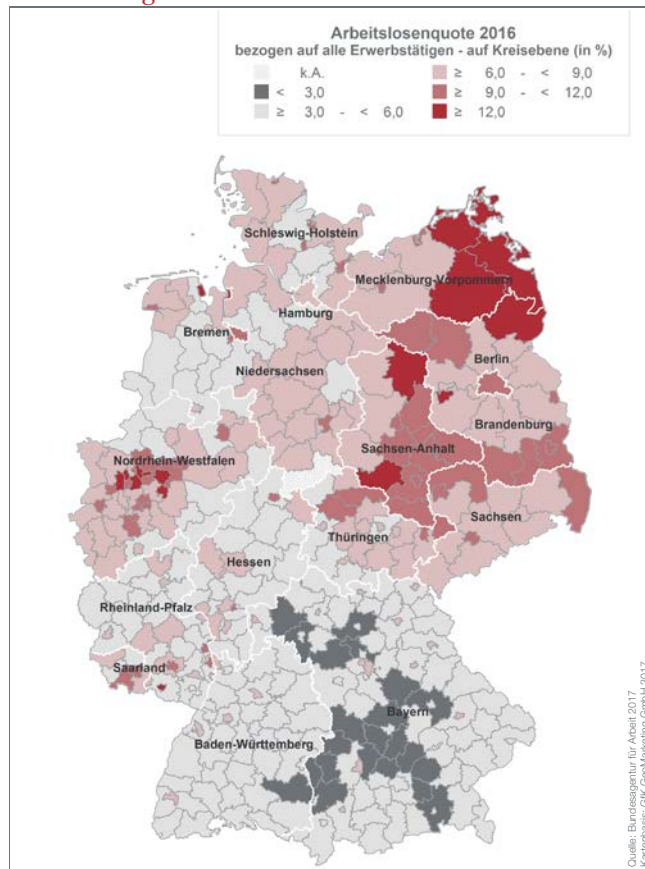
Stefan Mergen
Geschäftsführender Gesellschafter
NAI apollo
apollo valuation & research GmbH

Inhaltsverzeichnis

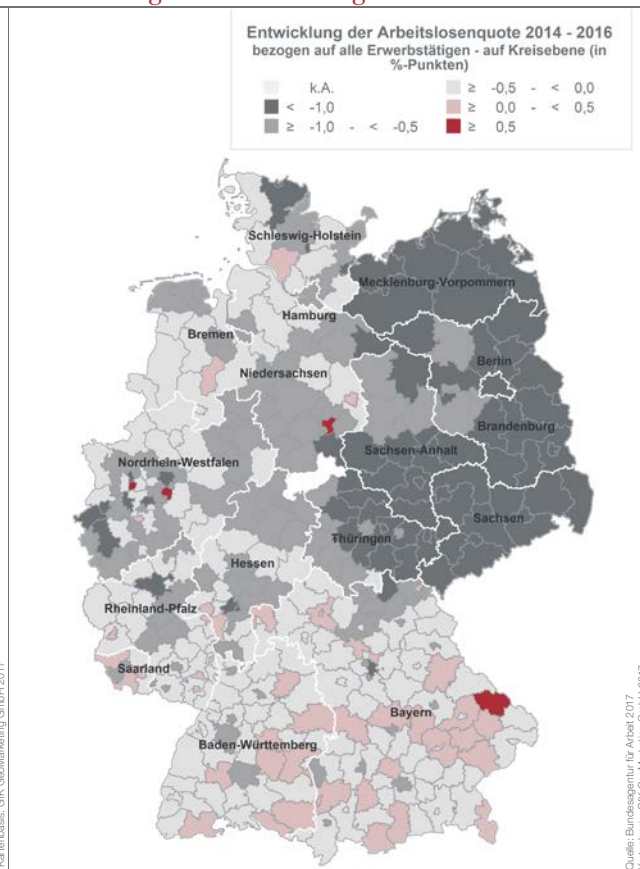
1. Der Wohnimmobilienmarkt der Bundesrepublik Deutschland 2017.....	6
1.1. Ökonomische Rahmenbedingungen.....	8
1.2. Bevölkerung und Haushalte.....	10
1.3. Wohnraumentwicklung	12
1.4. Deutscher Wohnungsmarkt	15
1.6. Miet- und Kaufpreisentwicklung in Deutschlands Metropolen	17
1.7. Transaktionsmarkt Wohnportfolios	22
2. Städte-Attraktivitäts-Ranking – „StAR“ und Kreiserweiterung „StAR-Kreis“	24
2.1. Überblick	25
2.2. Methodik	25
2.3. Status Quo	25
2.4. Marktentwicklung	26
2.5. Imageaufschlag	26
2.6. Gesamtranking	27
3. Deutsche Metropolen im Überblick	32
3.1. Berlin	33
3.2. Dortmund	41
3.3. Dresden	47
3.4. Düsseldorf	53
3.5. Essen	59
3.6. Frankfurt am Main	65
3.7. Hamburg	71
3.8. Köln.....	77
3.9. Leipzig.....	83
3.10. München	89
3.11. Stuttgart	95
4. Nachfrage- und Angebotssituation in den deutschen Stadt- und Landkreisen.....	102
5. Bundesländer im Überblick	112

1. Der Wohnimmobilienmarkt der
Bundesrepublik Deutschland
2017

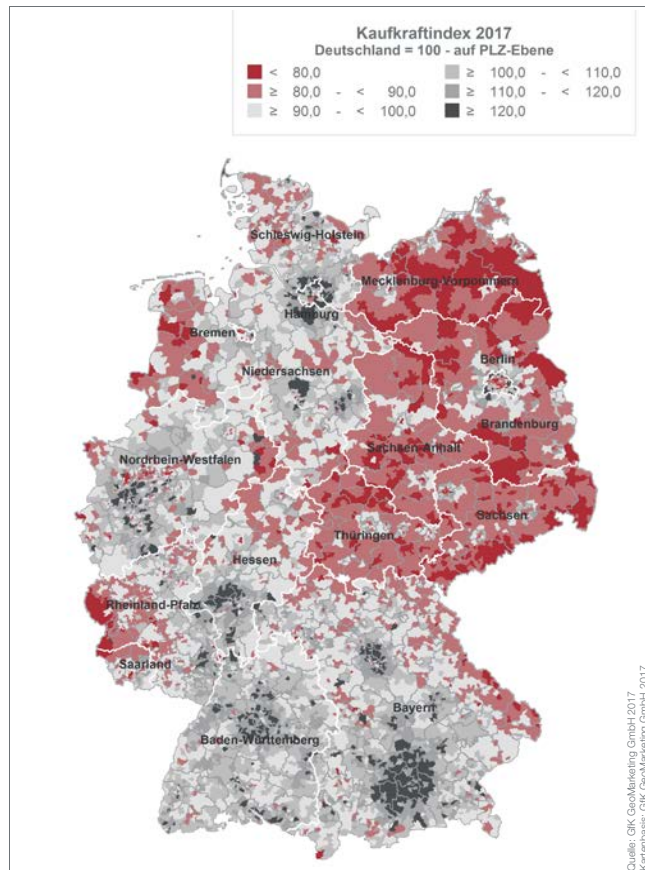
Arbeitslosigkeit



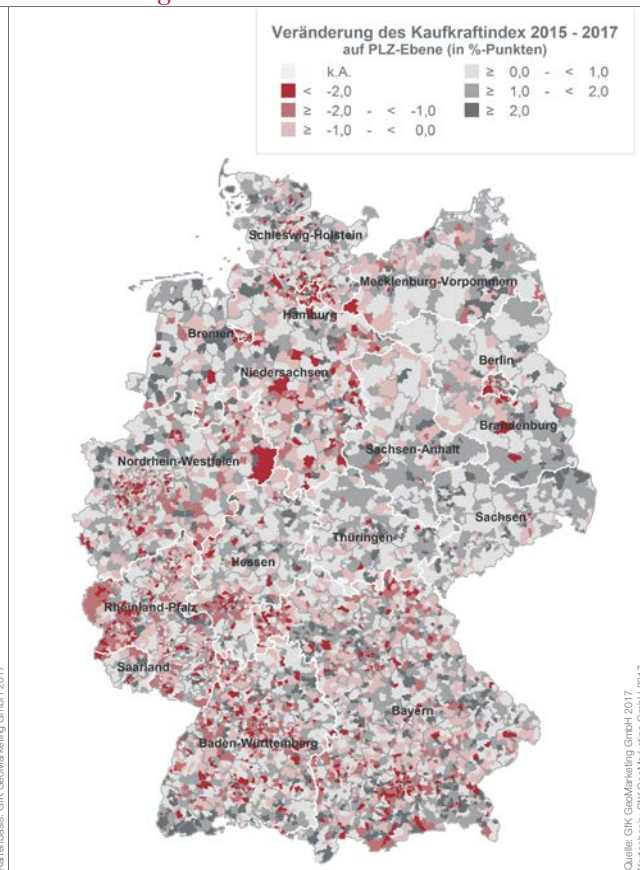
Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Kaufkraftindex



Veränderung des Kaufkraftindex



1.1. Ökonomische Rahmenbedingungen

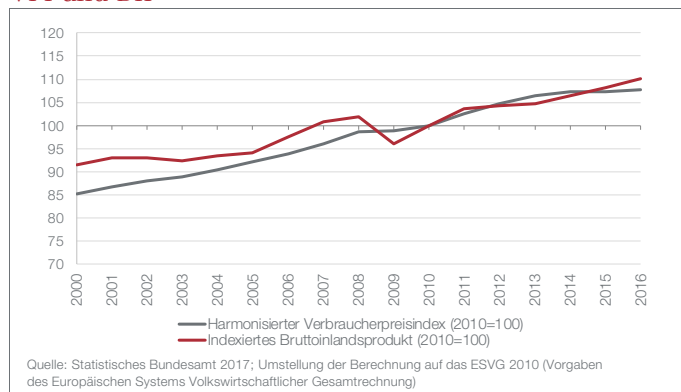
Die verschiedenen Krisen im Euroraum zu Beginn der letzten zehn Jahre (Staatsschuldenkrisen, Finanzkrise) haben sich weniger auf die deutsche Konjunktur ausgewirkt als befürchtet. So verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2016 erneut ein starkes Wachstum von 1,9 %. Laut dem Institut für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel aus Juni 2017 steuert die deutsche Wirtschaft auf eine Hochkonjunktur zu. Die Aufschwungphase besteht seit sechs Jahren und aktuell wird mit weiteren Anstiegen des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,7 % in 2017 und 2,0 % in 2018 gerechnet. Anders als im letzten Jahr trägt nicht mehr der private und öffentliche Konsum (2017: +1,4 %; 2018: +1,6 %) am stärksten zum Wachstum bei, sondern vor allem Anlage-, Ausrüstungs- und Bauinvestitionen (2017: > +2,5 %; 2018: > +4,0 %). Die Konjunktur wird zusätzlich durch steigende Exporte (2017: +4,0 %; 2018: +4,8 %) aufgrund der erstarkenden Weltkonjunktur beflügelt. Daraus ergibt sich ein staatlicher Budgetüberschuss mit neuem Rekordwert über 25 Mrd. Euro für das Jahr 2017.

Die positive Stimmung aus der Konjunkturprognose zeigt sich auch im ifo-Geschäftsklimaindex, der mit 116,0 Punkten im Juli 2017 ein neues Hoch erreichte. Damit waren die Unternehmen mit ihrer aktuellen Geschäftslage so zufrieden wie nie zuvor. Seit Beginn des Jahres ist der Geschäftsklimaindex damit kontinuierlich angestiegen (Jan. 2017: 110,0). Insbesondere im verarbeitenden Gewerbe und dem Bauhauptgewerbe wird eine weitere Verbesserung erwartet, während die Erwartungen im Groß- und Einzelhandel auf sehr hohem Niveau verharren.

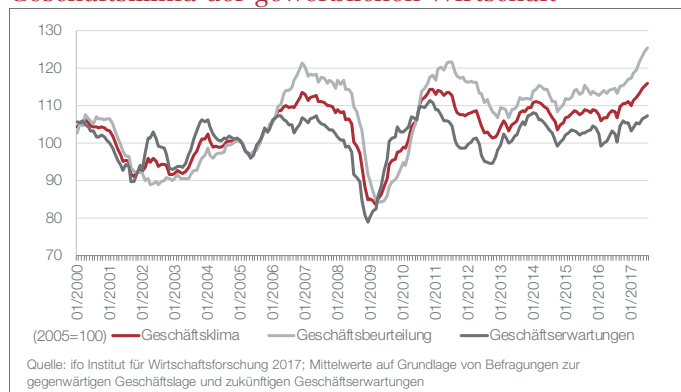
Aufgrund der langjährigen positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland ist die Arbeitslosenquote seit 2005 rückläufig, während die Zahl der Erwerbstätigen kontinuierlich steigt. Sowohl die Arbeitslosenquote als auch die Zahl der Erwerbstätigen haben in 2016 erneut Bestwerte mit 6,1 % und 43,6 Mio. erreicht. Auch der Stellenindex (2004=100) der Bundesagentur für Arbeit (BA-X) – ein Indikator für die Nachfrage nach Arbeitskräften in Deutschland – zeigt im Juli 2017 ebenfalls eine Steigerung der Arbeitskräftenachfrage um 21 Indexpunkte im Vorjahresvergleich auf 238,0 (Juli 2016: 217,0). Infolge der guten Arbeitsmarktlage und der hohen Beschäftigungsquote steigt auch die Kaufkraft stetig. So konnte sie im Bundesdurchschnitt (Index: 100) um 1,6 % auf 22.239 Euro pro Einwohner wachsen (2016: 21.879 Euro / Einwohner).

Regional betrachtet weisen die neuen Bundesländer im Durchschnitt weiterhin die höchsten Arbeitslosenquoten sowie die niedrigsten Kaufkraftkennziffern auf. Allerdings holen sie in beiden Bereichen stärker auf, sodass eine stetige Annäherung an die alten Länder fortschreitet. Die niedrigsten Arbeitslosenquoten (< 3 %) lassen sich in den mittleren und westlichen Teilen Bayerns finden, mit dem niedrigsten Wert im Landkreis Eichstätt (2016: 1,5 %). Die höchsten Kaufkraftkennziffern (> 120) weisen Gemeinden im Umfeld der großen Metropolen, vor allem um München, auf, mit dem Spitzenwert in Grünwald (2017: 232,0). Von hoher Arbeitslosigkeit und geringer Kaufkraft betroffen sind meist ländliche Regionen größtenteils in den neuen Bundesländern, aber auch im Ruhrgebiet, im Westen von Rheinland-Pfalz und Niedersachsen sowie im Osten Bayerns.

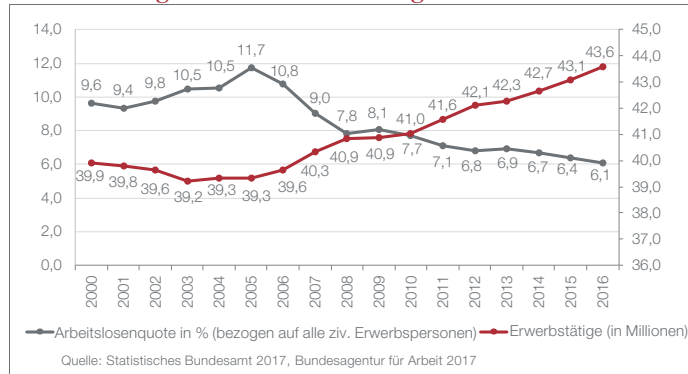
VPI und BIP



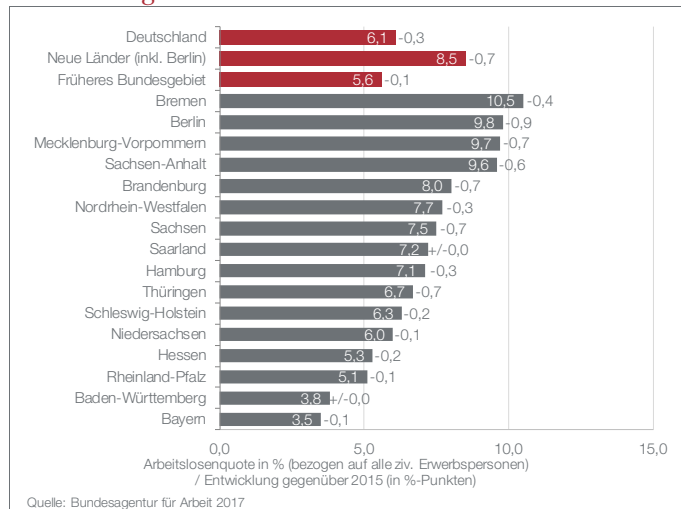
Geschäftsklima der gewerblichen Wirtschaft



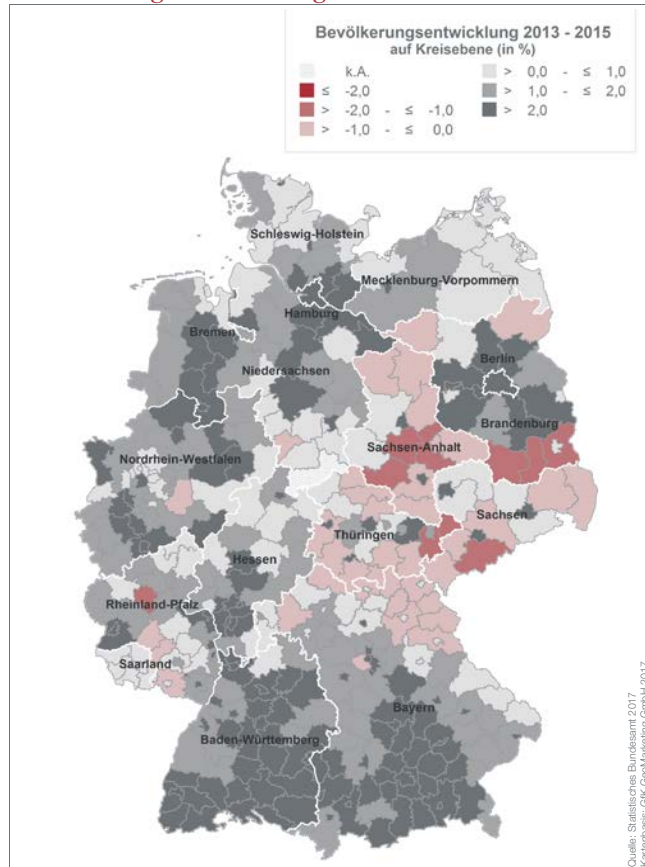
Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit



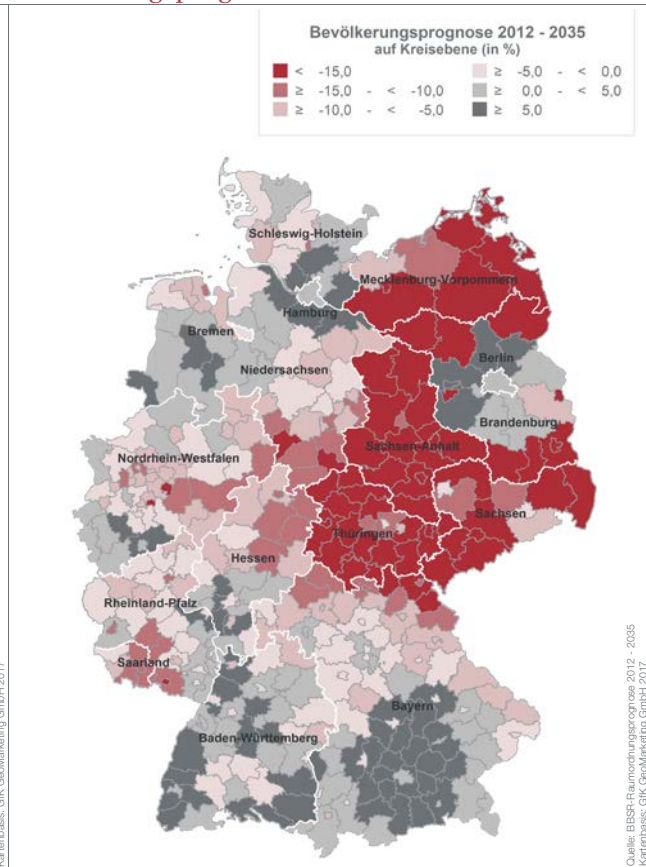
Arbeitslosigkeit in den Bundesländern 2016



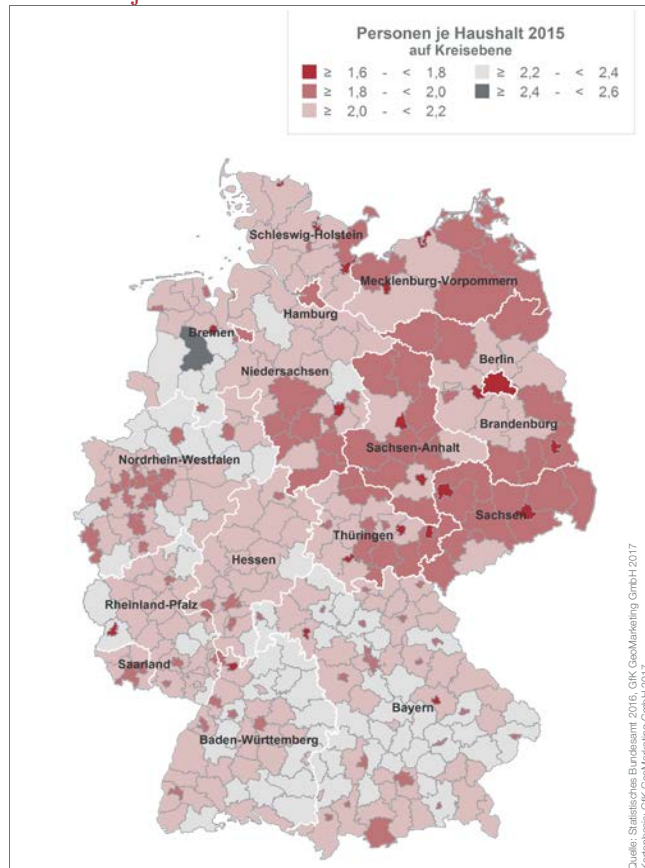
Bevölkerungsentwicklung



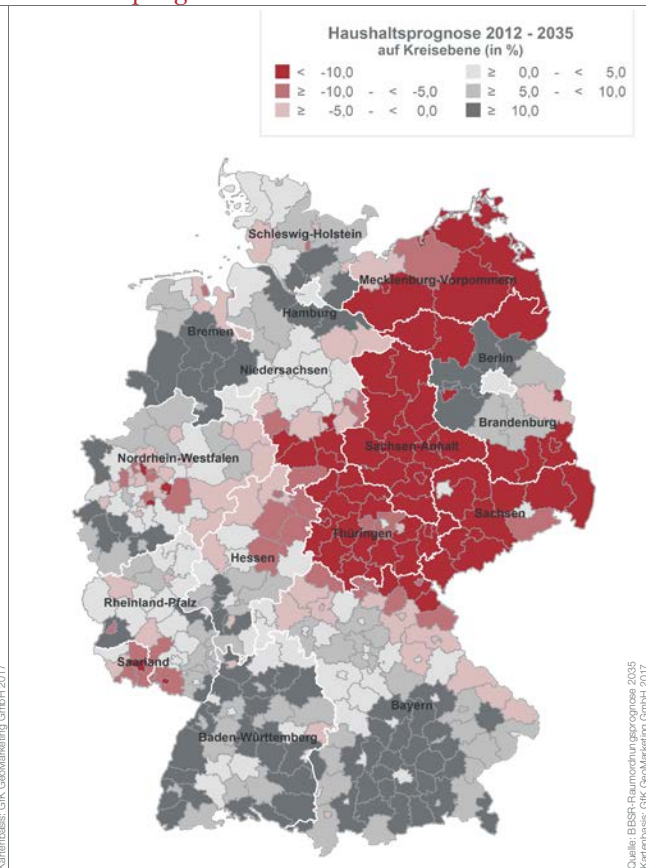
Bevölkerungsprognose



Personen je Haushalt



Haushaltsprognose



1.2. Bevölkerung und Haushalte

Seit 2002 ist ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang in Deutschland zu verzeichnen, der erst im Jahr 2012 mit einem leichten Wachstum von 0,2 % gestoppt werden konnte. Seither wächst die Bevölkerung jedes Jahr wieder stärker, zuletzt sogar um 1,2 % auf 82.175.684 (2015). Die Bevölkerungsstatistik für das Jahr 2016 kann hierbei noch nicht mit in die Analyse einbezogen werden, da das Statistische Bundesamt eine Verzögerung der Datenveröffentlichung angekündigt hat. Aufgrund der Flüchtlingszuwanderung sowie einem leichten Anstieg der Geburten kann jedoch von einem erneuten Bevölkerungswachstum im Jahr 2016 ausgegangen werden.

Langfristig zeigt allerdings sowohl die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2060 des Statistischen Bundesamtes als auch die Raumordnungsprognose 2035 des BBSR einen Rückgang der Bevölkerung in Deutschland. Ersterer geht von einem Einwohnerschwund von 9,8 % bei stärkerer Zuwanderung bzw. 16,6 % bei schwächerer Zuwanderung aus. Die größten Verluste erfahren dabei die Neuen Bundesländer (2014 – 2060: Ø -25,9 % bis -29,9 %). Bevölkerungszuwächse werden laut Raumordnungsprognose 2035 nur in wenigen bereits von hoher Lebensqualität und einem vielfschichtigen und hochqualifizierten Arbeitsplatzangebot geprägten Regionen erwartet, insbesondere in den wirtschaftsstarke deutschen Metropolregionen. Es ist aber zu erwähnen, dass sich die genannten Prognosen nun verschieben. So sind die Flüchtlingszuwanderungen und deren Folgen in diesen unberücksichtigt.

Von 2011 bis 2014 stiegen die Einwanderungszahlen stark um durchschnittlich 105.700 Personen pro Jahr. Im Jahr 2015 kam es aufgrund der Flüchtlingsmigration zum bisher höchsten Wanderungssaldo von 1,14 Mio. Menschen. Trotz Schließung der primären Flüchtlingsroute werden die Wanderungsgewinne bestehen bleiben. Diese reichen jedoch nicht aus, um die langfristige Bevölkerungsabnahme in Deutschland aufzuhalten. Wanderung und jahrzehntelanger Geburtenrückgang wirken sich zudem immer stärker auf die Altersstruktur und die ethnische Zusammensetzung der Bevölkerung aus. So zeigt sich der demografische Wandel zunehmend in der Abnahme der unter 40-Jährigen und dem Anstieg der über 60-Jährigen an der Bevölkerung (2000 - 2015: -6,9 %-Punkte bzw. +3,8 %-Punkte). Zudem steigt die Zahl der ausländischen Staatsangehörigen sowie der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, was zu einer „multikulturellen“ Bevölkerungsstruktur führt.

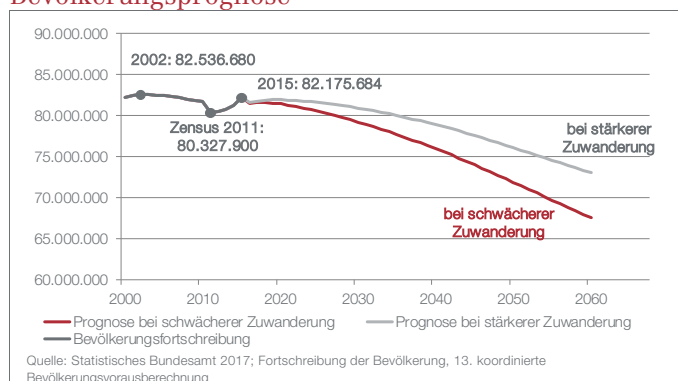
Die Zuwanderung sorgte zuletzt auch für einen Anstieg der Haushalte mit 3 und mehr Personen, jedoch wird sich in den nächsten Jahren die stetige Verkleinerung der Haushalte (2000: 2,16 Personen / Haushalt; 2015: 2,02 Personen / Haushalt) und der Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte fortsetzen (Prognose 2015 – 2035: +5,9 %). Durch die steigende Singularisierung nimmt die Gesamtzahl der Haushalte damit bis zum Jahr 2025 zu (Prognose 2015 – 2025: +1,7 % / ca. 0,7 Mio.), bevor sich eine langfristige Abnahme einstellt. Dann beschränken sich der Haushaltszuwachs sowie eine steigende Wohnraumnachfrage vor allem auf Metropolen und strukturstarke Regionen.

Bevölkerungsentwicklung

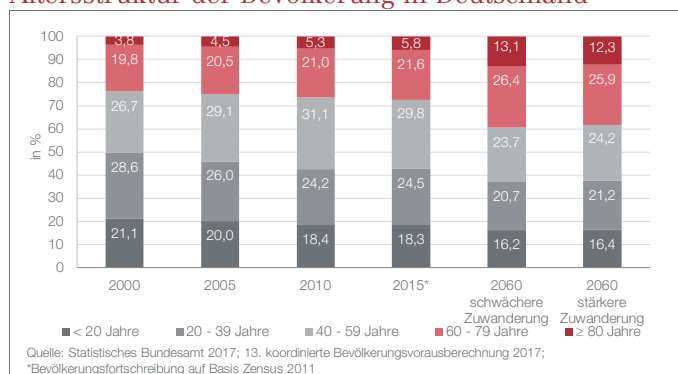
Bundesländer	Bevölkerung 2015 (Basis Zensus)	Entwicklung 2011 - 2015 (in %)	Prognose 2012 - 2035* (in %)	Prognose 2014 - 2060** (in %) bei schwächerer Zuwanderung	Prognose 2014 - 2060** (in %) bei stärkerer Zuwanderung
Baden-Württemberg	10.879.618	+3,5	+3,4	-10,3	-2,2
Bayern	12.843.514	+3,2	+1,8	-10,0	-1,6
Berlin	3.520.031	+5,8	+3,3	+2,0	+13,2
Brandenburg	2.484.826	+1,3	-6,7	-29,3	-25,2
Bremen	671.489	+3,0	-3,3	-13,6	-4,8
Hamburg	1.787.408	+4,0	+3,0	-0,9	+7,2
Hessen	6.176.172	+3,0	-1,6	-13,0	-4,8
Mecklenburg-Vorpommern	1.612.362	+0,3	-16,1	-32,1	-27,7
Niedersachsen	7.926.599	+2,0	-2,1	-20,3	-14,4
Nordrhein-Westfalen	17.865.516	+1,8	-3,7	-18,4	-12,3
Rheinland-Pfalz	4.052.803	+1,6	-2,6	-21,1	-14,9
Saarland	995.597	-0,2	-10,1	-30,5	-24,8
Sachsen	4.084.851	+0,8	-14,3	-23,9	-19,9
Sachsen-Anhalt	2.245.470	-1,4	-21,3	-37,5	-34,0
Schleswig-Holstein	2.858.714	+2,0	+0,3	-20,3	-15,1
Thüringen	2.170.714	-0,5	-18,9	-32,3	-28,3
Früheres Bundesgebiet (+Berlin)	69.577.461	+2,7	-0,6	-14,2	-6,9
Neue Länder	12.598.223	+0,2	-15,1	-29,9	-25,9
Deutschland	82.175.684	+2,3	-2,8	-16,6	-9,8

Quelle: BBSR 2017, Statistisches Bundesamt 2017; *BBSR-Raumordnungsprognose, **13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

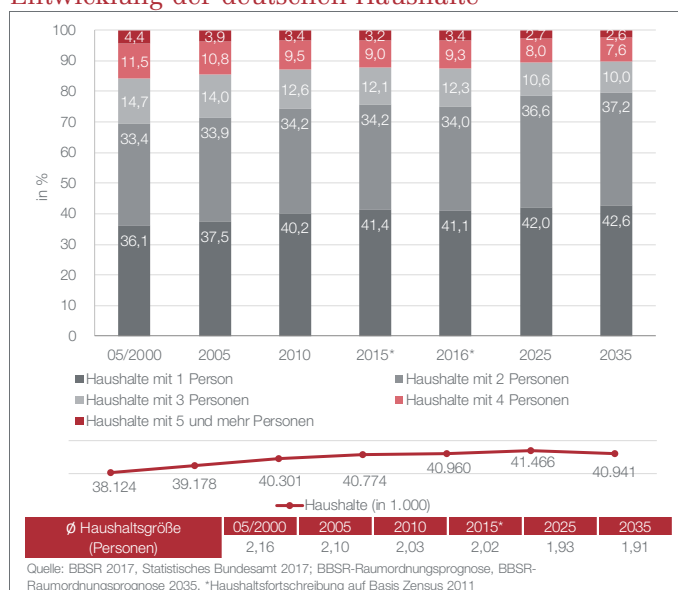
Bevölkerungsprognose



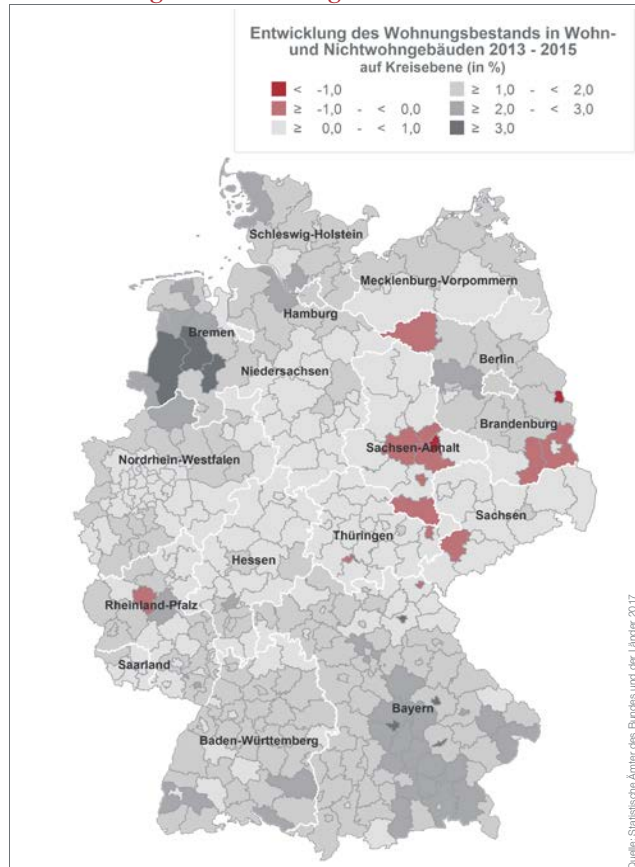
Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland



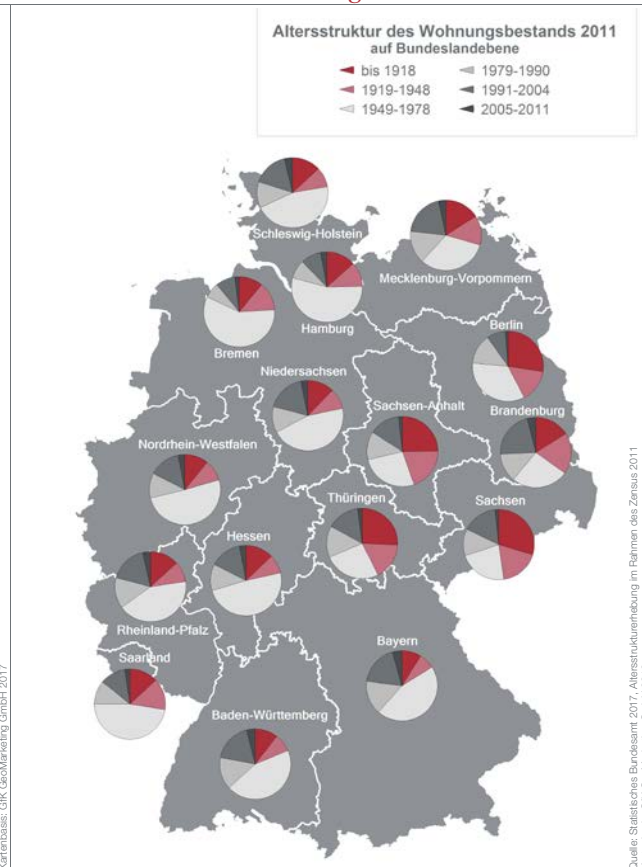
Entwicklung der deutschen Haushalte



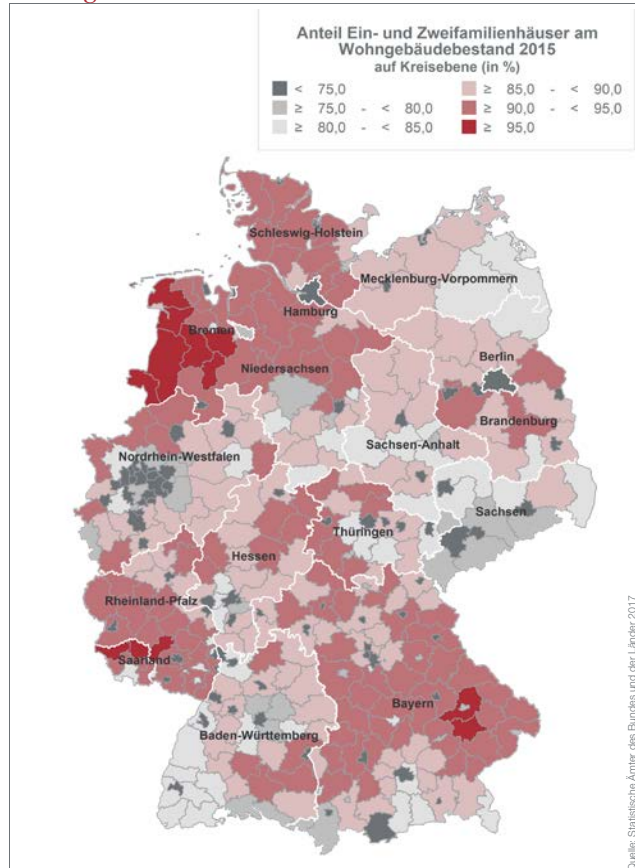
Entwicklung des Wohnungsbestands



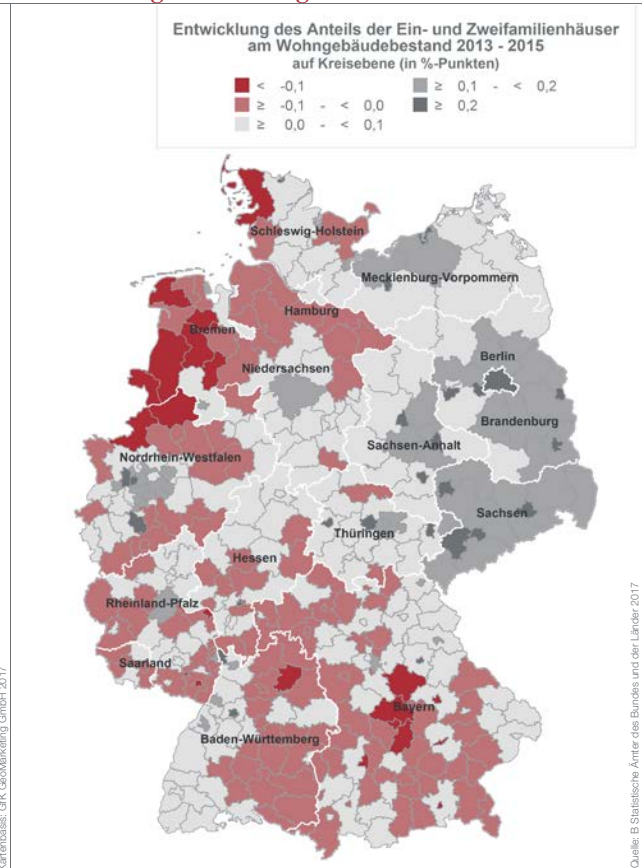
Altersstruktur des Wohnungsbestands



Wohngebäudestruktur



Entwicklung der Wohngebäudestruktur



1.3. Wohnraumentwicklung

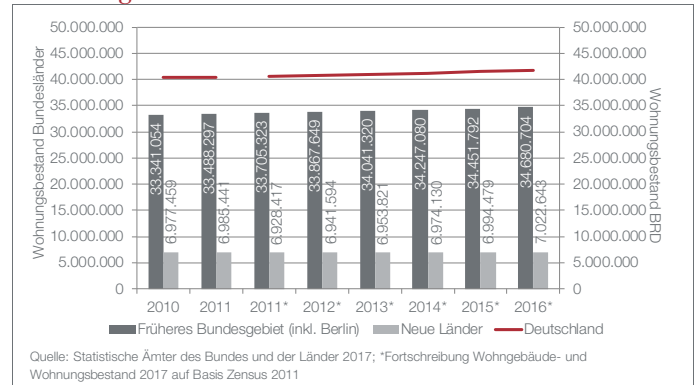
Die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ist im Jahr 2016 erneut gestiegen (auf 41,70 Mio.). Das sind 0,6 % mehr Wohnungen als im Vorjahr (2015: +0,5 %). Zudem erhöhte sich die Wohnfläche auf 3,70 Mrd. m² (2015: 3,67 Mrd. m²). Im Jahr 2015 standen damit jedem Bundesbürger 44,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (2014: 44,9 m²). Steigt die Bevölkerung wie angenommen im Jahr 2016 stärker als Wohnungsbestand und Wohnfläche, so wird die Wohnfläche je Einwohner in Deutschland weiter sinken. Der größte Teil der Wohnungen befindet sich mit 83,2 % in den alten Bundesländern (34,68 Mio.). Sie tragen im Jahr 2016 mit +0,7 % im Vergleich zum Vorjahr auch stärker zum Bestandswachstum bei als die neuen Länder mit +0,4 % (Deutschland: +0,6 %). Die Pro-Kopf Wohnfläche ist im Saarland mit 51,6 m² je Einwohner am höchsten, während sie in den Stadtstaaten Hamburg mit 38,7 m² und Berlin mit 38,8 m² aufgrund der hohen Zahl an Geschosswohnungsbauten am niedrigsten ist.

Der Wohngebäudebestand im Jahr 2016 in Deutschland wird mit 15,7 Mio. (83,2 %) Gebäuden deutlich von Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH & ZFH) dominiert, während Mehrfamilienhäuser (MFH) mit 3,2 Mio. (16,8 %) nur einen vergleichsweise geringen Teil beisteuern. Allerdings nähert sich der Anstieg der Mehrfamilienhäuser mit 0,5 % im Jahr 2016 dem der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 0,6 % an (2015: EFH & ZFH +0,6 %, MFH +0,4 %). Seit dem Zensus 2011 verzeichnen Einfamilienhäuser den stärksten Anstieg mit 3,3 % (2011 – 2016: ZFH 1,8 %, MFH 1,9 %).

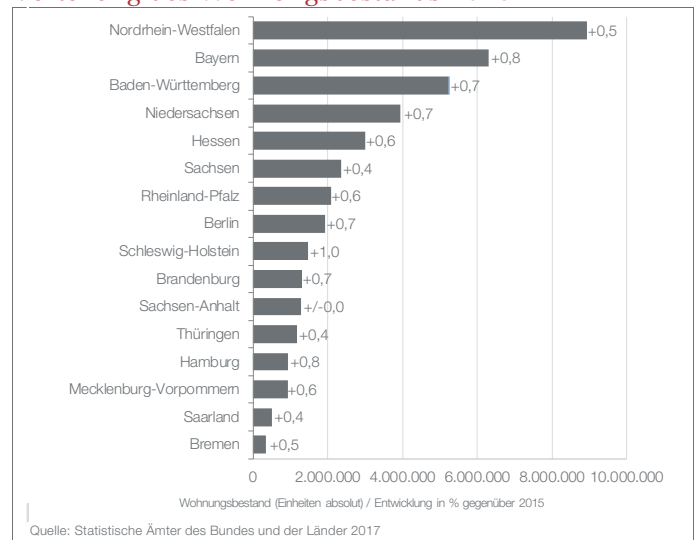
Der Großteil des Wohnungsbestands befindet sich jedoch unverändert in Mehrfamilienhäusern (52,9 %). Während die Wachstumsraten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2011 bis 2016 auf konstantem Niveau steigen, hat die Wachstumsquote für Wohnungen in Geschosswohnungsbauten kontinuierlich von 0,3 % (2011) auf 0,6 % (2016) zugenommen. Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in den neuen Bundesländern niedriger als in den alten Ländern. Dies resultiert aus der zu DDR-Zeiten starken Forcierung des sozialistischen Geschosswohnungsbaus sowie der gleichzeitigen Restriktionen im individuellen Wohnungsbau. Nach der Wiedervereinigung startete jedoch ein Aufholprozess beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, der sich zuletzt in Wachstumsraten von bis zu 2,7 % (2014 - 2015) zeigt.

Hinsichtlich des Wohnungsalters ist der Wohnungsbestand in Deutschland inhomogen und hat sich in den letzten Jahren nicht maßgeblich verändert. So stammt der größte Teil der Wohnungen laut letzter Erhebung durch den Zensus 2011 mit 42,9 % aus den Nachkriegsjahren ab 1949 bis Ende der 1970er Jahre, während Neubauten nur einen Anteil von 3,2 % beisteuern. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind 3- und 4-Raum-Wohnungen mit 21,8 % und 25,4 % in Deutschland am häufigsten vertreten. Die im Zuge der anhaltenden Singularisierung in den nächsten Jahren immer stärker nachgefragten 1- und 2-Raumwohnungen haben bisher einen geringen Anteil von 3,3 % und 9,2 % am deutschen Wohnungsbestand.

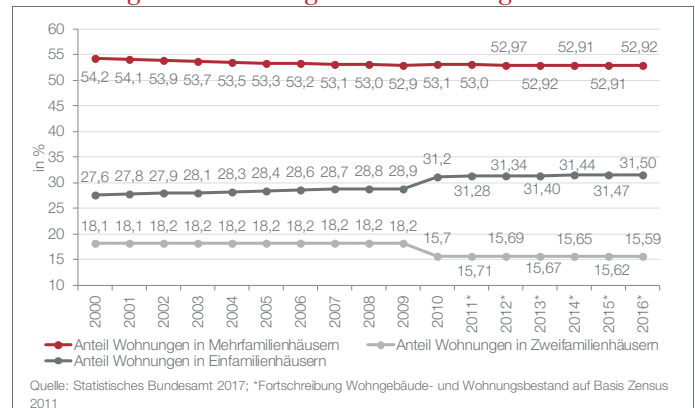
Wohnungsbestand in Deutschland



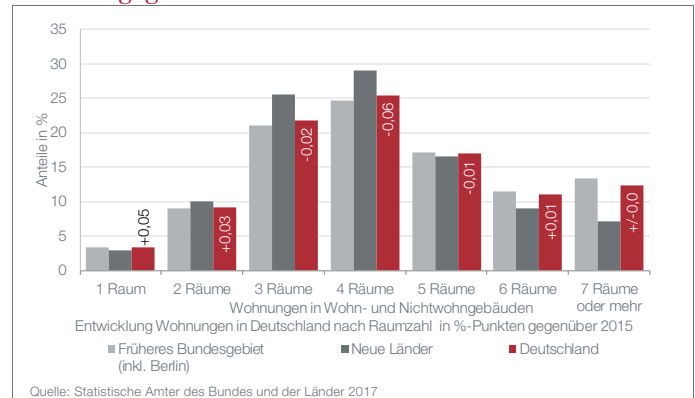
Verteilung des Wohnungsbestands 2016



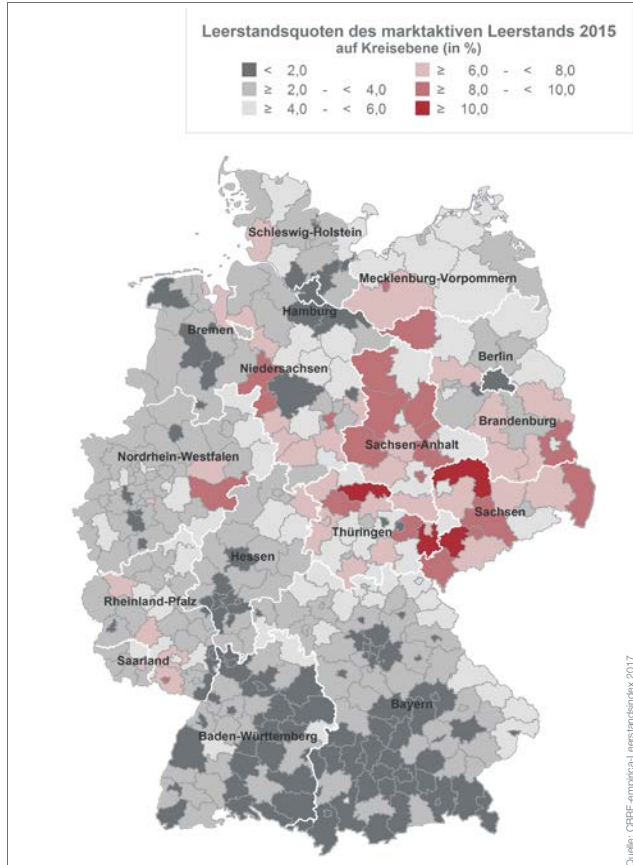
Verteilung der Wohnungen nach Wohngebäuden



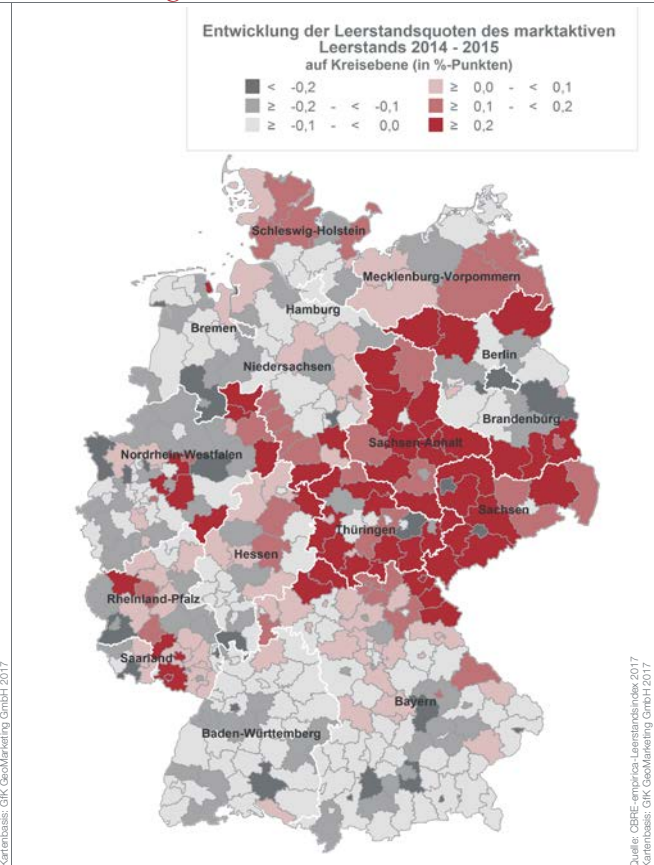
Wohnungsgrößenstruktur 2016



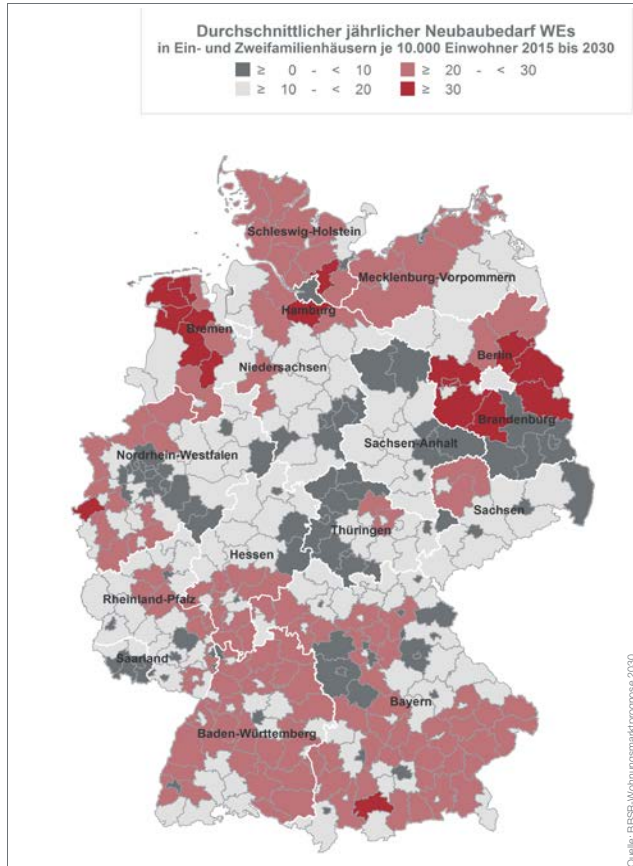
Marktaktiver Leerstand



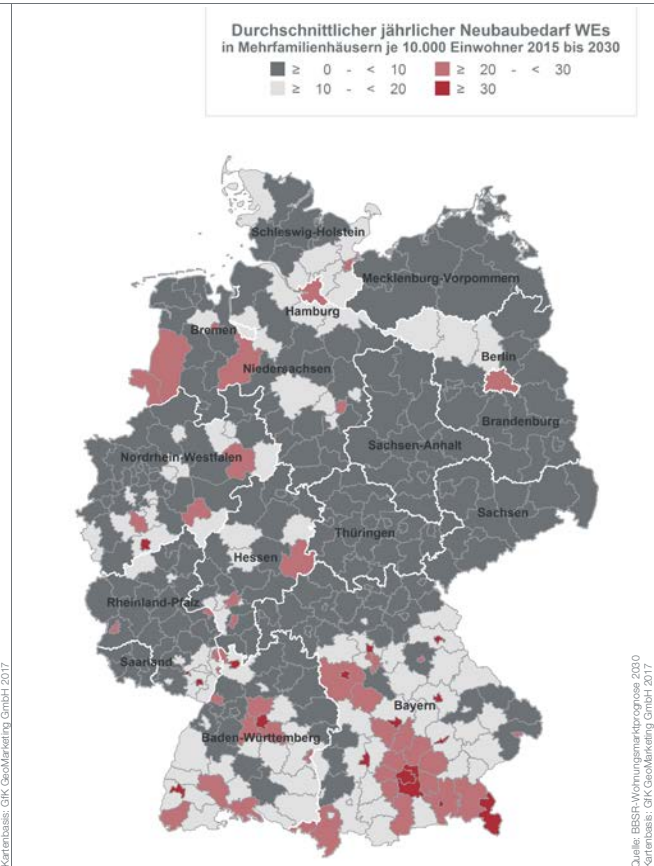
Entwicklung des Leerstands



Neubaubedarf an Wohneinheiten in EFH & ZFH



Neubaubedarf an Wohneinheiten in MFH



Die Leerstandsquote für den marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungsbauten liegt gemäß des CBRE-empirica-Leerstandsindex derzeit auf einem sehr niedrigen Niveau von 3,0 % und hat im Zweijahresvergleich um 0,1 % abgenommen. Dabei weisen die neuen Bundesländer (ohne Berlin) im Schnitt höhere Leerstandsquoten auf (2015: 4,7 % - 7,2 %) als die alten (2015: 0,6 % - 4,1 %). Allerdings sank der Leerstand zwischen 2013 und 2015 in allen Bundesländern außer Sachsen-Anhalt (2015: +0,2 %) und Thüringen (2015: +0,1 %). Während in den neuen Bundesländern immer noch der Rückbau nicht mehr marktgerechter Flächen sowie die Sanierung von Altbaubeständen deutlich zum Leerstandsabbau beiträgt, sorgt in prosperierenden Groß-, Mittel- und Kleinstädten, insbesondere in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen, die Nachfragesteigerung für die Leerstandsabnahme. Regional betrachtet, kommt es demgegenüber in strukturschwachen, ländlichen Regionen mit einer abnehmenden Nachfrage zu Leerstandszunahmen.

In Wachstumsregionen hat sich der Leerstand teilweise so stark verringert, dass kaum noch Fluktuationsreserven (2,0 % - 3,0 %) bestehen. Als Folge steigen auch die Wohnungsbauaktivitäten, die zuletzt (2016) 277.691 fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (davon 221.451 Einheiten in Wohngebäuden) erreichten. So erhöhten diese sich um 12,1 % im Vergleich zum Vorjahr (2015: +1,0 %, 2014: +14,2 %). Damit liegt das Baufertigstellungsvolumen über dem langjährigen Mittel von 242.100 Wohnungen im Jahr (2000 – 2015). Erneut wurden im Jahr 2016 deutschlandweit mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet (Saldo 2016: +8.850). Das Baugenehmigungsvolumen neuer Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) hat sich im letzten Jahr ebenfalls um 19,8 % auf 375.388 im Jahr 2016 stark erhöht (2015: +9,9 %), wobei wiederum Wohnungen in Mehrfamilienhäusern den stärksten Zuwachs verzeichnen (EFH & ZFH: +2,0 %, MFH: +23,9 %).

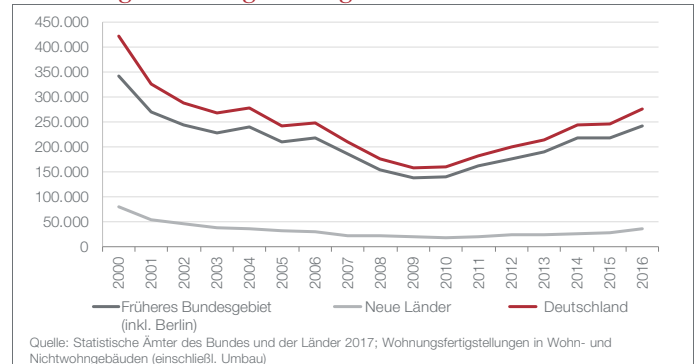
Laut Prognosen wird die Wohnflächennachfrage pro Person in Deutschland weiter steigen (2013 – 2030: Ø +8,5 m²). Zusammen mit sich verändernden Lebensstilen und Wohnformen, kommt es in Folge zu einem steigenden Wohnungsbedarf. Der durch die Wohnungsmarktprognose 2030 (BBSR) errechnete jährliche Neubaubedarf von 272.000 Wohnungen bis 2020 ist in diesem Jahr erstmals erreicht worden (2020 – 2030: 230.000 WE / Jahr). Noch nicht bedacht ist dabei allerdings der zusätzliche Bedarf durch die stark gestiegenen Flüchtlingszahlen. So liegt der Wert immer noch unter den laut Pestel-Studie 2015 veranschlagten 400.000 Wohnungen jährlich. Laut BBSR besteht der größte Bedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen. Regional betrachtet verteilt sich die Nachfrage vorwiegend auf bevölkerungs- und wirtschaftsstärke Ballungsräume, wobei in den Städten vor allem Geschosswohnungsbauten und in den umliegenden sowie in strukturstarke ländlichen Gebieten vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt werden. In Regionen mit Bevölkerungs- und Haushaltsrückgängen setzt sich der Nachfragerückgang fort.

Leerstand in den Bundesländern

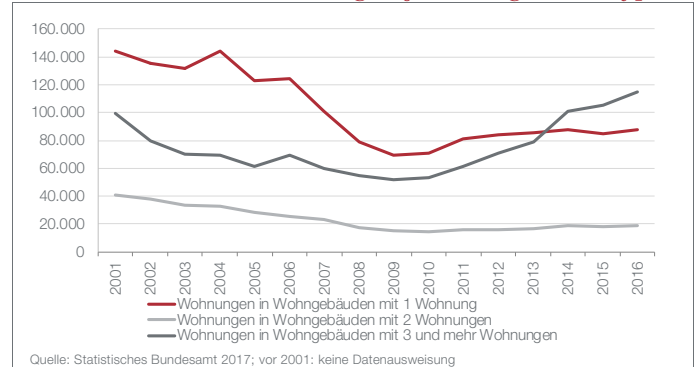
Bundesland	Leerstand Zensus 2011 (Basis: gesamter Wohnungsbestand)	Leerstandsquoten des marktaktiven Leerstands* (Basis: Geschosswohnungsbauten)		Veränderung 2013-2015 (% Punkte)
		2013	2015	
Baden-Württemberg	4,0 %	1,9 %	1,7 %	-0,2 %
Bayern	3,7 %	1,8 %	1,5 %	-0,1 %
Berlin	3,5 %	1,8 %	1,2 %	-0,6 %
Brandenburg	5,7 %	5,1 %	5,0 %	-0,1 %
Bremen	3,6 %	3,3 %	2,9 %	-0,4 %
Hamburg	1,5 %	0,7 %	0,6 %	-0,1 %
Hessen	3,7 %	2,2 %	2,0 %	-0,2 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,2 %	4,8 %	4,7 %	-0,1 %
Niedersachsen	3,6 %	3,5 %	3,4 %	-0,1 %
Nordrhein-Westfalen	3,6 %	3,2 %	3,1 %	-0,1 %
Rheinland-Pfalz	4,4 %	3,4 %	3,3 %	-0,1 %
Saarland	5,6 %	4,2 %	4,1 %	-0,1 %
Sachsen	9,9 %	6,8 %	6,5 %	-0,3 %
Sachsen-Anhalt	9,4 %	7,0 %	7,2 %	+0,2 %
Schleswig-Holstein	2,7 %	2,8 %	2,7 %	-0,1 %
Thüringen	6,8 %	5,1 %	5,2 %	+0,1 %
Deutschland	4,4 %	3,1 %	3,0 %	-0,1 %

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017; Zensus 2011; * am Markt angebotene Wohnungen in Geschosswohnungsbauten, die keine Miete generieren

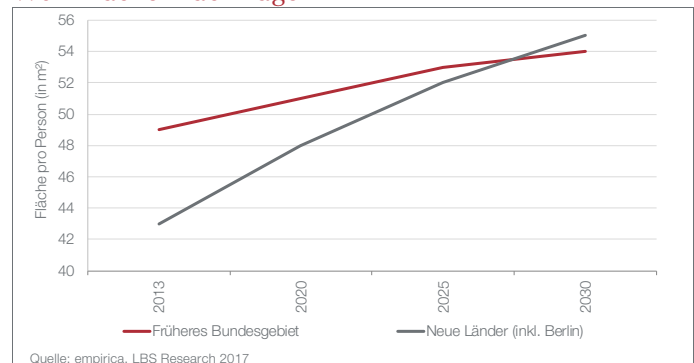
Wohnungsbauertigstellungen



Anzahl errichteter Wohnungen je Wohngebäudetyp



Wohnflächennachfrage



Neubaubedarf

Neubau in den alten Ländern	2015 bis 2020 pro Jahr	2021 bis 2025 pro Jahr	2026 bis 2030 pro Jahr	2015 bis 2030 pro Jahr
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	119.600	107.800	89.500	106.500
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	110.800	89.300	67.900	90.700
Wohnungen insgesamt	230.400	197.100	157.400	197.200
Neubau in den neuen Ländern	2015 bis 2020 pro Jahr	2021 bis 2025 pro Jahr	2026 bis 2030 pro Jahr	2015 bis 2030 pro Jahr
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	26.100	21.100	15.600	21.200
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	15.900	11.100	7.300	11.700
Wohnungen insgesamt	42.000	32.200	22.900	32.900

Quelle: BBSR Wohnungsmarktprognose 2030

1.4. Deutscher Wohnungsmarkt

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) nutzt für eine Analyse der Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt die Daten aus dem Zensus 2011. Eine Fortschreibung der Daten durch das Statistische Bundesamt erfolgte bisher nicht. Daher stützt sich die Auswertung auf den Wohnungsbestand von 40,5 Mio. Wohneinheiten (WE) aus dem Jahr 2011. Dabei stellt das selbstgenutzte Wohneigentum mit 42,7 % (17,3 Mio. WE) den größten Teil der Wohnungen in Deutschland dar. Davon ist die überwiegende Zahl als Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 79,6 % (13,8 Mio. WE) einzuordnen. Neben dem selbstgenutzten Eigentum bilden Privatanbieter von Mietwohnraum die zweitgrößte Gruppe mit 36,9 % (15,0 Mio. WE) am deutschen Wohnungsmarkt. Dabei befindet sich der überwiegende Teil mit 70,0 % (10,5 Mio. WE) in Eigentumswohnungen.

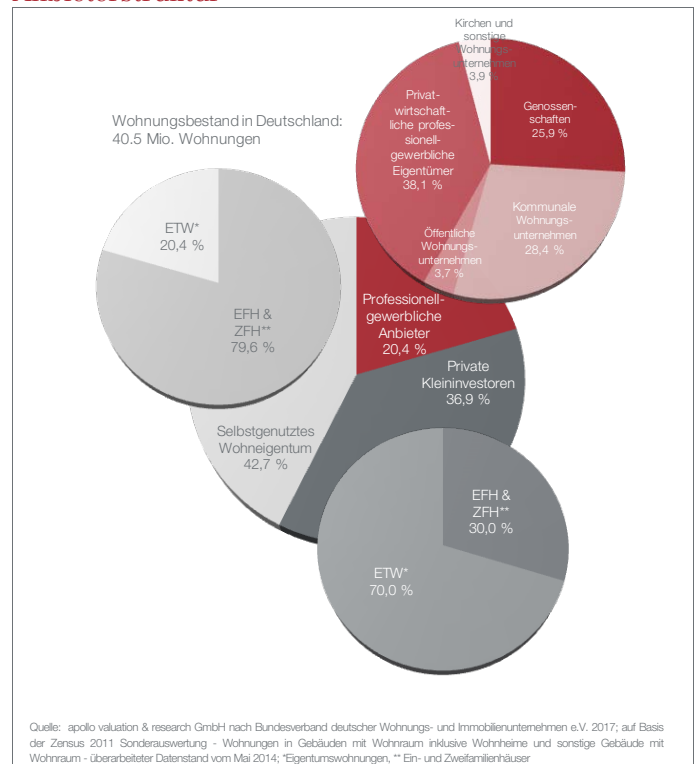
Ein Fünftel der Wohnungen (20,4 % / 8,3 Mio. WE) am Wohnungsmarkt stellen professionell-gewerbliche Anbieter zur Verfügung. Hierbei wird Mietwohnraum zum großen Teil durch kommunale Wohnungsunternehmen (28,4 % / 2,3 Mio. WE), Genossenschaften (25,9 % / 2,1 Mio. WE), Kirchen und sonstige Wohnungsunternehmen (3,9 % / 0,32 Mio. WE) sowie öffentliche Wohnungsunternehmen (3,7 % / 0,31 Mio. WE) bereitgestellt. Die kleinere Zahl der Wohnungen in professionell-gewerblicher Hand wird von privaten Wohnungsunternehmen, Kreditinstituten, Versicherungsunternehmen, Immobilienfonds und sonstigen Kapitalgesellschaften (38,1 % / 3,2 Mio. WE) vermietet.

Bei Betrachtung des Selbstnutzeranteils fällt im europäischen Vergleich die sehr niedrige Quote von 45 % in Deutschland auf. Damit fällt Deutschland weiterhin unverändert hinter den anderen europäischen Ländern zurück, wobei der Spitzenwert mit 80 % in Norwegen erreicht wird. Der in Deutschland dominante Mietwohnungsmarkt hat seinen Ursprung in der Zeit des Wiederaufbaus des Nachkriegsdeutschlands. Um schnellstmöglich neuen Wohnraum für eine steigende Bevölkerung zu schaffen, wurde im Westen des damaligen zweigeteilten Deutschlands auf den sozialen Wohnungsbau und im Osten auf den sozialistischen Wohnungsbau zur gezielten Errichtung von Geschossmietwohnraum gebaut.

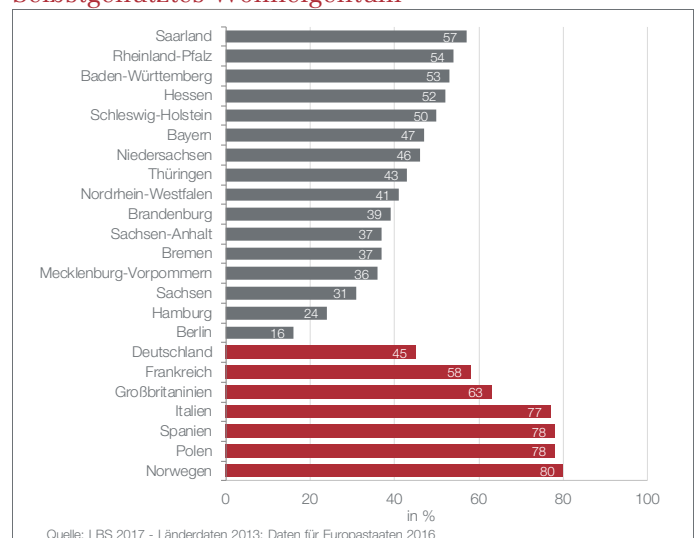
Innerhalb Deutschlands zeigen sich jedoch auch Unterschiede. Der Mietwohnungsanteil ist vor allem in den Stadtstaaten und den großen Städten aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte hoch, während in ländlichen Regionen selbstgenutztes Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Zudem gibt es in den ostdeutschen Bundesländern aufgrund der Restriktionen beim privaten Wohnungsbau zu DDR-Zeiten einen höheren Mietanteil in Geschosswohnungsbauten. Hier findet jedoch seit den 1990er Jahren ein Nachholprozess statt, wodurch der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern kontinuierlich zunimmt.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt gilt seit jeher als stabil. Das liegt vor allem an den formellen Regelungen (z.B. Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen) und einem im gesamtdeutschen Durchschnitt ausreichendem Wohnraumangebot. Allerdings haben sich in den letzten zehn Jahren zunehmende Ver-

Anbieterstruktur



Selbstgenutztes Wohneigentum



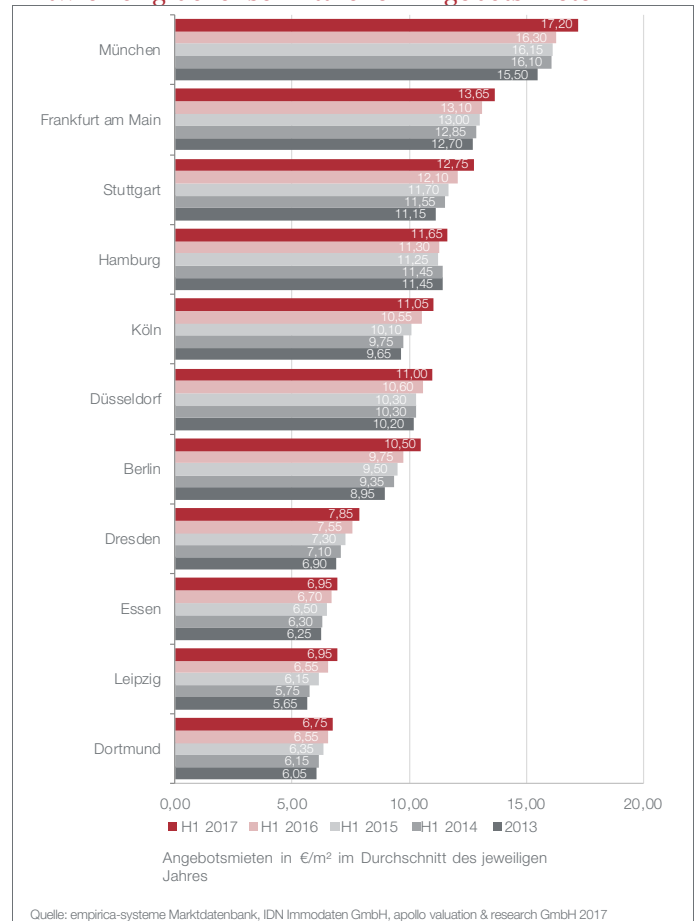
änderungen insbesondere in den Ballungsräumen ergeben. Aufgrund von Haushaltsanstiegen im Zuge der Singularisierung und veränderter Wohnansprüche, auch durch sich ändernde Lebensstile, hat sich der Wohnflächenbedarf erhöht.

Hinzu kommen gestiegene regionale Wanderungsbewegungen. Diese führen zu Einwohnerschwund im strukturarmen und meist ländlichen Raum, wodurch das Wohnungsangebot und folglich der Leerstand aufgrund nachlassender Nachfrage steigen. Demgegenüber sorgen die Bevölkerungsanstiege in den Ballungsgebieten für eine Wohnraumunterversorgung, die wiederum zunehmend angespannte Wohnungsmärkte als Resultat hat. Dort kann auch ein seither einsetzender Anstieg der Baufertigstellungen dem Neubaubedarf nicht gerecht werden.

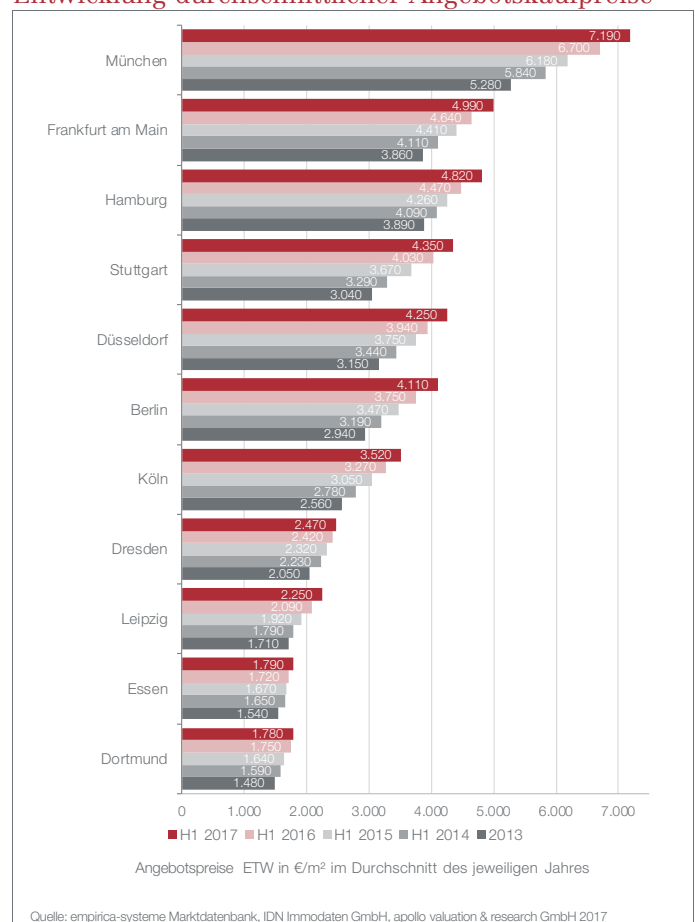
Seit 2008 kommt es daher vor allem in den Großstädten und deren Umland zu Wohnraumknappheit, infolgedessen zuerst die Mieten einen Anstieg verzeichneten. Etwas später verbuchten auch die Kaufpreise für Wohneigentum ein Wachstum. Etwas zeitverzögert setzten Miet- und Kaufpreisteigerungen auch in strukturstarken Ober-, Mittel- sowie Unteren und Städten meist mit besonderen Merkmalen (z.B. Hochschule, Industrie, Touristik oder fehlende großstädtische Konkurrenz im Umfeld mit entsprechender Vergrößerung des Einzugsgebiets) ein. Beflügelt wurde diese Entwicklung von einem Zusammenspiel aus Inflationsangst, niedrigen Zinsen und Immobilien als sichere und attraktive Kapitalanlage im Vergleich mit anderen Finanzprodukten im Zuge der Banken- und Eurokrise. Hierdurch wurde die Nachfrage von Investoren und Eigennutzern nach Wohnimmobilien angeheizt, was für einen enormen Anstieg der Kaufpreise sorgte, der sich zunehmend von der Mietentwicklung abkoppelt. Im ersten Halbjahr 2017 lag das durchschnittliche Mietwachstum in den elf in diesem Bericht untersuchten Städten bei 4,7 %, während die Kaufpreise um 7,1 % anstiegen. Damit hält die Verteuerung auch in 2017 weiter an.

Generell bleibt aber die Tatsache bestehen, dass Wertentwicklungen auf Stadtteilebene je nach Standort und Objekteigenschaften stark variieren können. Gute Lagen sowie Neubau- und sanierte Altbaubestände erfahren meist in Städten mit einem großen Wohnraumangebot eine Bevorzugung, während einfache Lagen einen Miet- und Kaufpreistrückgang verzeichnen. In angespannten Wohnungsmärkten hingegen, weisen alle Lagen in unterschiedlicher Intensität Miet- und Kaufpreisanstiege mit geringen Schwankungen auf, da hier aufgrund des geringen Angebots und der hohen Zahl an konkurrierenden Wohnungssuchenden kaum Auswahlmöglichkeiten bestehen. Wohnungen in einfachen Lagen sowie qualitativ einfach ausgestattete Wohnungen dienen hier oft als Alternative zur teuren Wunschwohnung. Dies zeigt sich auch in den Untersuchungsstädten. Im Gegensatz zu den letzten Jahren lassen sich mittlerweile die hohen Anstiege sowohl bei den Mieten als auch den Kaufpreisen in den Top-Städten nicht mehr nur in den Szenevierteln und in den Innenstadtlagen verorten, sondern verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. So rücken aufgrund der Angebotsknappheit der lokalen Märkte zunehmend Stadtviertel der Nebenlagen bei Mietern und Käufern in den Fokus, die vor wenigen Jahren noch keine Beachtung gefunden hätten.

Entwicklung durchschnittlicher Angebotsmieten



Entwicklung durchschnittlicher Angebotskaufpreise



1.5. Miet- und Kaufpreisentwicklung in Deutschlands Metropolen

In diesem Kapitel wird die Entwicklung der Angebotsmieten und Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) von elf deutschen Großstädten in einer allgemeinen Übersicht beschrieben: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Dortmund, Essen, Leipzig und Dresden. In Kapitel 3 erfolgt eine weitere, detailliertere und kleinräumigere Darstellung der Ergebnisse.

Berlin

Die Bundeshauptstadt Berlin hat in den letzten Jahren nochmals einen starken Anstieg ihrer Popularität erfahren. Sie ist nicht nur politisches Zentrum, sondern vielfältige Kunst- und Kulturstätte in Deutschland. Nach dem Brexit des Vereinigten Königreichs wird sie nicht nur die größte deutsche Stadt, sondern auch die größte Stadt der Europäischen Union (EU) sein. Die wirtschaftliche Lage Berlins entwickelt sich weiter positiv. So konnte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2016 inflationsbereinigt ein Wachstum von 2,7 % verbuchen und damit einen höheren Wert als Deutschland mit 1,9 %. Das Plus wird hierbei hauptsächlich vom Dienstleistungsbereich mit 2,8 % getragen, wovon speziell der Bereich „Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation“ einen Zuwachs von 3,7 % beisteuert. Daneben ist Berlin die deutsche Start-up-Hauptstadt.

Hinsichtlich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konnte Berlin zuletzt im Vergleich zum Vorjahr einen Zuwachs von 4,3 % bzw. 57.800 Personen auf 1,34 Mio. verzeichnen (31.12.2016) und liegt damit ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt (+2,3 %). Zudem hatte nach aktuellem Datenstand (2015) die deutsche Hauptstadt mit einem Plus von 1,4 % bzw. 50.200 Menschen das höchste absolute Bevölkerungswachstum aller untersuchten Städte.

Die durchschnittliche Angebotsmiete ist im ersten Halbjahr 2017 mit +7,7 % im Vergleich zum Vorjahr (H1 2016) deutlich auf 10,50 €/m² angestiegen. Hierbei werden die höchsten Mieten für Neubauwohnungen (Baujahr: > 2015) und, bei Unterscheidung nach Größenklassen, für kleine Wohnungen (< 45 m²) gezahlt. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis verzeichnet sogar einen Anstieg von 9,6 % im Vergleich zum Vorjahr (H1 2016) auf nun 4.110 €/m². Hierbei werden die höchsten Preise ebenfalls für Neubauwohnungen (Baujahr: > 2015) gezahlt, während hinsichtlich der Größe von Eigentumswohnungen große Wohnungen (> 84 m²) am stärksten nachgefragt werden und entsprechend die höchsten Angebotspreise aufweisen. Auf lokaler Ebene werden die höchsten Mieten ebenso wie die höchsten Kaufpreise im Stadtzentrum Berlins (Berlin-Mitte) sowie entlang der Südwestachse in Richtung Potsdam (Charlottenburg, Wilmersdorf) verlangt. Demgegenüber werden die niedrigsten Mieten und Kaufpreise in den Stadtrandlagen insbesondere im Norden (u.a. Wittenau), Nordosten (u.a. Marzahn, Wartenberg, Kaulsdorf), Nordwesten (u.a. Spandau) und Osten (u.a. Hellersdorf) gezahlt.

Hamburg

Die Stadt Hamburg ist die wichtigste Hafenstadt und damit einer der wichtigsten Warenumschatlagplätze Deutschlands. Hier wurden im Jahr 2015 120,2 Mio. Tonnen Fracht abgewickelt und damit 7,0 % am Gesamtvolumen der 20 größten Häfen in der Europäischen Union. Damit verfügt Hamburg, trotz eines letztjährigen leichten Rückgangs des Umschlagvolumens, hinter Rotterdam (436,9 Mio. Tonnen) und Antwerpen (190,1 Mio. Tonnen) über den drittgrößten Hafen Europas. Ein besonderer Wirtschaftsbereich ist die ansässige Luftfahrtbranche, wobei der Bau des Airbus A380 als internationales Projekt herausragende Bedeutung besitzt. Das BIP hat im Jahr 2016 in Hamburg ein reales Wachstum von 1,3 % gegenüber dem Vorjahr erreicht. Vor allem das Baugewerbe, aber auch das produzierende Gewerbe steuerten hierzu mit Anstiegen von 3,2 % bzw. 2,0 % deutlich bei. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erhöhte sich im Jahr 2016 erneut um 2,1 % bzw. um 19.600. Ebenfalls stieg die Bevölkerung in 2015 um 1,4 % bzw. 24.600 Einwohner im Vergleich zum Vorjahr.

Die durchschnittliche Angebotsmiete und der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen haben im ersten Halbjahr 2017 um 3,1 % bzw. 7,8 % im Vergleich zum Vorjahr (H1 2016) auf 11,65 €/m² und 4.820 €/m² zugenommen. Die höchsten Mieten weisen dabei Neubauwohnungen (Baujahr: > 2015) sowie, bei Unterscheidung nach Größenklassen, kleine Wohnungen (< 45 m²) auf. Hinsichtlich der Eigentumswohnungen ist es umgekehrt. Hier werden die höchsten Kaufpreise für Altbauwohnungen (Baujahr: < 1920) sowie für große Wohnungen (> 84 m²) aufgerufen. Auf lokaler Ebene bleiben die Alsterlagen (u.a. Harvestehude, Rotherbaum, Neustadt, Uhlenhorst) und das Neubauquartier HafenCity sowohl hinsichtlich der Miet- als auch der Kaufpreise die teuersten Lagen. Die niedrigsten Mieten werden hingegen in den Stadtrandlagen, hier insbesondere im Osten (u.a. Billstedt) der Stadt sowie südöstlich der Elbe (u.a. Hausbruch, Finkenwerder, Neugraben-Fischbek) verlangt. Die günstigsten Eigentumswohnungen sind ebenso in den Randlagen, vor allem südlich der Elbe (u.a. Harburg) und im Osten der Stadt (u.a. Lohbrügge, Billstedt, Horn) zu finden.

München

Die bayerische Landeshauptstadt München boomt seit vielen Jahren. Die Stadt ist mit über 820.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der zweitgrößte Beschäftigungsstandort in Deutschland mit der höchsten Akademikerquote (2016: 31,4 %). Hier haben Weltkonzerne wie BMW, Allianz und Siemens ihren Sitz. Daneben haben einige der wichtigsten globalen Konzerne wie Google, Amazon, Microsoft und IBM ihre Deutschlandzentrale und Entwicklungszentren in der auch als Versicherungszentrum Deutschlands bekannten Landeshauptstadt München. Die Wirtschaftsleistung hat sich von 2000 bis 2014 um 31,8 % erhöht. Auch im aktuellen Konjunkturbericht der IHK München und Oberbayern wird die bayerische Wirtschaft von den Befragten positiv bewertet. 95 % der Unternehmen beurteilen ihre wirtschaftliche Lage als gut oder befriedigend. Die Erwartungen zur zukünftigen Unternehmensentwicklung sind lediglich bei 8 % der Befragten negativ. Der BIHK-Konjunkturindex lag im Frühjahr 2017 damit bei 135 Punkten und ist nur noch einen Zähler vom Rekordwert des

Jahres 2011 (136 Punkte) entfernt. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben sich im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 % bzw. 30.900 erhöht. Die Bevölkerungszahl ist zuletzt um 1,5 % bzw. 20.800 Einwohner gestiegen (2014 – 2015).

Im ersten Halbjahr 2017 verzeichnet die durchschnittliche Angebotsmiete einen Anstieg von 5,5 % auf 17,20 €/m² gegenüber dem ersten Halbjahr 2016, während sich der durchschnittliche Angebotskaufpreis sogar um 7,3 % auf 7.190 €/m² erhöhte. Auf dem Mietwohnungsmarkt sind vor allem Neubauwohnungen mit den Baujahren nach 2015 sowie, bei Unterscheidung nach Größenklassen, kleine Wohnungen (< 45 m²) am teuersten. Hingegen werden bei Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2017 für Altbauobjekte aus den Baujahren vor 1920 und für große Wohnungen (> 84 m²) die höchsten Preise aufgerufen. Die höchsten Mieten werden dabei im Stadtzentrum (u.a. Altstadt-Lehel) sowie in den sich nördlich daran anschließenden Stadtvierteln (u.a. Schwabing-Freimann) aufgerufen. Hinsichtlich des Eigentumserwerbs werden die höchsten Wohnungspreise ebenfalls im Zentrum der Stadt (u.a. Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt) und in den sich nördlich anschließenden Vierteln (u.a. Maxvorstadt) sowie rund um das Schloss Nymphenburg (u.a. Neuhausen-Nymphenburg) verlangt. Die günstigsten Mietwohnungen lassen sich in den Stadtrandlagen vor allem aber im Norden (u.a. Allach-Untermenzing, Feldmoching-Hasenberg) und Nordosten (u.a. Aubing-Lochhausen-Langwied) verorten. Die niedrigsten Kaufpreise für Eigentumswohnungen finden sich ebenso im Norden (u.a. Feldmoching-Hasenberg) sowie im Südosten (u.a. Ramersdorf-Perlach) und Westen der Stadt (u.a. Laim).

Köln

Köln gilt als Medienmetropole Deutschlands. Dabei sind nicht nur die bekannten Filmproduktionsunternehmen und Fernsehsender von großer Bedeutung, die an einem Drittel des deutschen Fernsehprogramms beteiligt sind, sondern auch das Verlagswesen, die Musikproduktion sowie die Computerspielbranche. U.a. findet hier mit der Gamescom mit 345.000 Besuchern (2016), darunter 30.500 Fachbesuchern, die europäische Leitmesse und die weltweit größte Messe für digitales Entertainment und Computerspiele statt. Die Medienwirtschaft ist laut IHK Köln das Rückgrat der Kultur- und Kreativwirtschaft, die sich allein zwischen den Jahren 2009 und 2014 um 15,7 % auf einen Umsatz von 9,6 Mrd. Euro steigern konnte. Insgesamt hat sich Kölns Wirtschaftskraft (BIP) um 36,2 % zwischen 2000 und 2014 erhöht. Auch die Konjunkturumfrage der IHK Köln aus dem Frühjahr 2017 liefert als Ergebnis eine gute Lage- und Entwicklungsbeurteilung der befragten Unternehmen. Der Konjunkturklimaindikator ist hierdurch auf 124,7 Punkte angestiegen, was als Zeichen für hervorragende Stimmung der ansässigen Unternehmen zu werten ist. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich 2016 im Vorjahresvergleich um 2,8 % bzw. 14.700 Personen erhöht. Die Bevölkerung wuchs gemäß aktueller Veröffentlichung im Jahr 2015 um 1,3 % bzw. 13.900 Einwohner im Vergleich zum Vorjahr.

Die durchschnittlichen Angebotsmiet- und Angebotskaufpreise haben sich im ersten Halbjahr 2017 um 4,7 % auf

11,05 €/m² bzw. um 7,6 % auf 3.520 €/m² erhöht. Auf dem Mietwohnungsmarkt der Stadt sind Neubauwohnungen der Baujahre nach 2015 sowie, bei Unterscheidung nach Größenklassen, kleine Wohnungen (< 45 m²) am teuersten. Beim Erwerb von Eigentum weisen ebenfalls Neubauwohnungen mit Baujahren nach 2015 die höchsten Kaufpreise auf, allerdings werden hinsichtlich der Wohnungsgrößenklassen vor allem große Wohnungen (> 84 m²) mit den höchsten Preisen angeboten. Die teuersten Mietwohnungen befinden sich im Stadtzentrum innerhalb des Altstadtrings (u.a. Altstadt-Nord, Neustadt-Süd, Altstadt-Süd). Im Stadtzentrum werden auch die höchsten Kaufpreise für Eigentumswohnungen aufgerufen (u.a. Altstadt-Süd, Altstadt-Nord), neben den sich westlich anschließenden Stadtteilen (u.a. Müngersdorf, Lindenthal). Demgegenüber werden in den sich südlich (u.a. Rondorf, Zündorf) und südöstlichen (u.a. Poll, Wahn) der Innenstadtviertel anschließenden Stadtteile die günstigsten Eigentumswohnungen angeboten. Die niedrigsten Mieten werden hingegen in den südöstlich Stadtrandlagen (u.a. Urbach, Wahn, Zündorf), aber auch im Norden der Stadt (u.a. Worringen) aufgerufen.

Frankfurt am Main

Frankfurt am Main, u.a. Sitz vieler nationaler und internationaler Banken sowie der Europäischen Zentralbank, ist die Finanzmetropole Deutschlands und zweitstärkster Bankenstandort in Europa. Daneben ist Frankfurt die in Deutschland am stärksten global vernetzte Stadt, mit dem, gemessen am Datendurchsatz, größten Internetknotenpunkt weltweit. Auch als Standort für Rechenzentren zählt die Bankenmetropole zu den internationalen Top-Adressen. Mit dem Frankfurter Flughafen (mit mehr als 80.000 Beschäftigten) befindet sich hier auch der größte Flughafen Deutschlands (2016: 60,8 Mio. Passagiere), mit dem höchsten Frachtaufkommen Europas (2016: 2,15 Mio. Tonnen). Die Wirtschaftsleistung (BIP) ist in den letzten Jahren stetig gestiegen, zwischen 2000 und 2014 um 31,2 %. Eine sehr positive konjunkturelle Lage spiegelt sich auch in den Ergebnissen des aktuellen Konjunkturberichts der IHK Frankfurt am Main wider. So sind die befragten Unternehmen mit ihrer aktuellen Geschäftslage so zufrieden wie seit sechs Jahren nicht mehr und 92 % gehen von gleichbleibenden oder besseren Geschäften in den kommenden Monaten aus. Zugleich steigt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stetig an, zuletzt betrug das Wachstum 1,8 % bzw. 10.000 Beschäftigte im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr. Hinsichtlich der Bevölkerungszahl ist ebenfalls ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2015 lag dieser im Vergleich zum Vorjahr bei 2,1 % (15.100 Menschen) und steht damit im Vergleich aller elf untersuchten Städte an zweiter Stelle hinter Leipzig (+2,9 %).

Die durchschnittliche Angebotsmiete hat sich im ersten Halbjahr 2017 um 4,2 % auf 13,65 €/m² und der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Wohneigentum um 7,5 % auf 4.990 €/m² im Vergleich zur Jahresmitte 2016 erhöht. Hinsichtlich der Baualtersklassen weisen sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen Neubauwohnungen mit Baujahren nach 2015 die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten und -kaufpreise auf. Demgegenüber sind bei Betrachtung der Wohnungsgrößen bei Mietwohnungen kleine

Wohnungen (< 45 m²) am teuersten, während bei Eigentumswohnungen die höchsten Kaufpreise für große Wohnungen (> 84 m²) verlangt werden. Dabei sind vor allem die von Gründerzeitbauten geprägten Stadtteile (Westend-Nord, Westend-Süd, Nordend-West), die sich nördlich der Innenstadt anschließen, sowie die Altstadt und bei den Kaufpreisen auch das Gutleutviertel bzw. Gallusviertel am hochpreisigsten. Hierfür haben vor allem Neubauentwicklungen im Europaviertel einen wichtigen Beitrag geleistet. Besonders günstige Wohnungen zur Miete und zum Kauf sind in den Stadtrandlagen, insbesondere im Westen der Stadt zu finden (u.a. Sossenheim, Schwanheim, Zeilsheim, Unterliederbach). Günstige Mietwohnungen finden sich außerdem im Frankfurter Norden (u.a. Nieder-Eschbach) und Osten (u.a. Fechenheim).

Stuttgart

Die Landeshauptstadt Baden-Württembergs ist das Zentrum einer der wirtschafts- und exportstärksten Metropolregionen Deutschlands. Lange Tradition haben hier die Automobilindustrie und der Maschinenbau, mit Unternehmen wie Daimler, Porsche und Bosch. Hinzu kommen zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen, die häufig als Zulieferer tätig sind. Dementsprechend hat Stuttgart unter den deutschen Top-Städten mit 22 % auch den höchsten Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe. Stuttgarts Wirtschaft boomt schon lange. So hat das Wirtschaftswachstum von 2000 bis 2014 40,8 % betragen. Auch aktuell sind die Wirtschaftsaussichten aufgrund einer Nachfragebelebung in der Region Stuttgart gemäß des aktuellen Konjunkturberichts der IHK Region Stuttgart sehr gut. So liegt der Lageindikator für die Gesamtwirtschaft nicht nur auf einem neuen Allzeithoch, auch die zukünftigen Geschäftserwartungen werden von der überwiegenden Zahl der befragten Unternehmen positiv beurteilt. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchsen ebenfalls, allein im letzten Jahr (2016) um 1,8 %. Das sind 7.200 Beschäftigte mehr als im Vorjahr. Der Bevölkerungsanstieg im Jahr 2015 beträgt 1,8 %. Das ist ein Plus von 11.300 Menschen.

Einen Aufwärtstrend zeigen auch die Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Bei der durchschnittlichen Angebotsmiete beträgt der Anstieg im ersten Halbjahr 2017 5,4 %. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen ist im Schnitt um 7,9 % angewachsen. Das aktuelle Mietniveau liegt damit bei 12,75 €/m², das Kaufpreisniveau bei 4.350 €/m². Dabei werden für Neubauwohnungen mit Baujahren nach 2015 sowohl im Miet- als auch im Kaufsegment die höchsten Preise aufgerufen. Bei Differenzierung nach Wohnungsgrößenklassen sind bei Mietwohnungen kleine Wohnungen (< 45 m²) am teuersten, während bei Eigentumswohnungen große Wohnungen (> 84 m²) die höchsten Kaufpreise aufweisen. Betrachtet man die Situation in den Stadtteilen, werden die höchsten Mieten und Kaufpreise in den Hanglagen nördlich und nordwestlich der Innenstadt (u.a. Nord, West) sowie in der Innenstadt (u.a. Mitte) und den angeschlossenen Stadtteilen mit Hanglagen (u.a. Ost) verlangt. Die niedrigsten Mieten lassen sich in den Stadtrandgebieten, vor allem im Norden (u.a. Rot), Osten (u.a. Hedelfingen) und Süden (u.a. Möhringen, Rohr) finden. Günstigere Eigentumswohnungen kön-

nen ebenfalls in den Randlagen, hierbei insbesondere im Norden (u.a. Rot, Mühlhausen) und Nordosten Stuttgarts (u.a. Bad Cannstatt) erworben werden.

Düsseldorf

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf stellt ein internationales Zentrum der Dienstleistungen und des Handels dar. Besondere Bedeutung haben dabei die Bereiche Telekommunikation, Werbung, Mode und Beratung. Sie ist Sitz sowohl mehrerer DAX-Unternehmen als auch einer Vielzahl ausländischer, vor allem asiatischer Unternehmen. Düsseldorf weist einen der höchsten Werte hinsichtlich ausländischer Direktinvestitionen europaweit auf und hat nach Frankfurt die zweithöchste Arbeitsplatzdichte in der Bundesrepublik. Außerdem hat sie das zweithöchste Pro-Kopf-Einkommen nach München. Die positive wirtschaftliche Situation Düsseldorfs zeigt sich auch in einem Anstieg des BIP von 36,3 % zwischen 2000 und 2014. Die aktuelle Geschäftslage wird bei der Konjunkturumfrage im IHK-Bezirk Düsseldorf von rund 90 % der befragten Unternehmen als gut und befriedigend bewertet. Eine weitere Verbesserung oder gleichbleibende Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Unternehmen wird von rund 88 % auch für das kommende Jahr erwartet. Dementsprechend ist auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren gestiegen. Im Jahr 2016 beläuft sich dieser Anstieg auf 2,4 % bzw. 9.500 Beschäftigte im Vergleich zum Vorjahr. Die Bevölkerung hat im selben Zeitraum um 1,3 % bzw. 7.700 Menschen zugenommen.

Der durchschnittliche Angebotsmiet- und Angebotskaufpreis für Wohnungen auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zur Jahresmitte 2016 um 3,8 % auf 11,00 €/m² bzw. um 7,9 % auf 4.250 €/m² angestiegen. Dabei sind in beiden Segmenten Neubauwohnungen (Baujahr: > 2015) am teuersten. Hinsichtlich der Wohnungsgröße werden die höchsten Mieten für kleine Wohnungen (< 45 m²) und die höchsten Kaufpreise für große Wohnungen (> 84 m²) aufgerufen. Auf lokaler Ebene sind insbesondere in den Innenstadtlagen (u.a. Altstadt) sowie in den sich im Westen und Nord-Westen entlang des Rheins anschließenden Stadtteilen (u.a. Oberkassel, Stockum, Unterbilk) die höchsten Mieten zu verorten. Die teuersten Eigentumswohnungen finden sich in den linksrheinischen Stadtteilen (u.a. Oberkassel, Heerdt) sowie in den Innenstadtlagen (u.a. Unterbilk, Pempelfort). Günstiger Wohnraum, ob zum Erwerb oder zur Miete, wird in den südöstlichen Stadtrandlagen (u.a. Garath) und den vorgelagerten Stadtteilen bis zur Innenstadt (u.a. Lierenfeld, Eller, Hassels) sowie am nordöstlichen Stadtrand (u.a. Rath) angeboten.

Dortmund

Dortmund, ein ehemaliger großer Montanstandort im Ruhrgebiet, hat sich in den letzten Jahren zu einem Standort für Dienstleistungen und insbesondere Zukunftstechnologien (u.a. Informations-, Mikro-/Nanotechnologien, Robotik) gewandelt. Mittlerweile bietet die Stadt sogar aufgrund der ansässigen Unternehmen und Hochschulen in diesen Zukunftssegmenten das größte Ausbildungsumfeld Deutschlands. Große Bedeutung hat der Mittelstand, dessen starker industrieller Kern auch weiterhin erhalten geblieben ist. Das Wirtschaftswachstum

zwischen 2000 und 2014 ist mit 43,3 % das höchste unter den untersuchten Städten im alten Bundesgebiet und das dritthöchste hinter Dresden (49,2 %) und Leipzig (68,5 %). Auch im aktuellen Konjunkturbericht der IHK Dortmund wird die Stimmung und Geschäftslage der Unternehmen positiv eingestuft. 94 % der befragten Firmen beurteilen ihre wirtschaftliche Lage als gut oder befriedigend. Zudem ist die Zahl der Unternehmen, die mit einer nochmaligen Verbesserung der Lage rechnen, gegenüber der Herbstumfrage gestiegen. Dementsprechend sind auch die Vorzeichen der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten positiv. Im letzten Jahr (2016) lag das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr bei 3,9 % bzw. 8.700 Beschäftigten. Ende 2017 entstehen allein durch die Ansiedlung von Amazon 1.000 neue Arbeitsplätze in Dortmund. Parallel erhöhte sich auch die Bevölkerung, mit zuletzt 1,0 % (2015), was 5.700 Einwohner mehr als im Vorjahr sind.

Positiv gestaltet sich auch die Miet- und Kaufpreisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Dortmund. Das durchschnittliche Niveau der Angebotsmieten liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 6,75 €/m² und ist damit seit dem Vorjahreshalbjahr um 3,1 % gestiegen. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für eine Eigentumswohnung liegt bei 1.780 €/m² und hat sich damit um 1,7 % erhöht. Die höchsten Mieten als auch Kaufpreise werden für Neubauwohnungen (Baujahr: > 2015) verlangt. Bei Mietwohnungen sind kleine Wohnungen (< 45 m²) am teuersten, während bei Eigentumswohnungen die höchsten Preise für große Wohnungen (> 84 m²) aufgerufen werden. Auf Stadtebene zeigt sich ein starkes Süd-Nord-Gefälle sowohl bei den Mieten als auch bei den Preisen. Die höchsten Mieten werden vor allem im Stadtzentrum südlich des Bahnhofs (u.a. Mitte-Süd) sowie im Süden der Stadt (u.a. Kirchhörde) aufgerufen. Die höchsten Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden insbesondere in den südlichen (u.a. Kirchhörde, Hörde) und südwestlichen Stadtteilen (u.a. Schüren) sowie ebenfalls im südlich des Bahnhofs gelegenen Stadtzentrum (u.a. Mitte) verlangt. Günstiger Wohnraum zur Miete wird vor allem in den nordöstlichen (u.a. Scharnhorst, Derne, Wickede) und nordwestlichen Stadtrandlagen (u.a. Mengede) Dortmunds angeboten. Die niedrigsten Angebotskaufpreise zeigen sich hingegen im nördlich des Bahnhofs gelegenen Teil des Stadtzentrums (u.a. Mitte-Nord) und im Nordwesten (u.a. Bodelschwingh, Huckarde) der Stadt.

Essen

Essen, genauso wie Dortmund, ist im größten Ballungsraum Deutschlands, dem Ruhrgebiet, gelegen und galt mit den Krupp-Werken als das Zentrum der deutschen Montanindustrie. Seit der Deindustrialisierung vollzog sich auch in Essen ein wirtschaftlicher Wandel im Zuge dessen sich der Dienstleistungssektor stark positiv entwickelt hat. Die Stadt ist Sitz vieler Zentralen umsatzstarker Unternehmen, wie u.a. RWE, E.ON, Evonik, Steag, ThyssenKrupp, Aldi-Nord, Schenker oder der Funke Mediengruppe. Wie Dortmund ist Essen dennoch eine Stadt des Mittelstands geblieben, in der 71 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei kleinen und mittelständischen Unternehmen angestellt sind. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zeigt sich in der Veränderung des BIP, das von 2000 bis 2014 um 42,9 % wuchs und damit den

zweitstärksten Anstieg der untersuchten Städte im alten Bundesgebiet nach Dortmund (43,3 %), sowie – in den neuen Ländern – nach Dresden (49,2 %) und Leipzig (68,5 %) aufweist. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchs zuletzt im Jahresvergleich um 1,8 % und damit um 4.300 Beschäftigte. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt nach jahrelangen Rückgängen seit 2012 ebenso einen Anstieg und hat zuletzt (2014 - 2015) einen Zuwachs von 1,5 % bzw. 8.800 Menschen verzeichnet.

Dies hat auch Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. So stiegen die durchschnittliche Angebotsmiete im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zur ersten Jahreshälfte des Vorjahres um 3,7 % auf 6,95 €/m² und der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen um 4,1 % auf 1.790 €/m². Hierbei werden die höchsten Mieten für Neubauwohnungen (Baujahr: > 2015) sowie, bei Unterscheidung nach Größe, für kleine Wohnungen (< 45 m²) gezahlt. Bei Eigentumswohnungen sind ebenfalls Neubauwohnungen (Baujahr: > 2015) am teuersten. Im Gegensatz zu Mietwohnungen werden die höchsten Kaufpreise bei Größenklassendifferenzierung aber für große Eigentumswohnungen (> 84 m²) aufgerufen. Räumlich betrachtet, ist der Wohnungsmarkt in Essen, wie auch in Dortmund, zweigeteilt. Hierbei werden die höchsten Mieten in den sich in südwestlicher Richtung dem Zentrum anschließenden Stadtteilen (u.a. Bredeney, Rüttenscheid, Kettwig) sowie im Süden (u.a. Heisingen) verlangt. Die höchsten Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden ebenfalls südwestlich (u.a. Bredeney, Rüttenscheid, Kettwig) und südlich (u.a. Werden) der Innenstadt aufgerufen. Die niedrigsten Mieten sind hingegen in den Stadtteilen nördlich der Autobahn A40, die Essen durchquert, (u.a. Altenessen-Süd, Bochohl) zu finden sowie in den Randlagen im Osten der Stadt (u.a. Horst, Kray). Günstige Eigentumswohnungen werden, vergleichbar zu den Mieten, in den Stadtrandgebieten im Norden (u.a. Bochohl, Altenessen-Süd) und Nordosten (u.a. Katernberg) sowie in den Stadtteilen nordöstlich der Innenstadt (u.a. Frillendorf) angeboten.

Leipzig

Die Stadt Leipzig bildet den Kern des nach Berlin zweitgrößten Ballungsraums (Leipzig-Halle) in den neuen Bundesländern und ist wichtigster Wirtschaftsstandort der Region. Nach der Wiedervereinigung führte die Förderung von Zukunftsbranchen und Kompetenzclustern zu einer erfolgreichen Umstrukturierung der Wirtschaft. So konnte sich Leipzig im Zuge dessen mit Ansiedlungen von Porsche und BMW sowie zahlreicher Zuliefererfirmen als Automobilstadt etablieren. Ein weiteres wichtiges Standbein, neben Autoindustrie, Messe, Handel und Wissenschaft, ist der Leipziger Flughafen Leipzig/Halle. Dieser ist Frachtdrehkreuz für DHL, Schenker und Amazon und macht Leipzig zu einem der wichtigsten Logistikstandorte Deutschlands. Die positive wirtschaftliche Entwicklung zeigt sich im Anstieg des BIP u.a. zwischen 2000 und 2014 von 68,5 %. Damit weist Leipzig das höchste Wirtschaftswachstum unter den elf untersuchten Städten auf. Der aktuelle Konjunkturbericht unterstreicht die positive ökonomische Situation im IHK-Bezirk Leipzig. So erreicht der Geschäftsklimaindex im letzten Bericht einen neuen Rekordwert. Dabei verwundert es

auch nicht, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zuletzt gestiegen ist, u.a. zwischen den Jahren 2015 und 2016 um 3,0 % bzw. 7.700. Dabei ist Leipzig ein Wachstumsgebiet mit positiver natürlicher Bevölkerungsentwicklung und einer hohen Zuwanderung von jungen Menschen aus dem Umland und dem restlichen Ostdeutschland. Dementsprechend hat Leipzig mit 2,9 % bzw. 16.000 Menschen das prozentual höchste Bevölkerungswachstum (2014 – 2015) im Vergleich aller untersuchten Städte.

Das Niveau der durchschnittlichen Angebotsmiete liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 6,95 €/m² und ist damit seit dem Vorjahreshalbjahr um 6,1 % gestiegen. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen hat sich im selben Zeitraum um 7,7 % auf nun 2.250 €/m² erhöht. Die höchsten Mieten als auch die höchsten Kaufpreise hinsichtlich des Erwerbs von Wohneigentum werden hierbei für große Wohnungen (> 84 m²) sowie, bei Unterscheidung nach Baualter, für Neubauwohnungen (Baujahr: > 2015) verlangt. Räumlich lassen sich die höchsten Mietangebote im Zentrum der Stadt (u.a. Zentrum, Zentrum-Südost, Zentrum-Süd, Zentrum-Nord) verorten. Die teuersten Eigentumswohnungen werden sowohl im Zentrum (u.a. Zentrum-Südost, Zentrum, Zentrum-Süd) als auch in den südlich (u.a. Südvorstadt) und westlich (u.a. Leutzsch) angeschlossenen Stadtteilen aufgerufen. Die niedrigsten Mieten werden hingegen im vom Plattenbau geprägten Siedlungsgebiet Grünau (u.a. Grünau-Ost, Grünau-Mitte, Grünau-Siedlung, Grünau-Nord) verlangt sowie in den nordöstlichen Stadtteilen ausgehend von der Innenstadt zu den Stadtrandlagen (u.a. Paunsdorf). Beim Erwerb von Eigentumswohnungen lassen sich günstige Kaufpreise ebenso in den Stadtteilen nordöstlich der Innenstadt (u.a. Mockau-Nord, Paunsdorf) sowie in den Randlagen im Osten (u.a. Engelsdorf) und Südwesten der Stadt (u.a. Knautkleeberg-Knauthain) verorten.

Dresden

Die Landeshauptstadt Dresden hat sich nach der Wende vom Industriestandort zum Wissenschaftsstandort gewandelt. Hier befindet sich mit der TU Dresden die einzige Exzellenz-Universität in Ostdeutschland (ausgenommen Berlin). Weltweite Bedeutung erlangte sie durch die Forschung zur Mikro- und Nanotechnologie, durch die sich Dresden zum größten europäischen Mikroelektronikstandort entwickelt hat. Infolgedessen siedelten sich global agierende Unternehmen an. Daneben ist Dresden als Elbflorenz mit viel barocker Architektur eines der begehrtesten Touristenziele in Deutschland und macht die Tourismusbranche zum zweitstärksten Wirtschaftsbereich der Stadt. Entsprechend positiv zeigt sich die Wirtschaftsentwicklung der Stadt mit einem Wachstum des BIP zwischen 2000 und 2014 von 49,2 % und erzielt damit das zweithöchste Ergebnis nach Leipzig im Vergleich aller elf Städte. Im aktuellen Konjunkturbericht der IHK Dresden beurteilt die Mehrzahl der Unternehmen ihre aktuelle Geschäftslage als gut oder befriedigend und geht mit positiven Geschäftserwartungen optimistisch ins nächste Jahr (jeweils 92 % der Befragten). Daneben wächst auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stetig an, zuletzt im Jahr 2016 um 2,3 % bzw. 5.700 Beschäftigte im Vergleich zum Vorjahr. Eine vergleichbare Entwicklung zeigt die Bevölkerung. So konnte im Jahr

2015 ein Bevölkerungszuwachs von 1,4 % bzw. 7.500 Menschen erreicht werden.

Die durchschnittliche Angebotsmiete ist im ersten Halbjahr 2017 um 4,0 % auf 7,85 €/m² und der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen um 2,1 % auf 2.470 €/m² gestiegen. Hinsichtlich der Wohnungsgröße werden sowohl bei Miet- als auch bei Eigentumswohnungen die höchsten Preise in Objekten der Baujahre nach 2015 aufgerufen. Bei Differenzierung nach Wohnungsgröße sind sowohl große Miet- als auch Eigentumswohnungen (> 84 m²) am teuersten. Auf Stadtteilebene sind die Innenstadtlagen (u.a. Innere Altstadt) sowie die sich entlang der Elbe in südöstlicher Richtung anschließenden Stadtteile (u.a. Striesen-West, Albertstadt) ebenso wie die Hanglagen nördlich der Elbe (u.a. Bühlau / Weißer Hirsch, Loschwitz / Wachwitz) sowohl hinsichtlich Mietwohnungen als auch beim Erwerb von Wohneigentum am teuersten. Vergleichsweise geringere Mieten werden in den Stadtrandlagen im Westen (u.a. Naußlitz), Süden (u.a. Lockwitz) und Osten (u.a. Weißig) der Stadt verlangt. Günstige Eigentumswohnungen können ebenfalls in den südwestlichen (u.a. Kleinpestitz / Mockritz), südlichen (u.a. Lockwitz) und östlichen (u.a. Weißig) sowie nördlichen Stadtrandgebieten (u.a. Klotzsche) erworben werden.

1.6. Transaktionsmarkt Wohnportfolios

Der Markt für Wohnportfoliotransaktionen in Deutschland hat sich mit einem Transaktionsvolumen von 2,4 Mrd. Euro im zweiten Quartal etwas abgeschwächt. Das Gesamtvolumen summiert sich im ersten Halbjahr auf insgesamt rund 6,1 Mrd. Euro. Dies ist eine Steigerung von 32,6 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr (H1 2016: 4,6 Mrd. Euro), allerdings liegt es damit immer noch weit unter dem Halbjahreswert von 17,2 Mrd. Euro im Rekordjahr 2015. Hinsichtlich der Wohneinheiten erreicht das erste Halbjahr mit rund 49.600 einen höheren Wert als im Vorjahr (H1 2016: 47.200 WE). Angestiegen ist auch die Zahl der Transaktionen auf 178 (H1 2016: 169). Auffällig im bisherigen Jahresverlauf ist, dass wieder mehr Großabschlüsse über 100 Mio. Euro stattgefunden haben. Der Hauptanteil des Gesamtvolumens im ersten Halbjahr entfällt mit 32,2 % auf Transaktionen zwischen 100 und 500 Mio. Euro. Ihr Volumen hat sich von 0,8 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2016 auf 2,0 Mrd. Euro in 2017 mehr als verdoppelt. Zudem erfolgte mit dem Ankauf eines Berlin-Portfolios durch die Deutsche Wohnen im ersten Quartal im Gegensatz zum Vorjahreshalbjahr wieder eine Großtransaktion über 500 Mio. Euro.

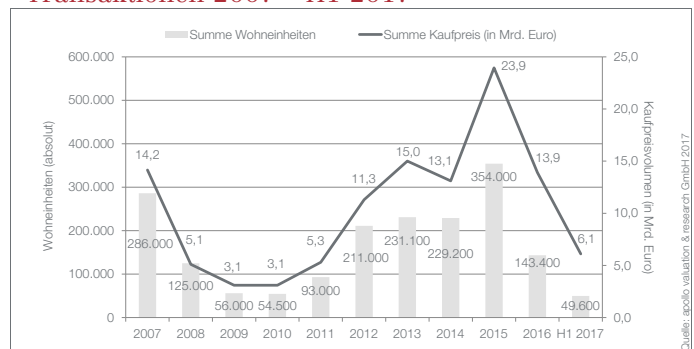
Nach dem starken letzten Jahr der offenen Immobilien- und Spezialfonds ist seit Jahresbeginn die Gruppe der Immobilienaktiengesellschaften und REITs wieder erstarbt. Sie erreichen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 (0,6 Mrd. Euro) nahezu eine Verdreifachung ihres Transaktionsvolumens auf 1,7 Mrd. Euro (28,6 %-Anteil) und sind damit derzeit die aktivste Investorengruppe. Darauf folgen „Assetmanager / Fondsmanager“ mit mehr als 1,3 Mrd. Euro (21,3 %-Anteil), die ihr Ankaufrvolumen um 62,5 % steigern konnten. Schließlich finden sich „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ auf Rang drei wieder, die ihr Ankaufrvolumen gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um 18,2 % auf knapp 1,3 Mrd. Euro (21,1 %-Anteil) erhöht haben. Auf Verkäuferseite haben wie auch im letzten Jahr Projektentwickler das höchste Verkaufsvolumen von 2,9 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 47,3 % am Transaktionsvolumen erreicht. Dies bedeutet einen Anstieg von 93,3 % im Vergleich zum Vorjahr (H1 2016: 1,5 Mrd. Euro bzw. 31,6 %). Darin zeigt sich der weitere Bedeutungsanstieg von Projektverkäufen.

Bei Betrachtung der Käufernationalitäten dominieren deutsche Investoren im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr mit einem Anteil von 81,6 % noch deutlicher den heimischen Wohnportfoliomarkt. Dies entspricht einem Umsatzvolumen von 5,0 Mrd. Euro (H1 2016: 73,8 %-Anteil bzw. 3,4 Mrd. Euro). Demgegenüber haben die internationalen Investoren geringfügig verloren und liegen bei 1,1 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2017 (H1 2016: 1,2 Mrd. Euro).

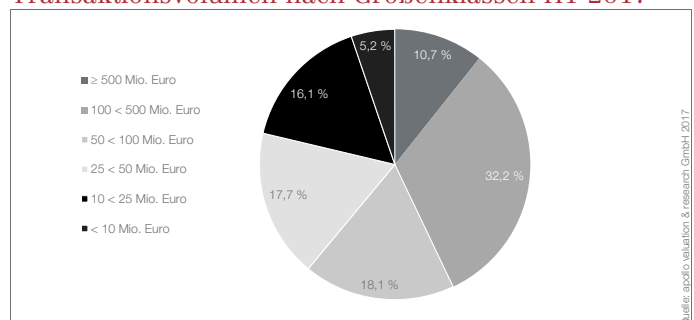
Hinsichtlich der regionalen Verteilung aller Verkäufe entfallen auf Nordrhein-Westfalen mit 19,9 % die nach Anzahl meisten Transaktionen (H1 2016: 20,3 %). Danach folgt wie in den Vorjahren Berlin, das damit unverändert das wichtigste Investmentziel unter den Metropolstädten in Deutschland mit einem Anteil von 14,6 % ist (H1 2016: 18,6 %).

*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

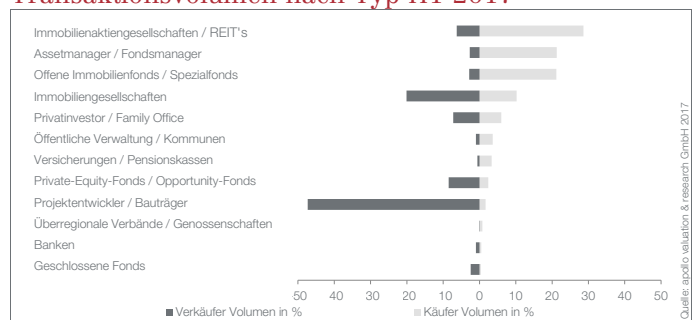
Transaktionen 2007 – H1 2017



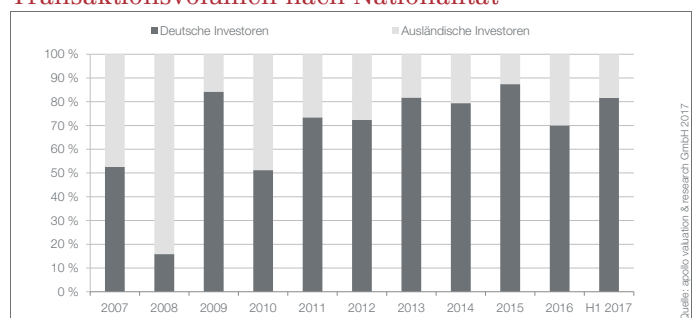
Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2017



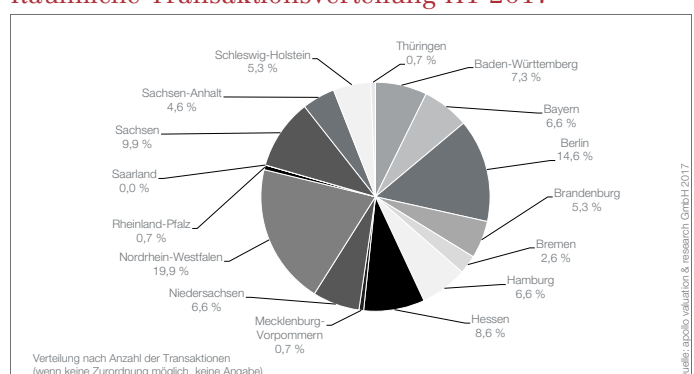
Transaktionsvolumen nach Typ H1 2017



Transaktionsvolumen nach Nationalität



Räumliche Transaktionsverteilung H1 2017



Hoch bleiben auch die Investmenttätigkeiten in B- und C-Standorten. So sind u.a. im ersten Halbjahr 2017 in fünf Transaktionen jeweils über 1.000 Wohneinheiten in Brandenburg an der Havel, Halle an der Saale, Oberhausen (NRW), Duisburg sowie in Chemnitz und dem Umland veräußert worden. In Leipzig und Magdeburg wurden zudem in zahlreichen kleineren Transaktionen mehrere hundert Wohnungen gehandelt.

Den größten Ankauf im bisherigen Jahresverlauf tätigte die Deutsche Wohnen mit einem 4.170 Einheiten umfassenden Wohnportfolio mit Gewerbeanteil in Berlin für rund 655 Mio. Euro. Beim zweithöchsten Kauf handelt es sich um das 635 Einheiten umfassende Startportfolio des Spezialfonds Industria Wohnen Deutschland V in Berlin, Köln, Wuppertal und Mainz, das als Forward Deal, bestehend aus fünf Projektentwicklungen, für rund 226 Mio. Euro erworben wurde. Danach folgt die drittgrößte Transaktion mit einem 1.800 Einheiten umfassenden Wohnportfolio mit Schwerpunkt in Berlin sowie Leipzig für 202 Mio. Euro, das von der Foncière des Régions (FDR) erworben wurde, sowie zwei Ankäufe der ZBI-Gruppe mit jeweils rund 2.500 Wohneinheiten.

Bei Einbeziehung aller Transaktionen liegt der Preis für eine Wohneinheit im ersten Halbjahr 2017 bei rund 123.000 Euro. Gegenüber dem Vorjahr (H1 2016: rund 97.500 Euro/Einheit) ist dies ein Preisanstieg von 26,2 %. Hierzu leisten die hohen Preise bei den großen Ankäufen einen wichtigen Beitrag. Daneben gibt es anhaltende Preissteigerungen über alle Baualterklassen hinweg. Auch ist auf die Bedeutungszunahme von Projektentwicklungen hinzuweisen, die in Form von Forward Deals gehandelt wurden und sich auf das Preisniveau auswirken. So erreichen die Verkäufe von Projektentwicklungen ein Umsatzvolumen von rund 1,8 Mrd. Euro sowie einen Anteil von 30,2 %. Damit haben Forward Deals seit dem Vorjahr um 50,0 % zugenommen (H1 2016: 1,2 Mrd. Euro bzw. 25,0 %), was u.a. wiederum auch den großen Anlagedruck auf dem Wohninvestmentmarkt zeigt.

Ausgehend vom guten Halbjahresergebnis, der leichten Zunahme an Großdeals und der ungebrochen hohen Nachfrage nach Wohnimmobilieninvestments ist ein Transaktionsvolumen von über 15 Mrd. Euro für das Gesamtjahr 2017 zu erwarten. Trifft die Prognose zu, wird das Transaktionsvolumen über dem der Vorjahre liegen. Einzige Ausnahme wäre weiterhin das Rekordjahr 2015. Parallel werden erneute Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien sowie weitere Projektverkäufe erwartet, die sich ebenfalls auf die Höhe des Investmentergebnisses auswirken.

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen H1 2017 > 200 Mio. Euro

Wohnportfolio mit Gewerbeanteil in Berlin	
Käufer	Deutsche Wohnen
Kaufpreis (ca.)*	655.000.000 €
Wohneinheiten*	4.170
Wohnportfolio in Berlin, Köln, Wuppertal und Mainz	
Käufer	Spezialfonds Industria Wohnen Deutschland V
Kaufpreis (ca.)*	226.000.000 €
Wohneinheiten*	635
Wohnportfolio mit Schwerpunkt Berlin sowie Wohnungen in Leipzig	
Käufer	Foncière des Régions (FDR)
Kaufpreis (ca.)*	202.000.000 €
Wohneinheiten*	1.800

Quelle: apollo valuation & research GmbH 2017

2. Städte-Attraktivitäts-Ranking – „StAR“ und Kreiserweiterung „StAR-Landkreise“



2.1. Überblick

Das in diesem Jahr zum sechsten Mal aktualisierte Bewertungssystem „Städte-Attraktivitäts-Ranking StAR“ verfolgt im Gegensatz zu anderen Standortrankings einen erweiterten Ansatz. Neben den üblichen wirtschaftlichen und soziodemographischen Indikatoren, wie Einwohner- und Haushaltszahl, Kaufkraft oder Arbeitslosigkeit, fließt eine Vielzahl wohnwirtschaftlicher Aspekte in die Untersuchung ein. Gleichzeitig wird eine Form der Gewichtung genutzt, die ein dynamisches Bewertungssystem der insgesamt 24 unterschiedlichen Indikatoren zulässt. Mit „StAR“ kann umgehend eine zuverlässige Aussage zur aktuellen und zukünftigen Attraktivität der 110 deutschen kreisfreien Städte bzw. Städte mit ähnlichem Status* sowie seit dem letzten Jahr auch für die nunmehr 294 Landkreise** in Deutschland getätigt werden.

2.2. Methodik

„StAR“ basiert methodisch auf einem zweigeteilten, gewichteten Punktbewertungssystem, dass in diesem Jahr nochmals optimiert wurde. Bei Unterscheidung von „Status Quo“ und „Marktentwicklung“ werden unterschiedliche Indikatoren bzw. deren Erfüllung in eine Punkteskala von 0 bis 100 eingruppiert. Indikatoren aus dem Themenbereich „Image“ werden nicht nach dem Erfüllungsgrad, sondern nach der generellen Erfüllung (ja/nein) beurteilt.

Für die Teilbeurteilung eines Standorts (Status Quo und Marktentwicklung) werden die Einzelindikatoren zunächst in verschiedene Themenbereiche eingruppiert sowie sowohl die Einzelindikatoren als auch die Themenbereiche entsprechend der jeweiligen Bedeutung für die Attraktivität des Wohnimmobilienmarkts und deren Entwicklung gewichtet. Bei den Bewertungsthemenbereichen handelt es sich um Bevölkerung und Haushalte, Wirtschaft, Wohnraum, Mieten und Kaufpreise sowie Image. Jeder Themenbereich basiert auf mindestens zwei und maximal vier (Unter-)Indikatoren. Die Vielzahl der Indikatoren ist ein zentraler Unterschied zu anderen Städterankings. Es wird sichergestellt, dass möglichst viele Einflussfaktoren des Marktes Beachtung finden und somit eine umfassende Analyse eines Standorts möglich ist.

Die Ergebnisse der Status Quo-Bewertung sowie der Entwicklungs-Bewertung resultieren aus der Aufsummierung der gewichteten Themenbewertungen, der (möglichen) Einberechnung des (Image-)Aufschlags und der Eingruppierung des Ergebnisses in eine Attraktivitätsniveaumatrix. Die Gesamtbeurteilung ergibt sich aus Zusammenfassung der Teilmatrizen: Status Quo: Gewichtung 40 %; Marktentwicklung: Gewichtung 60 % + Imageaufschlag.

2.3. Status Quo

Im Rahmen der Status Quo-Bewertung wird die derzeitige Situation der deutschen kreisfreien Städte und Landkreise ermittelt und hinsichtlich ihrer Attraktivität beurteilt. Bei Unterscheidung der Themengruppen Bevölkerung und Haushalte, Wirtschaft, Wohnraum sowie Mieten und Kaufpreise werden insgesamt zwölf Indikatoren, die sowohl die Nachfrage als

Status Quo – Bewertung und Kriterien

Kategorie	Kriterium	Gewichtung	Zeit
STATUS QUO - 40 %	Bevölkerung und Haushalte	5	
	Einwohnerzahl	20	2015 (absolut)
	Haushaltszahl	20	2015 (absolut)
	Einwohner je Haushalt	60	2015 (absolut)
	Wirtschaft	25	
	Kaufkraft	40	2017 (Index)
	Arbeitslosigkeit	50	2016 (in %)
	Dienstleistungsbeschäftigte	10	2015 (in %)
	Wohnraum	25	
	Leerstand	70	2015 (in %)
	Wohneinheiten je Haushalt	30	2015 (Verhältnis)
	Mieten und Preise	45	
	Mietpreis	42,5	H1 2017 (€/m²)
	Kaufpreis	42,5	H1 2017 (€/m²)
Aufschlag Image (auf Basis: Hochschulstandort, Nähe zu Großstadt, Großstadtzuschlag (Stadt), Zuschlag Bevölkerungsdichte (Kreis))	Wohnkosten	5	H1 2017 (Anteil Mieten am Einkommen)
	Rendite	10	H1 2017 (in %)

Quelle: Städte-Attraktivitäts-Ranking StAR der apollo valuation & research GmbH
auf Basis von Daten: BBSR, Bundesagentur für Arbeit, empirica-systeme Marktdatenbank, empirica-CBRE-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Marktentwicklung – Bewertung und Kriterien

Kategorie	Kriterium	Gewichtung	Zeit
MARKTENTWICKLUNG - 60 %	Bevölkerung und Haushalte	28	
	Einwohnerentwicklung	25	2014-2015 (in %)
	Haushaltsentwicklung	15	2014-2015 (in %)
	Einwohnerentwicklung	30	2012-2035 (in %)
	Haushaltsentwicklung	30	2012-2035 (in %)
	Wirtschaft	22	
	Kaufkraftentwicklung	50	2016-2017 (in Punkten)
	Arbeitslosigkeitsentwicklung	50	2015-2016 (in %-Punkten)
	Wohnraum	28	
	Leerstandsentwicklung	40	2014-2015 (in %)
	Wohnungsneubedarf	60	2015-2030 (Ø je 1.000 Einwohner im Jahr)
	Mieten und Preise	22	
	Mietpreisentwicklung	30	H1 2016-H1 2017 (in %)
	Kaufpreisentwicklung	30	H1 2016-H1 2017 (in %)
Aufschlag Image (auf Basis: Hochschulstandort, Nähe zu Großstadt, Großstadtzuschlag (Stadt), Zuschlag Bevölkerungsdichte (Kreis))	Entwicklung Mieten-Kaufpreise in Relation	40	H1 2016-H1 2017 (Verhältnis)

Quelle: Städte-Attraktivitäts-Ranking StAR der apollo valuation & research GmbH
auf Basis von Daten: BBSR, Bundesagentur für Arbeit, empirica-systeme Marktdatenbank, empirica-CBRE-Leerstandsindex, GfK GeoMarketing GmbH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Dynamische Systemanpassung

Das Basissystem StAR ist mit einem statistisch optimalen Gewichtungsprofil ausgestattet. Stärken sowie Schwächen, speziell im direkten Vergleich zu anderen Standorten, werden eindeutig ermittelt. Dies gilt sowohl bei der Einschätzung von Status Quo, Entwicklung sowie Gesamtbeurteilung als auch für die 24 Einzelindikatoren der verschiedenen Themenbereiche (Bevölkerung und Haushalte, Wirtschaft, Wohnraum, Mieten und Preise sowie Image).

Bei konkreten Investitionsentscheidungen sind allerdings weitergehende Untersuchungen notwendig. So sei auf unterschiedliche Mikrostandortseigenschaften hingewiesen, die sich wesentlich von der gesamtstädtischen Situation unterscheiden können.

Durch dynamische Auswahlmöglichkeiten kann StAR mittels stärkerer oder geringerer Gewichtung von Einzelkriterien sowie durch eine Anpassung der jeweiligen Ausprägung auf diese einzelfallspezifischen Erfordernisse eingehen.

auch das Angebot umfassen, in die Untersuchung einbezogen. Hierzu zählen:

Themenbereich Bevölkerung und Haushalte mit den Indikatoren Bevölkerungszahl, Haushaltszahl und durchschnittliche Haushaltsgröße.

Themenbereich Wirtschaft mit den Indikatoren Kaufkraft, Arbeitslosigkeit und Dienstleistungsbeschäftigte.

Themenbereich Wohnraum mit den Indikatoren Leerstand und Wohneinheiten je Haushalt.

Themenbereich Mieten und Kaufpreise mit den Indikatoren Mietpreishöhe, Kaufpreishöhe, Wohnkosten und Rendite.

2.4. Marktentwicklung

Innerhalb der Marktentwicklungs-Bewertung werden die vergangene sowie die prognostizierte Entwicklung der deutschen kreisfreien Städte und Landkreise analysiert. Die betrachteten Themengruppen sind identisch mit den Untersuchungsinhalten der Status Quo-Bewertung. Durch diese themenspezifische Bewertungsfortführung ist eine ergänzende Bewertung jedes Einzelbereichs sichergestellt. Die Entwicklung der Nachfrage und des Angebots wird dabei ebenfalls mit insgesamt zwölf Indikatoren erfasst und beurteilt.

Themenbereich Bevölkerung und Haushalte mit den Indikatoren Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung.

Themenbereich Wirtschaft mit den Indikatoren Kaufkraftentwicklung und Arbeitslosigkeitsentwicklung.

Themenbereich Wohnraum mit den Indikatoren Leerstandsentwicklung und Wohnungsneubaubedarf.

Themenbereich Mieten und Kaufpreise mit den Indikatoren Mietpreisentwicklung, Kaufpreisentwicklung, Entwicklung der Mieten und Preise in Relation.

2.5. Imageaufschlag

Der „Imageaufschlag“ erfolgt außerhalb der gewichteten Bewertung von „Status Quo“ und „Marktentwicklung“. Über ihn wird eine prozentuale Erhöhung (10 bis 15 %) der Bewertungsergebnisse vorgenommen. Dies kann innerhalb der Teilanalysen sowohl im Teilbereich „Status Quo“ als auch im Teilbereich „Marktentwicklung“ erfolgen.

Im Rahmen der Gesamtbeurteilung wird der mögliche Imageaufschlag am Ende der Bewertung nach der Zusammenfassung der Ergebnisse „Status Quo“ und „Marktentwicklung“ ermittelt und hinzugezogen.

Imagekriterien sind u.a. die Nähe zu einer Großstadt, die Präsenz einer Hochschule (Universität, Fachhochschule), die Größe der analysierten Stadt (kreisfreie Städte) oder die Höhe der Bevölkerungsdichte (Landkreise).

Tops & Flops der Teilbewertungen kreisfreie Städte

Ranking Status Quo		Ranking Entwicklung	
München	1	Berlin	1
Frankfurt am Main	2	München	2
Hamburg	3	Landshut	3
Stuttgart	4	Offenbach am Main	4
Heidelberg	5	Stuttgart	5
Köln	6	Erlangen	6
Erlangen	7	Regensburg	7
Regensburg	8	Freiburg im Breisgau	8
Münster	9	Ingolstadt	9
Karlsruhe	10	Nürnberg	10
...		...	
Duisburg	101	Eisenach	101
Chemnitz	102	Cottbus	102
Bremerhaven	103	Frankfurt (Oder)	103
Hagen	104	Hof	104
Gelsenkirchen	105	Pirmasens	105
Wilhelmshaven	106	Zweibrücken	106
Gera	107	Hagen	107
Salzgitter	108	Schweinfurt	108
Dessau-Roßlau	109	Suhl	109
Pirmasens	110	Remscheid	110

Quelle: Städte-Attraktivitäts-Ranking StAR der apollo valuation & research GmbH; *einschl. Imageaufschlag

Tops & Flops der Teilbewertungen Landkreise

Ranking Status Quo		Ranking Entwicklung	
Fürstfeldbruck	1	München	1
München	2	Fürstfeldbruck	2
Esslingen	3	Freising	3
Böblingen	4	Böblingen	4
Ludwigsburg	5	Rhein-Sieg-Kreis	5
Starnberg	6	Dachau	6
Hochtaunuskreis	7	Ludwigsburg	7
Main-Taunus-Kreis	8	Kleve	8
Freising	9	Pfaffenhofen a.d. Ilm	9
Dachau	10	Erding	10
...		...	
Unstrut-Hainich-Kreis	285	Bayreuth	285
Mansfeld-Südharz	286	Erzgebirgskreis	286
Altmarkkreis Salzwedel	287	Hof	287
Anhalt-Bitterfeld	288	Altmarkkreis Salzwedel	288
Greiz	289	Anhalt-Bitterfeld	289
Vogtlandkreis	290	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	290
Burgenlandkreis	291	Südwestpfalz	291
Görlitz	292	Wartburgkreis	292
Kyffhäuserkreis	293	Hildburghausen	293
Prignitz	294	Sonneberg	294

Quelle: Städte-Attraktivitäts-Ranking StAR der apollo valuation & research GmbH; *einschl. Imageaufschlag

2.6. Gesamtranking

Kreisfreie Städte

In der Spitzengruppe von „StAR“ finden im Vergleich zu den Vorjahren nur wenige Veränderungen statt. München besetzt erneut die Spitzenposition. Daneben finden sich mit Berlin (2 vormals 6), Stuttgart (3 vormals 4), Frankfurt am Main (6 vormals 3) und Hamburg (10 vormals 9) insgesamt fünf deutsche Metropolen in der Top-10-Liste. Diese wird vervollständigt durch Landshut (4 vormals 5), Regensburg (5 vormals 18), Freiburg (7 vormals 10), Ingolstadt (8 vormals 2) und Erlangen (9 vormals 7).

Die Städte der Gegenseite und somit des unteren Bereichs von „StAR“ sind im Gegensatz dazu traditionell Kommunen aus strukturschwachen Regionen. So finden sich in der Flop-10-Liste mit Hagen (110 vormals 98), Remscheid (108 vormals 102) und Gelsenkirchen (107 vormals 103) drei Städte aus dem Ruhrgebiet. Hinzu kommen erneut mit Pirmasens (109 vormals 110) und Zweibrücken (102 vormals 108) zwei Städte aus dem Süden von Rheinland-Pfalz sowie mit Dessau-Roßlau (106 vormals 109), Gera (104 vormals 105), Eisenach (103 vormals 96) und Suhl (101 vormals 91) vier Kommunen aus den östlichen Bundesländern. Mit Wilhelmshaven (105 vormals 104) finden sich damit sieben Städte der letztjährigen Flop-Liste erneut in dieser wieder.

Verschiebungen im Ranking resultieren in diesem Jahr weniger aus der aktuellen IST-Situation, sondern vielmehr aus einer – häufig auch nur geringfügigen – Verschlechterung oder Verbesserung einzelner Entwicklungsfaktoren. Hier stechen die Kaufkraft-, Arbeitslosigkeit- oder Mietpreisentwicklung in 2017 häufig als ausschlaggebend hervor. Dabei müssen diese bei einem Rückgang nicht unbedingt im negativen Bereich sein. Es reicht teilweise für ein Absinken im Ranking, dass ein Rückgang u.a. der Arbeitslosigkeit lediglich unterdurchschnittlich ist. Ebenso führen im Vergleich zum Vorjahr Verbesserungen, wie im Fall Regensburgs (Kaufkraft-, Arbeitslosen- und Mietpreisverbesserung) zum Teil zu auffälligen Anstiegen im Ranking.

Insgesamt reichen die Veränderungen im Ranking im Vergleich zum Vorjahr von Rückgängen von 20 Plätzen bis zu Anstiegen von 25 Positionen. Diese Extremfälle spielen sich – mit Ausnahme Regensburgs – aber im Mittelfeld des Rankings ab. Das bereits aus dem letzten Jahr bekannte Phänomen, dass sich vergangene Veränderungen wieder ins Gegenteil umkehren, finden in „StAR“ 2017 Bestätigung. Die extremsten Beispiele hierbei sind Kaiserlautern (zuletzt -17 Ränge) und Kaufbeuren (zuletzt +25 Ränge), in denen sich die Entwicklung in allen Untersuchungsjahren nahezu im selben Maße umkehrte.

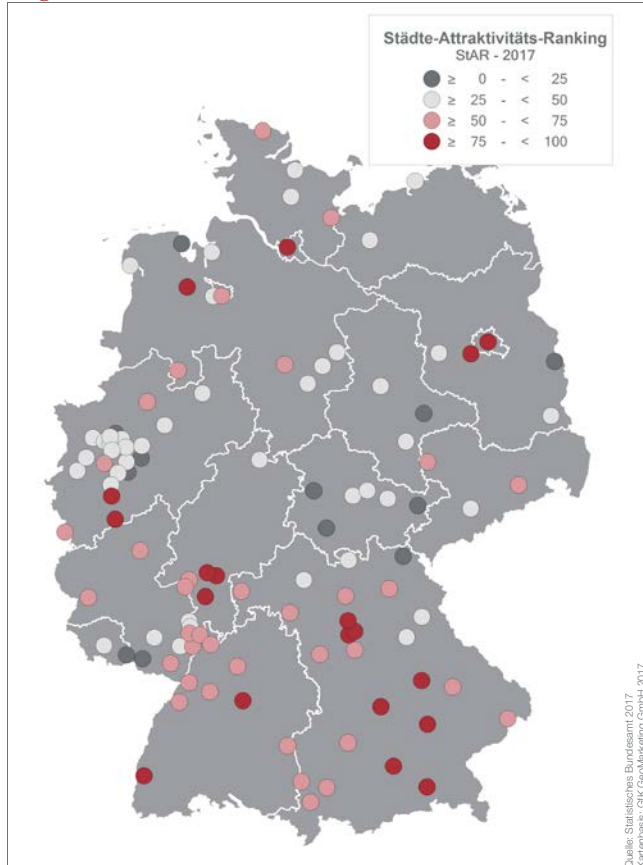
Landkreise

In dem nun zum zweiten Mal erstellten Landkreis-Ranking „StAR-Landkreise“ spiegeln sich die Ergebnisse von „StAR“ wider. So sind es die Ballungsräume, die vom Umfeld der großen deutschen Metropolen profitieren können und im Landkreisranking die Top-Plätze belegen. Am stärksten präsentiert sich hier wie im Vorjahr das Umfeld Münchens, der topgelisteten Landeshauptstadt Bayerns. So finden sich in der Top-10-Liste mit den Landkreisen München (1 vormals 1), Fürstentum-Bavaria (2 vormals 5), Freising (3 vormals 4), Dachau (4 vormals 2), Bad Tölz-Wolfratshausen (7 vormals 6), Erding (8 vormals 7), Ebersberg (9 vormals 10) und Pfaffenhofen (10 vormals 22) erneut acht Landkreise aus dem direkten oder weiteren Münchener Umland. Der Raum Stuttgart ist wie im letzten Jahr mit Böblingen (5 vormals 9) und Ludwigsburg (6 vormals 8) in der Top-Liste vertreten. Es folgen mit Starnberg (11 vormals 3), Rosenheim (12 vormals 18), dem Bodenseekreis (13 vormals 11), Esslingen (14 vormals 13), Main-Taunus-Kreis (15 vormals 15), Rhein-Sieg-Kreis (16 vormals 16) und Konstanz (17 vormals 12) wirtschaftsstarke Regionen im Grenzgebiet zur Schweiz sowie im Umfeld der Metropolen München, Stuttgart, Frankfurt am Main und Düsseldorf/Köln. Generell zeigt die Top-Liste von „StAR-Landkreise“ 2017 ein nahezu identisches Bild bzw. nur geringe Verschiebungen im Vergleich zum Vorjahr.

Die hinteren Plätze des Landkreisrankings belegen in diesem Jahr die Kreise Anhalt-Bitterfeld (294 vormals 287), Altmarkkreis Salzwedel (293 vormals 272), Hildburghausen (292 vormals 288), Wartburgkreis (291 vormals 267), Erzgebirgskreis (290 vormals 270), Sonneberg (289 vormals 281), Wunsiedel im Fichtelgebirge (288 vormals 280), Südwestpfalz (287 vormals 283), Spree-Neiße (286 vormals 279) und Kyffhäuserkreis (285 vormals 294). Damit treten auch hier strukturschwache Regionen vor allem in östlichen Grenzbereichen, in Rheinland-Pfalz, vor allem aber in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Sachsen hervor.

Die Listenplatzsprünge im Vergleich zum Vorjahr fallen im Gegensatz zum Ranking der kreisfreien Städte deutlicher aus. Ursache hierfür ist zum einen die deutlich größere Anzahl untersuchter Einheiten, die zum anderen vor allem im Mittelfeld des Rankings eng aneinander liegen. Bereits geringfügige Abweichungen zum Durchschnittswert, die insbesondere bei den Entwicklungsfaktoren Kaufkraft-, Arbeitslosen- sowie Miet- und Kaufpreisentwicklung aufgetreten sind, haben hierdurch Veränderungen von über 50 Plätzen zur Folge.

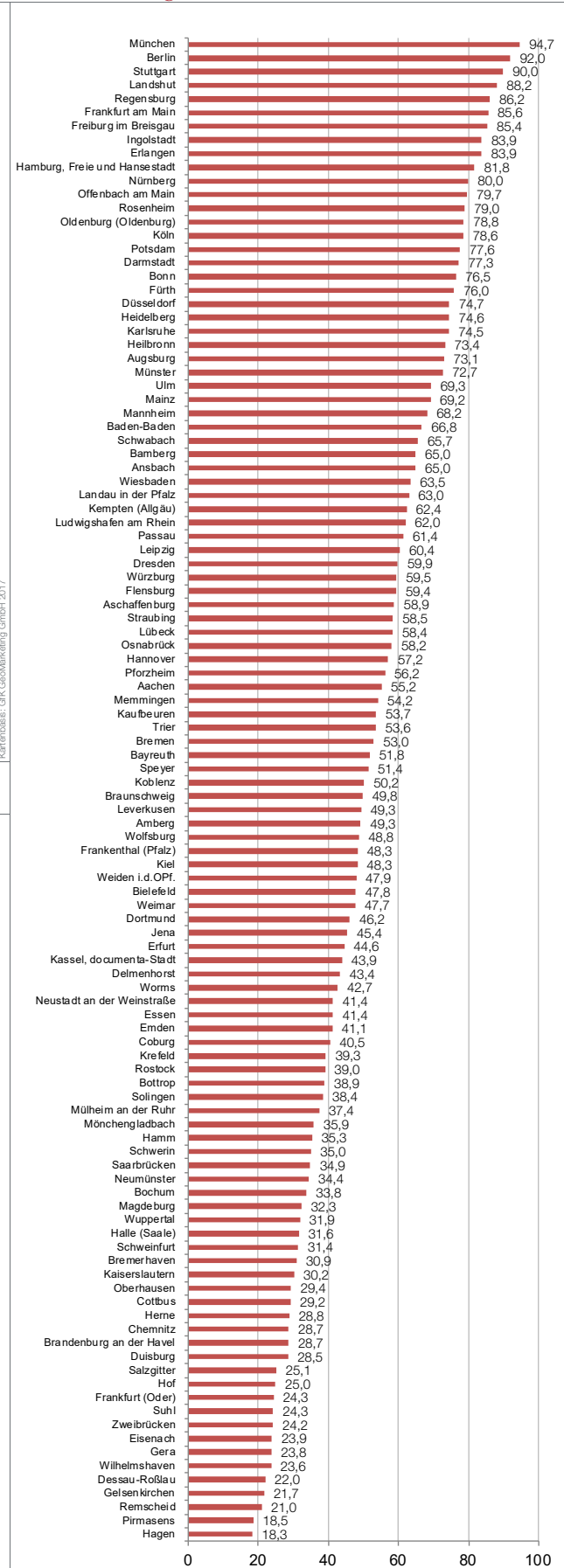
Ergebnis „StAR“ – kreisfreie Städte



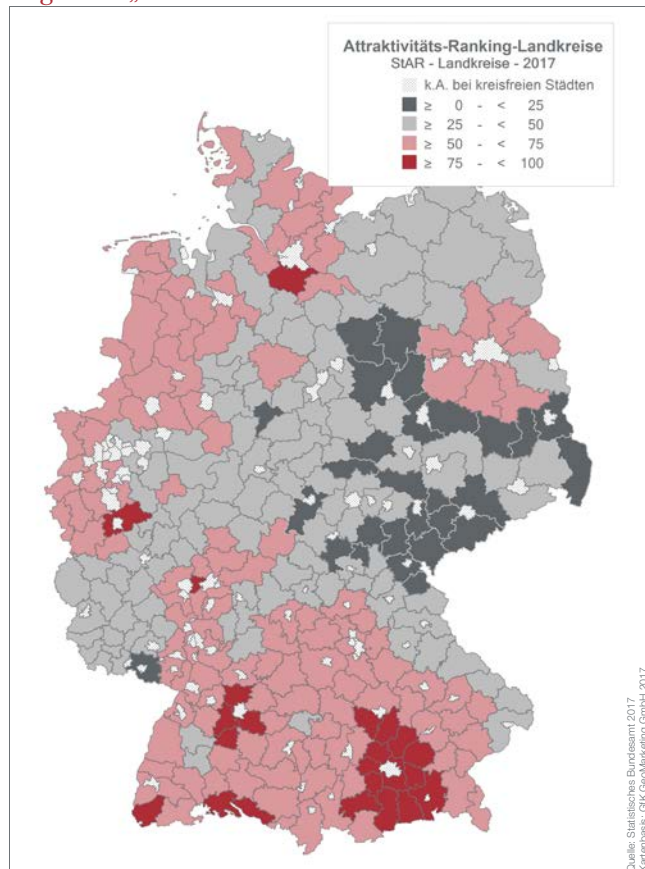
*analysierte kreisfreie Städte

Aachen, Amberg, Ansbach, Aschaffenburg, Augsburg, Baden-Baden, Bamberg, Bayreuth, Berlin, Bielefeld, Bochum, Bonn, Bottrop, Brandenburg an der Havel, Braunschweig, Bremen, Bremerhaven, Chemnitz, Coburg, Cottbus, Darmstadt, Delmenhorst, Dessau-Roßlau, Dortmund, Dresden, Duisburg, Düsseldorf, Eisenach, Emden, Erfurt, Erlangen, Essen, Flensburg, Frankenthal (Pfalz), Frankfurt (Oder), Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, Fürth, Gelsenkirchen, Gera, Hagen, Halle (Saale), Hamburg, Hamm, Hannover, Heidelberg, Heilbronn, Herne, Hof, Ingolstadt, Jena, Kaiserslautern, Karlsruhe, Kassel, Kaufbeuren, Kempten (Allgäu), Kiel, Koblenz, Köln, Krefeld, Landau in der Pfalz, Landshut, Leipzig, Leverkusen, Lübeck, Ludwigshafen am Rhein, Magdeburg, Mainz, Mannheim, Memmingen, Mönchengladbach, Mülheim an der Ruhr, München, Münster, Neumünster, Neustadt an der Weinstraße, Nürnberg, Oberhausen, Offenbach am Main, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Passau, Pforzheim, Pirmasens, Potsdam, Regensburg, Remscheid, Rosenheim, Rostock, Saarbrücken, Salzgitter, Schwabach, Schweinfurt, Schwerin, Solingen, Speyer, Straubing, Stuttgart, Suhl, Trier, Ulm, Weiden i.d.OPf., Weimar, Wiesbaden, Wilhelmshaven, Wolfsburg, Worms, Wuppertal, Würzburg, Zweibrücken.

Gesamtranking kreisfreie Städte



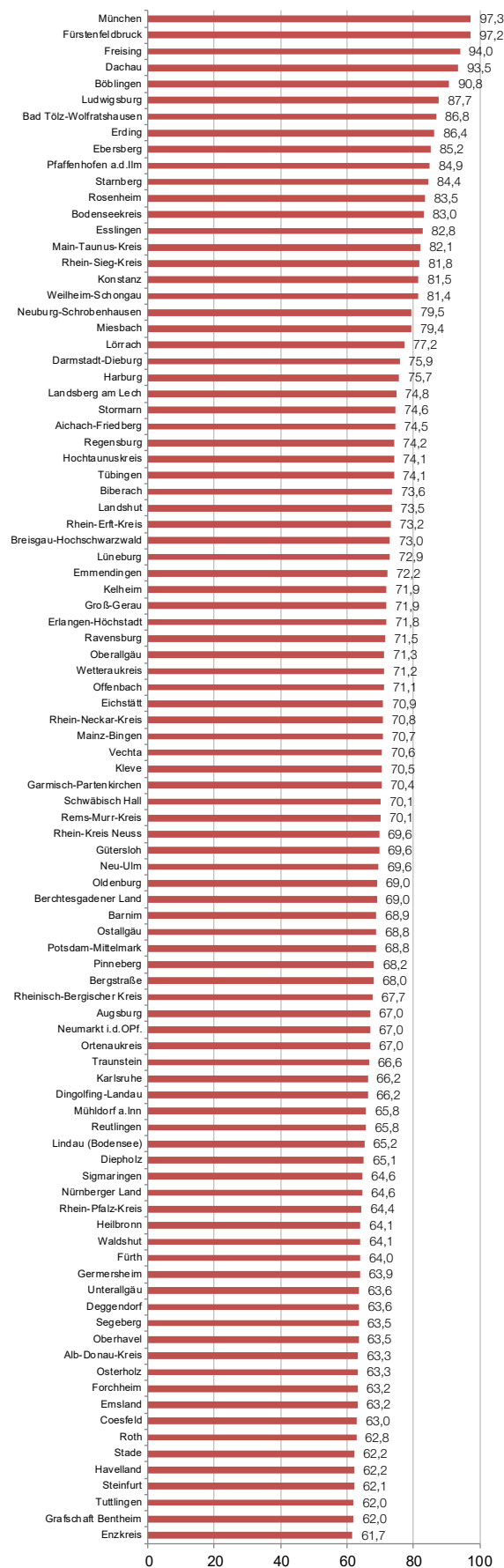
Ergebnis „StAR“ – Landkreise



**analysierte Landkreise

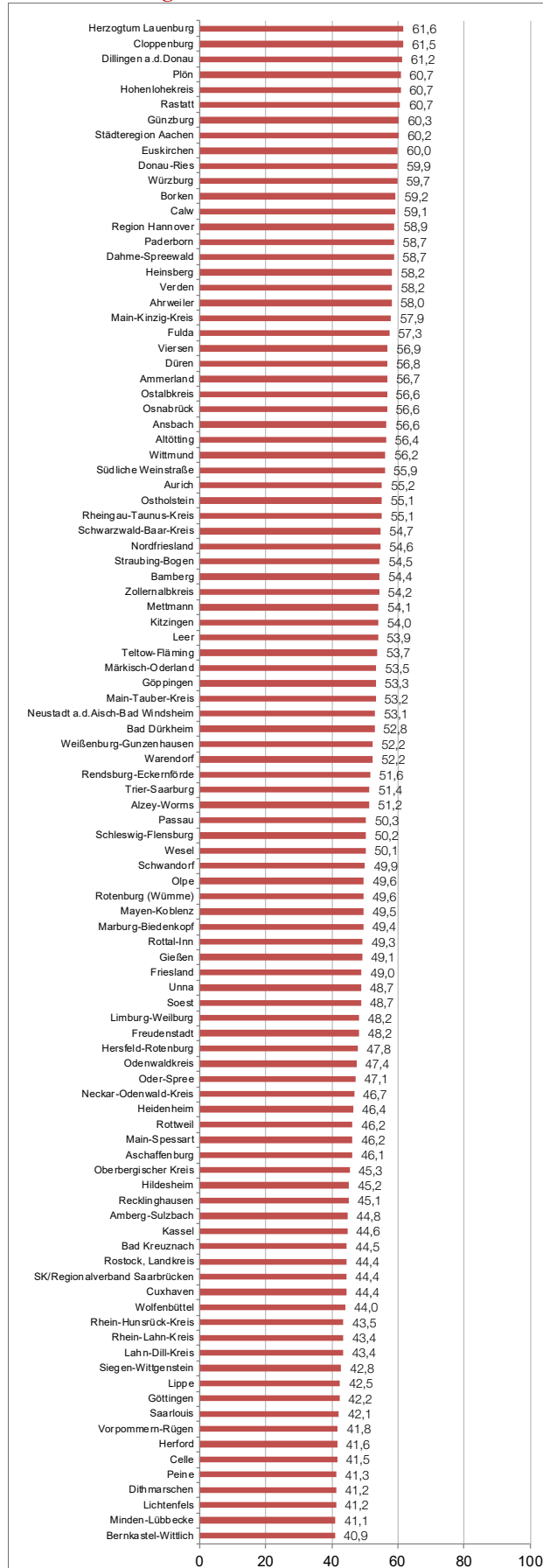
Ahrweiler, Aichach-Friedberg, Alb-Donau-Kreis, Altenburger Land, Altenkirchen (Westerwald), Altmarkkreis Salzwedel, Altötting, Alzey-Worms, Amberg-Weizsach, Ammerland, Anhalt-Bitterfeld, Ansbach, Aschaffenburg, Augsburg, Aurich, Bad Dürkheim, Bad Kissingen, Bad Kreuznach, Bad Tölz-Wolfratshausen, Bamberg, Bamim, Bautzen, Bayreuth, Berchtesgadener Land, Bergstraße, Bernkastel-Wittlich, Biberach, Birkenfeld, Böblingen, Bodenseekreis, Börde, Borken, Breisgau-Hochschwarzwald, Burgenlandkreis, Calw, Celle, Cham, Cloppenburg, Coburg, Cochem-Zell, Coesfeld, Cuxhaven, Dachau, Dahme-Spreewald, Darmstadt-Dieburg, Deggendorf, Diepholz, Dillingen a.d. Donau, Dingolfing-Landau, Dithmarschen, Donau-Ries, Donnersbergkreis, Düren, Ebersberg, Eichsfeld, Eifelkreis Bitburg-Prüm, Elbe-Elster, Emmendingen, Emsland, Ennepe-Ruhr-Kreis, Enzkreis, Erding, Erlangen-Höchstädt, Erzgebirgskreis, Esslingen, Euskirchen, Forchheim, Freising, Freudenstadt, Freyung-Grafenau, Friesland, Fulda, Fürstenfeldbruck, Fürth, Garmisch-Partenkirchen, Garmersheim, Gießen, Gifhorn, Göttingen, Götting, Goslar, Gotha, Göttingen, Grafschaft Bentheim, Greiz, Groß-Gerau, Günzburg, Gütersloh, Hameln-Pyrmont, Harburg, Harz, Havelland, Heidenheim, Heilbronn, Heinsberg, Helmstedt, Herford, Hersfeld-Rotenburg, Herzogtum Lauenburg, Hildburghausen, Hildesheim, Hochsauerlandkreis, Hochtäunuskreis, Hof, Hohenlohekreis, Holzminden, Hötter, Ilm-Kreis, Jerichower Land, Kaiserslautern, Karlsruhe, Kassel, Kelheim, Kitzingen, Kleve, Konstanz, Kronach, Kulmbach, Kusel, Kyffhäuserkreis, Lahn-Dill-Kreis, Landsberg am Lech, Landshut, Leer, Leipzig, Lichtenfels, Limburg-Weilburg, Lindau (Bodensee), Lippe, Lörach, Lüchow-Dannenberg, Ludwigsburg, Ludwigslust-Parchim, Lüneburg, Main-Kinzig-Kreis, Main-Spessart, Main-Tauber-Kreis, Main-Taunus-Kreis, Main-Donau-Kreis, Mansfeld-Südharz, Marburg-Biedenkopf, Märkischer Kreis, Märkisch-Oderland, Mayen-Koblenz, Mecklenburgische Seenplatte, Meißen, Merzig-Wadern, Mettmann, Miesbach, Miltenberg, Minden-Lübbecke, Mittelsachsen, Mühldorf a. Inn, Munich, Neckar-Odenwald-Kreis, Neuburg-Schrobenhausen, Neumarkt i.d. OPf., Neunkirchen, Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim, Neustadt a.d. Waldnaab, Neu-Ulm, Neuwied, Nienburg (Weser), Nordfriesland, Nordhausen, Nordsachsen, Nordwestmecklenburg, Northeim, Nürnberger Land, Oberallgäu, Oberbergischer Kreis, Oberhavel, Oberspreewald-Lausitz, Odenwaldkreis, Oder-Spree, Offenbach, Oldenburg, Olpe, Ortenaukreis, Osnabrück, Ostalbkreis, Ostallgäu, Osterholz, Ostholstein, Ostprignitz-Ruppin, Paderborn, Passau, Peine, Pfaffenhofen a.d. Ilm, Pinneberg, Plön, Potsdam-Mittelmark, Prignitz, Rastatt, Ravensburg, Recklinghausen, Regensburg, Region Hannover, Rems-Murr-Kreis, Rendsburg-Eckernförde, Reutlingen, Rhein-Erft-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis, Rhein-Hunsrück-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Rhein-Kreis Neuss, Rhein-Lahn-Kreis, Rhein-Neckar-Kreis, Rhein-Pfalz-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Rhön-Grabfeld, Rosenheim, Rostock, Rotenburg (Wümme), Roth, Rottal-Inn, Rottweil, Saale-Holzland-Kreis, Saalekreis, Saale-Orla-Kreis, Saalfeld-Rudolstadt, Saarlouis, Saarpfalz-Kreis, Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Salzlandkreis, Schaumburg, Schleswig-Flensburg, Schmalkalden-Meiningen, Schwäbisch Hall, Schwalm-Eder-Kreis, Schwandorf, Schwarzwald-Baar-Kreis, Schweinfurt, Segeberg, Siegen-Wittgenstein, Sigmaringen, SK/Regionalverband Saarbrücken, Soest, Soltau-Fallingb., Sömmerda, Sonneberg, Spree-Neiße, St. Wendel, Stade, Städteregion Aachen, Starnberg, Steinburg, Steinfurt, Stendal, Stormarn, Straubing-Bogen, Südliche Weinstraße, Südwestpfalz, Teltow-Fläming, Tirschenreuth, Traunstein, Trier-Saarburg, Tübingen, Tuttlingen, Uckermark, Uelzen, Unna, Unstrut-Hainich-Kreis, Unterallgäu, Vechta, Verden, Viersen, Vogelsbergkreis, Vogtlandkreis, Vorpommern-Greifswald, Vorpommern-Rügen, Vulkaneifel, Waldeck-Frankenberg, Waldshut, Warendorf, Wartburgkreis, Weilheim-Schongau, Weimarer Land, Weißenburg-Gunzenhausen, Werra-Meißner-Kreis, Wesel, Wesermarsch, Westerwaldkreis, Wetteraukreis, Wittenberg, Wittmund, Wolfenbüttel, Wunsiedel i. Fichtelgebirge, Würzburg, Zollernalbkreis, Zwickau.

Gesamtranking Landkreise

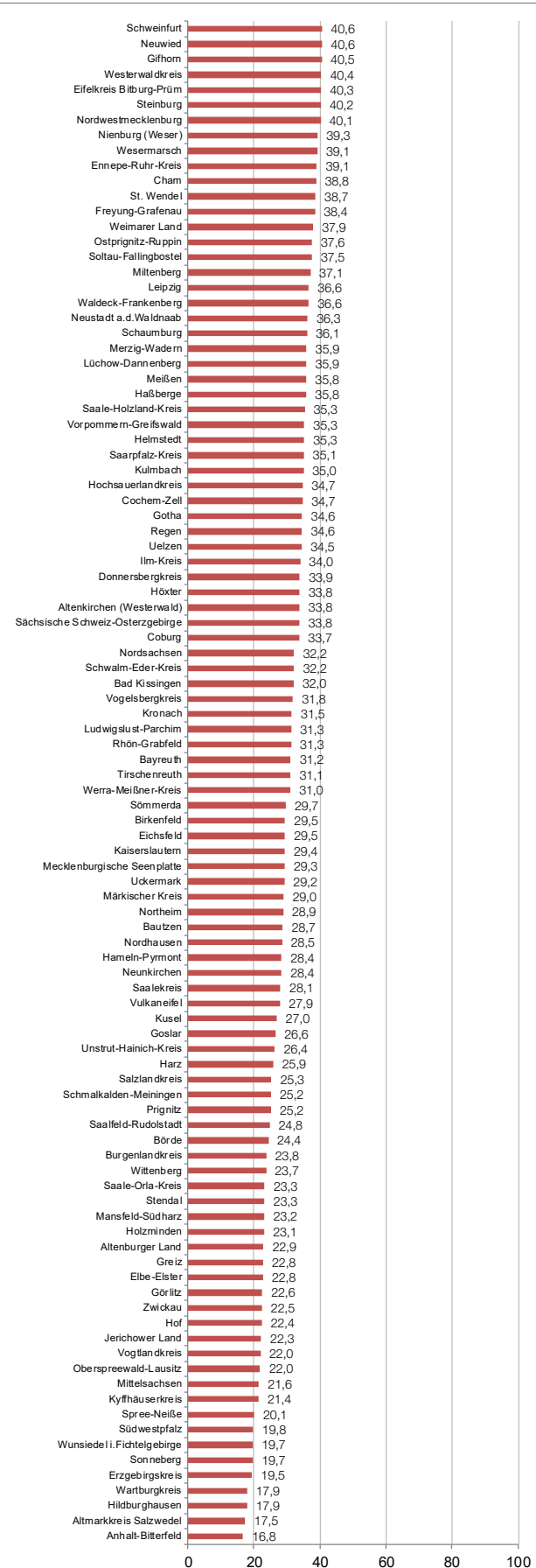


Quelle: Städte-Attraktivitäts-Ranking StAR der apollo valuation & research GmbH
*einschl. Imageaufschlag innerhalb des Gesamtrankings

Gesamtranking Landkreise



Quelle: Städte-Attraktivitäts-Ranking StAR der apollo valuation & research GmbH *einschl. Imageaufschlag innerhalb des Gesamtrankings



Quelle: Städte-Attraktivitäts-Ranking StAR der apollo valuation & research GmbH *einschl. Imageaufschlag innerhalb des Gesamtrankings

3. Deutsche Metropolen im Überblick



3.1.1. Bevölkerung und Haushalte

Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht von einer Bevölkerungszahl in Berlin von 3.520.031 aus. Diese verteilen sich auf 2.008.823 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt Berlin in 2015 im Durchschnitt 1,8 Personen (BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +1,4 % entsprechend dem bundesdeutschen Trend positiv (BRD: +1,2 %) entwickelt. Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +1,6 % eine vergleichbare Tendenz (BRD: +1,7 %).

3.1.2. Wirtschaft

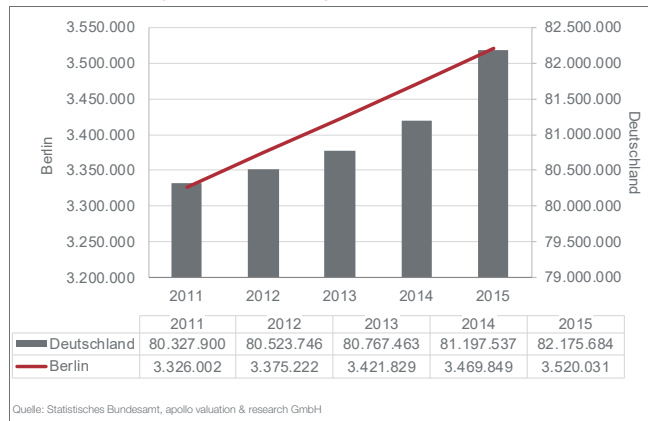
Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt Berlin beträgt 91,7. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit +0,3-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in Berlin unter diesem liegt.

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich Berlin mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 8,8 % (Juli 17) schlechter als die Bundesrepublik (5,6 %) dar. Seit Juli 2016 hat die Quote allerdings um 0,7 %-Punkte abgenommen.

3.1. Berlin



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
Berlin	91,4	91,7	20.390
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
Berlin	9,5	8,8	-0,7
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.1.3. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Berlin baut auf 320.302 Wohngebäude bzw. 1.902.675 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 0,6 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,7 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in Berlin jedes Gebäude über 5,9 Wohneinheiten (BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 38,8 m² Wohnfläche zur Verfügung (BRD: 44,7 m²).

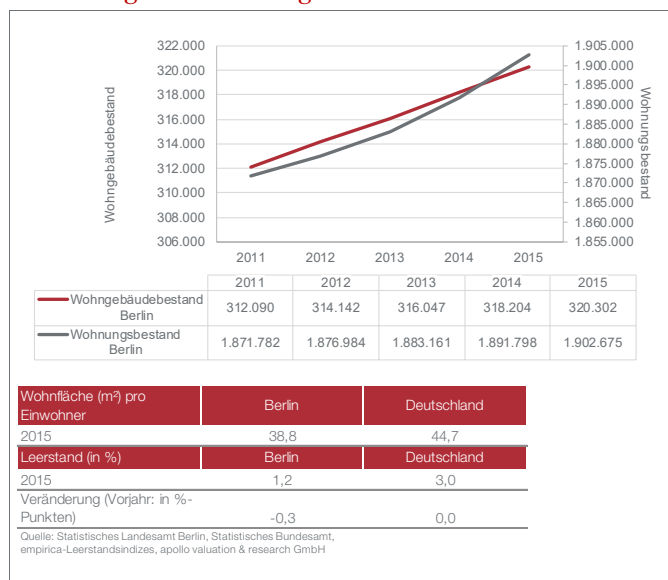
Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in Berlin zuletzt (2015) 10.722 Wohneinheiten betragen (BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von 22,6 % dar (BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 7.200 Einheiten/Jahr) bedeutet dies ebenfalls eine Zunahme.

Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 22.365 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (BRD: 313.296). Entsprechend dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit über dem Fünf-Jahresschnitt (rund 14.280 Einheiten/Jahr) gelegen.

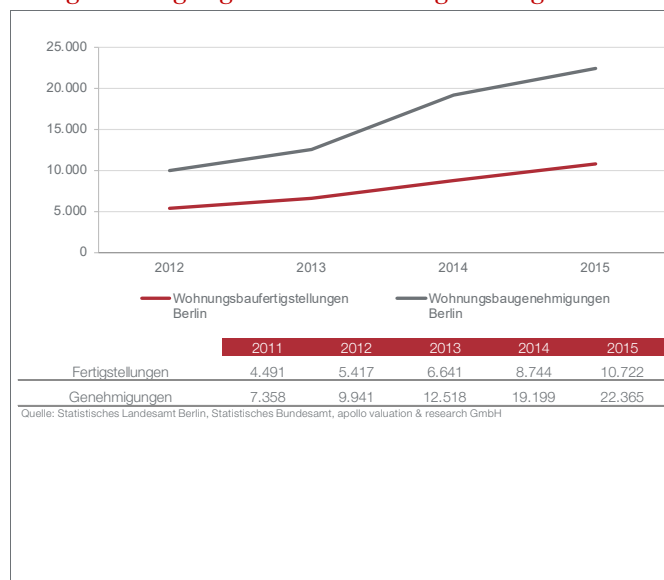
Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Berlin beläuft sich derzeit (2015) auf 1,2 %. Somit ist er nicht nur unter dem deutschen Durchschnitt, sondern hat im Vergleich zum Vorjahr zudem abgenommen (-0,3 %-Punkte) (BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in Berlin bei 3,5 % (BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.1.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von Berlin werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 10,50 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 7,7 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 13,55 €/m² das teuerste Teilsegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 11,90 €/m² für kleine Einheiten (< 45 m²) aufgerufen.

Die durchschnittliche Größe der im ersten Halbjahr 2017 angebotenen Mietwohnungen liegt dabei bei 69,20 m².

Räumlich bildet der PLZ-Bereich 10117 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 14,80 €/m² die Preisspitze, gefolgt von den PLZ-Bereichen 10115 (14,50 €/m²) sowie 10119 (14,10 €/m²). Demgegenüber findet sich der günstigste Mietwohnraum mit 6,05 bzw. 6,50 €/m² in den PLZ-Bereichen 12689 und 12619.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Berlin					H1 2017	
Mittel €/m ²	Median €/m ²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)		
10,50	10,00		15,05	6,90		
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m ²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
11,40	10,00	9,95	8,65	9,30	13,35	13,55
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m ²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m ²)*		
< 45 m ²	45 - 64 m ²	65 - 84 m ²	> 84 m ²			
11,90	10,05	9,75	11,05	69,20		

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 33130 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

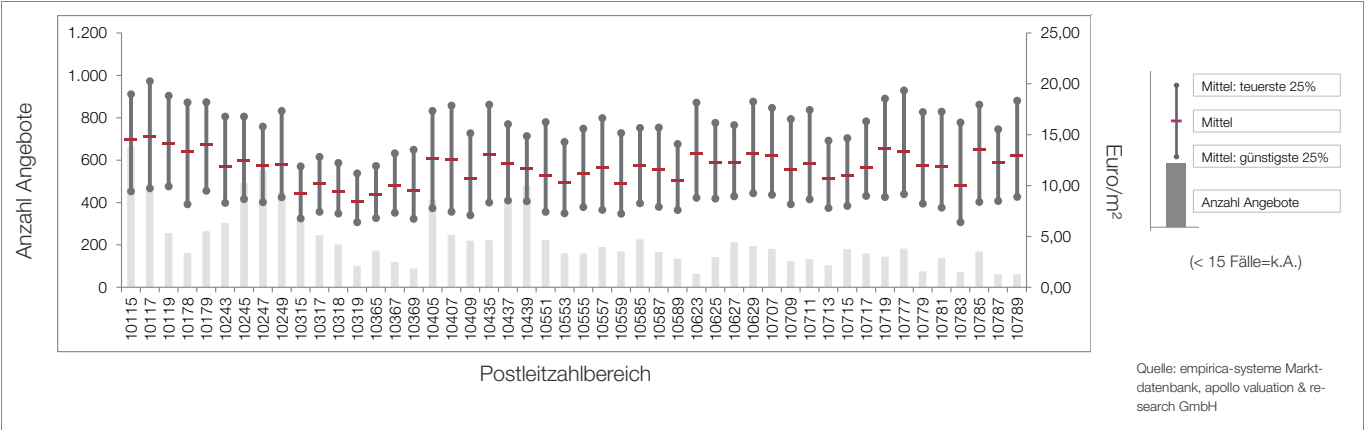
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Übersicht Teilräume

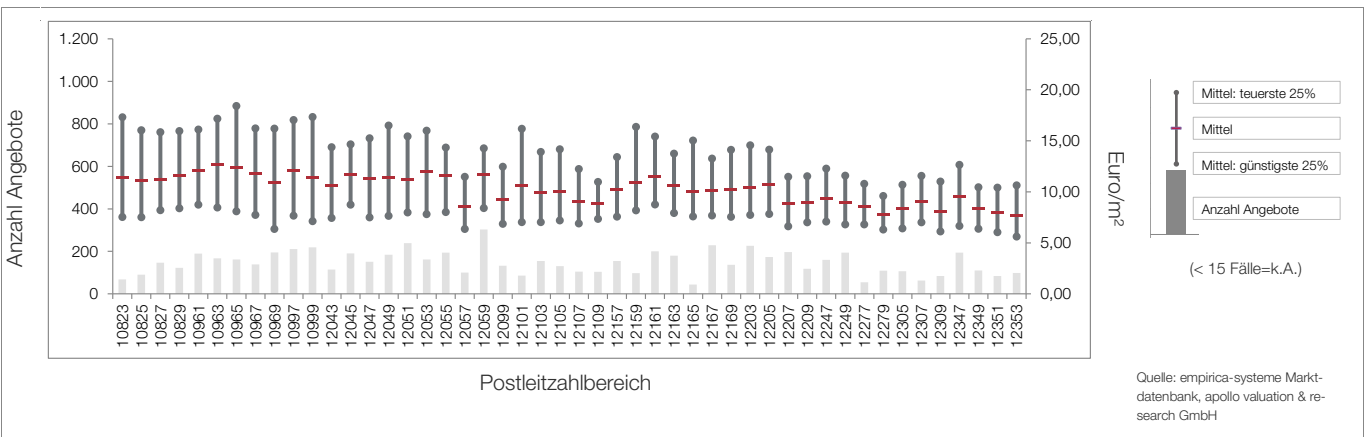
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *
10117	Mitte	14,80	12689	Marzahn	6,05
10115	Mitte	14,50	12619	u.a. Kaulsdorf	6,50
10119	u.a. Mitte	14,10	13593	u.a. Spandau	6,55
10179	Mitte	14,00	13435	u.a. Wittenau	6,85
Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungs- größe*	PLZ	Ortsteil	Wohnungs- größe*
14195	u.a. Dahlem	101,1 m ²	13059	u.a. Wartenberg	53,5 m ²
14052	u.a. Westend	98,6 m ²	10409	Prenzlauer Berg	54,0 m ²
10719	u.a. Wilmersdorf	97,9 m ²	13051	u.a. Neu-Hohenschönhausen	54,7 m ²
14193	u.a. Grunewald	97,4 m ²	10783	Schöneberg	55,9 m ²

*auf der Basis von 33130 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

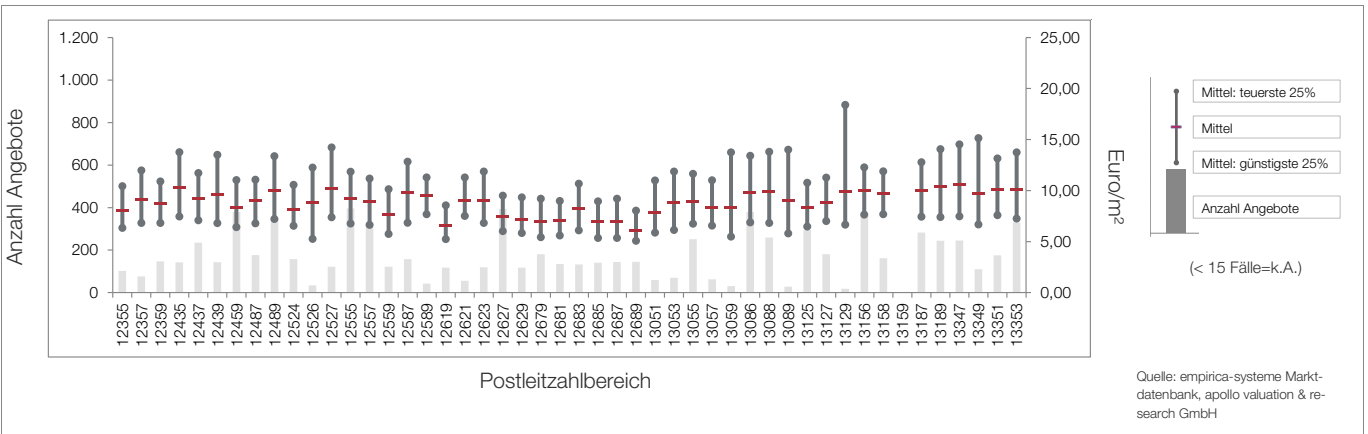
Teilmärkte im Detail



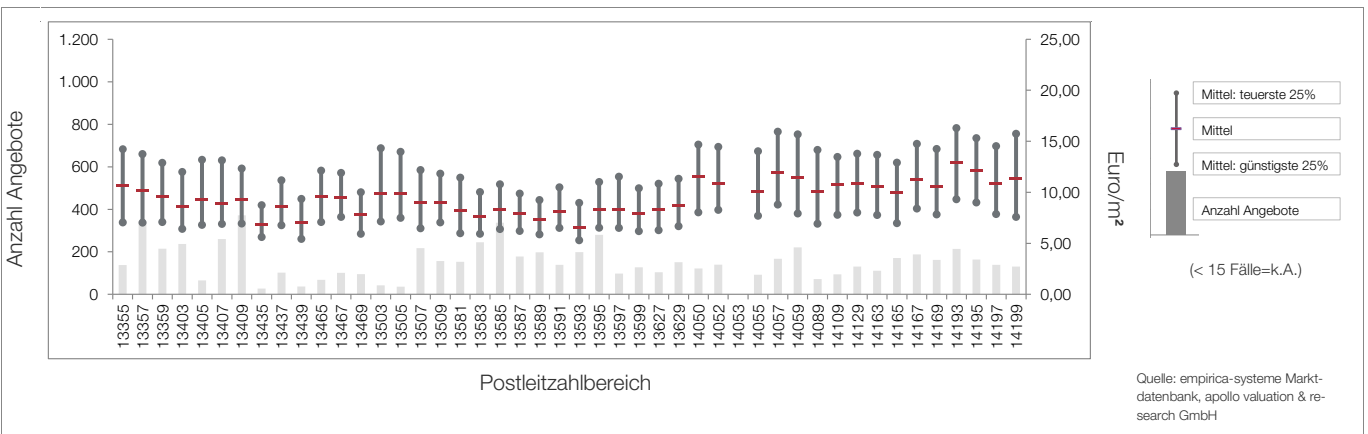
Teilmärkte im Detail

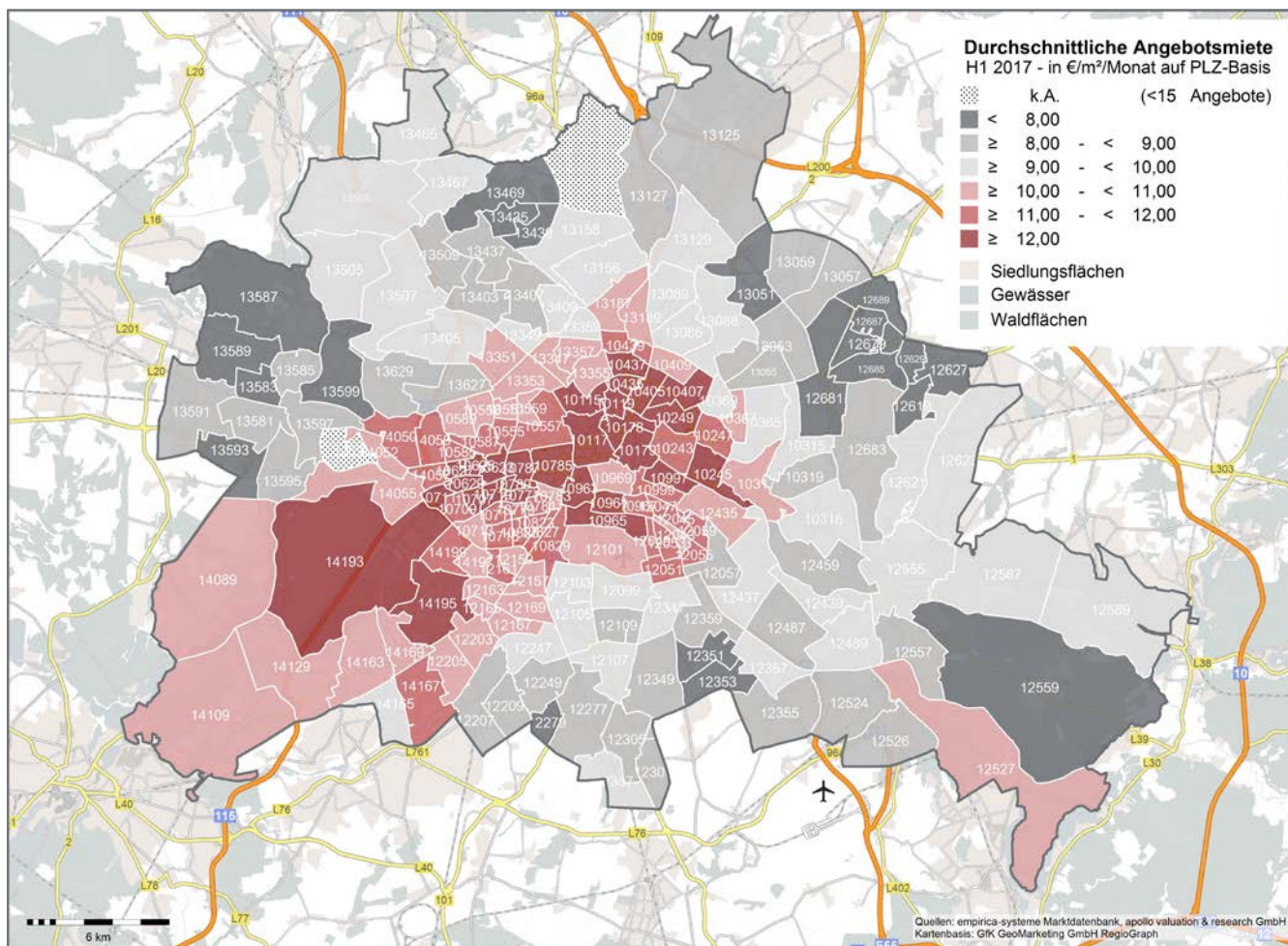


Teilmärkte im Detail

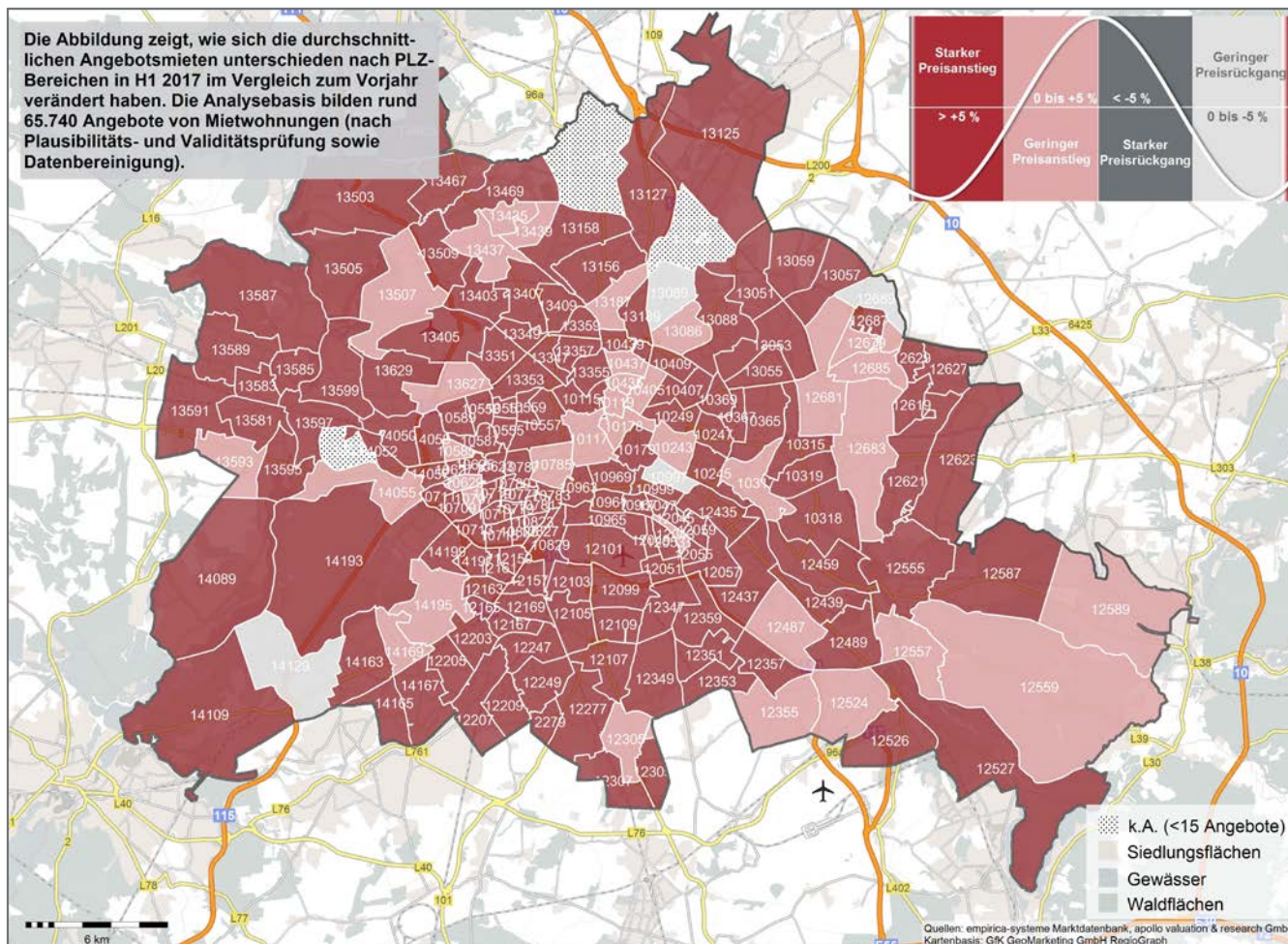


Teilmärkte im Detail





Die Abbildung zeigt, wie sich die durchschnittlichen Angebotsmieten unterschieden nach PLZ-Bereichen in H1 2017 im Vergleich zum Vorjahr verändert haben. Die Analysebasis bilden rund 65.740 Angebote von Mietwohnungen (nach Plausibilitäts- und Validitätsprüfung sowie Datenbereinigung).



3.1.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 4.110 €/m². Im Vergleich zu H1 2016 stellt dies ein Plus von 9,6 % dar.

Mit im Durchschnitt 5.400 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre > 2015 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 4.600 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar.

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 86,50 m².

Innerhalb des Stadtgebiets ist der PLZ-Bereich 10117 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 6.580 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 10789 (6.560 €/m²) sowie 10719 (5.930 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 1.670 bzw. 1.780 €/m² in den PLZ-Bereichen 13059 und 12627.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Berlin						H1 2017
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
4.110		3.630		6.090	2.060	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015	> 2015
4.090	3.240	3.040	3.160	3.350	5.390	5.400
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*		
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²			
3.360	3.280	3.520	4.600	86,50		

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 17610 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

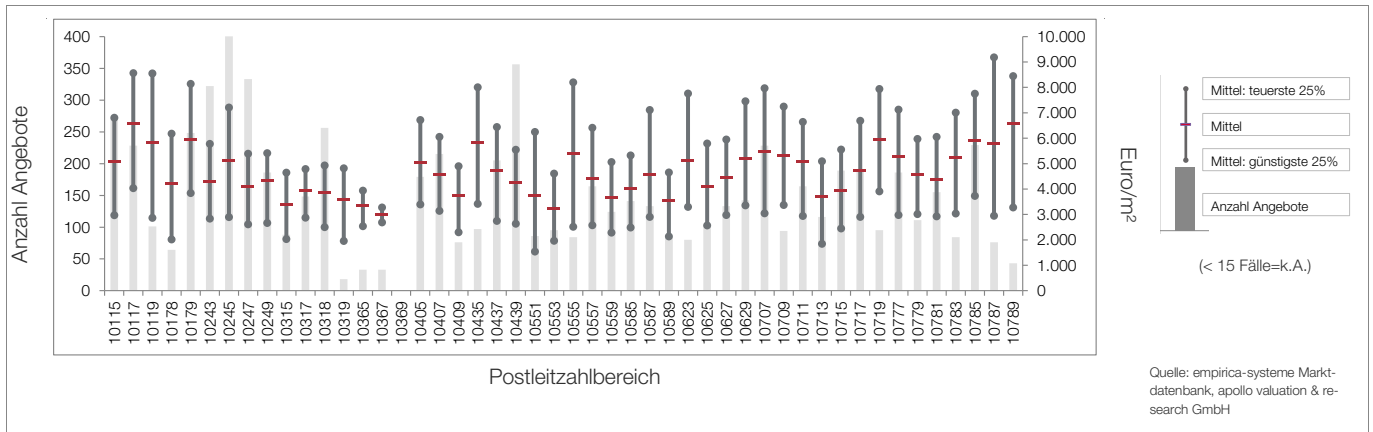
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Übersicht Teilräume

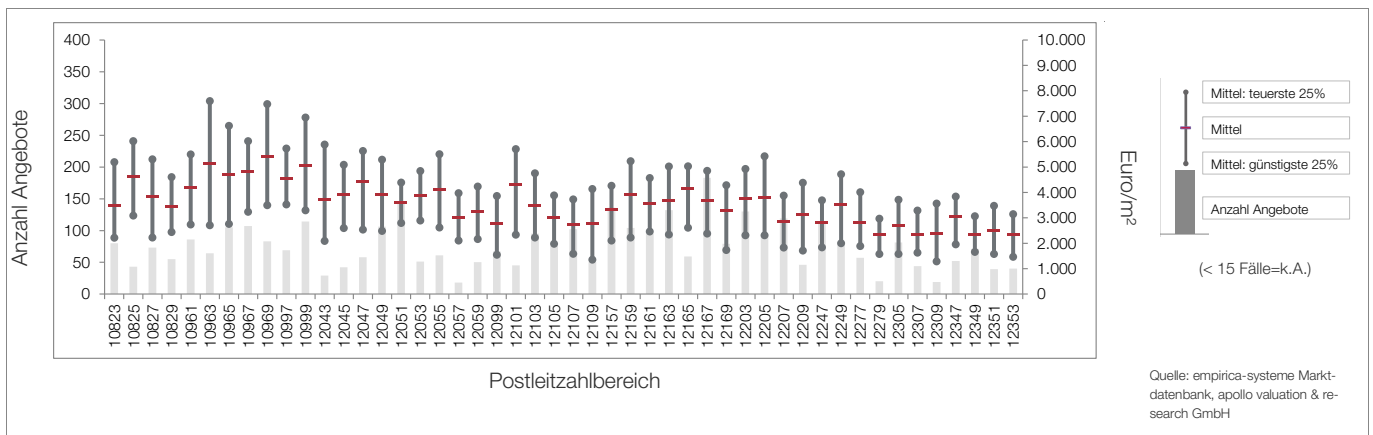
Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
10117	Mitte	6.580	13059	u.a. Wartenberg	1.670
10789	u.a. Charlottenburg	6.560	12627	Hellersdorf	1.780
10719	u.a. Wilmersdorf	5.930	13583	u.a. Spandau	1.870
10179	Mitte	5.920	13589	u.a. Spandau	1.910
Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
10719	u.a. Wilmersdorf	131,2 m²	12309	Lichtenrade	47,4 m²
10117	Mitte	125,6 m²	13351	u.a. Wedding	56,5 m²
10623	Charlottenburg	124,8 m²	13589	u.a. Spandau	58,0 m²
14057	u.a. Charlottenburg	123,2 m²	12437	u.a. Baumschulenweg	58,5 m²

*auf der Basis von 17610 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

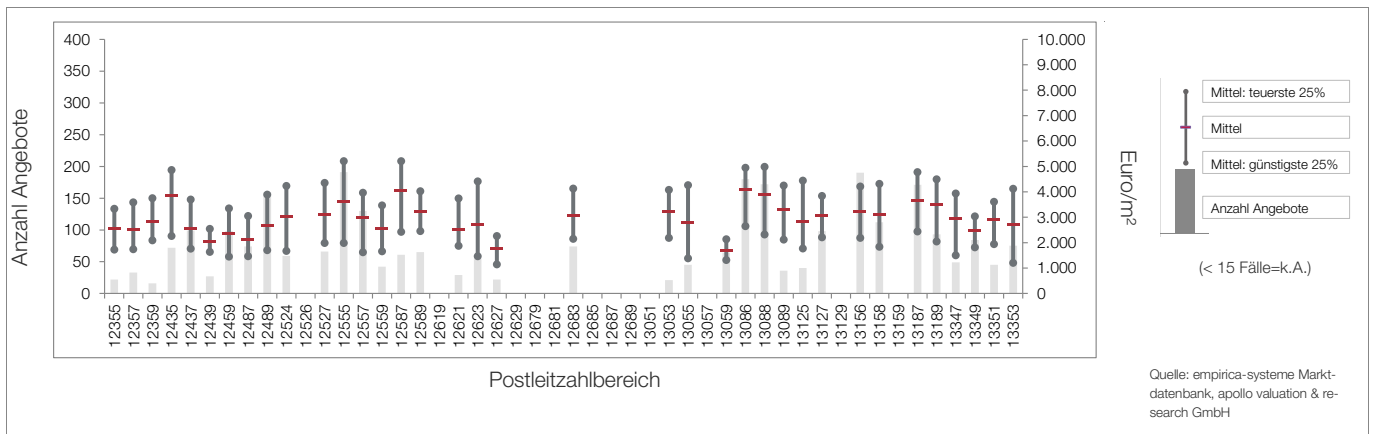
Teilmärkte im Detail



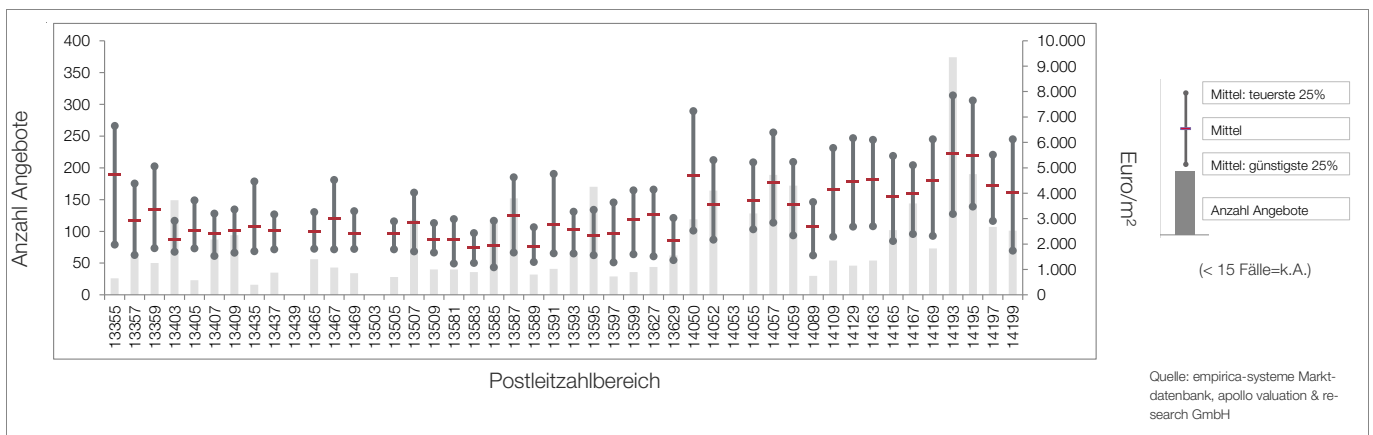
Teilmärkte im Detail

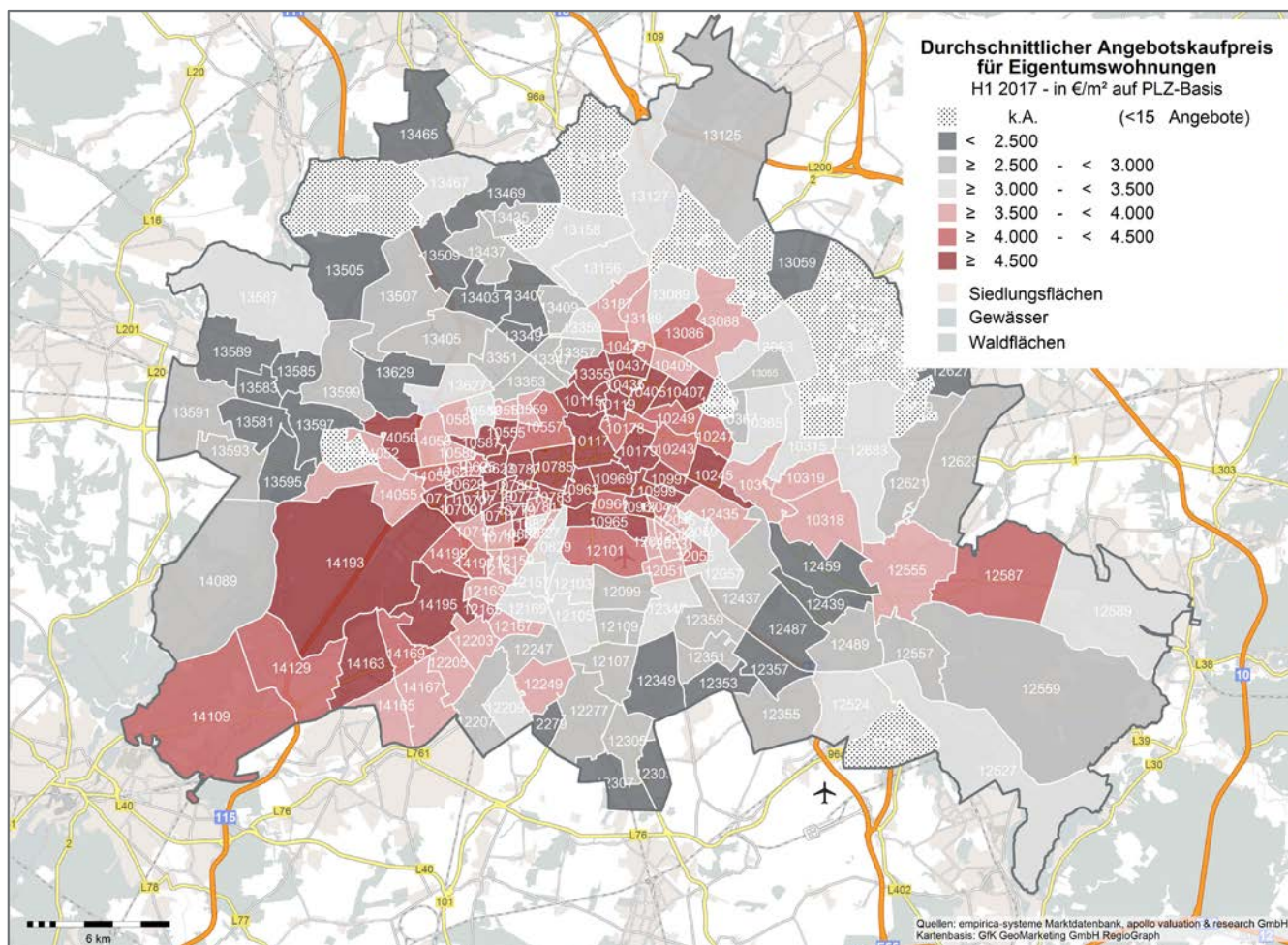


Teilmärkte im Detail

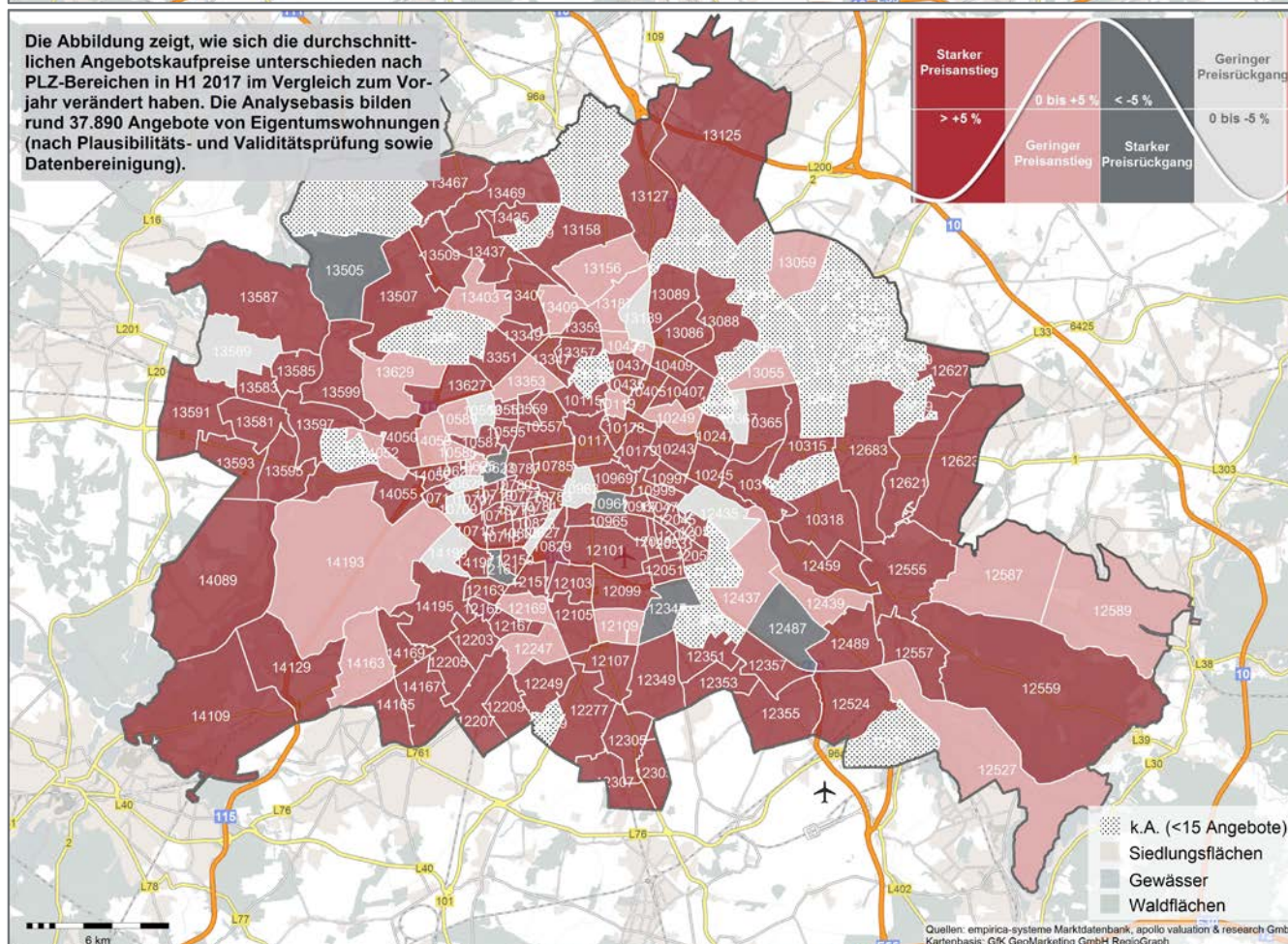


Teilmärkte im Detail





Die Abbildung zeigt, wie sich die durchschnittlichen Angebotskaufpreise unterschieden nach PLZ-Bereichen in H1 2017 im Vergleich zum Vorjahr verändert haben. Die Analysebasis bilden rund 37.890 Angebote von Eigentumswohnungen (nach Plausibilitäts- und Validitätsprüfung sowie Datenbereinigung).



3.2.1. Bevölkerung und Haushalte

Die kreisfreie Stadt Dortmund befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht von einer Bevölkerungszahl von 586.181 aus. Diese verteilen sich auf 310.907 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt Dortmund in 2015 im Durchschnitt 1,9 Personen (Nordrhein-Westfalen: 2,0 / BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +1,0 % entsprechend dem bundesdeutschen Trend positiv (BRD: +1,2 %) entwickelt (Nordrhein-Westfalen: +1,3 %). Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +1,3 % eine vergleichbare Tendenz (Nordrhein-Westfalen: +1,8 % / BRD: +1,7 %).

3.2.2. Wirtschaft

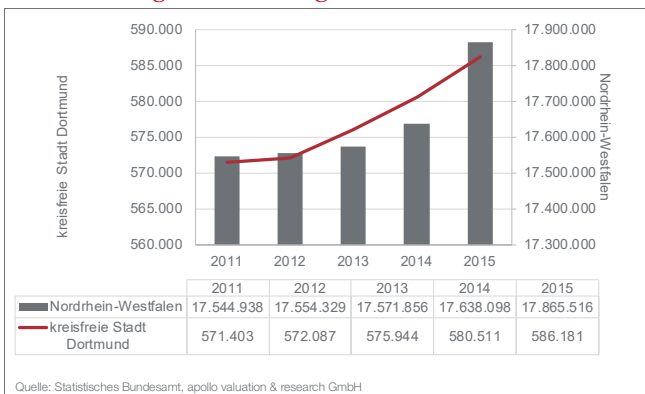
Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt Dortmund beträgt 92,4. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit -0,2-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in Dortmund unter diesem liegt (Nordrhein-Westfalen: 99,9 / -0,1-Punkte im Vergleich zum Vorjahr).

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich Dortmund mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 11,1 % (Juli 17) schlechter als die Bundesrepublik (5,6 %) dar (Nordrhein-Westfalen: 7,5 %). Seit Juli 2016 hat die Quote allerdings um 0,8 %-Punkte abgenommen.

3.2. Dortmund



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
kreisfreie Stadt Dortmund	92,6	92,4	20.542
Nordrhein-Westfalen	100,0	99,9	22.215
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
kreisfreie Stadt Dortmund	11,9	11,1	-0,8
Nordrhein-Westfalen	7,8	7,5	-0,3
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.2.3. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Dortmund baut auf 93.634 Wohngebäude bzw. 313.113 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 0,3 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,4 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Nordrhein-Westfalen bei jeweils +0,4 % und in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in Dortmund jedes Gebäude über 3,3 Wohneinheiten (Nordrhein-Westfalen: 2,3 / BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 40,3 m² Wohnfläche zur Verfügung (Nordrhein-Westfalen: 43,5 m² / BRD: 44,7 m²).

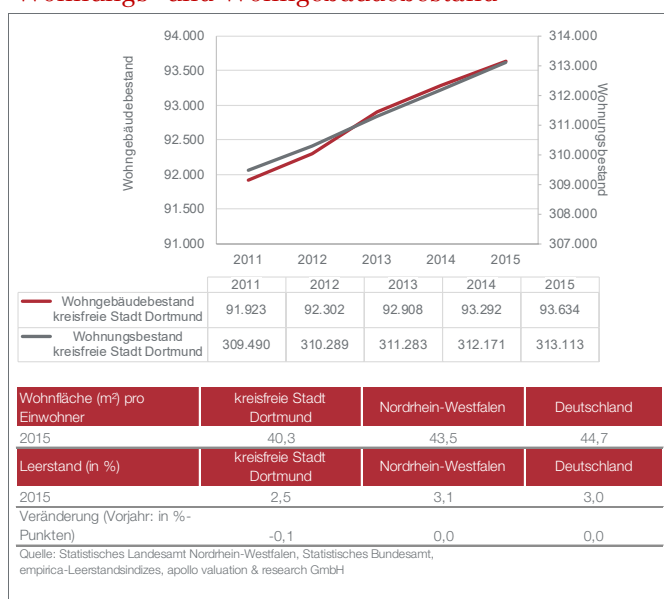
Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in Dortmund zuletzt (2015) 956 Wohneinheiten betragen (Nordrhein-Westfalen: 40.670 / BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Minus von 15,7 % dar (Nordrhein-Westfalen: -12,1 % / BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 1.040 Einheiten/Jahr) bedeutet dies ebenfalls eine Abnahme.

Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 1.352 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (Nordrhein-Westfalen: 55.805 / BRD: 313.296). Gegenüber dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit über dem Fünf-Jahreschnitt (rund 1.300 Einheiten/Jahr) gelegen.

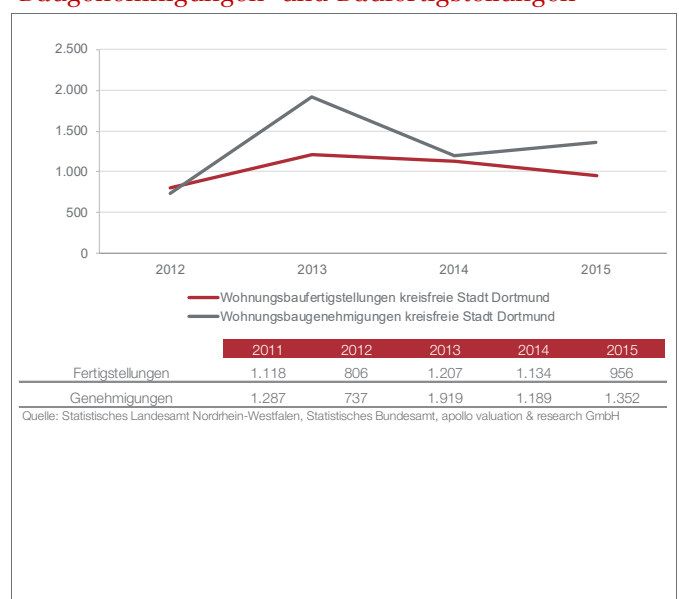
Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Dortmund beläuft sich derzeit (2015) auf 2,5 %. Somit ist er nicht nur unter dem deutschen Durchschnitt, sondern hat im Vergleich zum Vorjahr zudem abgenommen (-0,1 %-Punkte) (Nordrhein-Westfalen: 3,1 % [0,0 %-Punkte] / BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in Dortmund bei 3,9 % (Nordrhein-Westfalen: 3,6 % / BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.2.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von Dortmund werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 6,75 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 3,1 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 10,15 €/m² das teuerste Teilsegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 7,85 €/m² für kleine Einheiten (< 45 m²) aufgerufen.

Die durchschnittliche Größe der im ersten Halbjahr 2017 angebotenen Mietwohnungen liegt dabei bei 64,60 m².

Räumlich bildet der PLZ-Bereich 44135 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 7,85 €/m² die Preisspitze, gefolgt von den PLZ-Bereichen 44139 sowie 44229 (7,75 €/m²). Demgegenüber findet sich der günstigste Mietwohnraum mit 5,55 bzw. 5,80 €/m² in den PLZ-Bereichen 44328 und 44329.

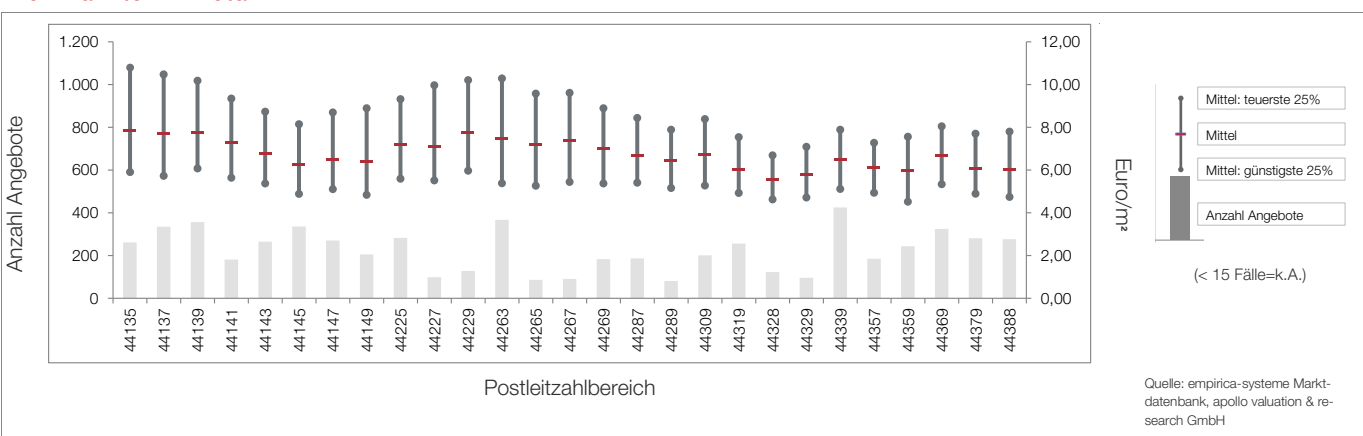
Überblick Mietwohnungsmarkt

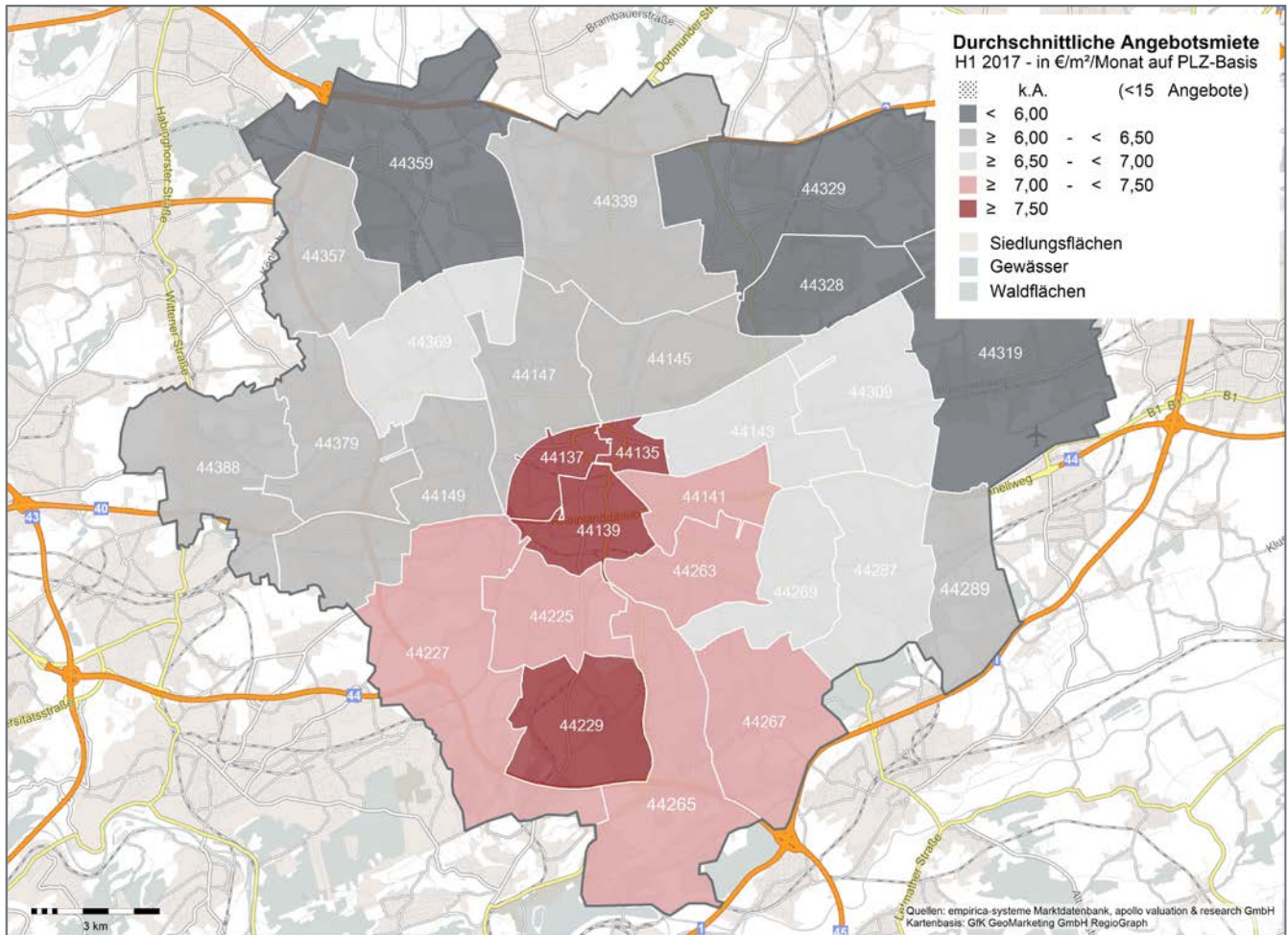
Durchschnittliche Angebotsmiete* in Dortmund					H1 2017	
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
6,75		6,60		9,00	5,15	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
6,40	6,70	6,85	6,25	6,85	8,70	10,15
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*		
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²			
7,85	6,70	6,35	7,05	64,60		
Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 6120 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.						
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH						

Übersicht Teilräume

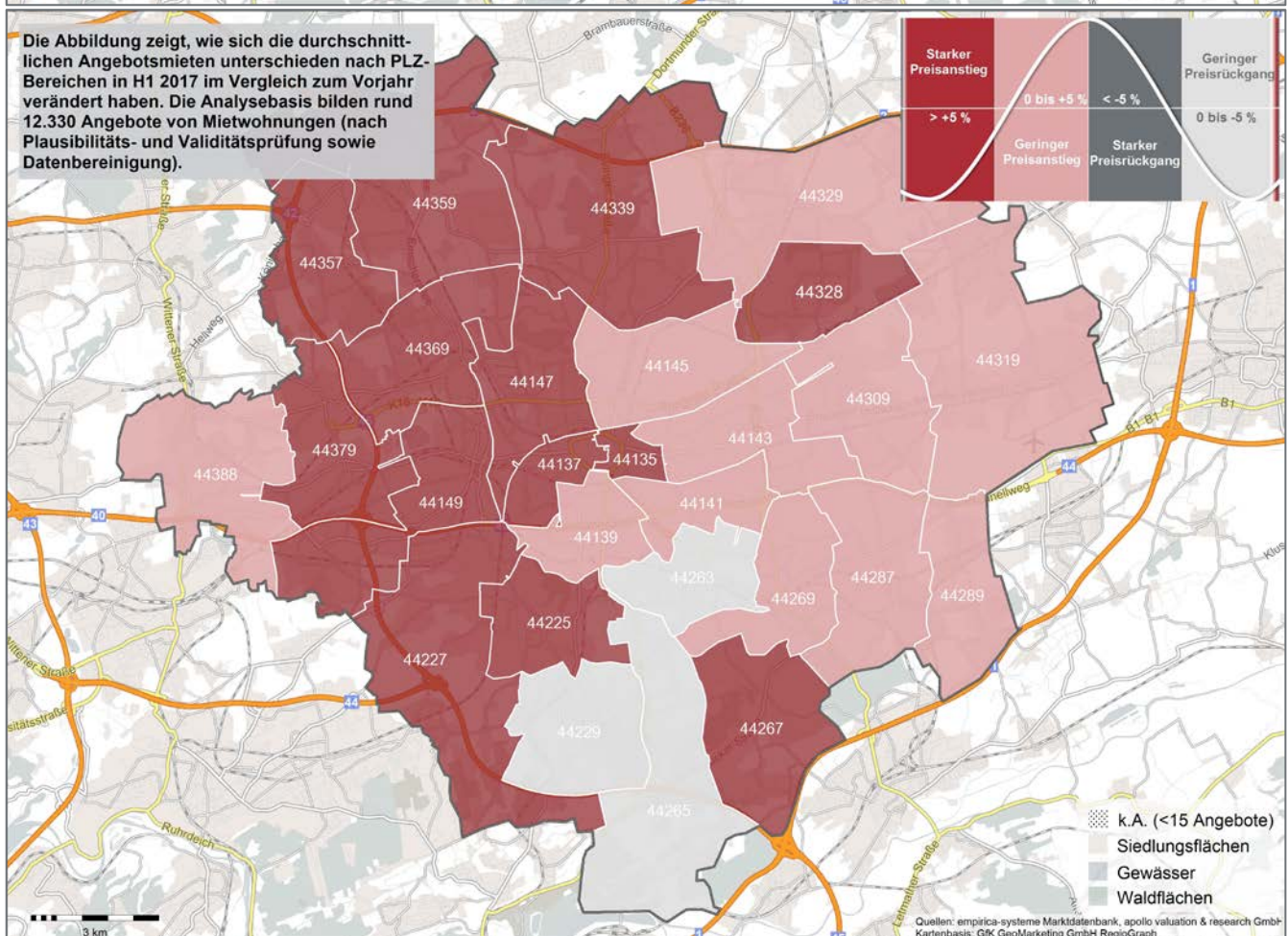
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*	PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*
44135	Mitte	7,85	44328	Scharnhorst	5,55
44139	u.a. Mitte	7,75	44329	u.a. Derne	5,80
44229	u.a. Kirchhörde	7,75	44359	u.a. Mengede	5,95
44137	Mitte	7,70	44319	u.a. Wickede	6,00
Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
44229	u.a. Kirchhörde	79,1 m²	44147	u.a. Mitte	56,3 m²
44267	u.a. Holzen	76,5 m²	44145	u.a. Mitte	59,0 m²
44265	u.a. Wellinghofen	74,4 m²	44225	u.a. Hombuch	59,3 m²
44141	u.a. Mitte	73,9 m²	44369	u.a. Huckarde	59,6 m²
*auf der Basis von 6120 Angeboten in					
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH					

Teilmärkte im Detail





Die Abbildung zeigt, wie sich die durchschnittlichen Angebotsmieten unterschieden nach PLZ-Bereichen in H1 2017 im Vergleich zum Vorjahr verändert haben. Die Analysebasis bilden rund 12.330 Angebote von Mietwohnungen (nach Plausibilitäts- und Validitätsprüfung sowie Datenbereinigung).



3.2.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 1.780 €/m². Im Vergleich zu H1 2016 stellt dies ein Plus von 1,7 % dar.

Mit im Durchschnitt 2.810 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre > 2015 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 2.090 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar.

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 79,70 m².

Innerhalb des Stadtgebiets ist der PLZ-Bereich 44229 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 2.630 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 44263 (2.620 €/m²) sowie 44139 (2.490 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 950 bzw. 1.100 €/m² in den PLZ-Bereichen 44145 und 44147.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Dortmund				H1 2017
Mittel €/m²	Median €/m²	Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
1.780	1.450	2.760	890	

Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015	> 2015
1.280	1.360	1.310	1.510	1.790	2.660	2.810

Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²	
1.200	1.330	1.570	2.090	79,70

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 1240 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

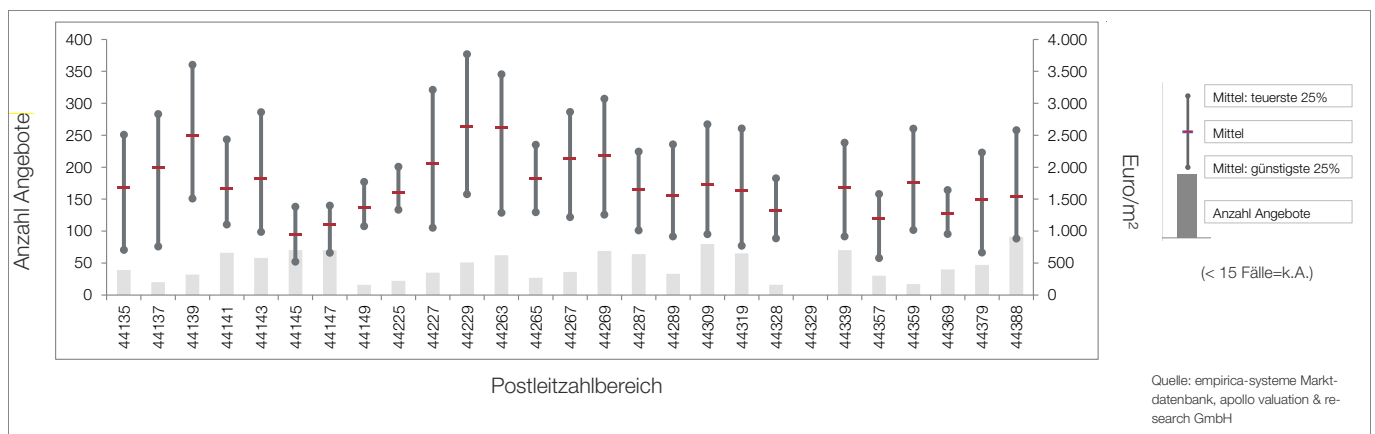
Übersicht Teilräume

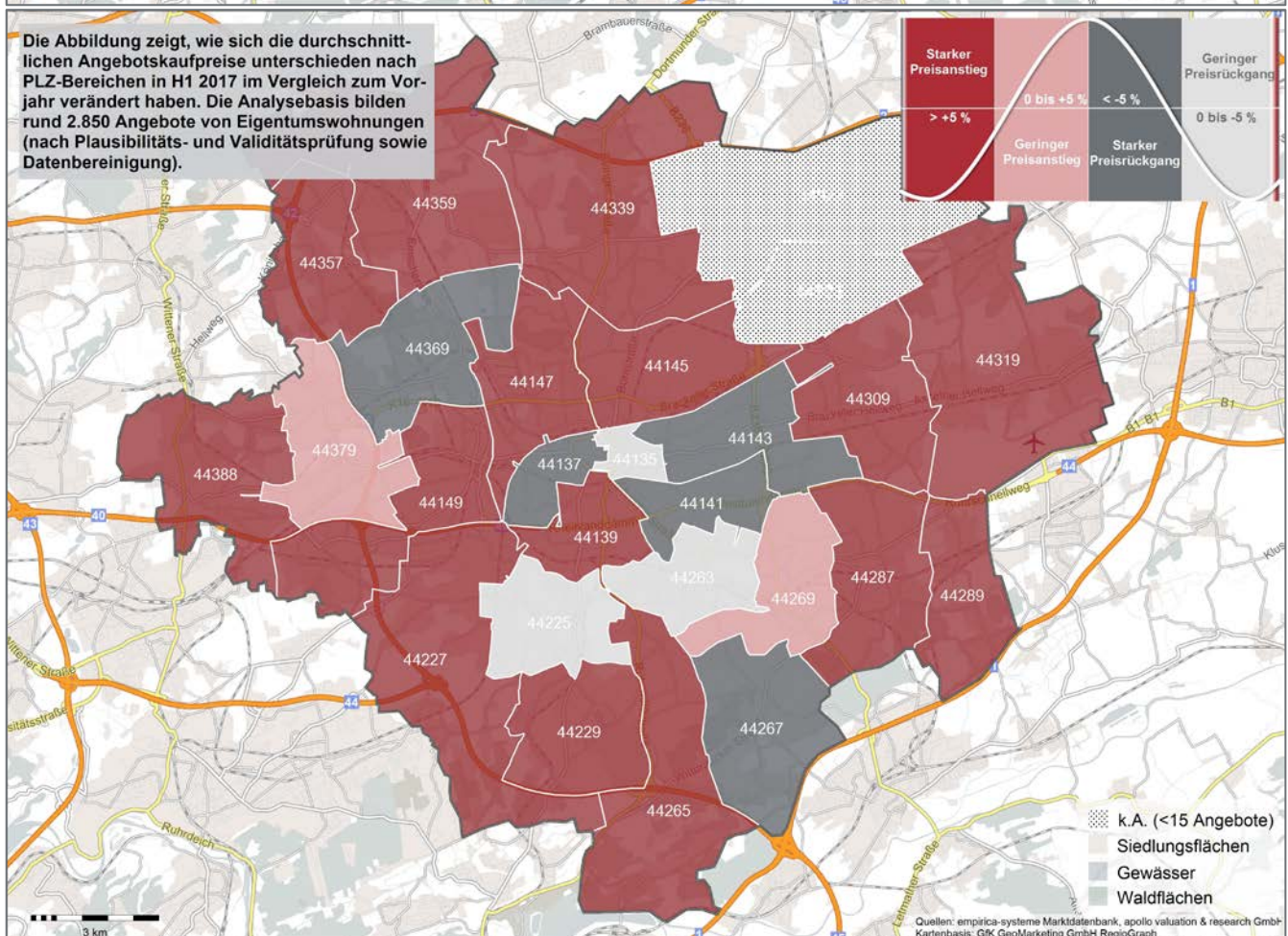
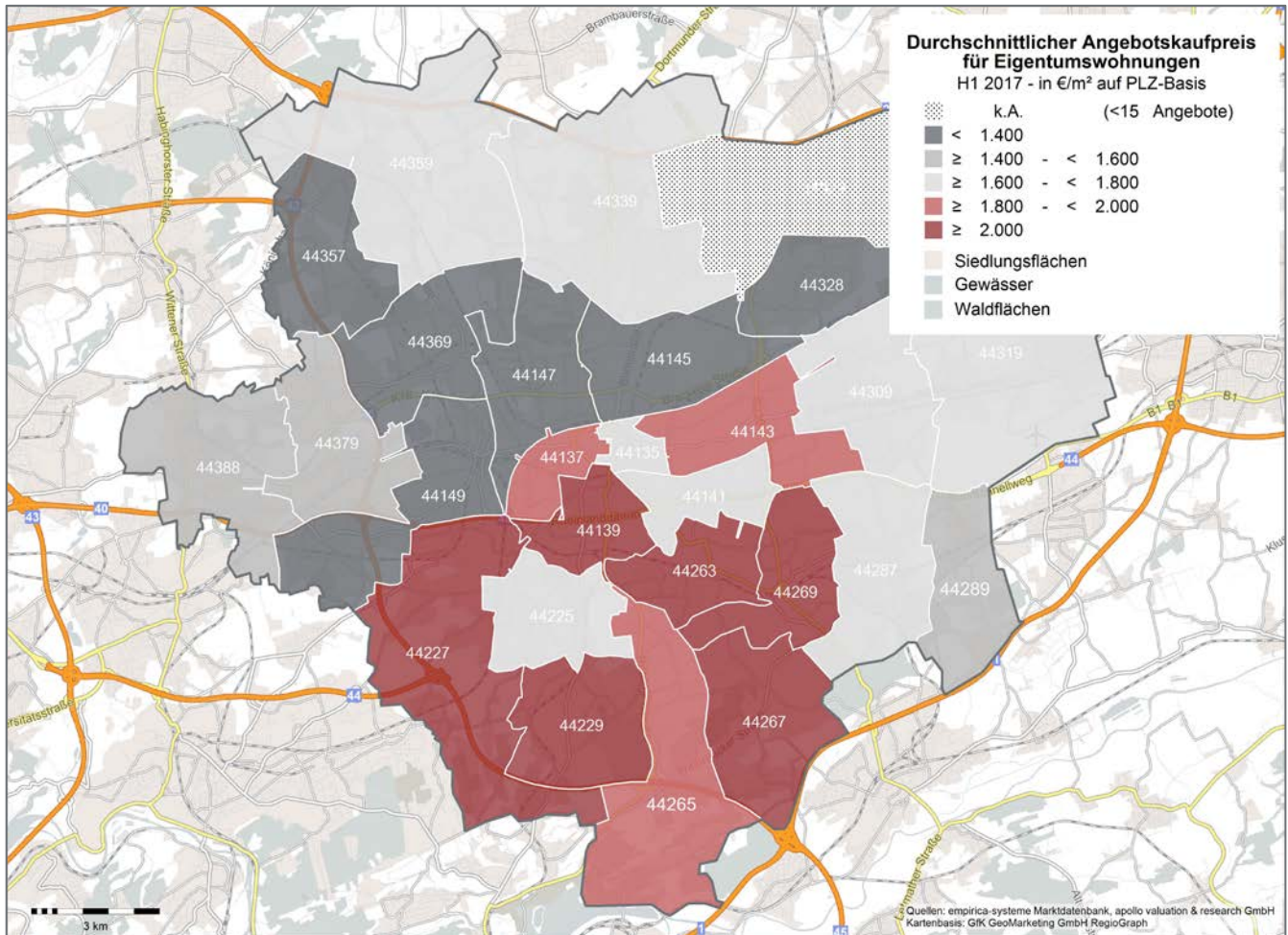
Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
44229	u.a. Kirchhörde	2.630	44145	u.a. Mitte	950
44263	u.a. Hörde	2.620	44147	u.a. Mitte	1.100
44139	u.a. Mitte	2.490	44357	u.a. Bodelschwingh	1.200
44269	u.a. Schüren	2.180	44369	u.a. Huckarde	1.270

Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
44229	u.a. Kirchhörde	110,4 m²	44145	u.a. Mitte	59,1 m²
44267	u.a. Holzen	99,7 m²	44147	u.a. Mitte	60,8 m²
44269	u.a. Schüren	95,0 m²	44357	u.a. Bodelschwingh	70,5 m²
44141	u.a. Mitte	91,5 m²	44388	u.a. Lütgendortmund	70,5 m²

*auf der Basis von 1240 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





3.3.1. Bevölkerung und Haushalte

Die kreisfreie Stadt Dresden befindet sich im Bundesland Sachsen. Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht von einer Bevölkerungszahl von 543.825 aus. Diese verteilen sich auf 303.140 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt Dresden in 2015 im Durchschnitt 1,8 Personen (Sachsen: 1,9 / BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +1,4 % entsprechend dem bundesdeutschen Trend positiv (BRD: +1,2 %) entwickelt (Sachsen: +0,7 %). Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +2,0 % eine vergleichbare Tendenz (Sachsen: +0,9 % / BRD: +1,7 %).

3.3.2. Wirtschaft

Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt Dresden beträgt 90,9. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit -0,2-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in Dresden unter diesem liegt (Sachsen: 85,1 / keine Veränderung im Vergleich zum Vorjahr).

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich Dresden mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 6,7 % (Juli 17) schlechter als die Bundesrepublik (5,6 %) dar (Sachsen: 6,5 %). Seit Juli 2016 hat die Quote allerdings um 0,7 %-Punkte abgenommen.

3.3. Dresden



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
kreisfreie Stadt Dresden	91,1	90,9	20.222
Sachsen	85,1	85,1	18.931
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
kreisfreie Stadt Dresden	7,4	6,7	-0,7
Sachsen	7,3	6,5	-0,8
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.3.3. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Dresden baut auf 57.243 Wohngebäude bzw. 298.962 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 0,6 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,7 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Sachsen bei +0,2 % bzw. +0,4 % und in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in Dresden jedes Gebäude über 5,2 Wohneinheiten (Sachsen: 2,9 / BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 37,4 m² Wohnfläche zur Verfügung (Sachsen: 41,6 m² / BRD: 44,7 m²).

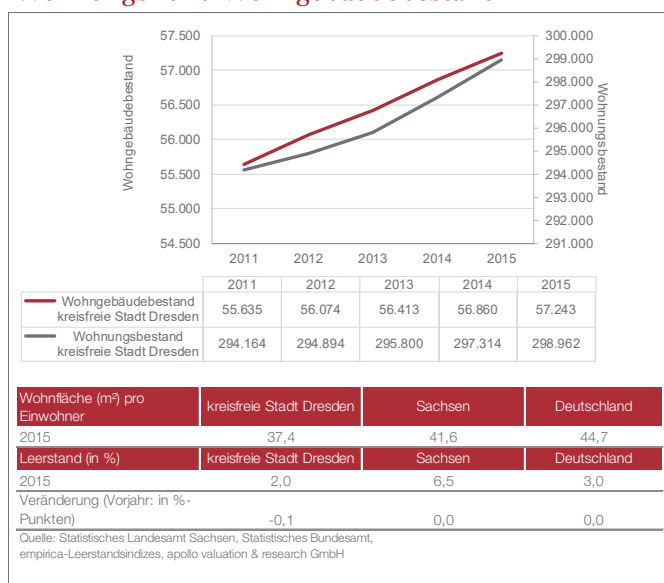
Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in Dresden zuletzt (2015) 1.769 Wohneinheiten betragen (Sachsen: 7.795 / BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von 7,9 % dar (Sachsen: +8,4 % / BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 1.510 Einheiten/Jahr) bedeutet dies ebenfalls eine Zunahme.

Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 3.192 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (Sachsen: 11.388 / BRD: 313.296). Entsprechend dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit über dem Fünf-Jahresschnitt (rund 2.550 Einheiten/Jahr) gelegen.

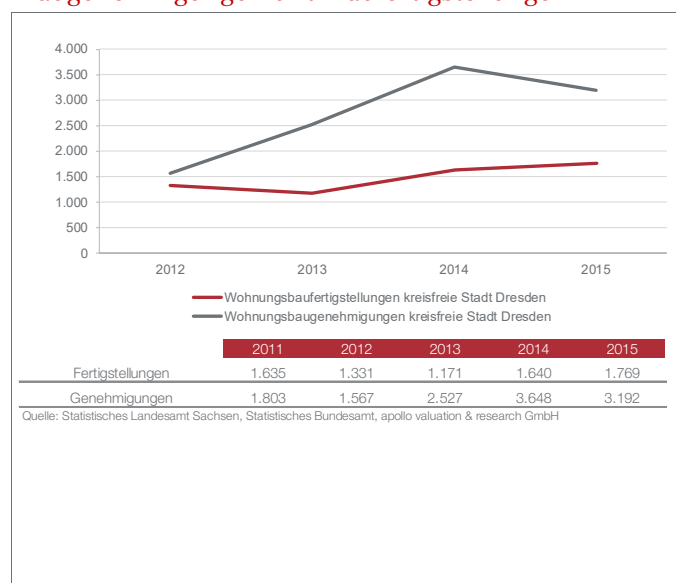
Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Dresden beläuft sich derzeit (2015) auf 2,0 %. Somit ist er nicht nur unter dem deutschen Durchschnitt, sondern hat im Vergleich zum Vorjahr zudem abgenommen (-0,1 %-Punkte) (Sachsen: 6,5 % [0,0 %-Punkte] / BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in Dresden bei 5,0 % (Sachsen: 9,9 % / BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.3.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von Dresden werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 7,85 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 4,0 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 10,60 €/m² das teuerste Teilsegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 8,80 €/m² für größere Einheiten (> 84 m²) aufgerufen.

Die durchschnittliche Größe der im ersten Halbjahr 2017 angebotenen Mietwohnungen liegt dabei bei 64,10 m².

Räumlich bildet der PLZ-Bereich 01067 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 9,40 €/m² die Preisspitze, gefolgt von den PLZ-Bereichen 01324 (8,65 €/m²) sowie 01309 und 01326 (8,40 €/m²). Demgegenüber findet sich der günstigste Mietwohnraum mit 6,10 bzw. 6,60 €/m² in den PLZ-Bereichen 01239 und 01169.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Dresden					H1 2017
Mittel €/m ²	Median €/m ²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)
7,85	7,50			10,25	6,05
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m ²)*					
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015
7,65	7,20	7,75	6,85	7,30	10,25
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m ²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m ²)*	
< 45 m ²	45 - 64 m ²	65 - 84 m ²	> 84 m ²		
8,55	7,25	7,50	8,80	64,10	

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung häufig teilt. *auf der Basis von 15240 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

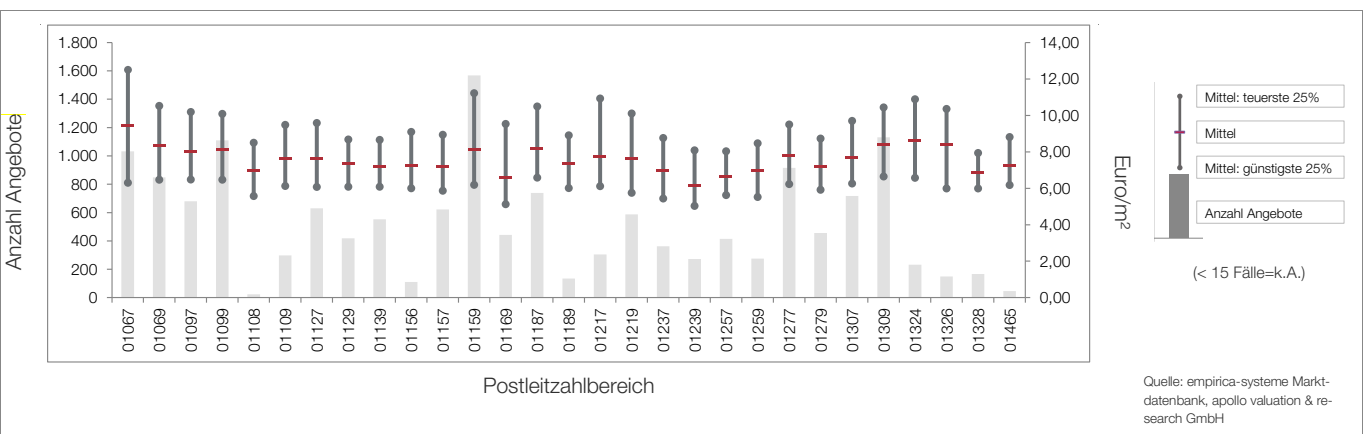
Übersicht Teilräume

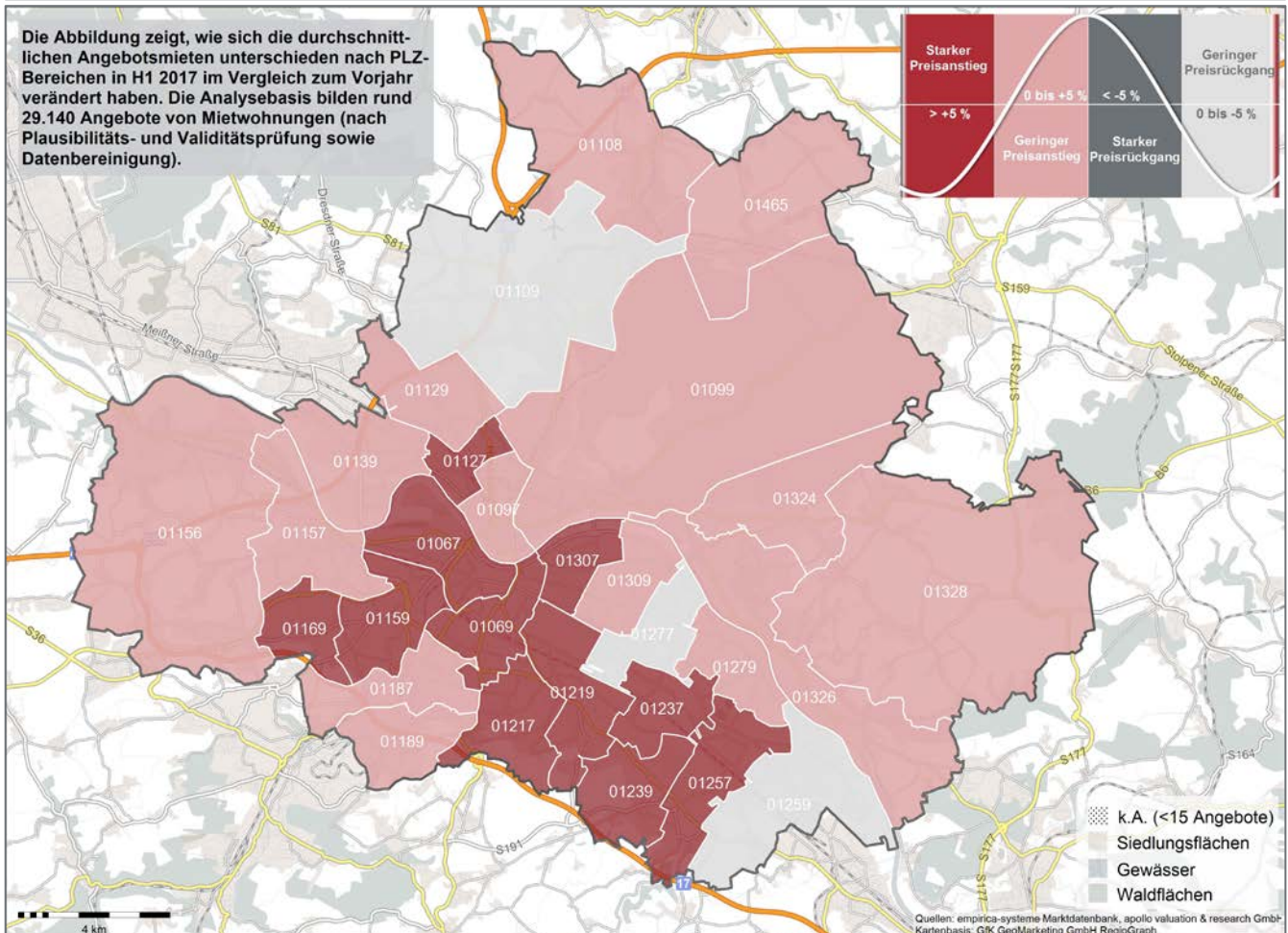
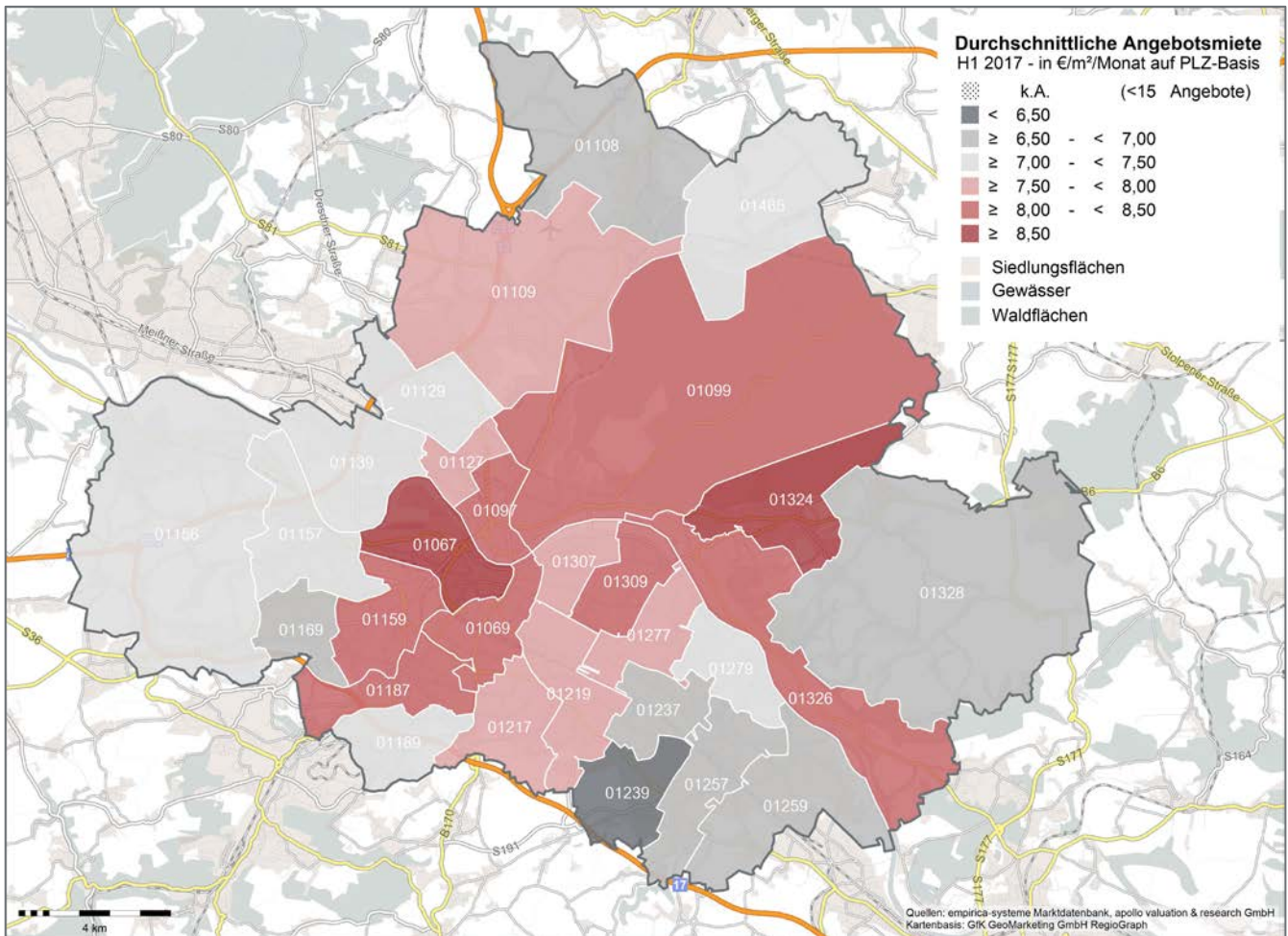
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *
01067	u.a. Innere Altstadt	9,40	01239	u.a. Lockwitz	6,10
01324	u.a. Bühlau/Weißer Hirsch	8,65	01169	u.a. Naußlitz	6,60
01309	u.a. Striesen-West	8,40	01257	u.a. Lockwitz	6,65
01326	u.a. Loschwitz/Wachwitz	8,40	01328	u.a. Weißig	6,85

Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
01326	u.a. Loschwitz/Wachwitz	94,6 m ²	01217	u.a. Kleinpestitz/Mockritz	51,0 m ²
01324	u.a. Bühlau/Weißer Hirsch	80,3 m ²	01169	u.a. Naußlitz	54,3 m ²
01309	u.a. Striesen-West	71,8 m ²	01328	u.a. Weißig	54,8 m ²
01067	u.a. Innere Altstadt	71,1 m ²	01189	u.a. Coschütz/Gittersee	59,7 m ²

*auf der Basis von 15240 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





3.3.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 2.470 €/m². Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 stellt dies ein Plus von 2,1 % dar.

Mit im Durchschnitt 3.210 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre > 2015 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 2.850 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar.

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 80,50 m².

Innerhalb des Stadtgebiets ist der PLZ-Bereich 01324 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 3.280 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 01326 (3.130 €/m²) sowie 01099 (2.990 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 1.700 bzw. 1.920 €/m² in den PLZ-Bereichen 01328 und 01217.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Dresden					H1 2017
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)
2.470		2.080		3.490	1.370
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*					
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015
2.190	1.910	1.810	1.550	1.870	3.180
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*	
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²		
1.870	1.890	2.220	2.850	80,50	

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 3070 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

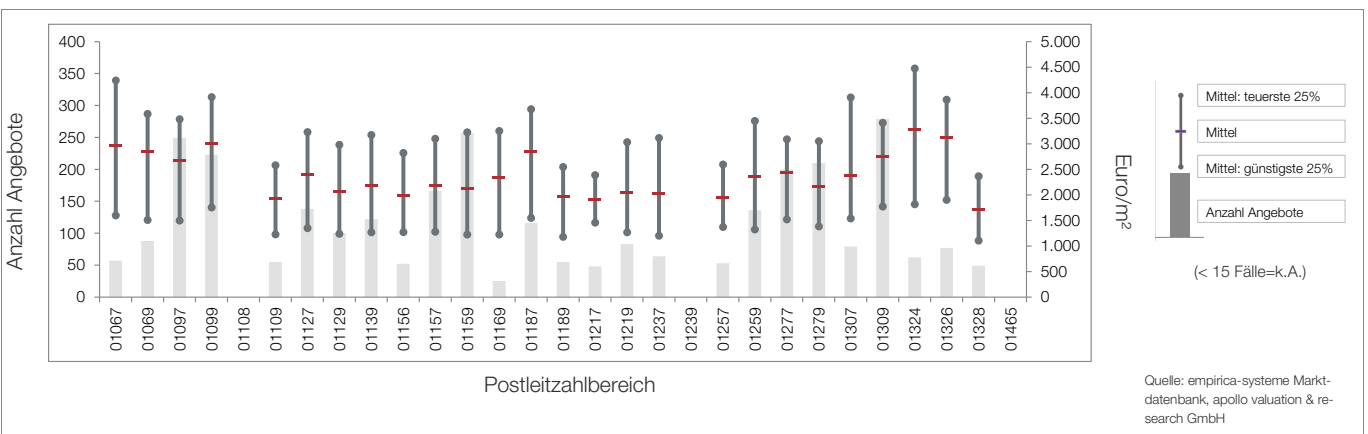
Übersicht Teilräume

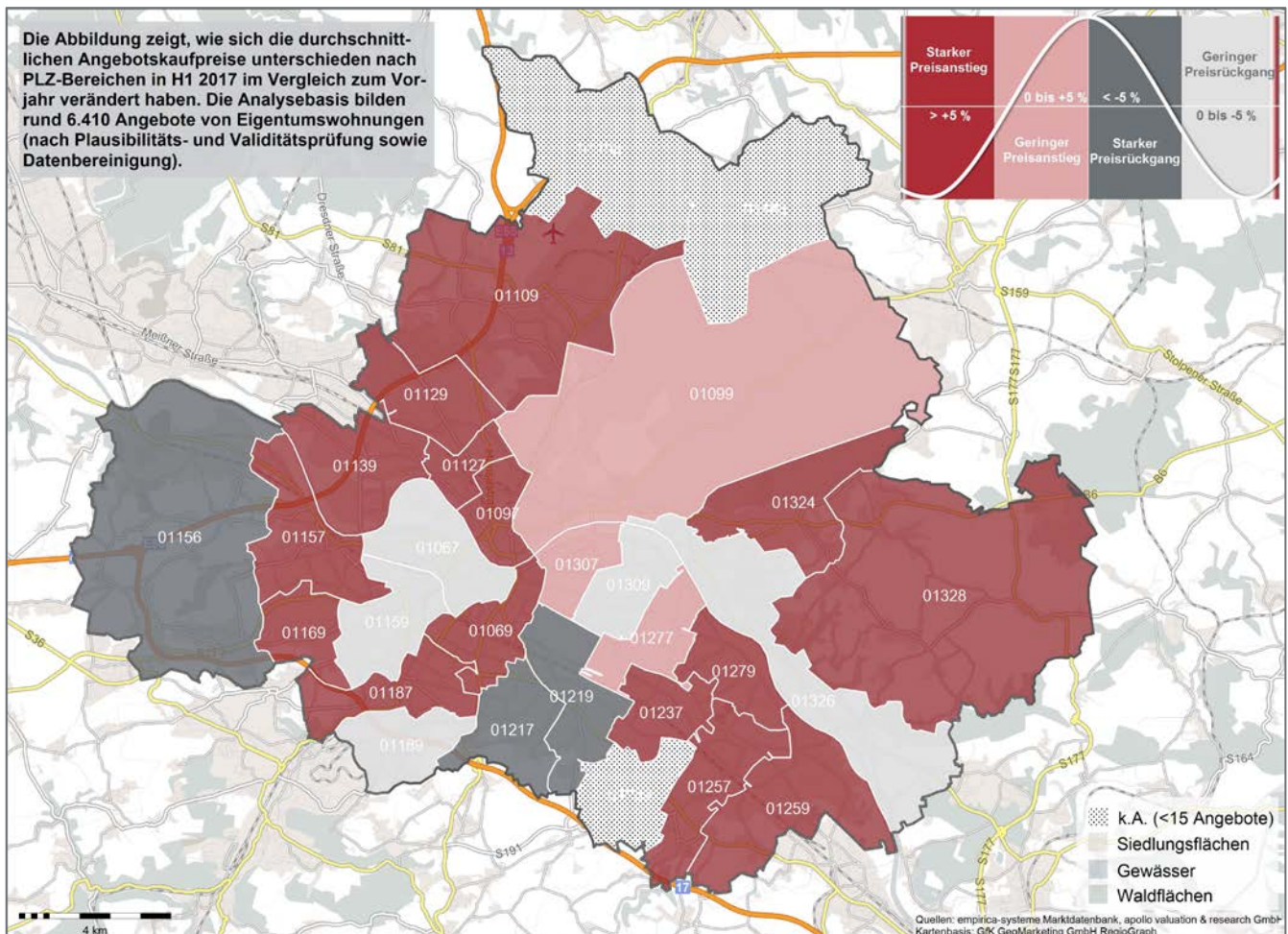
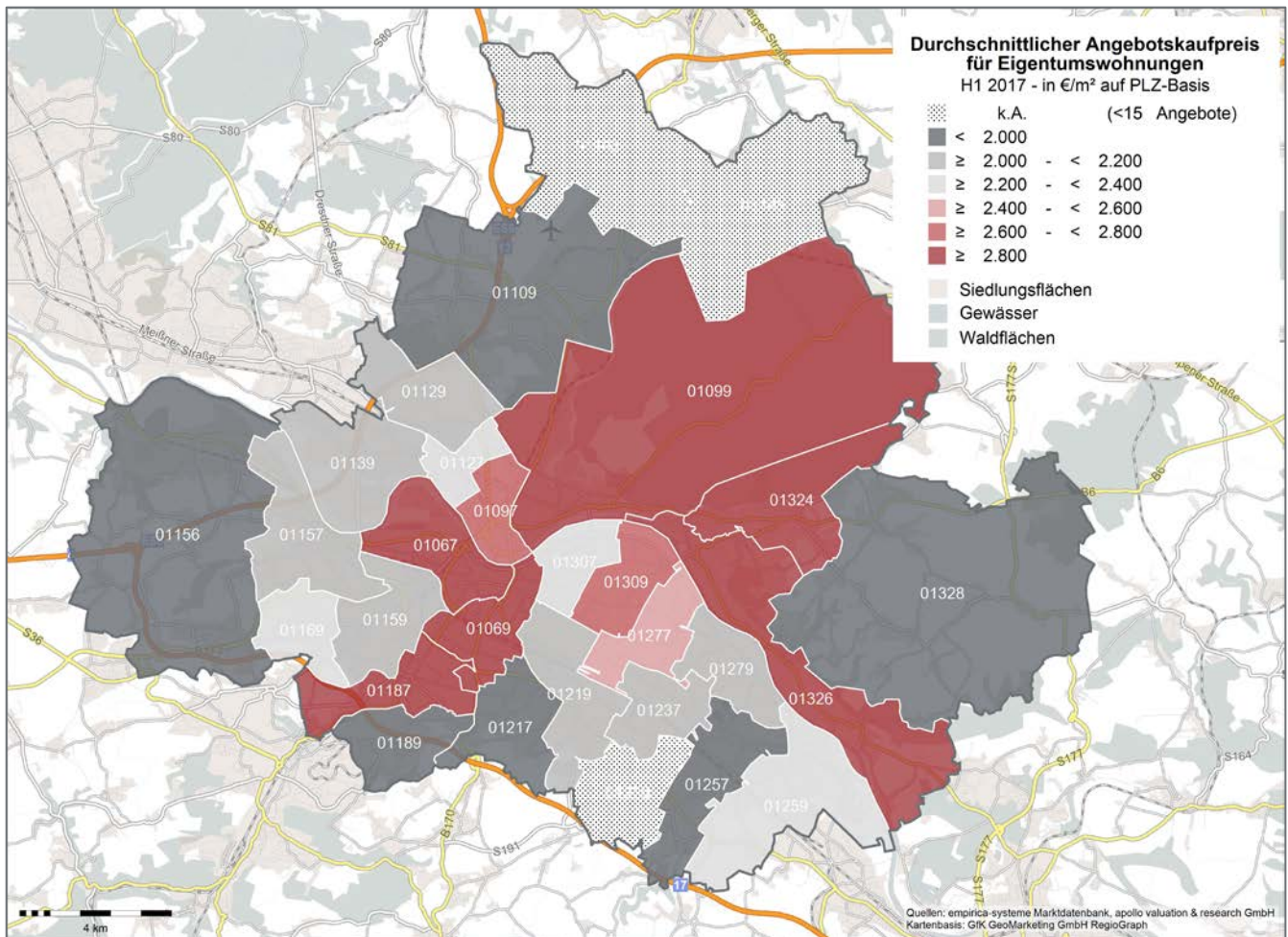
Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
01324	u.a. Bühlau/Weißer Hirsch	3.280	01328	u.a. Weißig	1.700
01326	u.a. Loschwitz/Wachwitz	3.130	01217	u.a. Kleinpestitz/Mockritz	1.920
01099	u.a. Albertstadt	2.990	01109	u.a. Klotzsche	1.930
01067	u.a. Innere Altstadt	2.960	01257	u.a. Lockwitz	1.940

Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
01326	u.a. Loschwitz/Wachwitz	109,1 m²	01328	u.a. Weißig	64,2 m²
01324	u.a. Bühlau/Weißer Hirsch	101,5 m²	01237	u.a. Seidnitz/Dobritz	64,4 m²
01069	u.a. Südvorstadt-West	99,3 m²	01307	u.a. Johannstadt-Süd	68,3 m²
01169	u.a. Naußlitz	93,5 m²	01129	u.a. Trachau	68,3 m²

*auf der Basis von 3070 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





3.4.1. Bevölkerung und Haushalte

Die kreisfreie Stadt Düsseldorf befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht von einer Bevölkerungszahl von 612.178 aus. Diese verteilen sich auf 336.653 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt Düsseldorf in 2015 im Durchschnitt 1,8 Personen (Nordrhein-Westfalen: 2,0 / BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +1,3 % entsprechend dem bundesdeutschen Trend positiv (BRD: +1,2 %) entwickelt (Nordrhein-Westfalen: +1,3 %). Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +1,7 % eine vergleichbare Tendenz (Nordrhein-Westfalen: +1,8 % / BRD: +1,7 %).

3.4.2. Wirtschaft

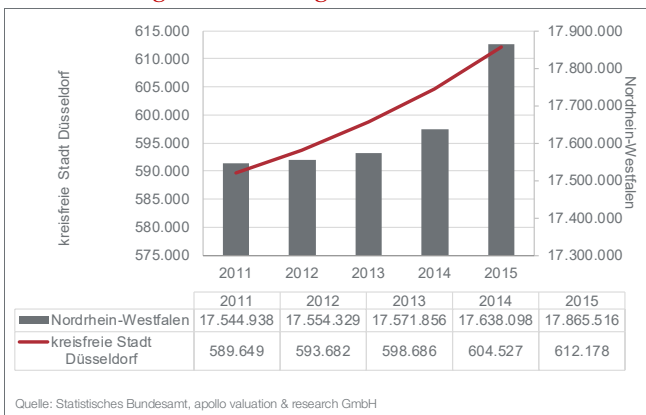
Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt Düsseldorf beträgt 118,7. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit -0,6-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in Düsseldorf eindeutig über diesem liegt (Nordrhein-Westfalen: 99,9 / -0,1-Punkte im Vergleich zum Vorjahr).

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich Düsseldorf mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 7,4 % (Juli 17) schlechter als die Bundesrepublik (5,6 %) dar (Nordrhein-Westfalen: 7,5 %). Seit Juli 2016 hat die Quote allerdings um 0,5 %-Punkte abgenommen.

3.4. Düsseldorf



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
kreisfreie Stadt Düsseldorf	119,3	118,7	26.400
Nordrhein-Westfalen	100,0	99,9	22.215
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
kreisfreie Stadt Düsseldorf	7,9	7,4	-0,5
Nordrhein-Westfalen	7,8	7,5	-0,3
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.4.3. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Düsseldorf baut auf 70.475 Wohngebäude bzw. 338.243 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 0,2 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,3 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Nordrhein-Westfalen bei jeweils +0,4 % und in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in Düsseldorf jedes Gebäude über 4,8 Wohneinheiten (Nordrhein-Westfalen: 2,3 / BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 40,6 m² Wohnfläche zur Verfügung (Nordrhein-Westfalen: 43,5 m² / BRD: 44,7 m²).

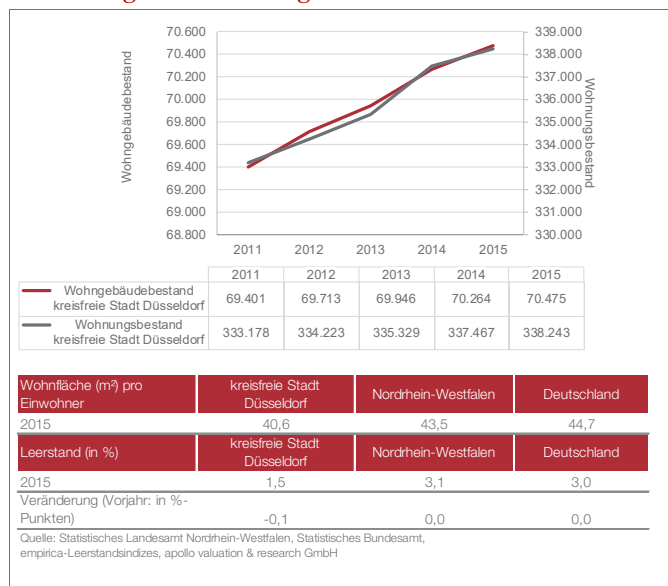
Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in Düsseldorf zuletzt (2015) 1.136 Wohneinheiten betragen (Nordrhein-Westfalen: 40.670 / BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Minus von 52,1 % dar (Nordrhein-Westfalen: -12,1 % / BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 1.270 Einheiten/Jahr) bedeutet dies ebenfalls eine Abnahme.

Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 1.453 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (Nordrhein-Westfalen: 55.805 / BRD: 313.296). Entsprechend dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit unter dem Fünf-Jahresschnitt (rund 1.780 Einheiten/Jahr) gelegen.

Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf beläuft sich derzeit (2015) auf 1,5 %. Somit ist er nicht nur unter dem deutschen Durchschnitt, sondern hat im Vergleich zum Vorjahr zudem abgenommen (-0,1 %-Punkte) (Nordrhein-Westfalen: 3,1 % [0,0 %-Punkte] / BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in Düsseldorf bei 2,9 % (Nordrhein-Westfalen: 3,6 % / BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.4.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von Düsseldorf werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 11,00 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 3,8 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 13,25 €/m² das teuerste Teilssegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 12,15 €/m² für kleine Einheiten (< 45 m²) aufgerufen.

Die durchschnittliche Größe der im ersten Halbjahr 2017 angebotenen Mietwohnungen liegt dabei bei 70,60 m².

Räumlich bildet der PLZ-Bereich 40213 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 14,10 €/m² die Preisspitze, gefolgt von den PLZ-Bereichen 40545 (13,85 €/m²) sowie 40474 (13,15 €/m²). Demgegenüber findet sich der günstigste Mietwohnraum mit 8,40 bzw. 8,85 €/m² in den PLZ-Bereichen 40595 und 40231.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Düsseldorf					H1 2017	
Mittel €/m²	Median €/m²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
11,00	10,10			15,35	7,80	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
12,10	11,10	10,65	10,30	10,55	13,20	13,25
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*		
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²			
12,15	10,25	10,15	11,70	70,60		

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 8940 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

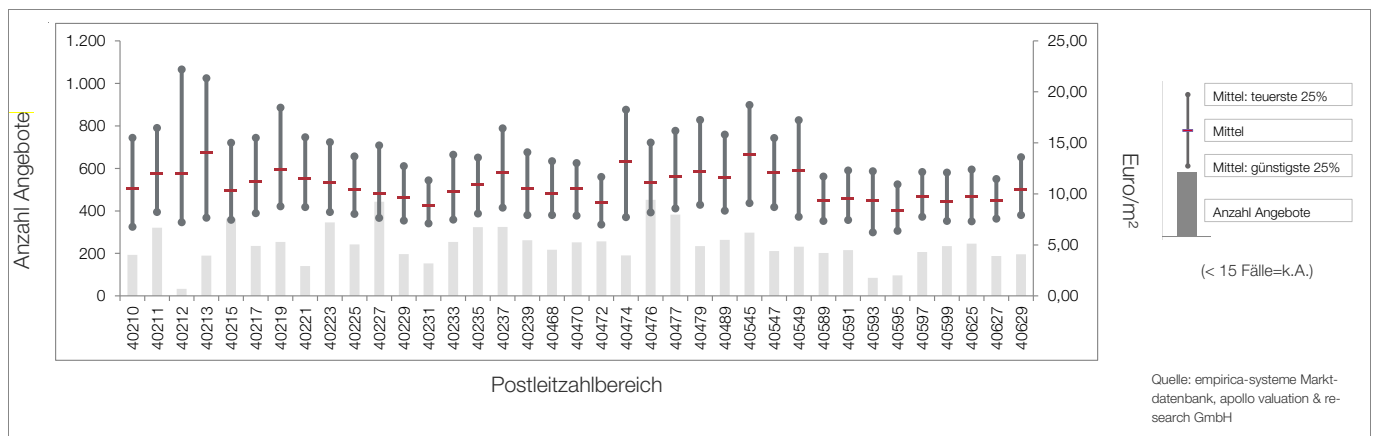
Übersicht Teilräume

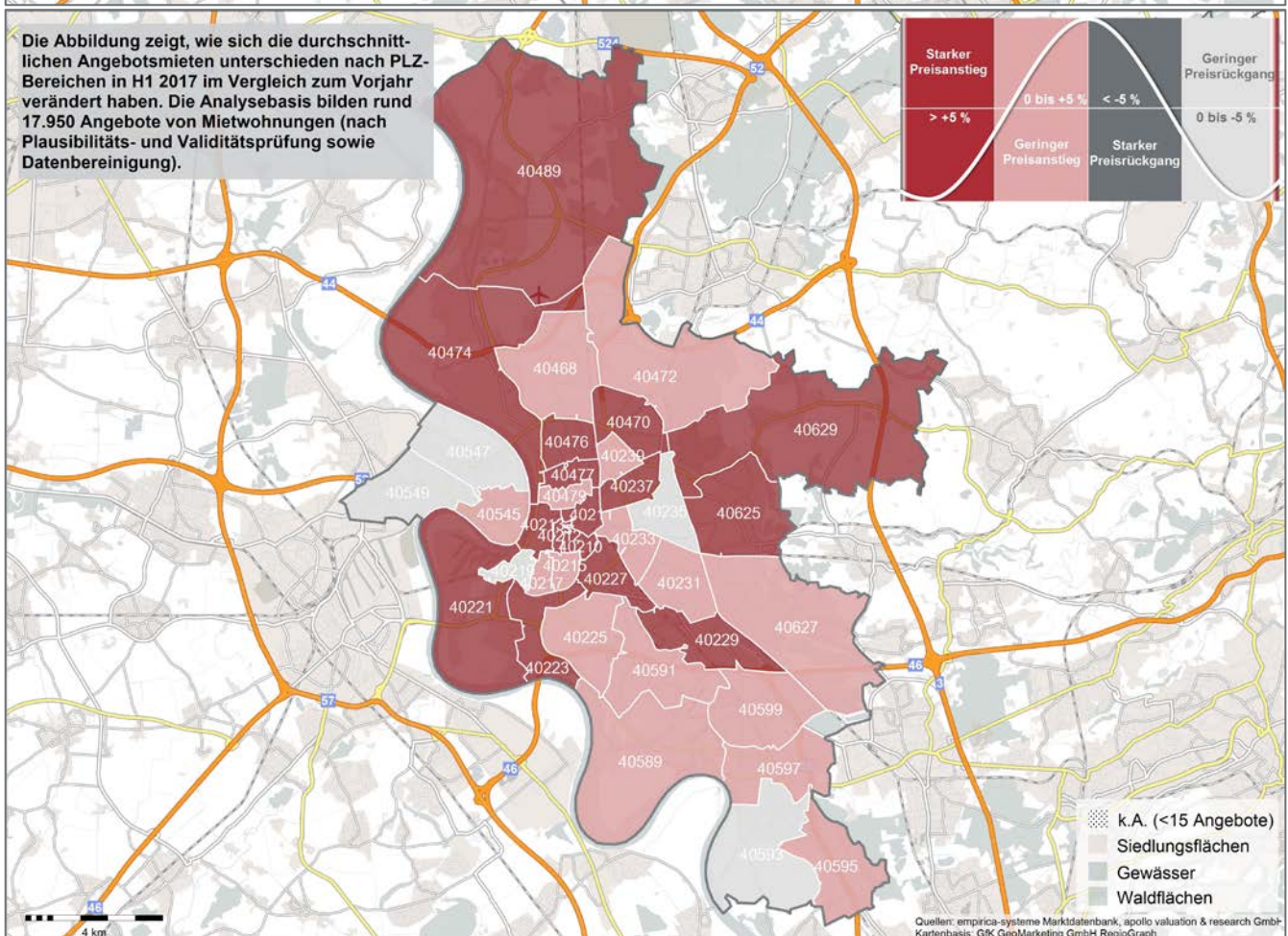
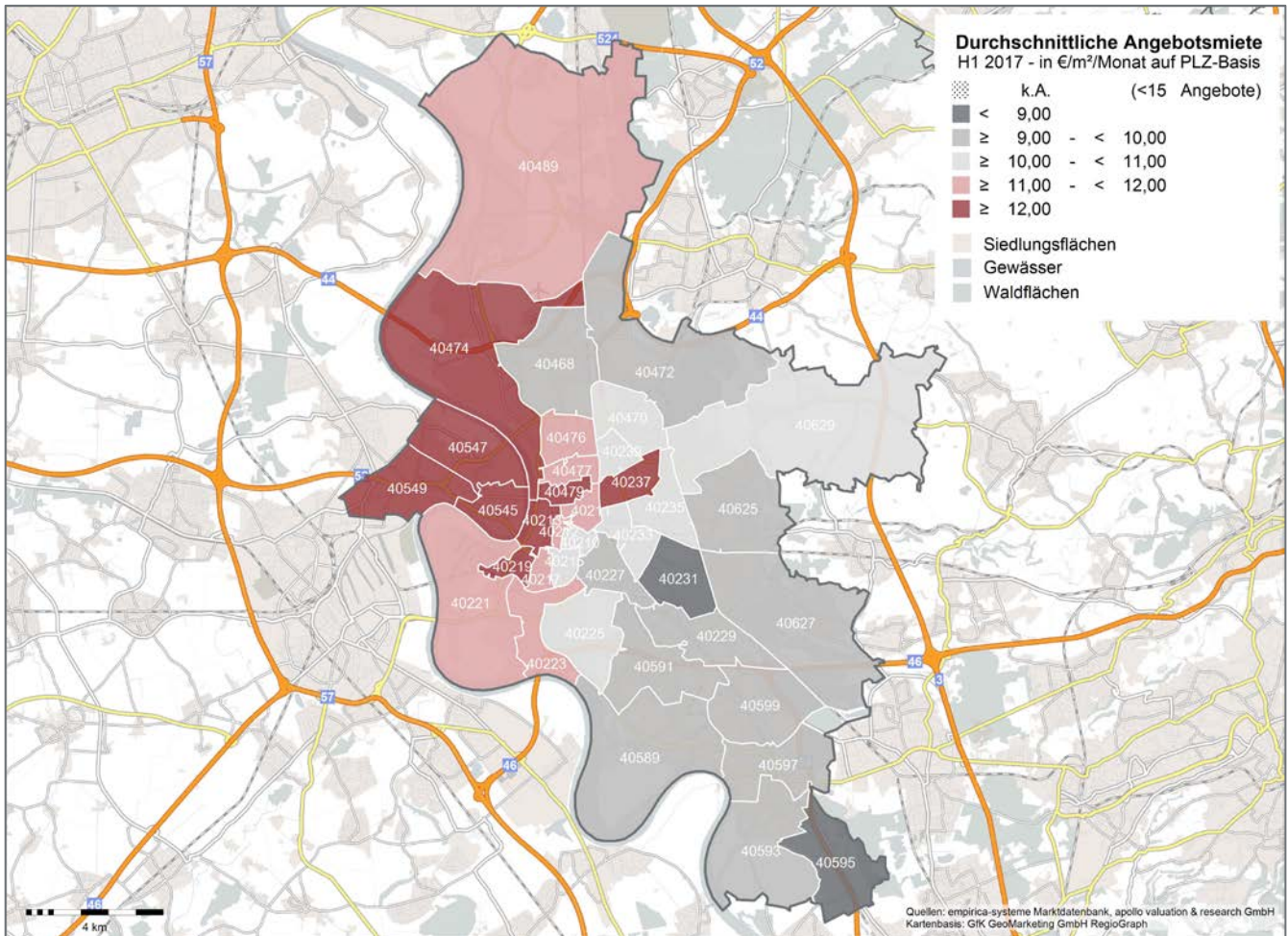
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*	PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*
40213	u.a. Altstadt	14,10	40595	u.a. Garath	8,40
40545	Oberkassel	13,85	40231	u.a. Lierenfeld	8,85
40474	u.a. Stockum	13,15	40472	u.a. Rath	9,10
40219	u.a. Unterbilk	12,35	40599	u.a. Hassels	9,25

Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungs- größe*	PLZ	Ortsteil	Wohnungs- größe*
40474	u.a. Stockum	100,4 m²	40227	u.a. Oberbilk	56,6 m²
40545	Oberkassel	89,9 m²	40591	u.a. Wersten	57,8 m²
40237	u.a. Düsseldorf	87,2 m²	40599	u.a. Hassels	60,9 m²
40489	u.a. Angermund	83,9 m²	40217	u.a. Unterbilk	61,3 m²

*auf der Basis von 8940 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





3.4.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 4.250 €/m². Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 stellt dies ein Plus von 7,9 % dar.

Mit im Durchschnitt 5.510 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre > 2015 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 4.680 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar. Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 96,00 m².

Der in den Vorjahren den Markt dominierende PLZ-Bereich 40213 hat in diesem Jahr eine zu geringe Zahl an auswertbaren Angeboten und kann daher nicht in die Analyse der Teilräume einbezogen werden. Jedoch würde der durchschnittliche Angebotskaufpreis aller Voraussicht nach erneut das Preisranking anführen. Im Rahmen der aktuellen Auswertung ist daher der PLZ-Bereich 40545 innerhalb des Stadtgebietes mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 6.860 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 40549 (6.010 €/m²) sowie 40219 (5.420 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 2.090 bzw. 2.440 €/m² in den PLZ-Bereichen 40595 und 40229.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Düsseldorf				H1 2017
Mittel €/m²	Median €/m²	Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
4.250	3.450	6.320	2.210	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*				
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	> 2015
4.580	4.530	3.240	3.150	5.510
3.850	5.420			
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*			Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*	
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²	
2.900	2.980	3.400	4.680	96,00

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 2150 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

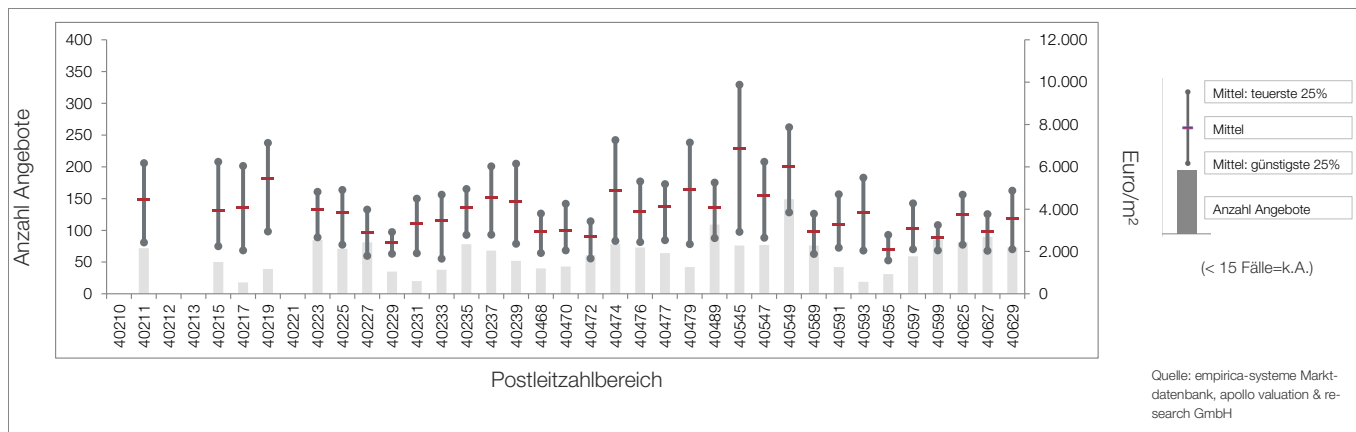
Übersicht Teilräume

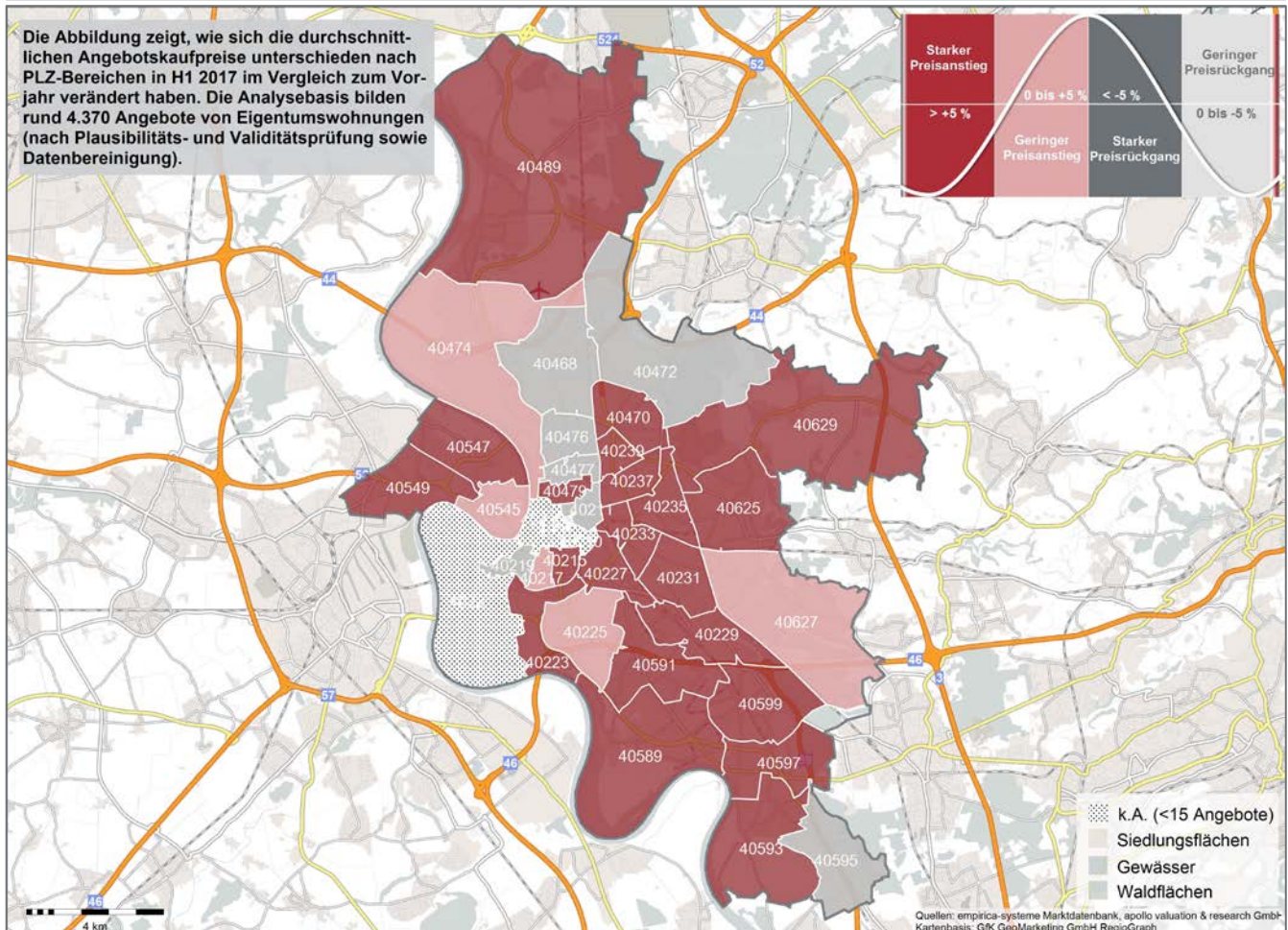
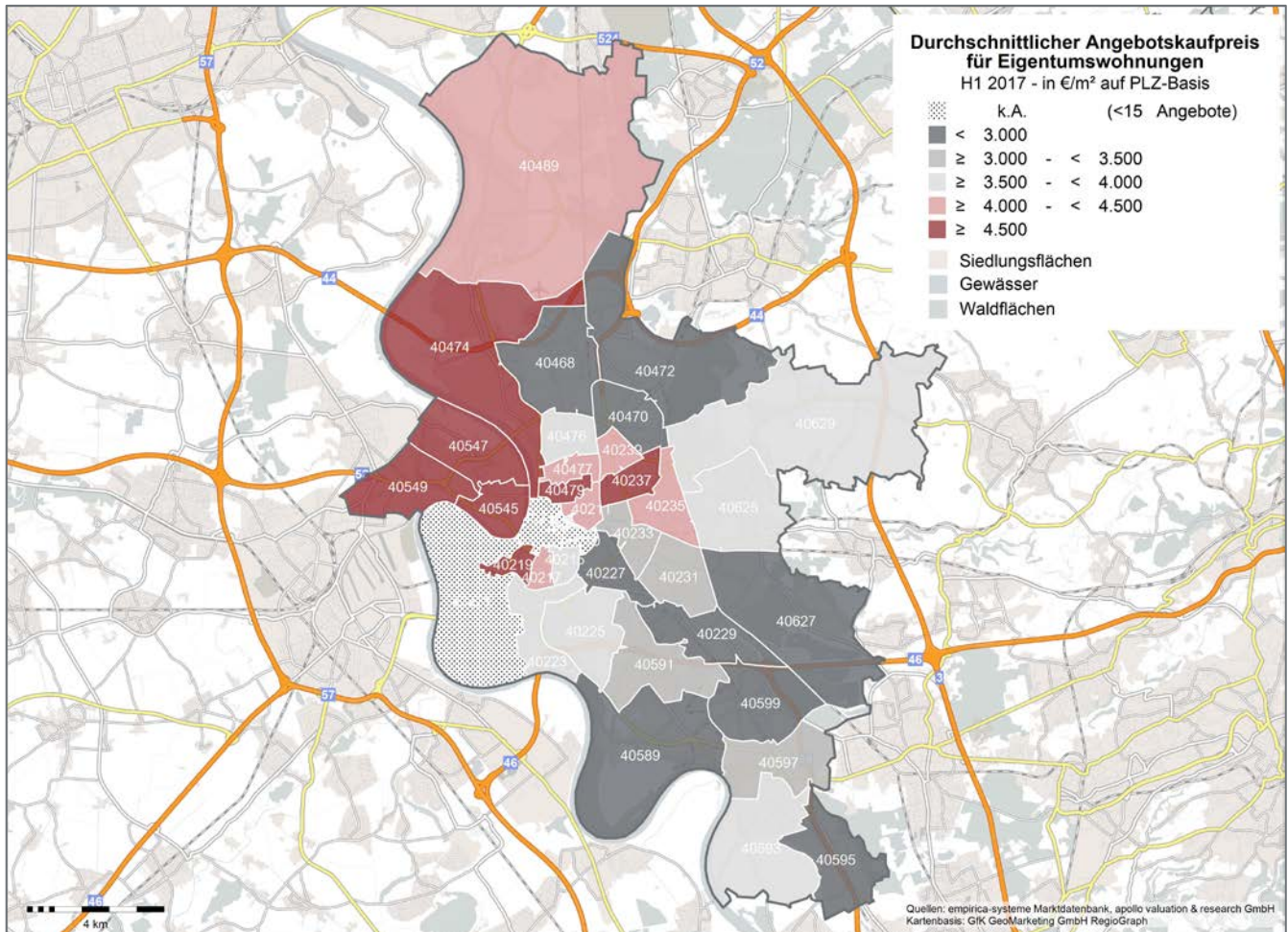
Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
40545	Oberkassel	6.860	40595	u.a. Garath	2.090
40549	u.a. Heerdt	6.010	40229	u.a. Eller	2.440
40219	u.a. Unterbilk	5.420	40599	u.a. Hassels	2.670
40479	u.a. Pempelfort	4.930	40472	u.a. Rath	2.700

Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
40545	Oberkassel	142,0 m²	40468	u.a. Unterrath	63,0 m²
40549	u.a. Heerdt	123,7 m²	40591	u.a. Wersten	66,0 m²
40474	u.a. Stockum	123,4 m²	40231	u.a. Lierenfeld	71,4 m²
40237	u.a. Düsseldorf	114,5 m²	40229	u.a. Eller	73,0 m²

*auf der Basis von 2140 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





3.5.1. Bevölkerung und Haushalte

Die kreisfreie Stadt Essen befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht von einer Bevölkerungszahl von 582.624 aus. Diese verteilen sich auf 307.169 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt Essen in 2015 im Durchschnitt 1,9 Personen (Nordrhein-Westfalen: 2,0 / BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +1,5 % entsprechend dem bundesdeutschen Trend positiv (BRD: +1,2 %) entwickelt (Nordrhein-Westfalen: +1,3 %). Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +1,2 % eine vergleichbare Tendenz (Nordrhein-Westfalen: +1,8 % / BRD: +1,7 %).

3.5.2. Wirtschaft

Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt Essen beträgt 98,2. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit -0,6-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in Essen diesem in etwa gleicht (Nordrhein-Westfalen: 99,9 / -0,1-Punkte im Vergleich zum Vorjahr).

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich Essen mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 11,4 % (Juli 17) schlechter als die Bundesrepublik (5,6 %) dar (Nordrhein-Westfalen: 7,5 %). Seit Juli 2016 hat die Quote allerdings um 0,6 %-Punkte abgenommen.

3.5. Essen



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
kreisfreie Stadt Essen	98,8	98,2	21.836
Nordrhein-Westfalen	100,0	99,9	22.215
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
kreisfreie Stadt Essen	12,0	11,4	-0,6
Nordrhein-Westfalen	7,8	7,5	-0,3
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.5.3. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Essen baut auf 87.330 Wohngebäude bzw. 312.109 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 0,3 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,3 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Nordrhein-Westfalen bei jeweils +0,4 % und in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in Essen jedes Gebäude über 3,6 Wohneinheiten (Nordrhein-Westfalen: 2,3 / BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 40,1 m² Wohnfläche zur Verfügung (Nordrhein-Westfalen: 43,5 m² / BRD: 44,7 m²).

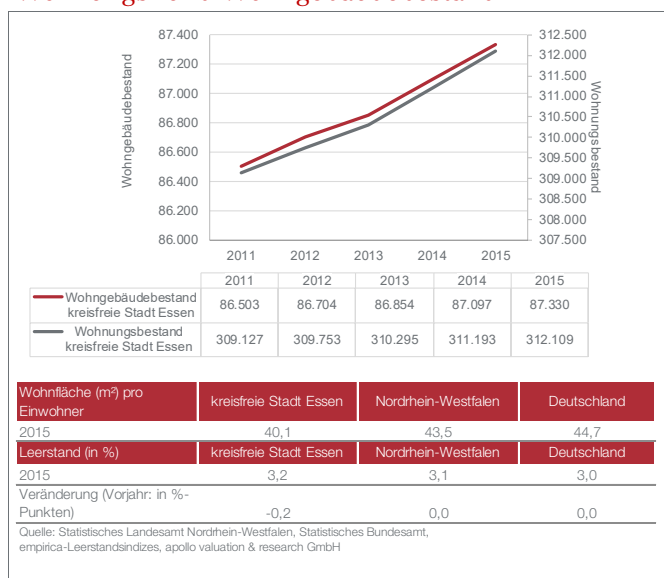
Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in Essen zuletzt (2015) 1.022 Wohneinheiten betragen (Nordrhein-Westfalen: 40.670 / BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von 1,8 % dar (Nordrhein-Westfalen: -12,1 % / BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 840 Einheiten/Jahr) bedeutet dies ebenfalls eine Zunahme.

Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 858 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (Nordrhein-Westfalen: 55.805 / BRD: 313.296). Gegenüber dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit unter dem Fünf-Jahreschnitt (rund 940 Einheiten/Jahr) gelegen.

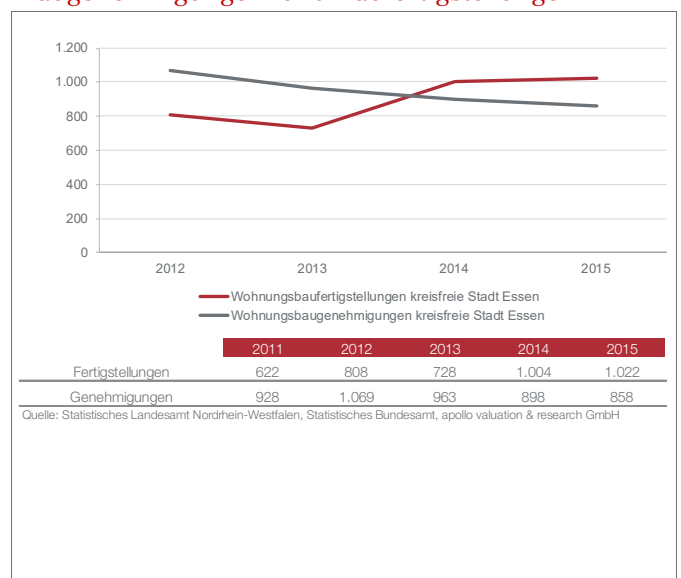
Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Essen beläuft sich derzeit (2015) auf 3,2 %. Somit ist er zwar über dem deutschen Durchschnitt, hat im Vergleich zum Vorjahr aber abgenommen (-0,2 %-Punkte) (Nordrhein-Westfalen: 3,1 % [0,0 %-Punkte] / BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in Essen bei 4,4 % (Nordrhein-Westfalen: 3,6 % / BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.5.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von Essen werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 6,95 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 3,7 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 10,80 €/m² das teuerste Teilsegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 7,85 €/m² für kleine Einheiten (< 45 m²) aufgerufen.

Die durchschnittliche Größe der im ersten Halbjahr 2017 angebotenen Mietwohnungen liegt dabei bei 65,00 m².

Räumlich bildet der PLZ-Bereich 45133 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 9,15 €/m² die Preisspitze, gefolgt von den PLZ-Bereichen 45131 (8,70 €/m²) sowie 45219 (8,45 €/m²). Demgegenüber findet sich der günstigste Mietwohnraum mit 5,85 bzw. 6,10 €/m² in den PLZ-Bereichen 45279 sowie 45326 und 45356.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Essen					H1 2017	
Mittel €/m ²	Median €/m ²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
6,95	6,65			9,20	5,30	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m ²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
6,80	6,80	6,85	6,70	7,10	9,00	10,80
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m ²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m ²)*		
< 45 m ²	45 - 64 m ²	65 - 84 m ²	> 84 m ²			
7,85	6,65	6,60	7,55	65,00		

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung häufig teilt. *auf der Basis von 8160 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

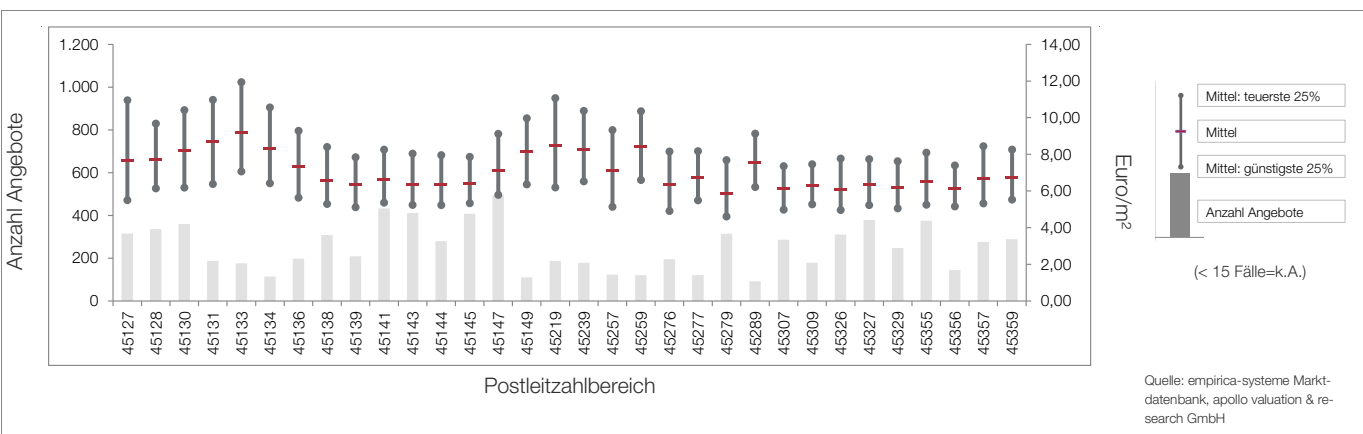
Übersicht Teilräume

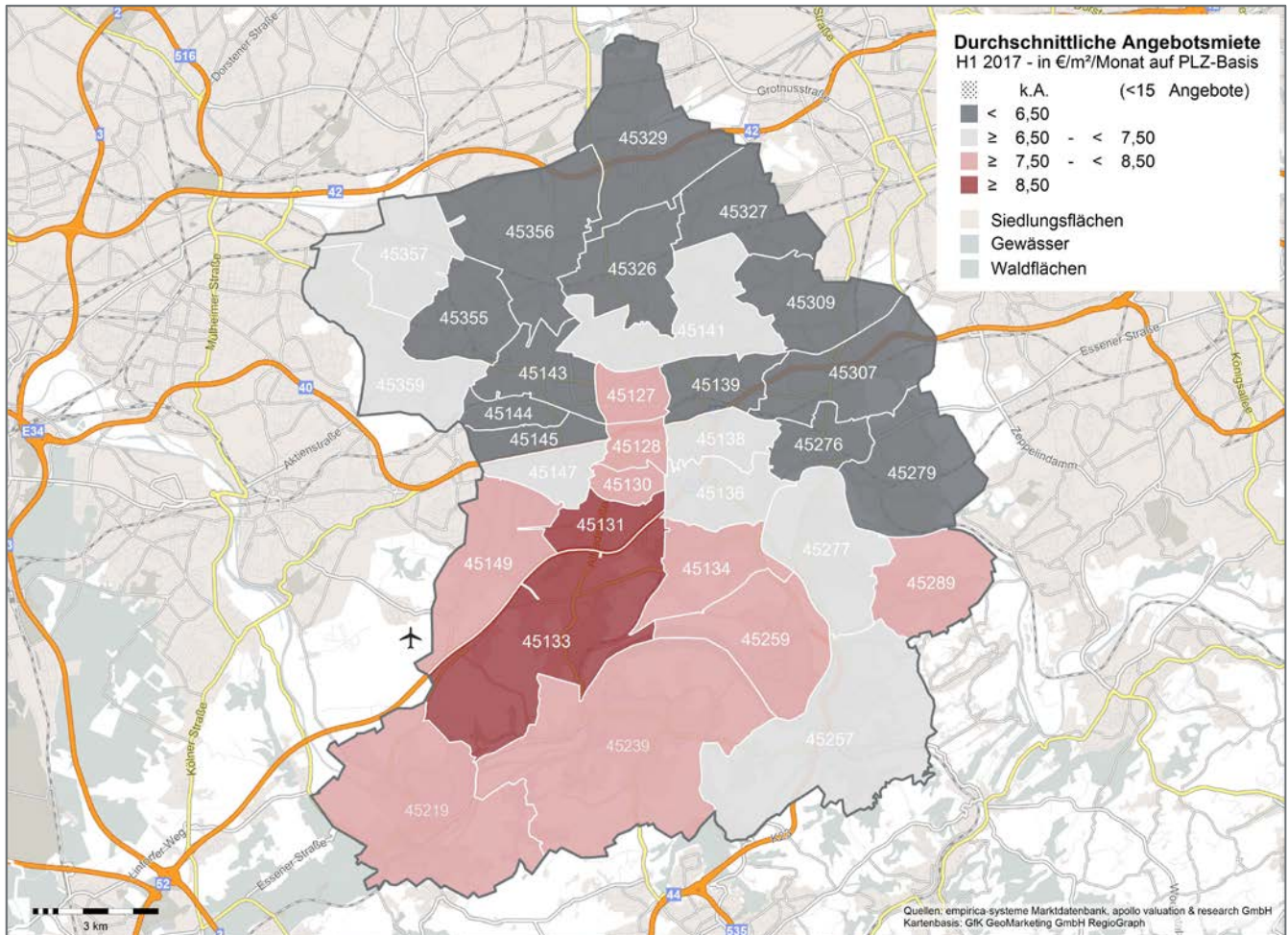
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *
45133	u.a. Bredeney	9,15	45279	u.a. Horst	5,85
45131	Rüttenscheid	8,70	45326	u.a. Altenessen-Süd	6,10
45219	Kettwig	8,45	45356	u.a. Bochold	6,10
45259	Heisingen	8,40	45307	u.a. Kray	6,15

Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
45133	u.a. Bredeney	92,8 m ²	45143	u.a. Altdorf	58,3 m ²
45219	Kettwig	76,5 m ²	45147	u.a. Holsterhausen	58,4 m ²
45257	u.a. Kupferdreh	76,2 m ²	45141	u.a. Stoppenberg	59,4 m ²
45149	u.a. Haarzopf	75,6 m ²	45128	u.a. Südviertel	60,1 m ²

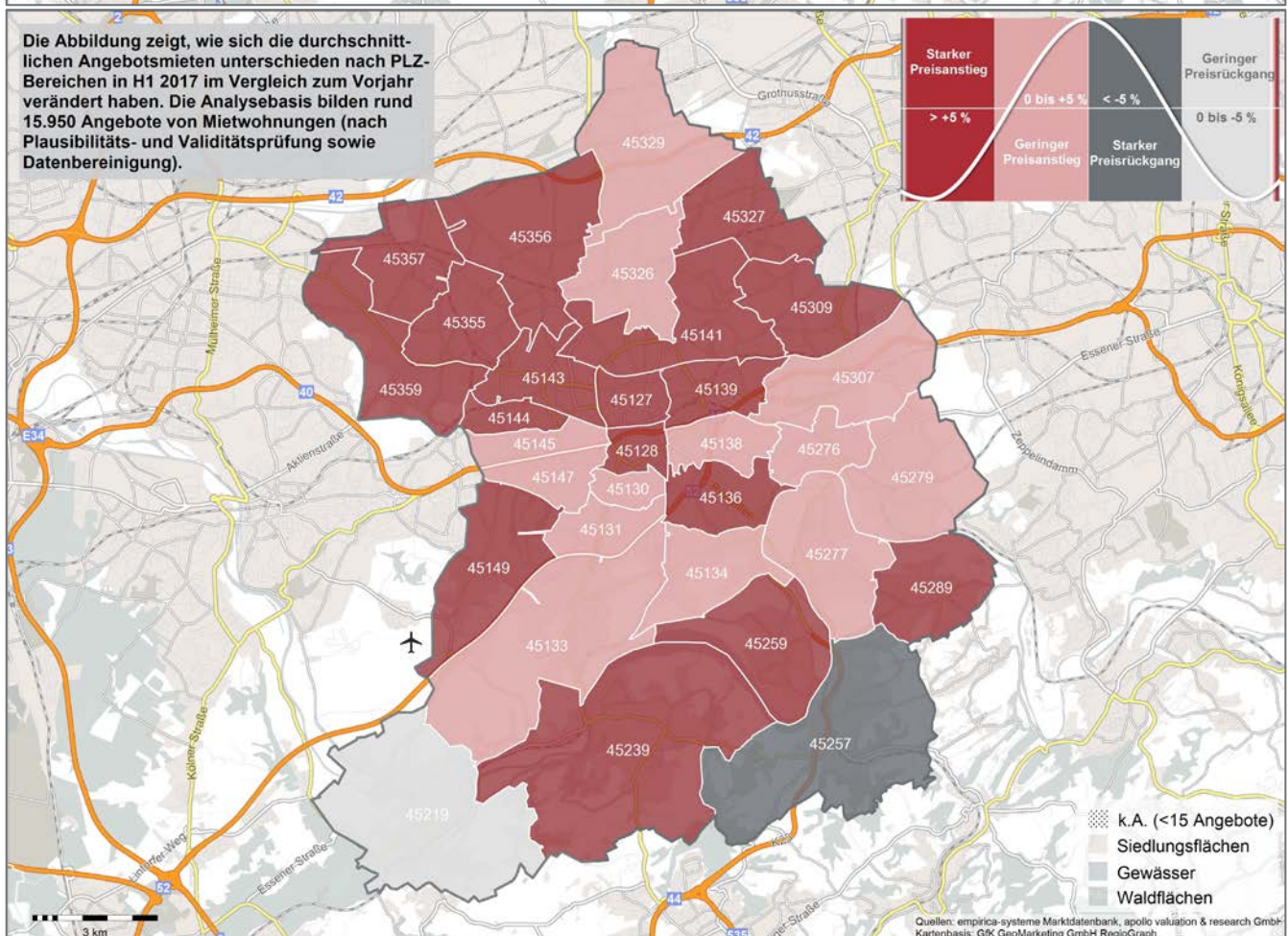
*auf der Basis von 8160 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





Die Abbildung zeigt, wie sich die durchschnittlichen Angebotsmieten unterschieden nach PLZ-Bereichen in H1 2017 im Vergleich zum Vorjahr verändert haben. Die Analysebasis bilden rund 15.950 Angebote von Mietwohnungen (nach Plausibilitäts- und Validitätsprüfung sowie Datenbereinigung).



3.5.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 1.790 €/m². Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 stellt dies ein Plus von 4,1 % dar.

Mit im Durchschnitt 3.330 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre > 2015 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 2.210 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar.

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 80,20 m².

Innerhalb des Stadtgebiets ist der PLZ-Bereich 45133 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 3.240 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 45239 sowie 45131 (3.040 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 940 bzw. 950 €/m² in den PLZ-Bereichen 45356 sowie 45326 und 45327.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Essen						H1 2017
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
1.790		1.320		3.030	760	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baujahr (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015	> 2015
1.500	1.600	1.310	1.480	1.670	2.920	3.330
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*		
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²			
1.170	1.230	1.470	2.210	80,20		

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 1800 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

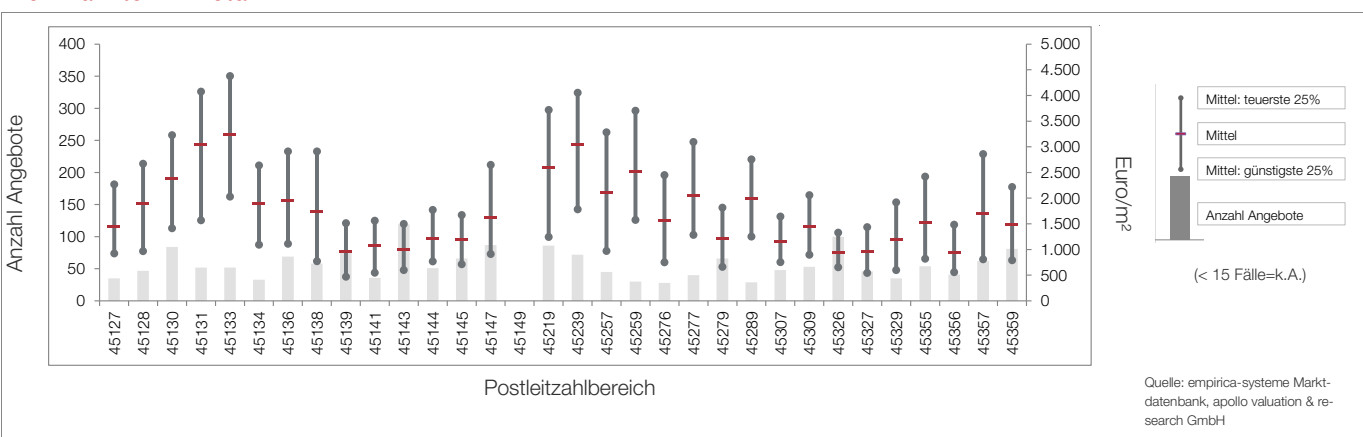
Übersicht Teilräume

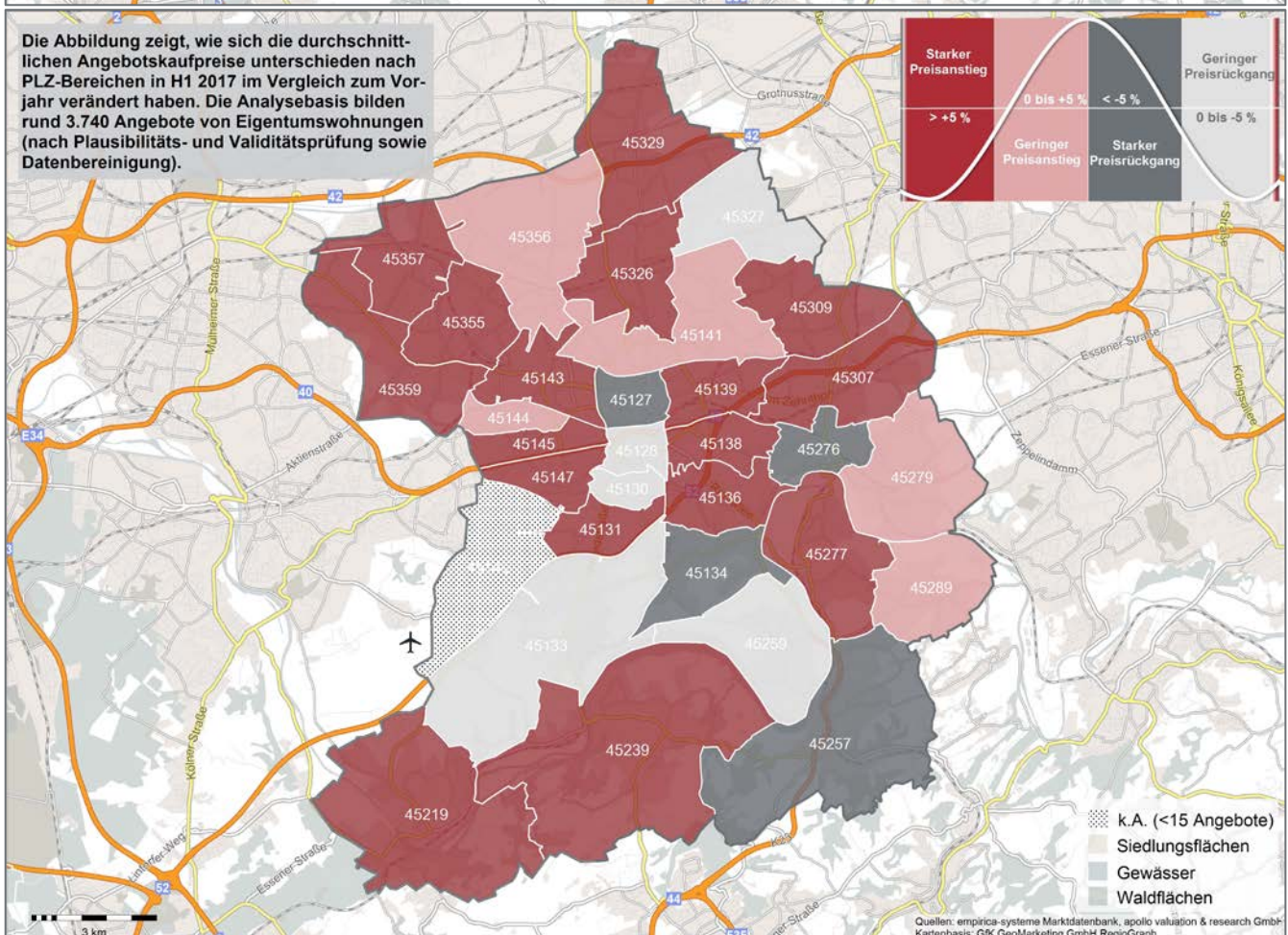
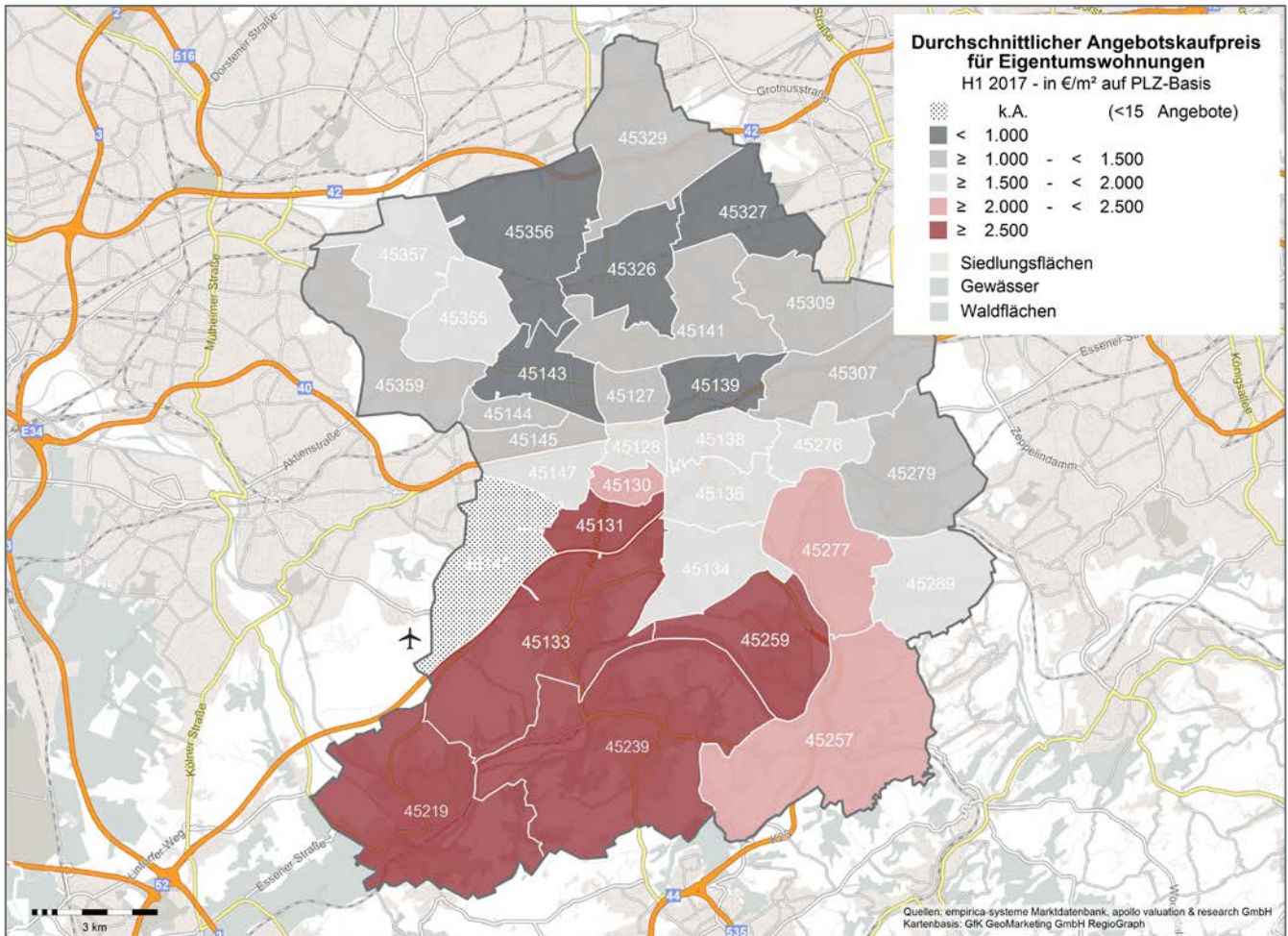
Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
45133	u.a. Bredeney	3.240	45356	u.a. Bochold	940
45239	u.a. Werden	3.040	45326	u.a. Altenessen-Süd	950
45131	Rüttenscheid	3.040	45327	u.a. Katernberg	950
45219	Kettwig	2.590	45139	u.a. Frillendorf	960

Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
45133	u.a. Bredeney	118,5 m²	45356	u.a. Bochold	63,6 m²
45239	u.a. Werden	104,6 m²	45143	u.a. Altdorf	64,0 m²
45219	Kettwig	104,2 m²	45327	u.a. Katernberg	64,1 m²
45277	u.a. Überuhr-Hinsel	101,3 m²	45145	u.a. Frohnhausen	69,6 m²

*auf der Basis von 1800 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





3.6.1. Bevölkerung und Haushalte

Die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main befindet sich im Bundesland Hessen. Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht von einer Bevölkerungszahl von 732.688 aus. Diese verteilen sich auf 396.228 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt Frankfurt am Main in 2015 im Durchschnitt 1,8 Personen (Hessen: 2,1 / BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +2,1 % positiver als der bundesdeutsche Trend (BRD: +1,2 %) entwickelt (Hessen: +1,4 %). Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +2,4 % eine vergleichbare Tendenz (Hessen: +1,8 % / BRD: +1,7 %).

3.6.2. Wirtschaft

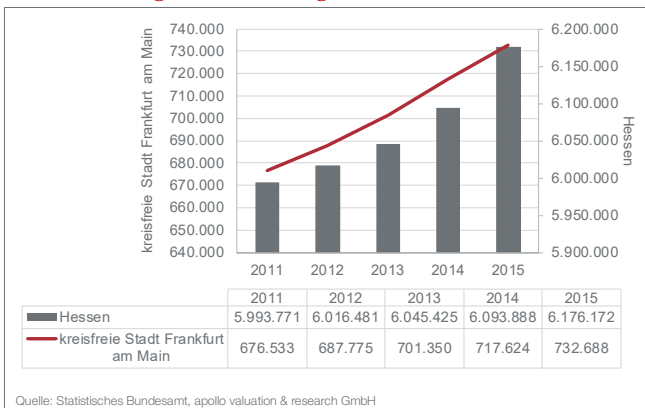
Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt Frankfurt am Main beträgt 114,8. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit -0,6-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in Frankfurt am Main eindeutig über diesem liegt (Hessen: 106,4 / -0,1-Punkte im Vergleich zum Vorjahr).

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich Frankfurt am Main mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 5,8 % (Juli 17) schlechter als die Bundesrepublik (5,6 %) dar (Hessen: 5,1 %). Seit Juli 2016 hat die Quote allerdings um 0,4 %-Punkte abgenommen.

3.6. Frankfurt am Main



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
kreisfreie Stadt Frankfurt am Main	115,4	114,8	25.532
Hessen	106,5	106,4	23.654
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
kreisfreie Stadt Frankfurt am Main	6,2	5,8	-0,4
Hessen	5,3	5,1	-0,2
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.6.3. Wohnungsmarkt

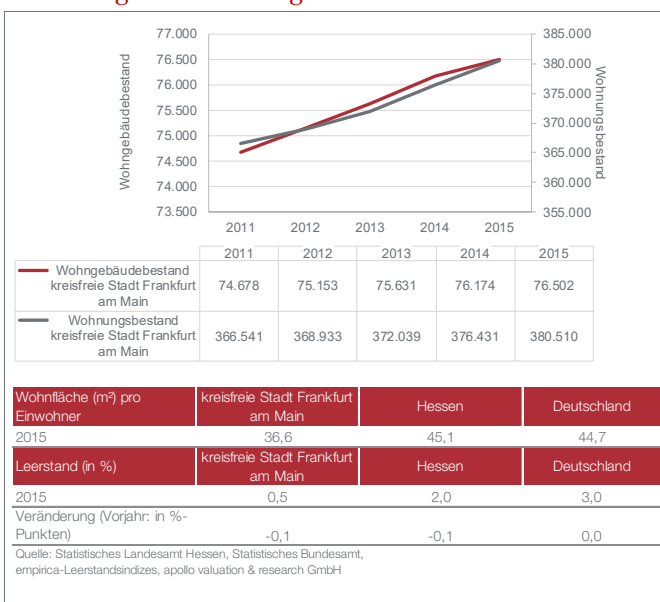
Der Wohnungsmarkt in der Stadt Frankfurt am Main baut auf 76.502 Wohngebäude bzw. 380.510 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 1,1 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,4 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Hessen bei +0,5 % bzw. +0,4 % und in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in Frankfurt am Main jedes Gebäude über 5,0 Wohneinheiten (Hessen: 2,2 / BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 36,6 m² Wohnfläche zur Verfügung (Hessen: 45,1 m² / BRD: 44,7 m²).

Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in Frankfurt am Main zuletzt (2015) 4.325 Wohneinheiten betragen (Hessen: 17.792 / BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Minus von 2,1 % dar (Hessen: +3,6 % / BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 3.340 Einheiten/Jahr) bedeutet dies allerdings eine Zunahme.

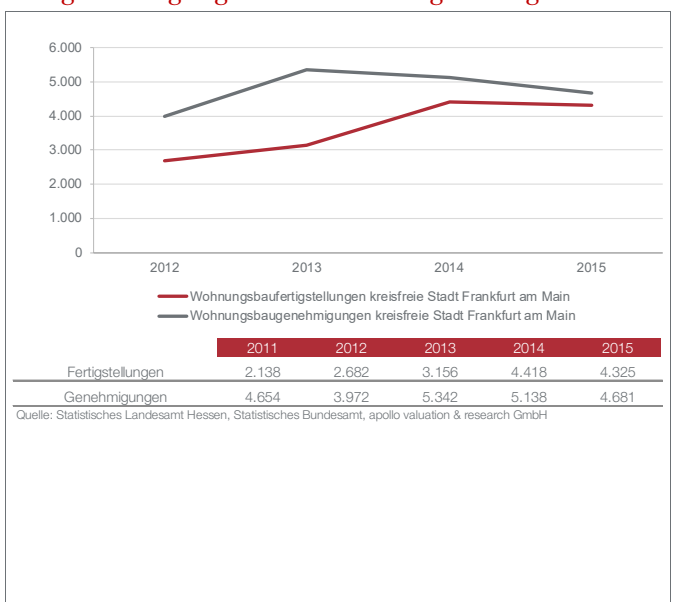
Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 4.681 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (Hessen: 21.555 / BRD: 313.296). Gegenüber dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit unter dem Fünf-Jahresschnitt (rund 4.760 Einheiten/Jahr) gelegen.

Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Frankfurt am Main beläuft sich derzeit (2015) auf 0,5 %. Somit ist er nicht nur unter dem deutschen Durchschnitt, sondern hat im Vergleich zum Vorjahr zudem abgenommen (-0,1 %-Punkte) (Hessen: 2,0 % [-0,1 %-Punkte] / BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]). Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in Frankfurt am Main bei 2,6 % (Hessen: 3,7 % / BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.6.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von Frankfurt am Main werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 13,65 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 4,2 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 15,10 €/m² das teuerste Teilsegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 16,40 €/m² für kleine Einheiten (< 45 m²) aufgerufen.

Die durchschnittliche Größe der im ersten Halbjahr 2017 angebotenen Mietwohnungen liegt dabei bei 69,30 m².

Räumlich bildet der PLZ-Bereich 60323 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 16,65 €/m² die Preisspitze, gefolgt von den PLZ-Bereichen 60325 (16,50 €/m²) sowie 60311 (16,00 €/m²). Demgegenüber findet sich der günstigste Mietwohnraum mit 9,95 bzw. 10,55 €/m² in den PLZ-Bereichen 65936 und 60437.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Frankfurt am Main					H1 2017	
Mittel €/m ²	Median €/m ²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
13,65	13,40			19,30	9,45	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m ²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
14,90	13,20	13,25	12,55	12,80	14,65	15,10
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m ²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m ²)*		
< 45 m ²	45 - 64 m ²	65 - 84 m ²	> 84 m ²			
16,40	13,00	12,90	13,75	69,30		

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 9390 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

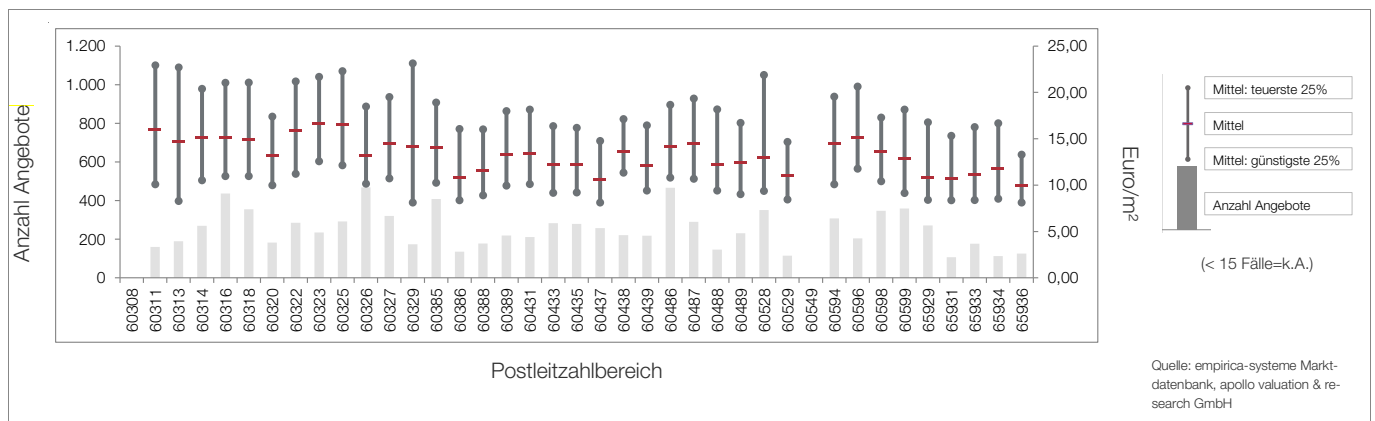
Übersicht Teilräume

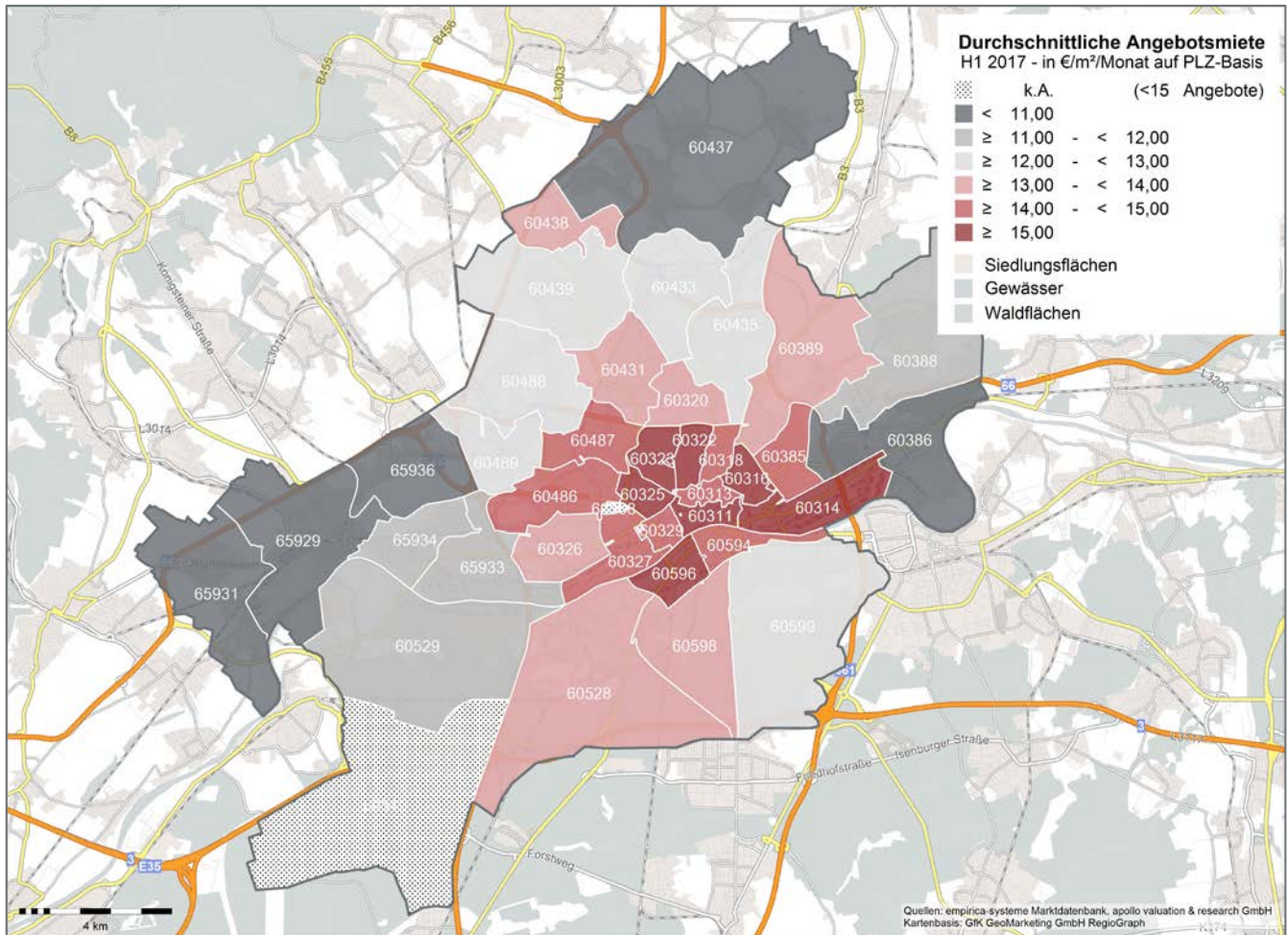
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *
60323	u.a. Westend-Nord	16,65	65936	u.a. Sossenheim	9,95
60325	u.a. Westend-Süd	16,50	60437	u.a. Nieder-Eschbach	10,55
60311	u.a. Altstadt	16,00	65931	u.a. Zeilsheim	10,75
60322	u.a. Nordend-West	15,85	65929	u.a. Unterliederbach	10,80

Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60323	u.a. Westend-Nord	89,9 m ²	65931	u.a. Zeilsheim	55,8 m ²
60325	u.a. Westend-Süd	87,4 m ²	65933	Griesheim	58,7 m ²
60596	Sachsenhausen	81,4 m ²	65929	u.a. Unterliederbach	59,5 m ²
60438	Kalbach/Riedberg	79,6 m ²	60389	u.a. Seckbach	60,7 m ²

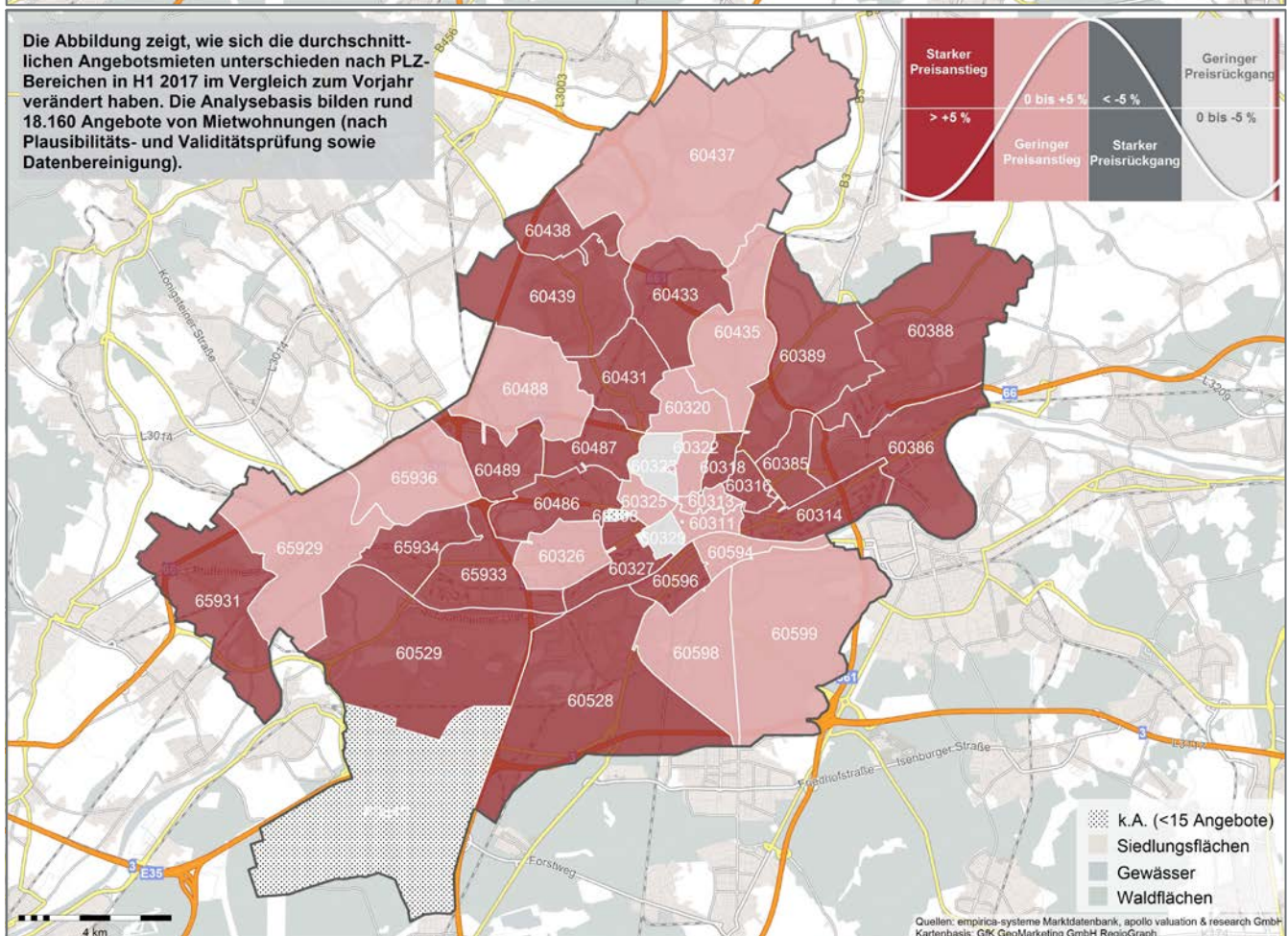
*auf der Basis von 9390 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





Die Abbildung zeigt, wie sich die durchschnittlichen Angebotsmieten unterschieden nach PLZ-Bereichen in H1 2017 im Vergleich zum Vorjahr verändert haben. Die Analysebasis bilden rund 18.160 Angebote von Mietwohnungen (nach Plausibilitäts- und Validitätsprüfung sowie Datenbereinigung).



3.6.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 4.990 €/m². Im Vergleich zu H1 2016 stellt dies ein Plus von 7,5 % dar.

Mit im Durchschnitt 5.770 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre > 2015 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 5.410 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar.

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 92,90 m².

Innerhalb des Stadtgebiets ist der PLZ-Bereich 60325 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 7.660 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 60323 (7.590 €/m²) sowie 60322 (7.260 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 2.980 bzw. 3.220 €/m² in den PLZ-Bereichen 65936 und 60529.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Frankfurt am Main				H1 2017
Mittel €/m²	Median €/m²	Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
4.990	4.470	7.270	2.620	

Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015	> 2015
5.560	4.990	4.460	3.370	4.370	5.610	5.770

Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²	
3.760	4.180	4.220	5.410	92,90

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 2210 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

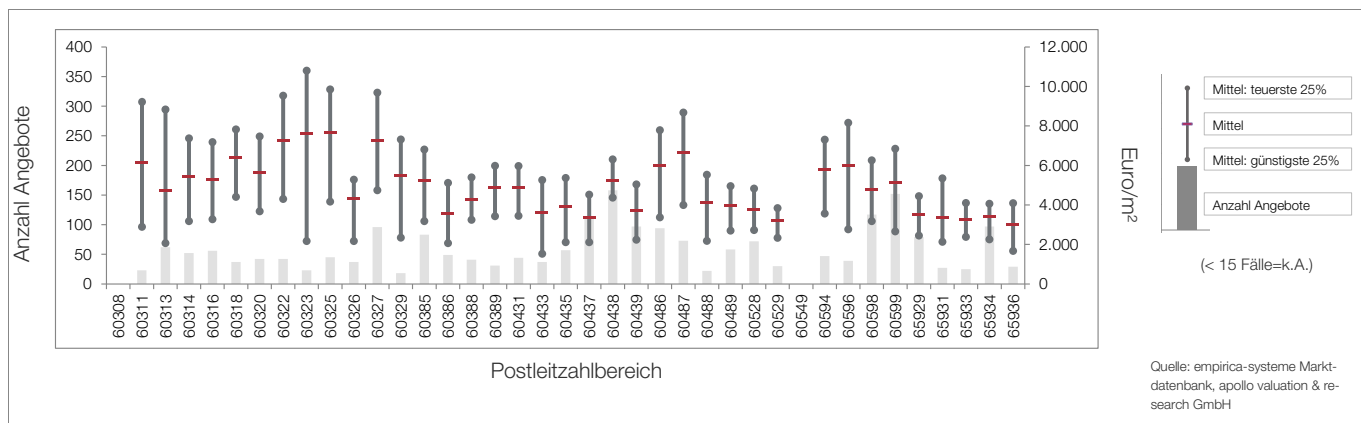
Übersicht Teilräume

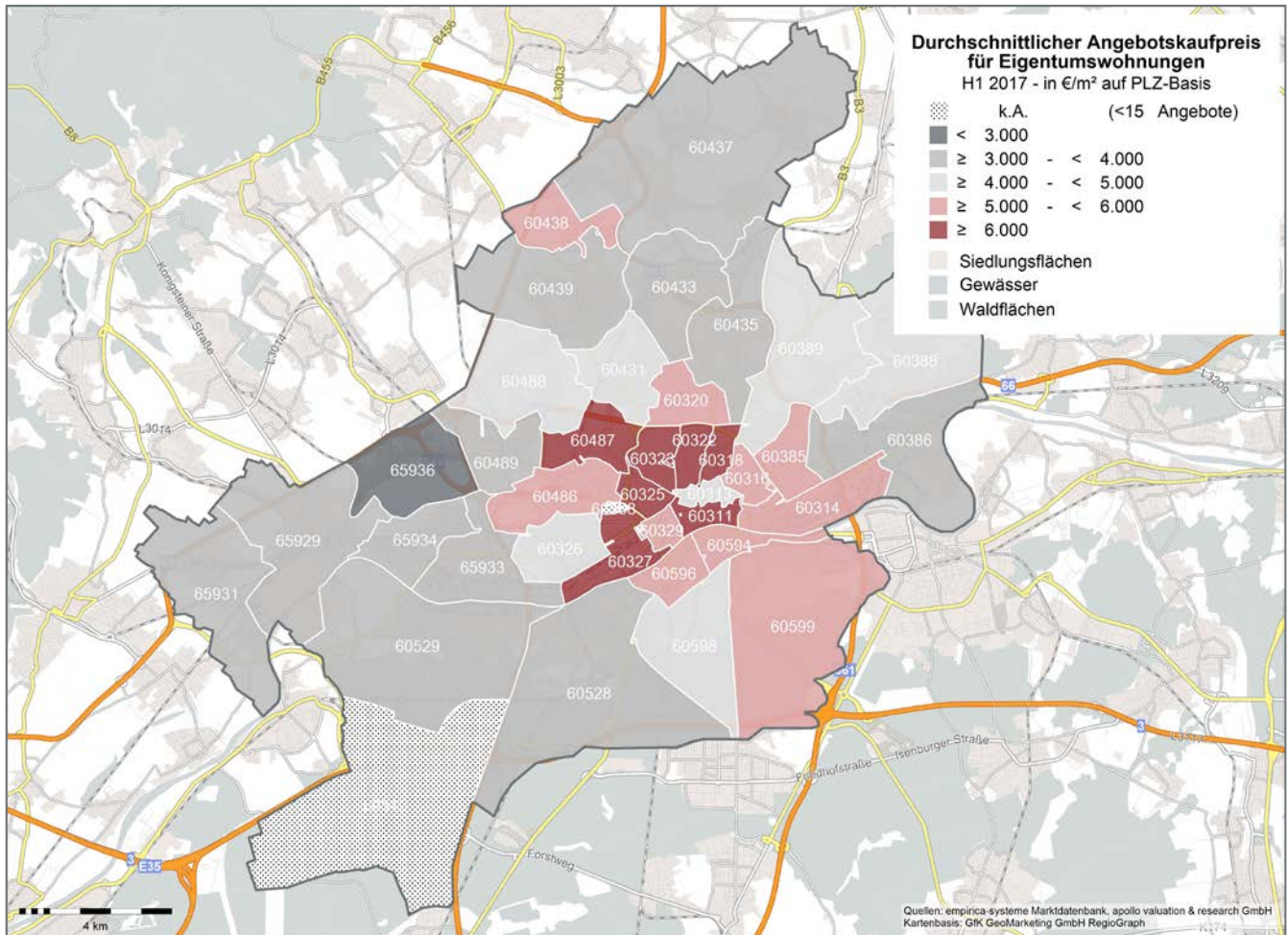
Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
60325	u.a. Westend-Süd	7.660	65936	u.a. Sossenheim	2.980
60323	u.a. Westend-Nord	7.590	60529	u.a. Schwanheim	3.220
60322	u.a. Nordend-West	7.260	65933	Griesheim	3.240
60327	u.a. Gutleutviertel, Gallus	7.250	65931	u.a. Zeilsheim	3.340

Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60388	u.a. Bergen-Enkheim	121,1 m²	65933	Griesheim	68,1 m²
60329	u.a. Bahnhofsviertel	115,9 m²	65929	u.a. Unterliederbach	72,8 m²
60596	Sachsenhausen	113,0 m²	60528	Niederrad	74,0 m²
60598	Sachsenhausen	111,8 m²	65936	u.a. Sossenheim	77,2 m²

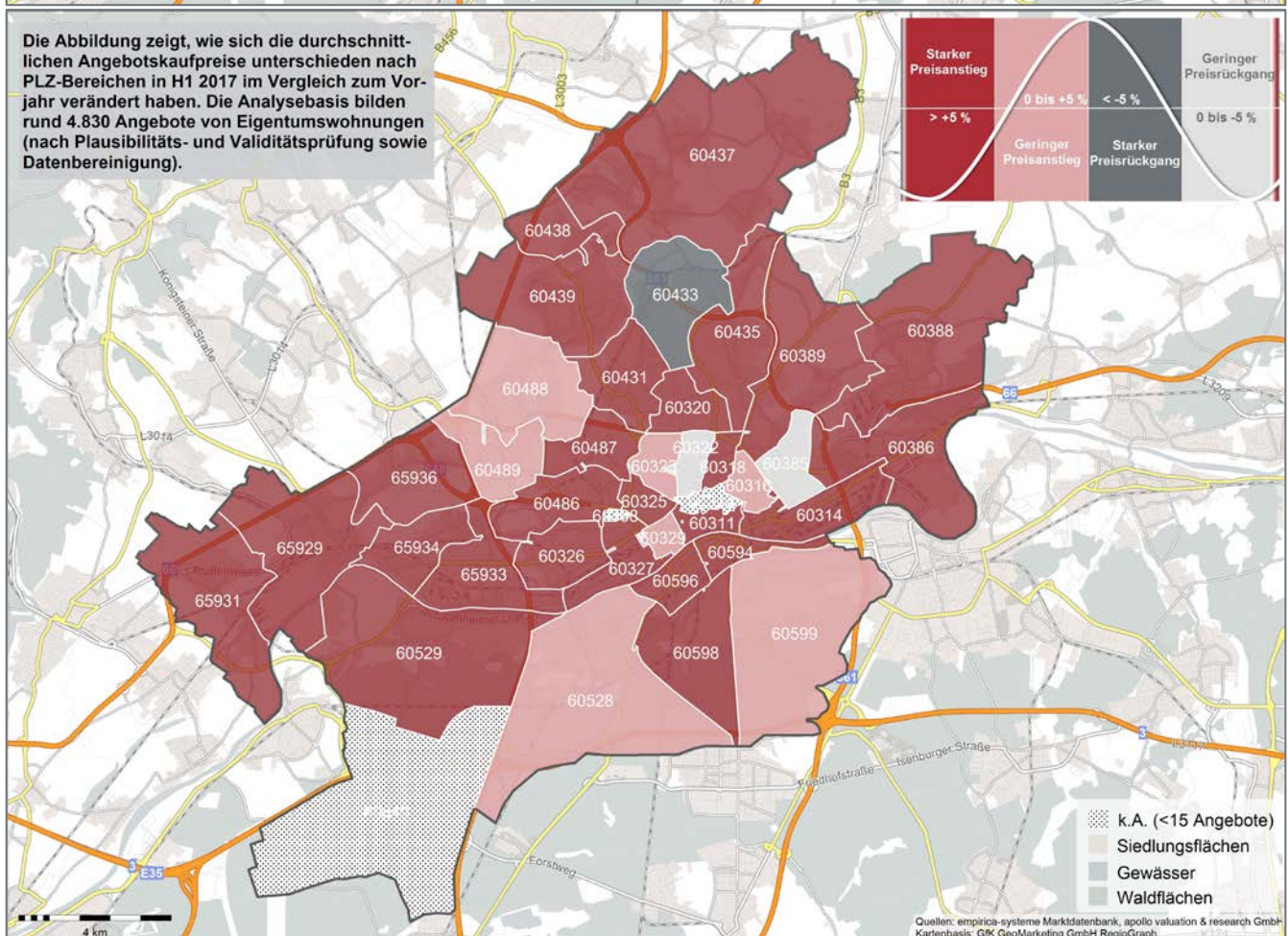
*auf der Basis von 2210 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





Die Abbildung zeigt, wie sich die durchschnittlichen Angebotskaufpreise unterschieden nach PLZ-Bereichen in H1 2017 im Vergleich zum Vorjahr verändert haben. Die Analysebasis bilden rund 4.830 Angebote von Eigentumswohnungen (nach Plausibilitäts- und Validitätsprüfung sowie Datenbereinigung).



3.7.1. Bevölkerung und Haushalte

Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht in Hamburg von einer Bevölkerungszahl von 1.787.408 aus. Diese verteilen sich auf 992.673 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt Hamburg in 2015 im Durchschnitt 1,8 Personen (BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +1,4 % entsprechend dem bundesdeutschen Trend positiv (BRD: +1,2 %) entwickelt. Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +1,0 % eine vergleichbare Tendenz (BRD: +1,7 %).

3.7.2. Wirtschaft

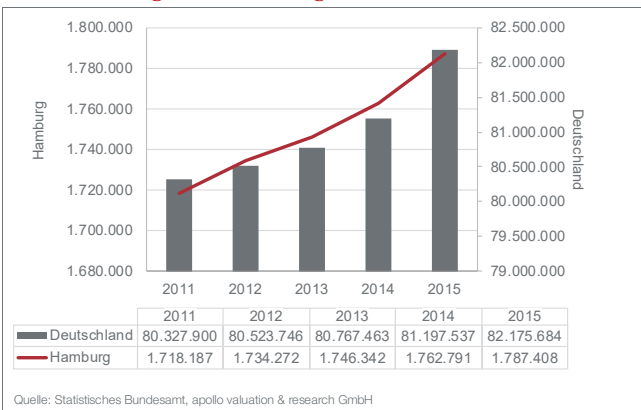
Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt Hamburg beträgt 109,4. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit -0,4-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in Hamburg über diesem liegt.

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich Hamburg mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 6,8 % (Juli 17) schlechter als die Bundesrepublik (5,6 %) dar. Seit Juli 2016 hat die Quote allerdings um 0,2 %-Punkte abgenommen.

3.7. Hamburg



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
Hamburg	109,8	109,4	24.330
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
Hamburg	7,0	6,8	-0,2
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Hamburg, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.7.3. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Hamburg baut auf 247.814 Wohngebäude bzw. 931.236 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 0,8 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,7 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Hamburg bei +0,8 % bzw. +0,7 % und in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in Hamburg jedes Gebäude über 3,8 Wohneinheiten (BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 38,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (BRD: 44,7 m²).

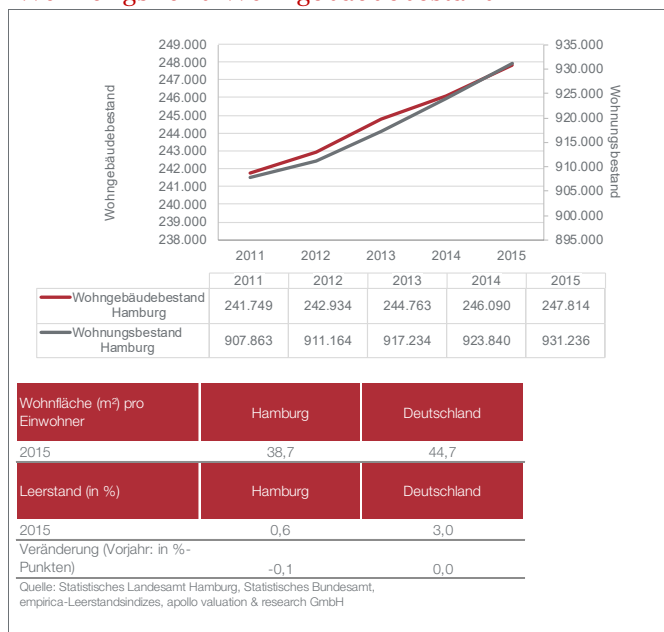
Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in Hamburg zuletzt (2015) 8.521 Wohneinheiten betragen (BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von 22,2 % dar (BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 5.880 Einheiten/Jahr) bedeutet dies ebenfalls eine Zunahme.

Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 8.634 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (BRD: 313.296). Entsprechend dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit über dem Fünf-Jahresschnitt (rund 8.560 Einheiten/Jahr) gelegen.

Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Hamburg beläuft sich derzeit (2015) auf 0,6 %. Somit ist er nicht nur unter dem deutschen Durchschnitt, sondern hat im Vergleich zum Vorjahr zudem abgenommen (-0,1 %-Punkte) (BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in Hamburg bei 1,5 % (BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.7.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von Hamburg werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 11,65 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 3,1 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 14,20 €/m² das teuerste Teilsegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 12,95 €/m² für kleine Einheiten (< 45 m²) aufgerufen.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Hamburg							H1 2017
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)		Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
11,65		11,10		16,10		7,95	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*							
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015	
13,25	11,20	10,95	10,25	10,65	13,25	14,20	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*			
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²				
12,95	11,05	10,90	12,50	66,50			

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 20540 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Die durchschnittliche Größe der im ersten Halbjahr 2017 angebotenen Mietwohnungen liegt dabei bei 66,50 m².

Räumlich bildet der PLZ-Bereich 20149 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 16,95 €/m² die Preisspitze, gefolgt von den PLZ-Bereichen 20148 (15,90 €/m²) sowie 20457 (15,60 €/m²). Demgegenüber findet sich der günstigste Mietwohnraum mit 7,75 bzw. 7,95 €/m² in den PLZ-Bereichen 22115 und 21147.

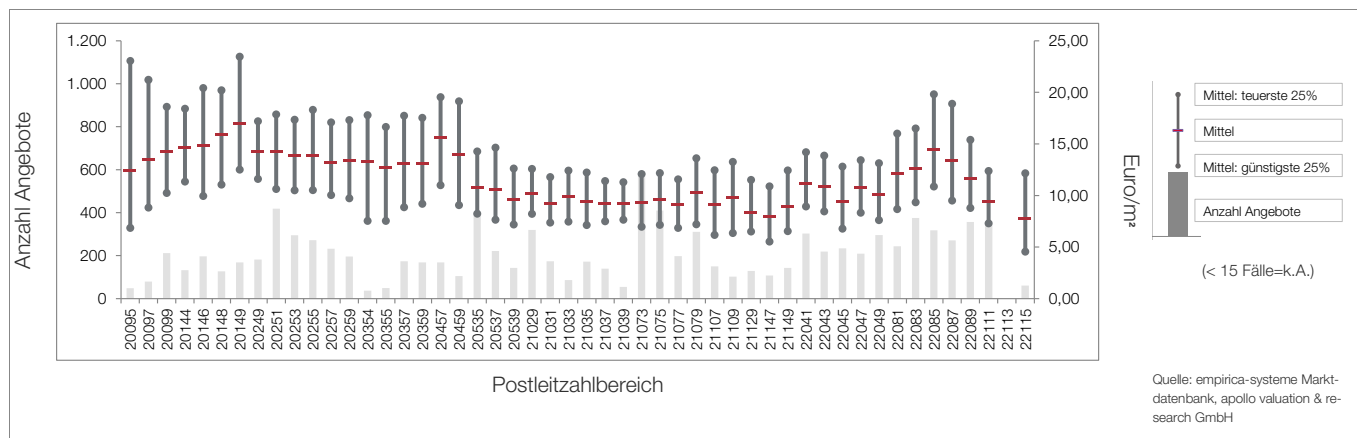
Übersicht Teilräume

Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *
20149	u.a. Harvestehude	16,95	22115	u.a. Billstedt	7,75
20148	u.a. Rotherbaum	15,90	21147	u.a. Hausbruch	7,95
20457	u.a. HafenCity	15,60	21129	u.a. Finkenwerder	8,35
20146	u.a. Rotherbaum	14,80	21149	u.a. Neugraben-Fischbek	8,90

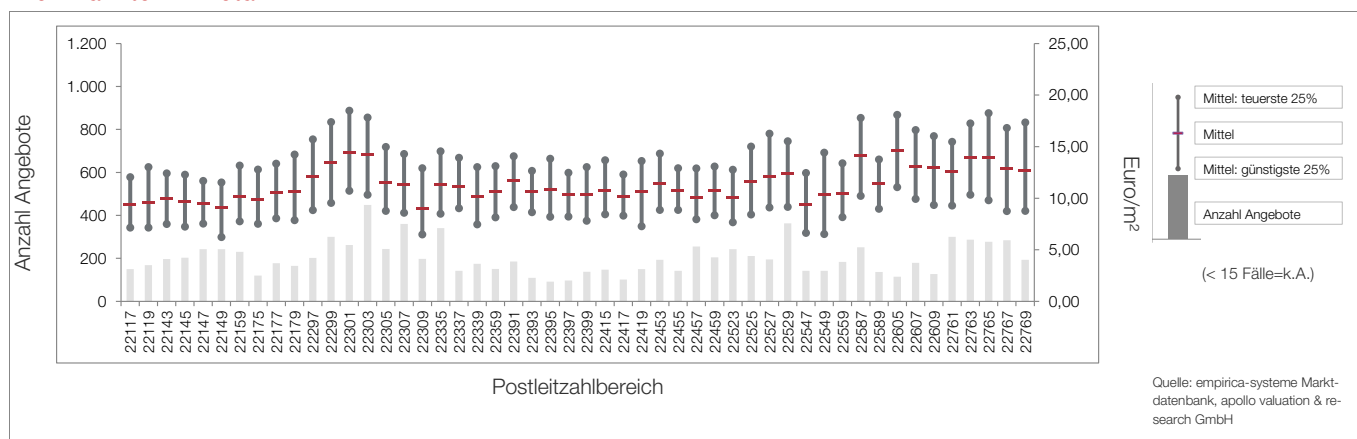
Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
20249	u.a. Eppendorf	102,4 m ²	20095	u.a. Hamburg-Altstadt	52,8 m ²
20457	u.a. HafenCity	97,2 m ²	20257	u.a. Eimsbüttel	52,9 m ²
22605	u.a. Othmarschen	95,6 m ²	22049	u.a. Dulsberg	53,5 m ²
20149	u.a. Harvestehude	93,4 m ²	20259	Eimsbüttel	55,2 m ²

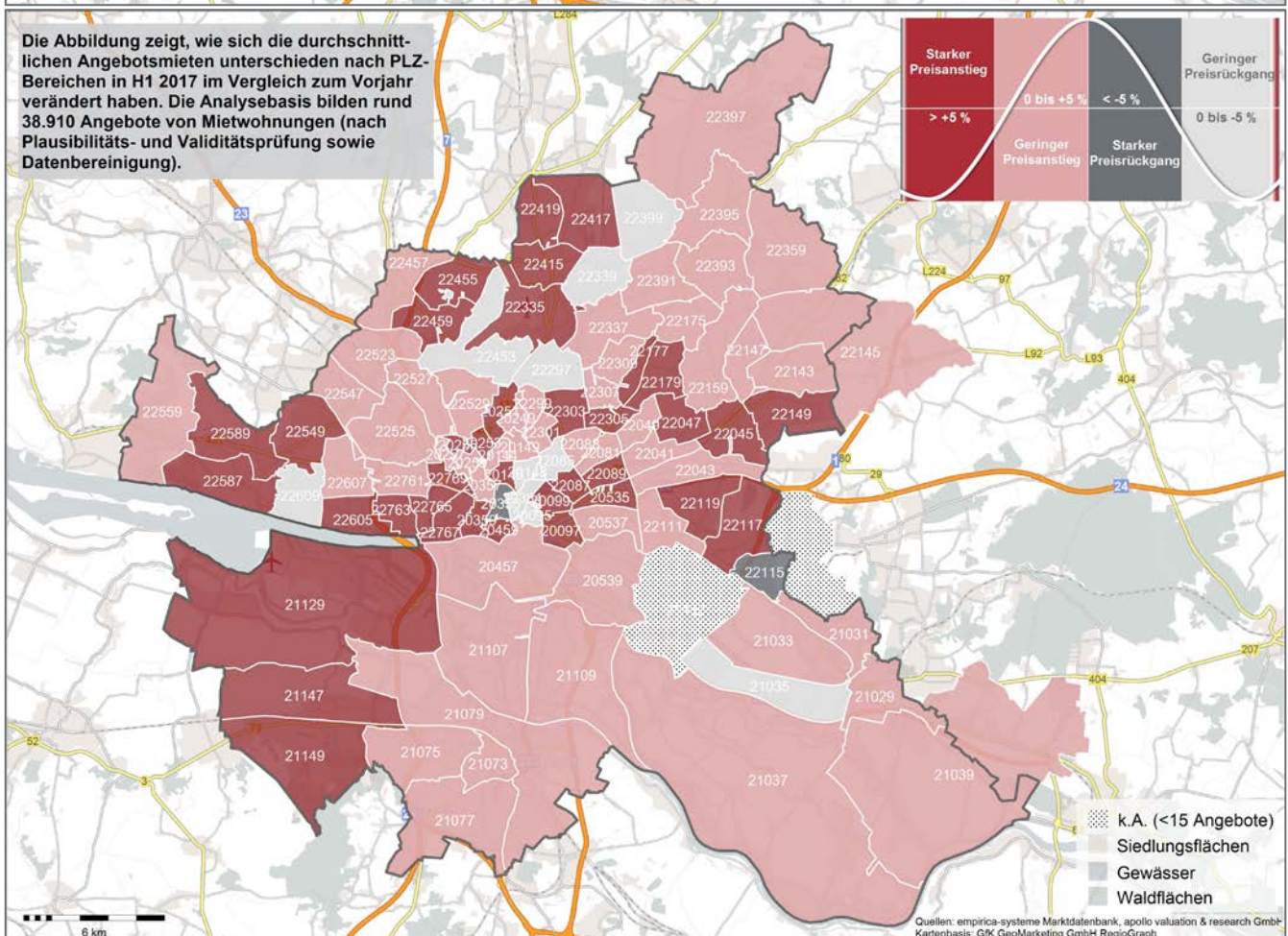
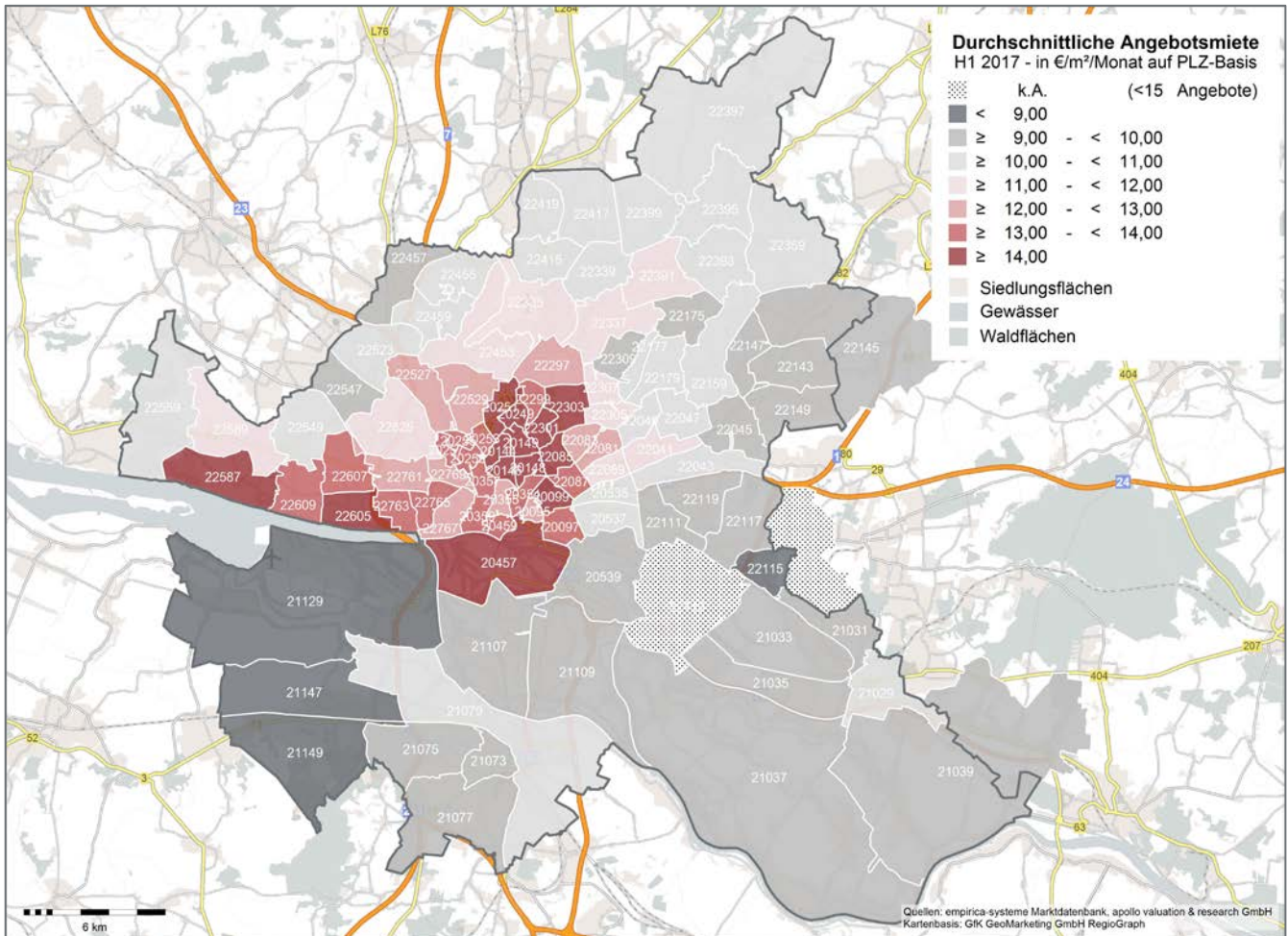
*auf der Basis von 20540 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail



Teilmärkte im Detail





3.7.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 4.820 €/m². Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 stellt dies ein Plus von 7,8 % dar.

Mit im Durchschnitt 5.800 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre < 1920 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 5.350 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Hamburg				H1 2017
Mittel €/m²	Median €/m²	Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
4.820	4.110	7.350	2.580	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*				
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000
5.800	4.380	3.850	3.580	3.940
				2001-2015
				5.580
				> 2015
				5.610
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*			Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*	
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²	
3.790	3.970	4.030	5.350	88,60

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 5570 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 88,60 m².

Innerhalb des Stadtgebiets ist der PLZ-Bereich 20149 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 9.050 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 20354 (7.900 €/m²) sowie 22085 (7.870 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 2.620 bzw. 2.640 €/m² in den PLZ-Bereichen 21073 und 21033.

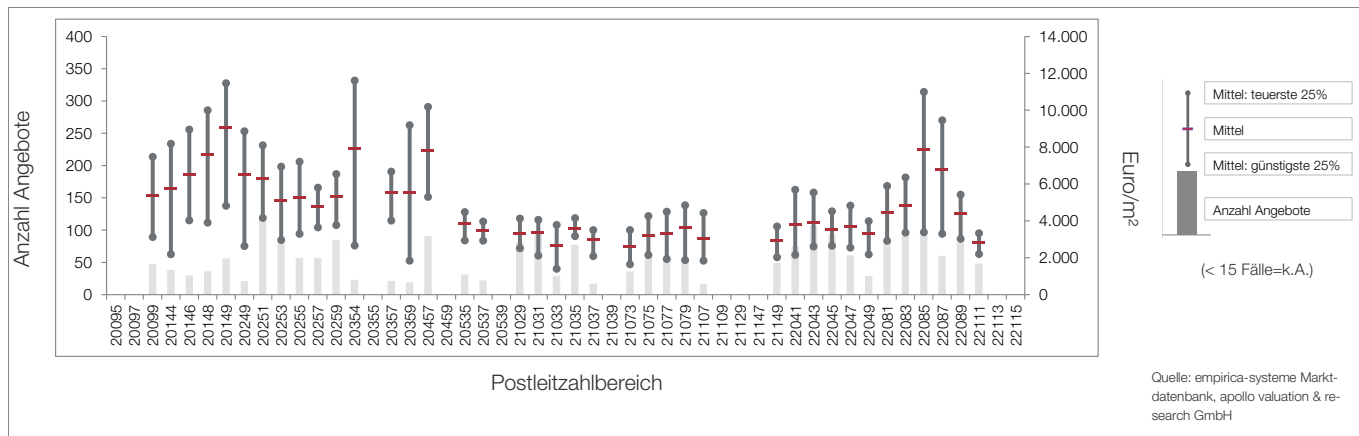
Übersicht Teilräume

Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
20149	u.a. Harvestehude	9.050	21073	u.a. Harburg	2.620
20354	u.a. Neustadt	7.900	21033	u.a. Lohbrügge	2.640
22085	u.a. Uhlenhorst	7.870	22117	u.a. Billstedt	2.680
20457	u.a. HafenCity	7.810	22111	u.a. Horn	2.790

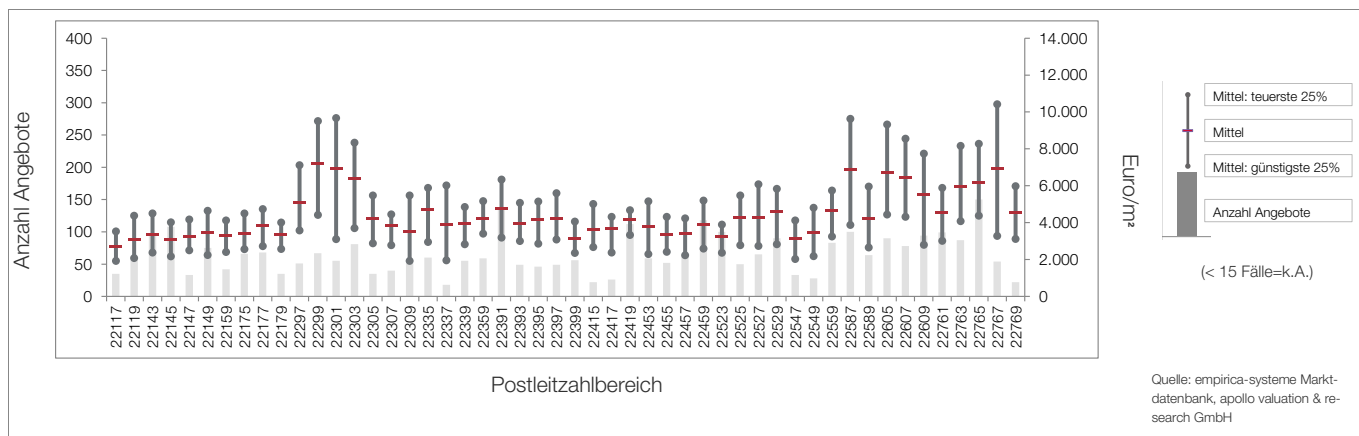
Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
20149	u.a. Harvestehude	133,7 m²	22307	u.a. Barmbek-Nord	55,5 m²
20249	u.a. Eppendorf	132,2 m²	22111	u.a. Horn	59,6 m²
20148	u.a. Rotherbaum	130,1 m²	21073	u.a. Harburg	60,4 m²
22397	u.a. Wohldorf-Ohlstedt, Duvenstedt	124,3 m²	22049	u.a. Dulsberg	61,0 m²

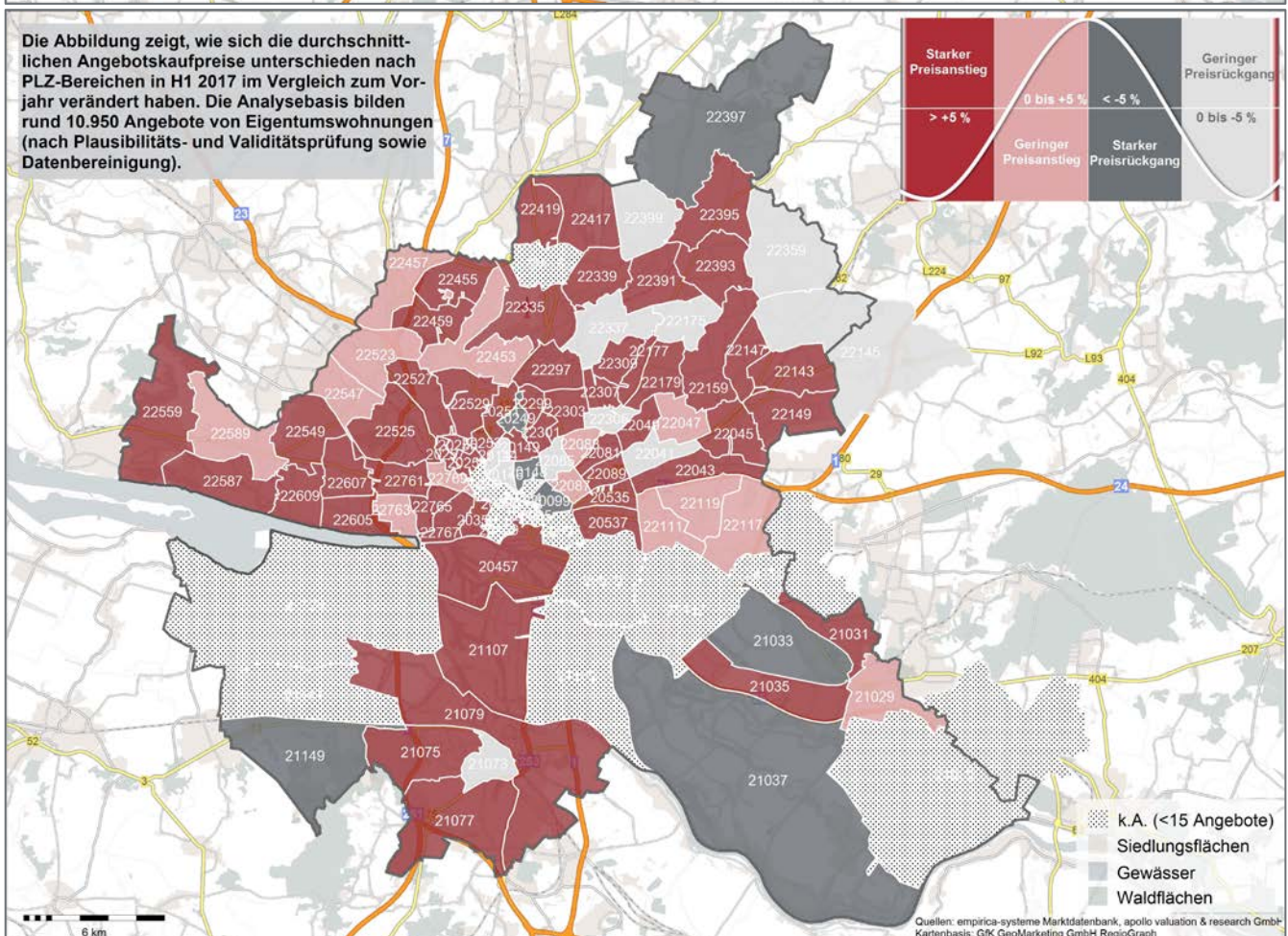
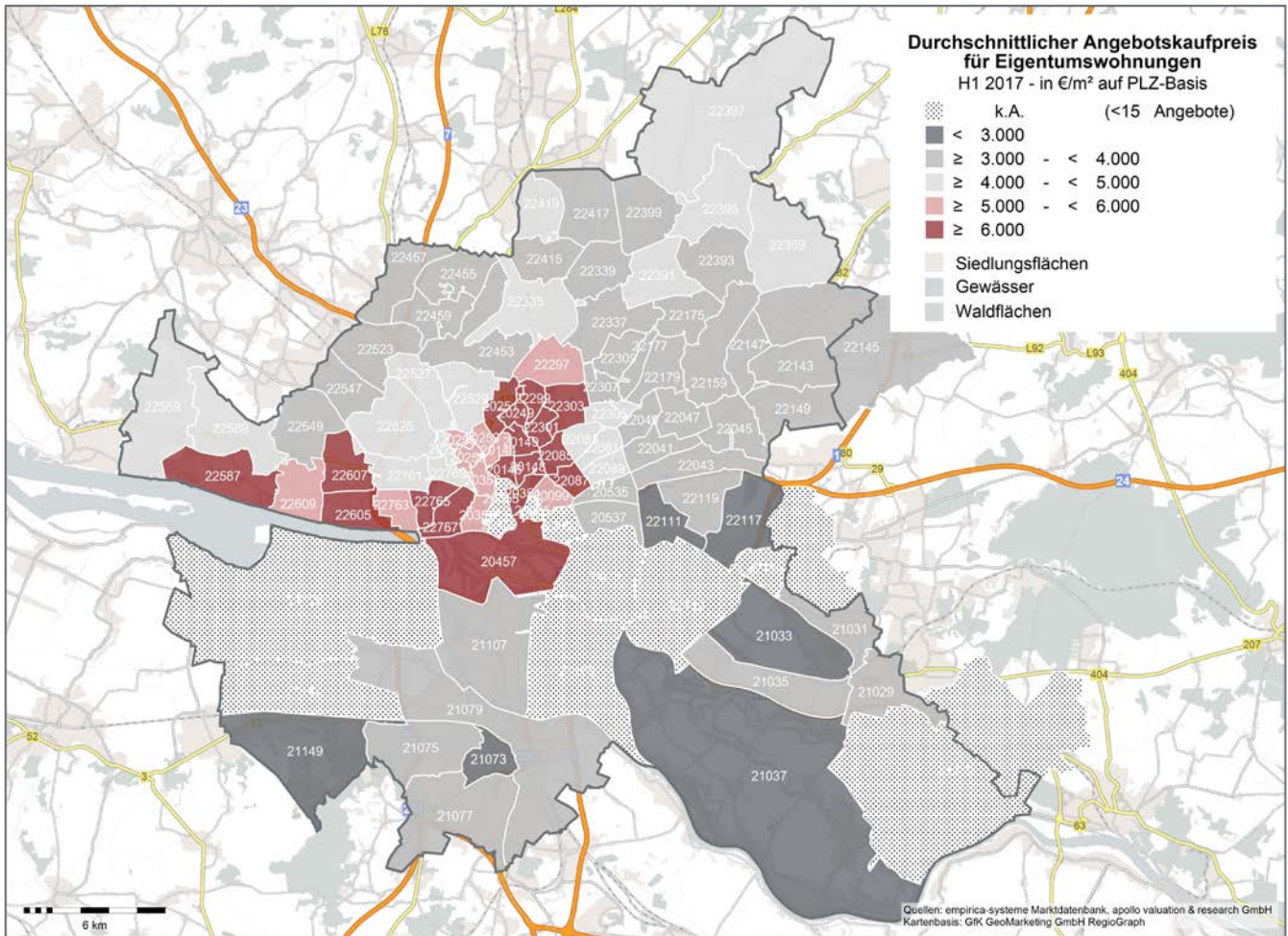
*auf der Basis von 5570 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail



Teilmärkte im Detail





3.8.1. Bevölkerung und Haushalte

Die kreisfreie Stadt Köln befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht von einer Bevölkerungszahl von 1.060.582 aus. Diese verteilen sich auf 566.579 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt Köln in 2015 im Durchschnitt 1,9 Personen (Nordrhein-Westfalen: 2,0 / BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +1,3 % entsprechend dem bundesdeutschen Trend positiv (BRD: +1,2 %) entwickelt (Nordrhein-Westfalen: +1,3 %). Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +2,6 % eine vergleichbare Tendenz (Nordrhein-Westfalen: +1,8 % / BRD: +1,7 %).

3.8.2. Wirtschaft

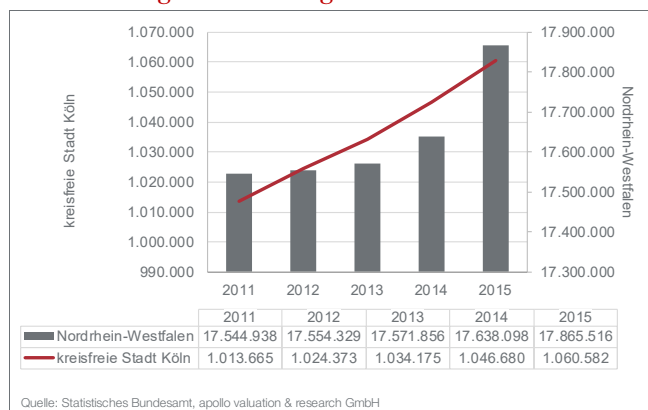
Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt Köln beträgt 108,1. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit -0,4-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in Köln über diesem liegt (Nordrhein-Westfalen: 99,9 / -0,1-Punkte im Vergleich zum Vorjahr).

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich Köln mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 8,6 % (Juli 17) schlechter als die Bundesrepublik (5,6 %) dar (Nordrhein-Westfalen: 7,5 %). Seit Juli 2016 hat die Quote allerdings um 0,1 %-Punkte abgenommen.

3.8. Köln



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
kreisfreie Stadt Köln	108,5	108,1	24.041
Nordrhein-Westfalen	100,0	99,9	22.215
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
kreisfreie Stadt Köln	8,7	8,6	-0,1
Nordrhein-Westfalen	7,8	7,5	-0,3
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.8.3. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Köln baut auf 136.980 Wohngebäude bzw. 553.331 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 0,5 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,6 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Nordrhein-Westfalen bei jeweils +0,4 % und in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in Köln jedes Gebäude über 4,0 Wohneinheiten (Nordrhein-Westfalen: 2,3 / BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 38,8 m² Wohnfläche zur Verfügung (Nordrhein-Westfalen: 43,5 m² / BRD: 44,7 m²).

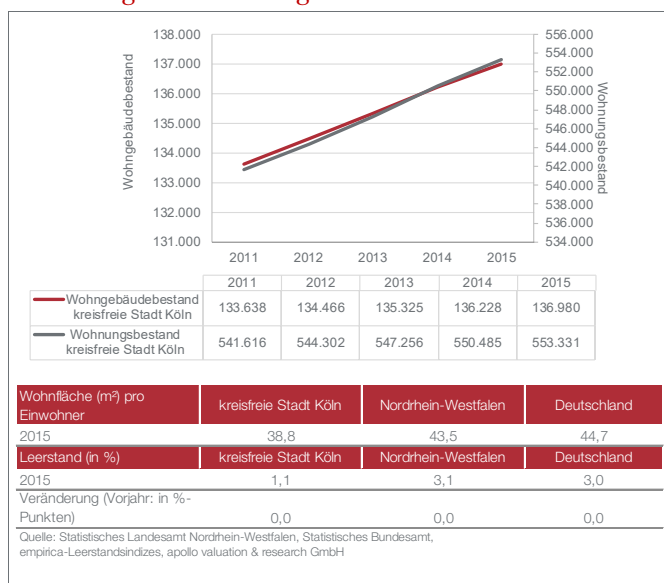
Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in Köln zuletzt (2015) 3.099 Wohneinheiten betragen (Nordrhein-Westfalen: 40.670 / BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Minus von 19,0 % dar (Nordrhein-Westfalen: -12,1 % / BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 3.140 Einheiten/Jahr) bedeutet dies ebenfalls eine Abnahme.

Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 4.128 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (Nordrhein-Westfalen: 55.805 / BRD: 313.296). Gegenüber dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit über dem Fünf-Jahreschnitt (rund 3.430 Einheiten/Jahr) gelegen.

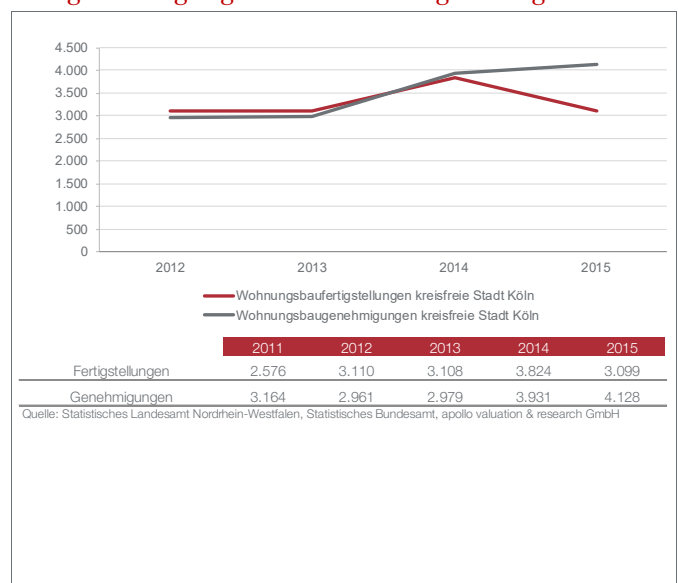
Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Köln beläuft sich derzeit (2015) auf 1,1 %. Somit ist er unter dem deutschen Durchschnitt, hat sich im Vergleich zum Vorjahr aber nicht verändert (Nordrhein-Westfalen: 3,1 % [0,0 %-Punkte] / BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in Köln bei 2,5 % (Nordrhein-Westfalen: 3,6 % / BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.8.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von Köln werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 11,05 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 4,7 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 13,35 €/m² das teuerste Teilsegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 13,60 €/m² für kleine Einheiten (< 45 m²) aufgerufen.

Die durchschnittliche Größe der im ersten Halbjahr angebotenen Mietwohnungen liegt dabei bei 63,40 m².

Räumlich bildet der PLZ-Bereich 50672 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 13,65 €/m² die Preisspitze, gefolgt von den PLZ-Bereichen 50670 (13,40 €/m²) sowie 50674 (13,30 €/m²). Demgegenüber findet sich der günstigste Mietwohnraum mit 8,30 bzw. 8,60 €/m² in den PLZ-Bereichen 51145 sowie 50769 und 51147.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Köln					H1 2017	
Mittel €/m²	Median €/m²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
11,05	10,90			16,10	7,80	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
12,65	11,35	11,25	10,35	10,80	12,05	13,35
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*		
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²			
13,60	10,85	10,25	10,95	63,40		

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 10060 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

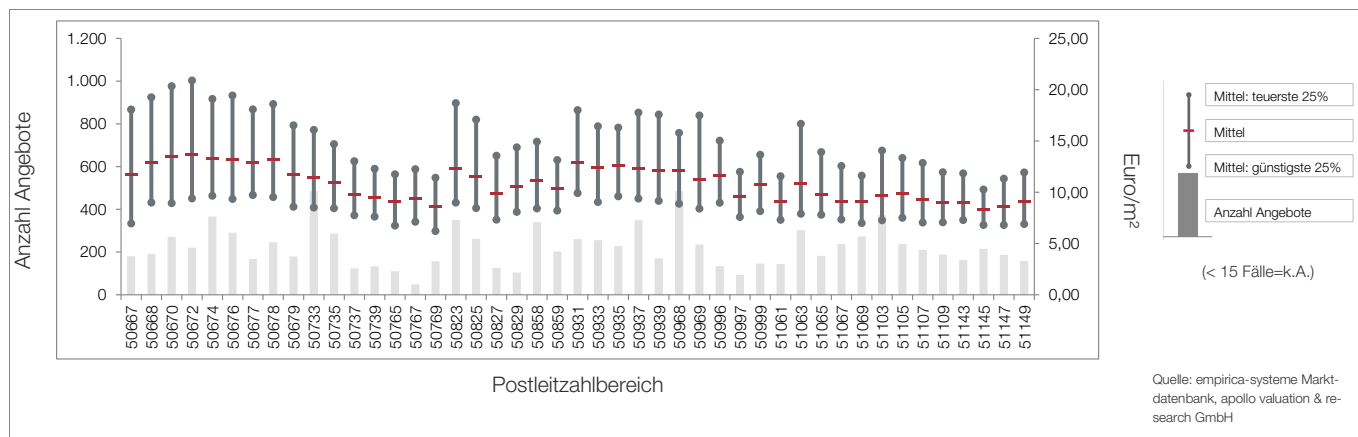
Übersicht Teilräume

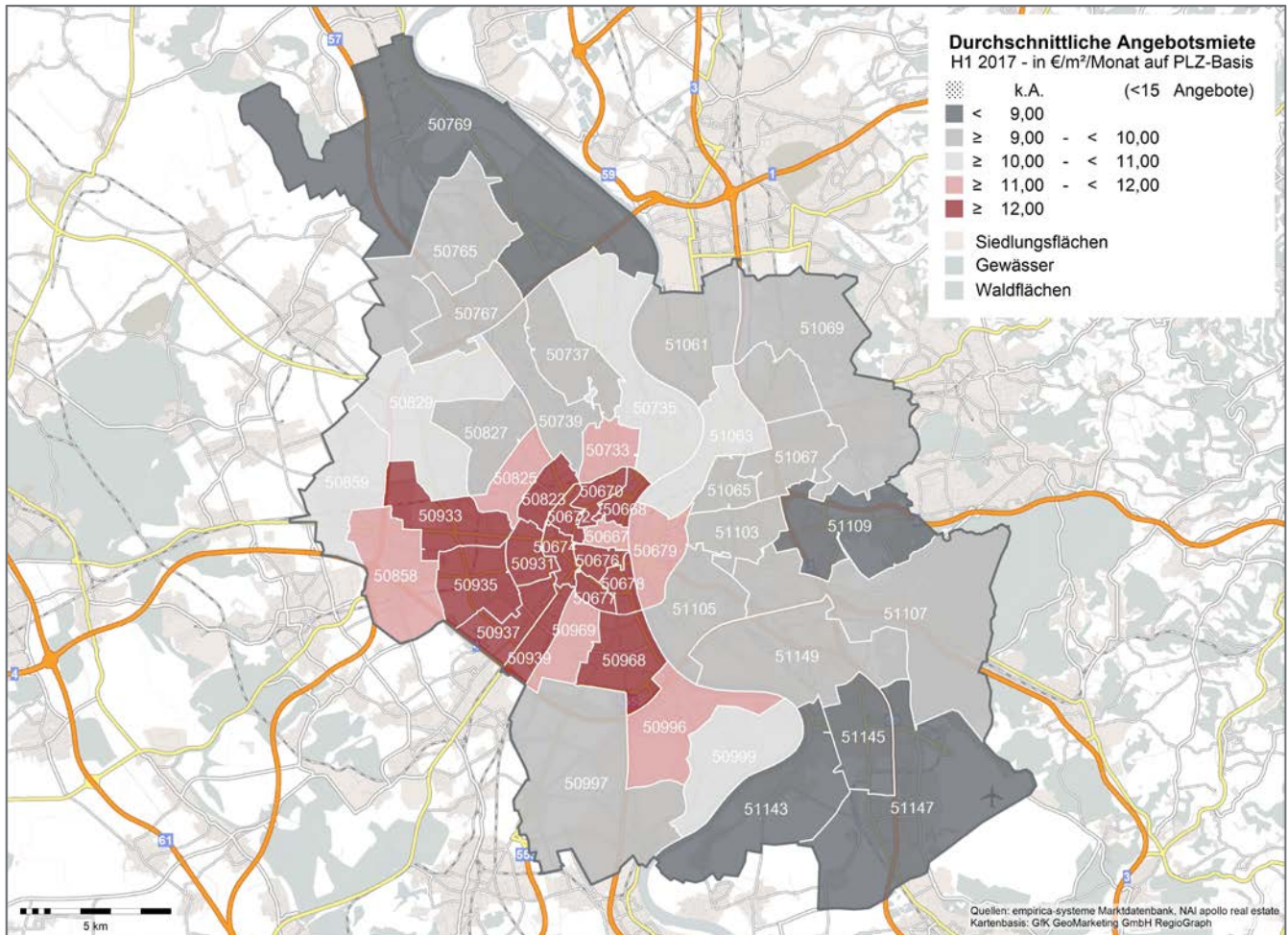
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *
50672	u.a. Altstadt-Nord	13,65	51145	u.a. Urbach	8,30
50670	u.a. Altstadt-Nord	13,40	50769	u.a. Worringen	8,60
50674	u.a. Neustadt-Süd	13,30	51147	u.a. Wahn	8,60
50676	Altstadt-Süd	13,15	51143	u.a. Zündorf	8,90

Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
50996	u.a. Rodenkirchen	80,1 m ²	50823	u.a. Ehrenfeld	49,4 m ²
50968	u.a. Raderthal	80,0 m ²	50674	u.a. Neustadt-Süd	51,5 m ²
50933	u.a. Müngersdorf	75,2 m ²	50676	Altstadt-Süd	52,4 m ²
50935	u.a. Lindenthal	72,8 m ²	51103	u.a. Kalk	54,1 m ²

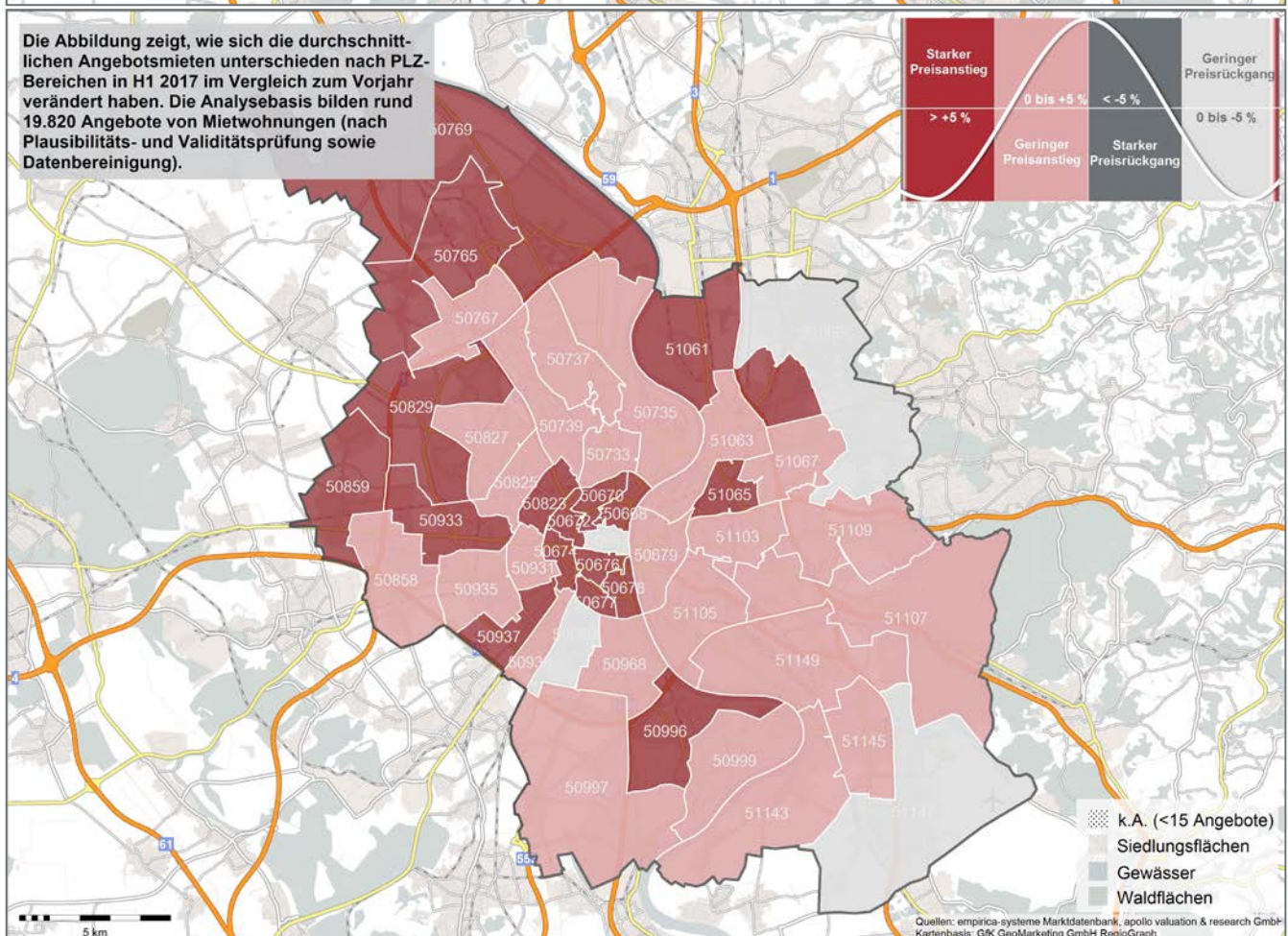
*auf der Basis von 10060 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





Die Abbildung zeigt, wie sich die durchschnittlichen Angebotsmieten unterschieden nach PLZ-Bereichen in H1 2017 im Vergleich zum Vorjahr verändert haben. Die Analysebasis bilden rund 19.820 Angebote von Mietwohnungen (nach Plausibilitäts- und Validitätsprüfung sowie Datenbereinigung).



3.8.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 3.520 €/m². Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 stellt dies ein Plus von 7,6 % dar.

Mit im Durchschnitt 4.650 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre > 2015 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 3.870 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar.

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 83,00 m².

Innerhalb des Stadtgebiets ist der PLZ-Bereich 50678 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 5.440 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 50933 (5.260 €/m²) sowie 50935 (5.170 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 2.100 bzw. 2.160 €/m² in den PLZ-Bereichen 50997 und 51105.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Köln					H1 2017
Mittel €/m²	Median €/m²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)
3.520	3.190			5.340	1.770
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*					
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015
4.300	3.540	3.360	2.700	3.220	4.360
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*	
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²	83,00	
3.140	3.110	3.070	3.870		

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 2800 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

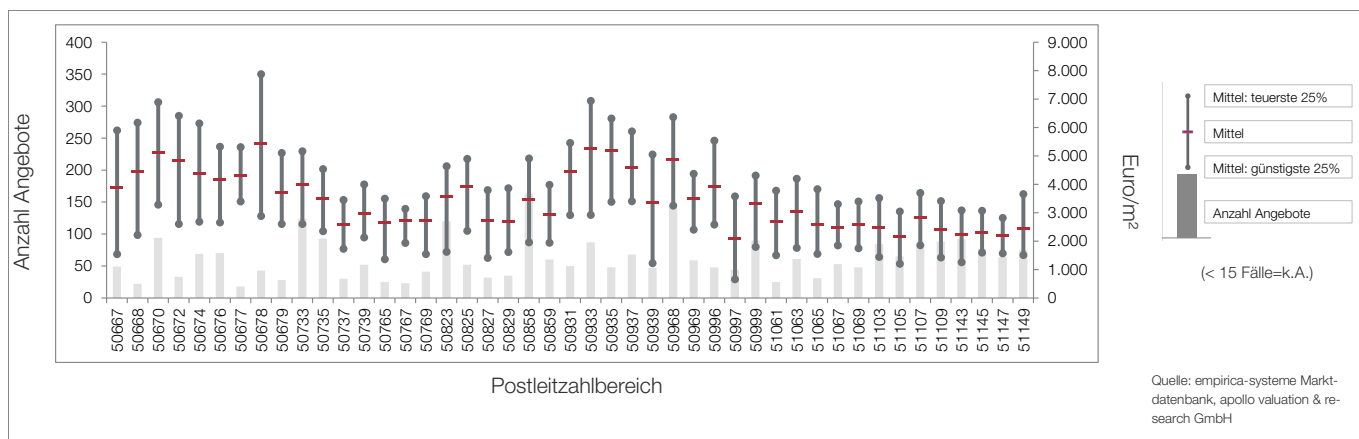
Übersicht Teilräume

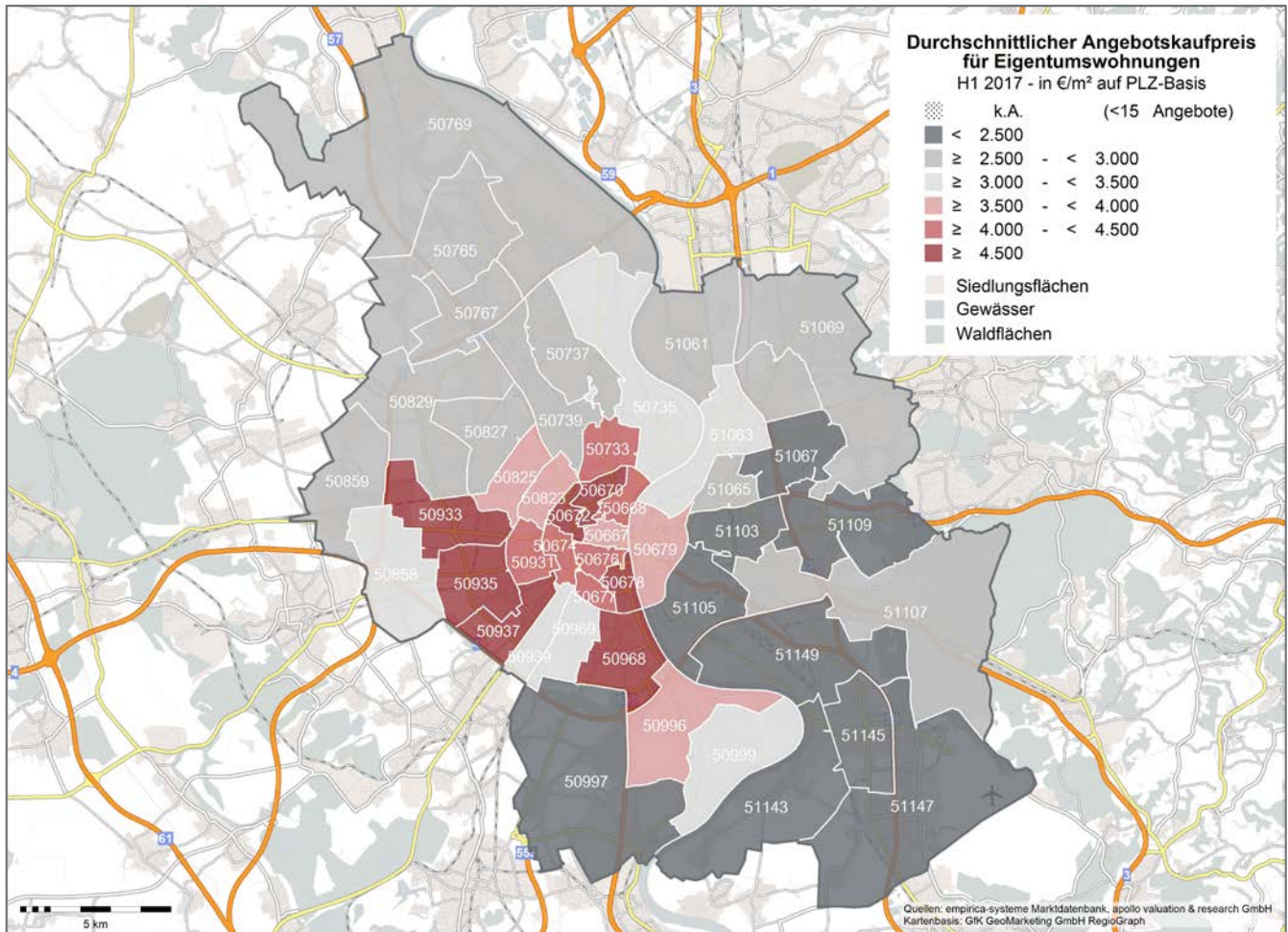
Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
50678	u.a. Altstadt-Süd	5.440	50997	u.a. Rondorf	2.100
50933	u.a. Müngersdorf	5.260	51105	u.a. Poll	2.160
50935	u.a. Lindenthal	5.170	51147	u.a. Wahn	2.180
50670	u.a. Altstadt-Nord	5.120	51143	u.a. Zündorf	2.210

Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
50678	u.a. Altstadt-Süd	111,3 m²	50827	u.a. Bickendorf	60,2 m²
50933	u.a. Müngersdorf	108,0 m²	50823	u.a. Ehrenfeld	62,1 m²
50858	u.a. Junkersdorf	97,4 m²	50939	u.a. Klettenberg	65,1 m²
50968	u.a. Raderthal	95,6 m²	50969	u.a. Zollstock	67,8 m²

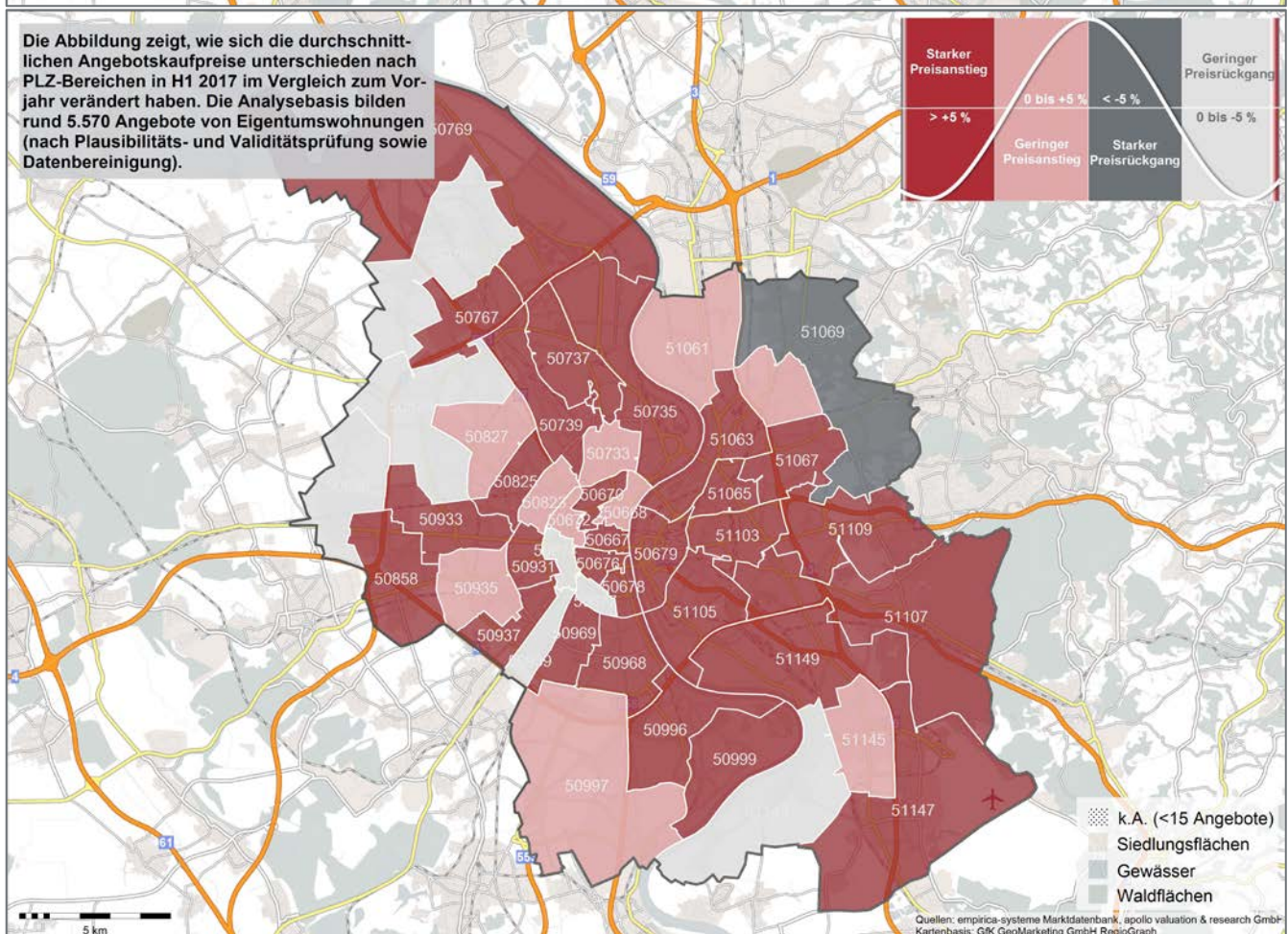
*auf der Basis von 2800 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





Die Abbildung zeigt, wie sich die durchschnittlichen Angebotskaufpreise unterschieden nach PLZ-Bereichen in H1 2017 im Vergleich zum Vorjahr verändert haben. Die Analysebasis bilden rund 5.570 Angebote von Eigentumswohnungen (nach Plausibilitäts- und Validitätsprüfung sowie Datenbereinigung).



3.9.1. Bevölkerung und Haushalte

Die kreisfreie Stadt Leipzig befindet sich im Bundesland Sachsen. Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht von einer Bevölkerungszahl von 560.472 aus. Diese verteilen sich auf 328.183 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt Leipzig in 2015 im Durchschnitt 1,7 Personen (Sachsen: 1,9 / BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +2,9 % positiver als der bundesdeutsche Trend (BRD: +1,2 %) entwickelt (Sachsen: +0,7 %). Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +3,4 % eine vergleichbare Tendenz (Sachsen: +0,9 % / BRD: +1,7 %).

3.9.2. Wirtschaft

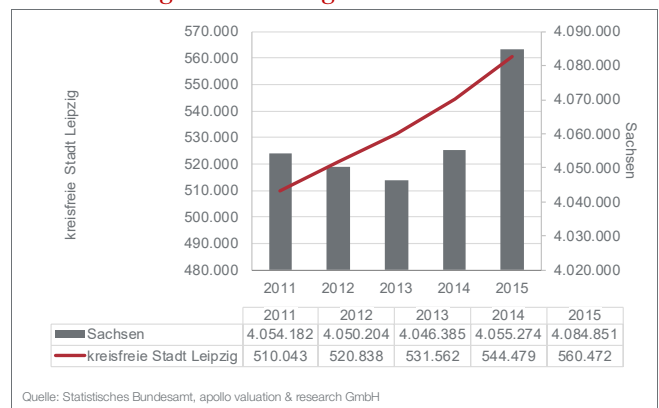
Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt Leipzig beträgt 86,9. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit +0,2-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in Leipzig eindeutig unter diesem liegt (Sachsen: 85,1 / keine Veränderung im Vergleich zum Vorjahr).

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich Leipzig mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 7,8 % (Juli 17) schlechter als die Bundesrepublik (5,6 %) dar (Sachsen: 6,5 %). Seit Juli 2016 hat die Quote allerdings um 1,1 %-Punkte abgenommen.

3.9. Leipzig



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
kreisfreie Stadt Leipzig	86,7	86,9	19.315
Sachsen	85,1	85,1	18.931
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
kreisfreie Stadt Leipzig	8,9	7,8	-1,1
Sachsen	7,3	6,5	-0,8
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.9.3. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Leipzig baut auf 59.760 Wohngebäude bzw. 333.562 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 0,5 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,8 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Sachsen bei +0,2 % bzw. +0,4 % und in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in Leipzig jedes Gebäude über 5,6 Wohneinheiten (Sachsen: 2,9 / BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 40,5 m² Wohnfläche zur Verfügung (Sachsen: 41,6 m² / BRD: 44,7 m²).

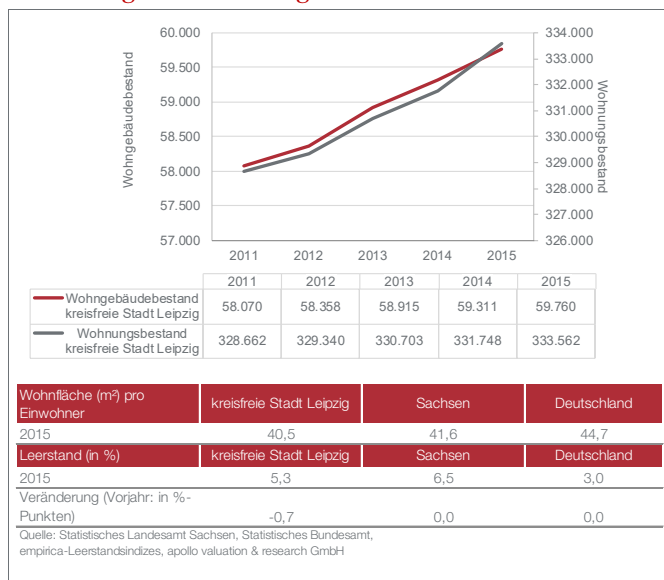
Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in Leipzig zuletzt (2015) 1.837 Wohneinheiten betragen (Sachsen: 7.795 / BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von 73,5 % dar (Sachsen: +8,4 % / BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 1.260 Einheiten/Jahr) bedeutet dies ebenfalls eine Zunahme.

Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 2.286 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (Sachsen: 11.388 / BRD: 313.296). Entsprechend dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit über dem Fünf-Jahresschnitt (rund 1.550 Einheiten/Jahr) gelegen.

Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Leipzig beläuft sich derzeit (2015) auf 5,3 %. Somit ist er zwar über dem deutschen Durchschnitt, hat im Vergleich zum Vorjahr aber abgenommen (-0,7 %-Punkte) (Sachsen: 6,5 % [0,0 %-Punkte] / BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in Leipzig bei 12,1 % (Sachsen: 9,9 % / BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.9.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von Leipzig werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 6,95 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 6,1 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 10,60 €/m² das teuerste Teilsegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 7,90 €/m² für größere Einheiten (> 84 m²) aufgerufen.

Die durchschnittliche Größe der im ersten Halbjahr 2017 angebotenen Mietwohnungen liegt dabei bei 68,30 m².

Räumlich bildet der PLZ-Bereich 04103 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 9,30 €/m² die Preisspitze, gefolgt von den PLZ-Bereichen 04107 (8,65 €/m²) sowie 04109 (8,60 €/m²). Demgegenüber findet sich der günstigste Mietwohnraum mit 5,25 bzw. 5,30 €/m² in den PLZ-Bereichen 04209 und 04207.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Leipzig					H1 2017	
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
6,95		6,45		9,20	5,05	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
7,00	6,40	6,20	5,50	6,60	9,35	10,60
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*		
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²			
7,55	6,30	6,50	7,90	68,30		
Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 20430 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.						
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH						

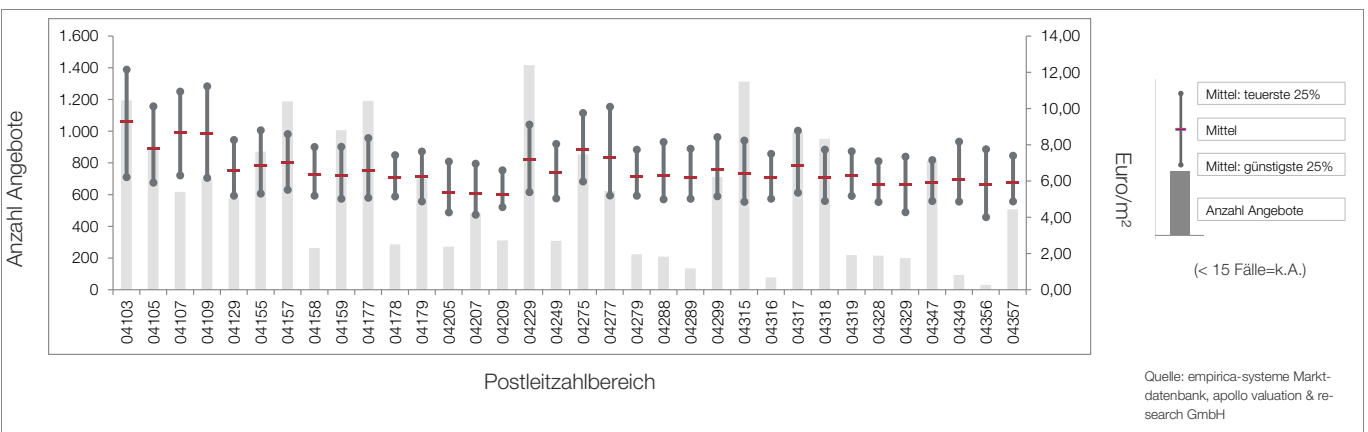
Übersicht Teilräume

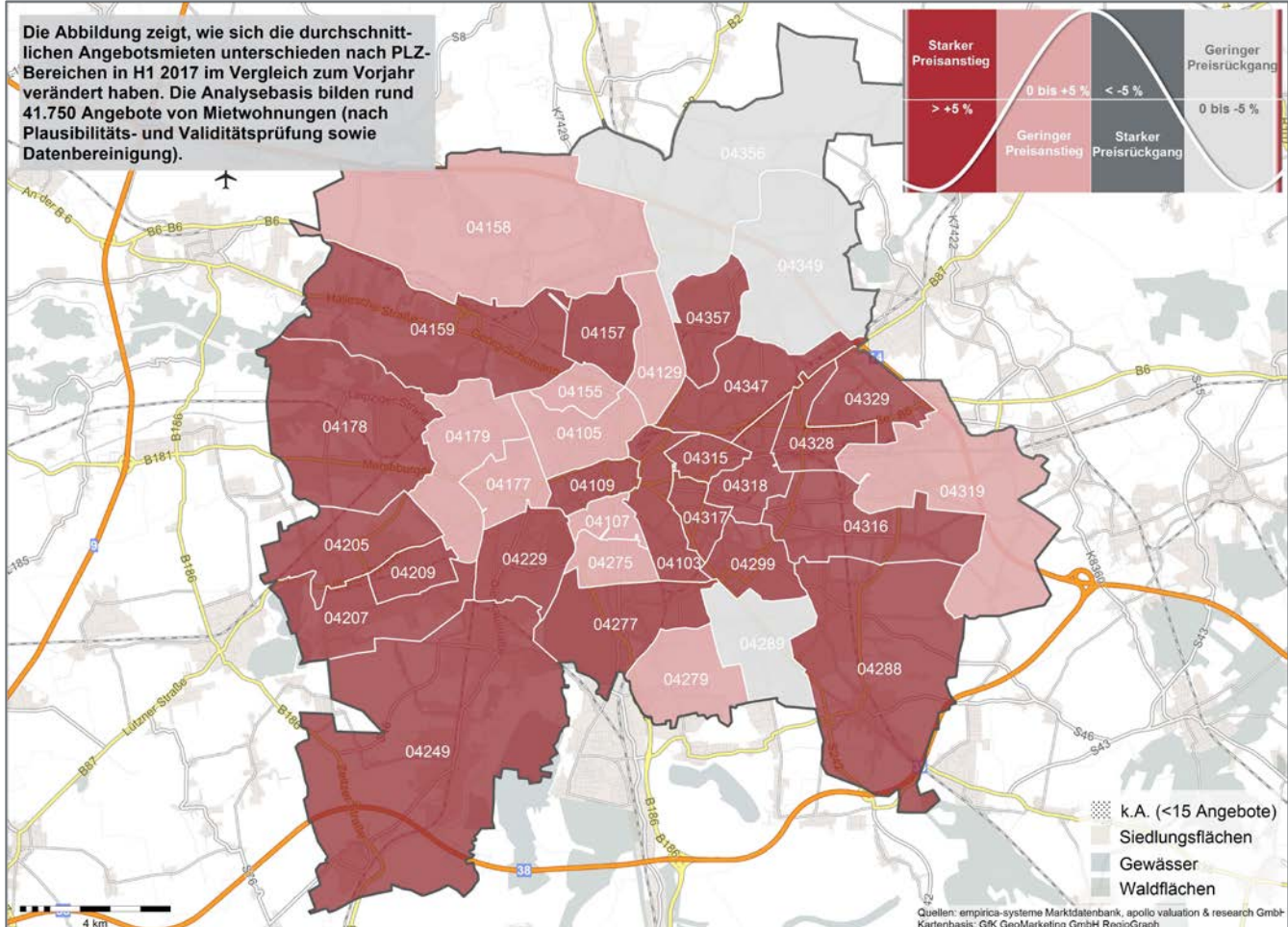
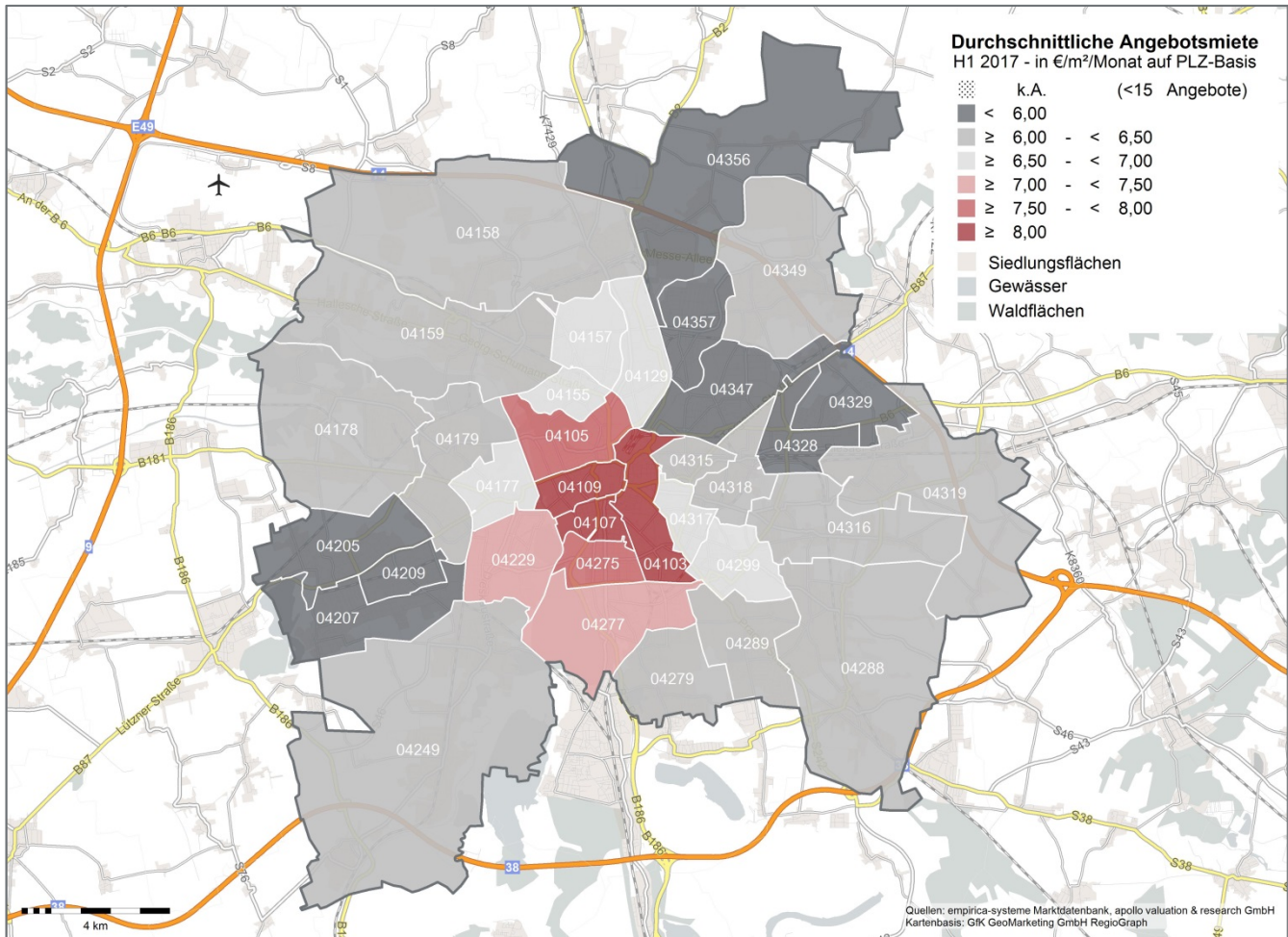
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *
04103	u.a. Zentrum-Südost	9,30	04209	u.a. Grünau-Ost, Grünau-Mitte	5,25
04107	u.a. Zentrum-Süd	8,65	04207	u.a. Grünau-Siedlung	5,30
04109	u.a. Zentrum	8,60	04205	u.a. Grünau-Nord	5,35
04105	u.a. Zentrum-Nord	7,80	04328	u.a. Paunsdorf	5,75

Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
04109	u.a. Zentrum	83,4 m ²	04349	u.a. Plaußig-Portitz	53,7 m ²
04105	u.a. Zentrum-Nord	82,8 m ²	04289	u.a. Probstheida	57,1 m ²
04103	u.a. Zentrum-Südost	81,7 m ²	04329	u.a. Paunsdorf	57,7 m ²
04107	u.a. Zentrum-Süd	78,1 m ²	04328	u.a. Paunsdorf	58,0 m ²

*auf der Basis von 20430 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





3.9.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 2.250 €/m². Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 stellt dies ein Plus von 7,7 % dar.

Mit im Durchschnitt 3.530 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre > 2015 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 2.850 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar.

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 78,30 m².

Innerhalb des Stadtgebiets ist der PLZ-Bereich 04103 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 3.360 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 04275 (2.990 €/m²) sowie 04109 (2.900 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 1.140 bzw. 1.200 €/m² in den PLZ-Bereichen 04357 und 04328.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Leipzig						H1 2017	
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)		Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
2.250		1.630		3.560		1.010	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*							
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015	> 2015	
2.030	1.420	2.340	1.060	1.630	3.050	3.530	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*			
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²				
1.470	1.520	1.920	2.850	78,30			

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 4260 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

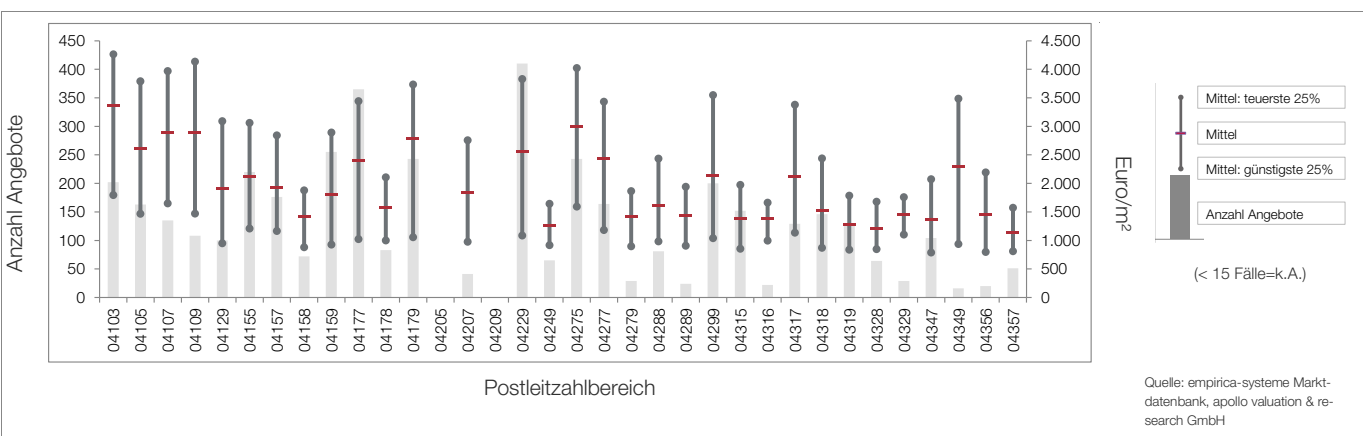
Übersicht Teilräume

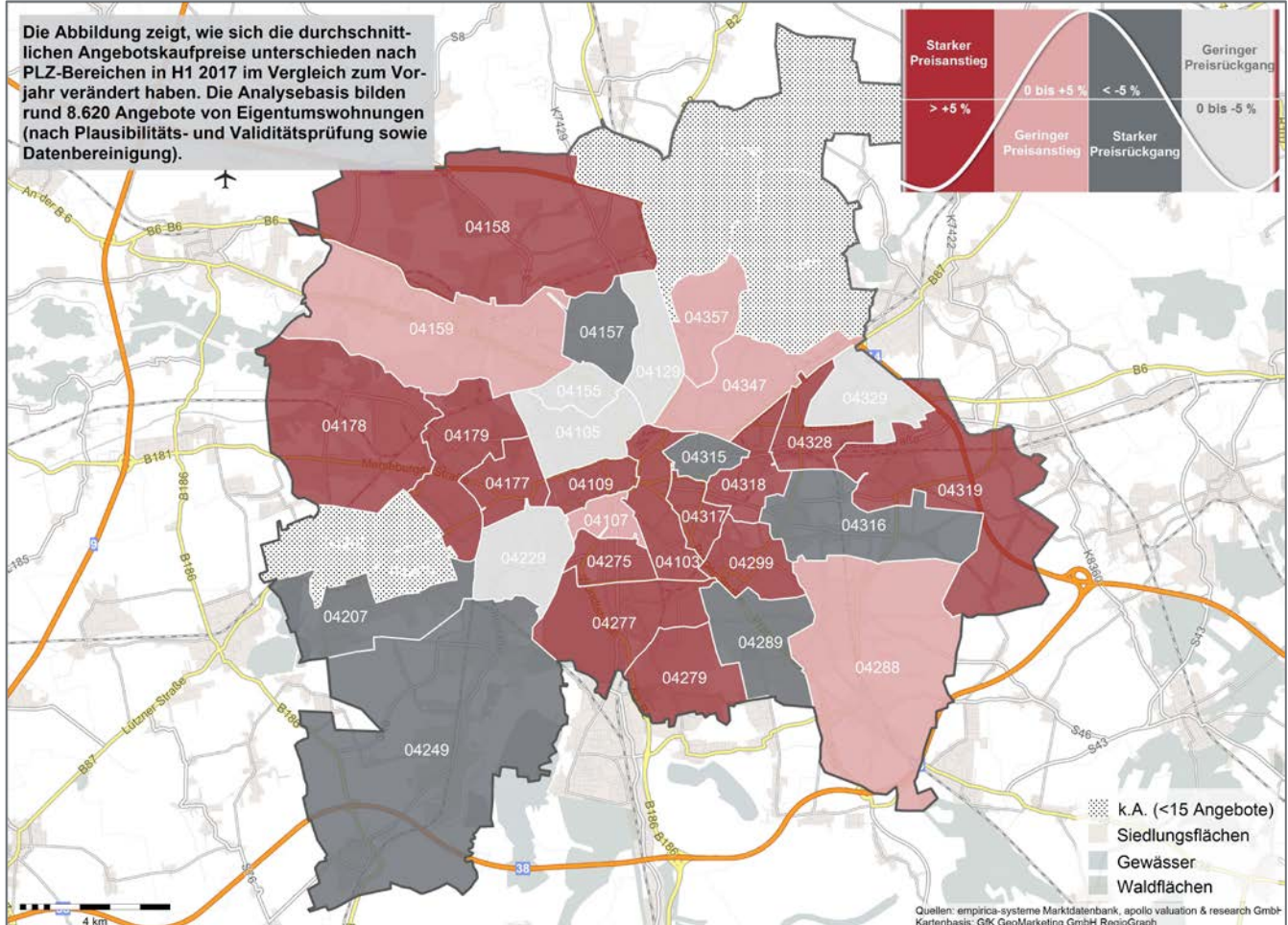
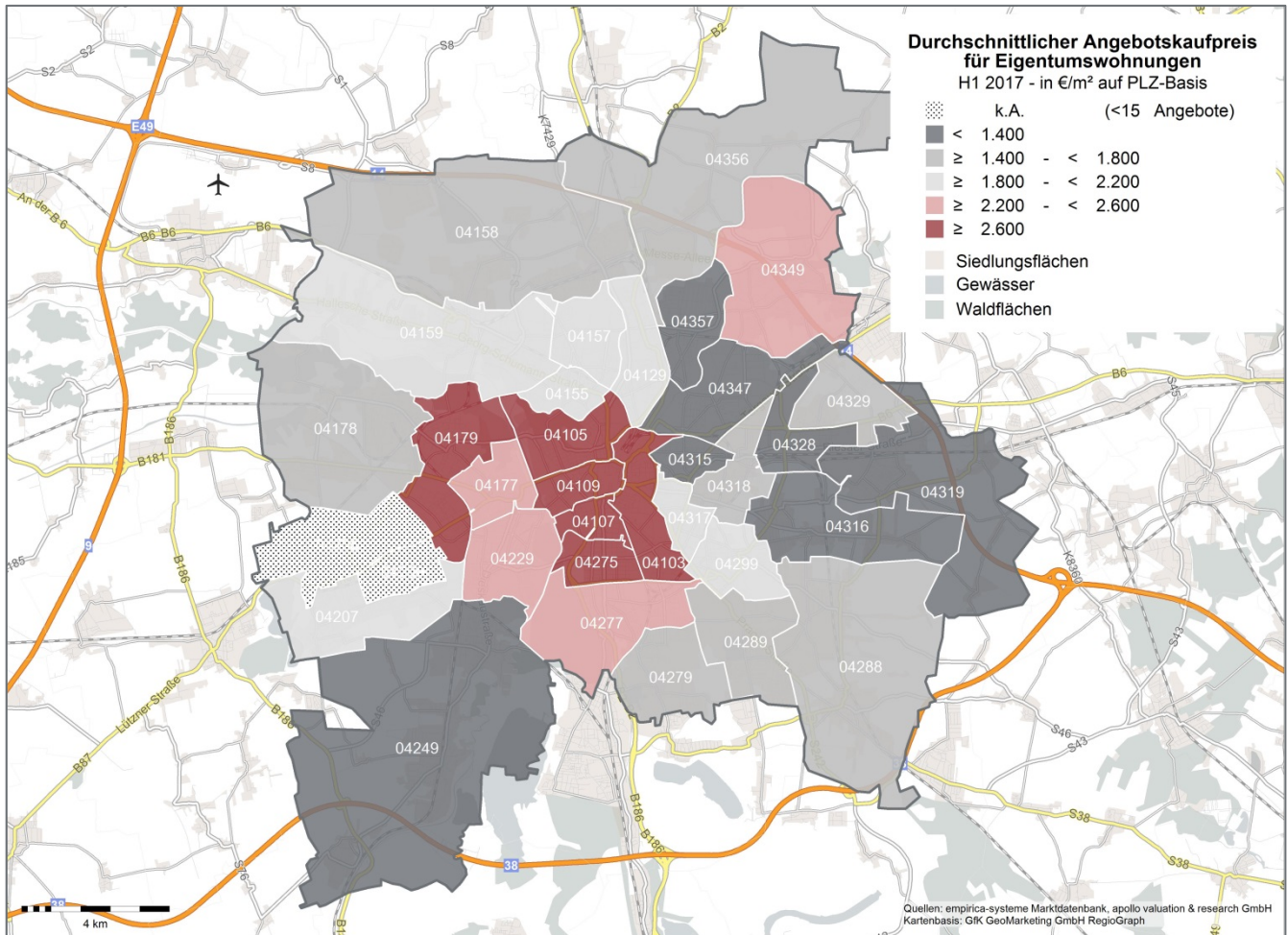
Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
04103	u.a. Zentrum-Südost	3.360	04357	u.a. Mockau-Nord	1.140
04275	u.a. Südvorstadt	2.990	04328	u.a. Paunsdorf	1.200
04109	u.a. Zentrum	2.900	04249	u.a. Knautee/Kleeberg-Knauthain	1.260
04107	u.a. Zentrum-Süd	2.890	04319	u.a. Engelsdorf	1.280

Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
04107	u.a. Zentrum-Süd	97,4 m²	04357	u.a. Mockau-Nord	58,8 m²
04103	u.a. Zentrum-Südost	96,5 m²	04329	u.a. Paunsdorf	60,3 m²
04105	u.a. Zentrum-Nord	90,4 m²	04279	u.a. Lößnig	60,6 m²
04109	u.a. Zentrum	88,7 m²	04328	u.a. Paunsdorf	62,3 m²

*auf der Basis von 4260 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





3.10.1. Bevölkerung und Haushalte

Die kreisfreie Stadt München befindet sich im Bundesland Bayern. Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht von einer Bevölkerungszahl von 1.450.381 aus. Diese verteilen sich auf 797.832 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt München in 2015 im Durchschnitt 1,8 Personen (Bayern: 2,1 / BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +1,5 % entsprechend dem bundesdeutschen Trend positiv (BRD: +1,2 %) entwickelt (Bayern: +1,2 %). Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +1,1 % eine vergleichbare Tendenz (Bayern: +1,9 % / BRD: +1,7 %).

3.10.2. Wirtschaft

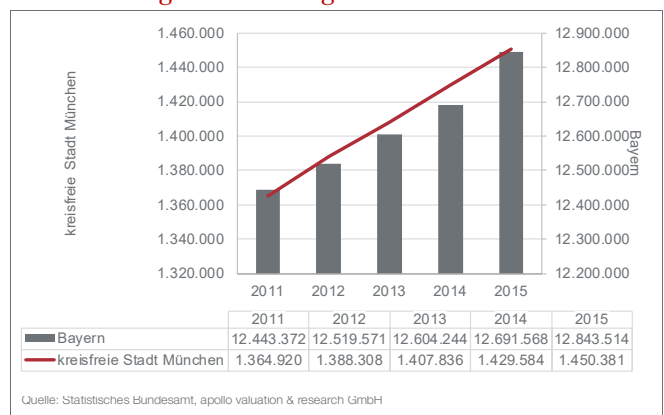
Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt München beträgt 135,5. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit +0,3-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in München eindeutig über diesem liegt (Bayern: 109,1 / +0,1-Punkte im Vergleich zum Vorjahr).

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich München mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 4,1 % (Juli 17) besser als die Bundesrepublik (5,6 %) dar (Bayern: 3,0 %). Seit Juli 2016 hat die Quote zudem weiter um 0,3 %-Punkte abgenommen.

3.10. München



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
kreisfreie Stadt München	135,2	135,5	30.136
Bayern	109,0	109,1	24.262
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
kreisfreie Stadt München	4,4	4,1	-0,3
Bayern	3,3	3,0	-0,3
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Bayern, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.10.3. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt München baut auf 139.523 Wohngebäude bzw. 777.704 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 0,6 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,6 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Bayern bei jeweils +0,8 % und in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in München jedes Gebäude über 5,6 Wohneinheiten (Bayern: 2,1 / BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 37,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (Bayern: 45,7 m² / BRD: 44,7 m²).

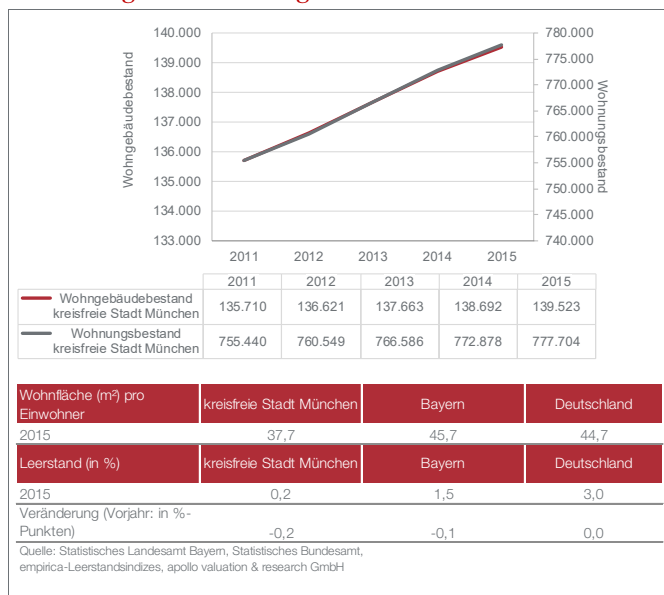
Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in München zuletzt (2015) 6.403 Wohneinheiten betragen (Bayern: 53.352 / BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Minus von 3,9 % dar (Bayern: +3,5 % / BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 6.550 Einheiten/Jahr) bedeutet dies ebenfalls eine Abnahme.

Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 8.445 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (Bayern: 62.157 / BRD: 313.296). Gegenüber dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit über dem Fünf-Jahresschnitt (rund 8.040 Einheiten/Jahr) gelegen.

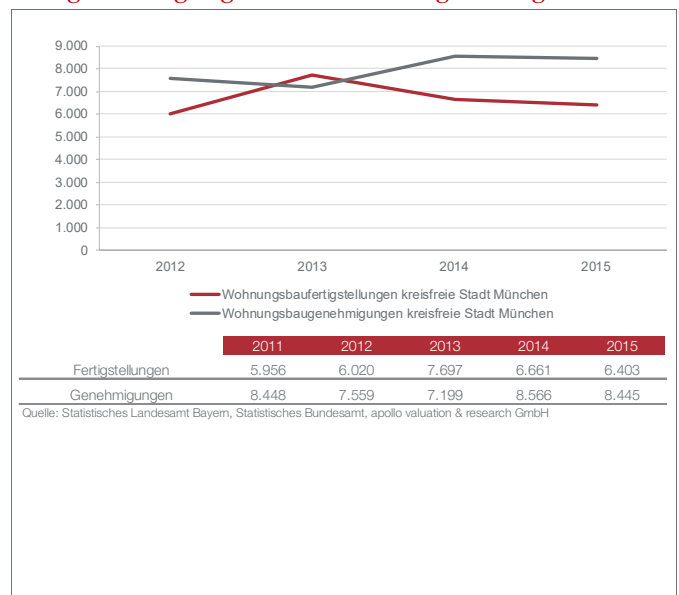
Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in München beläuft sich derzeit (2015) auf 0,2 %. Somit ist er nicht nur unter dem deutschen Durchschnitt, sondern hat im Vergleich zum Vorjahr zudem abgenommen (-0,2 %-Punkte) (Bayern: 1,5 % [-0,1 %-Punkte] / BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in München bei 2,1 % (Bayern: 3,7 % / BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.10.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von München werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 17,20 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 5,5 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 19,30 €/m² das teuerste Teilsegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 20,45 €/m² für kleine Einheiten (< 45 m²) aufgerufen.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in München							H1 2017
Mittel €/m²	Median €/m²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)		Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
17,20	17,05			24,25		12,25	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*							
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015	
19,15	17,05	17,10	16,55	15,85	17,75	19,30	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*			
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²				
20,45	16,80	16,30	16,95	67,10			

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 11490 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

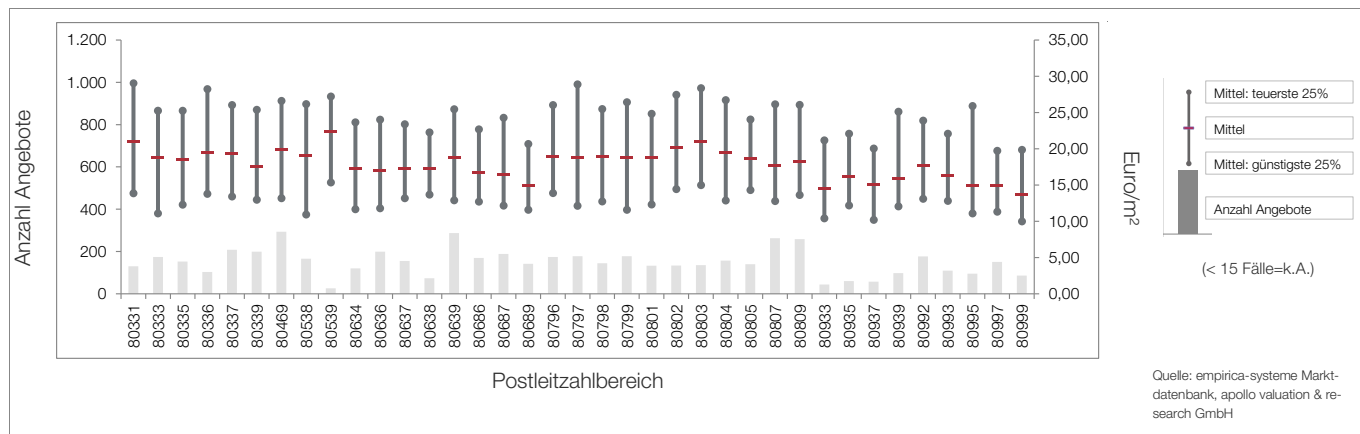
Übersicht Teilräume

Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ²	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ²
80539	u.a. Altstadt-Lehel	22,30	80999	Allach-Untermenzing	13,60
80331	u.a. Altstadt-Lehel	21,00	81249	u.a. Aubing-Lochhausen-Langwied	13,90
80803	u.a. Schwabing-Freimann	20,90	80933	u.a. Feldmoching-Hasenberg	14,45
80802	u.a. Schwabing-Freimann	20,10	81476	Thalk. Obersendl.-Forsten-Fürstenr.-Solln	14,60

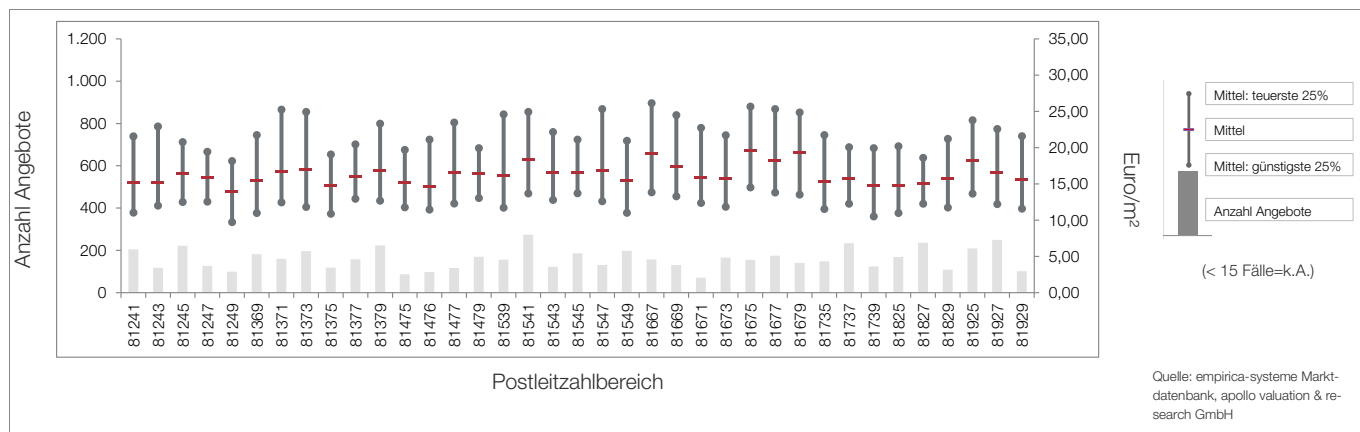
Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
81679	Bogenhausen	101,9 m ²	80799	u.a. Maxvorstadt	49,8 m ²
81545	Untergiesing-Harlaching	94,5 m ²	80933	u.a. Feldmoching-Hasenberg	54,4 m ²
80538	u.a. Altstadt-Lehel	91,9 m ²	80687	u.a. Laim	55,2 m ²
81479	Thalk. Obersendl.-Forsten-Fürstenr.-Solln	88,6 m ²	80809	u.a. Milbertshofen-Am Hart	55,4 m ²

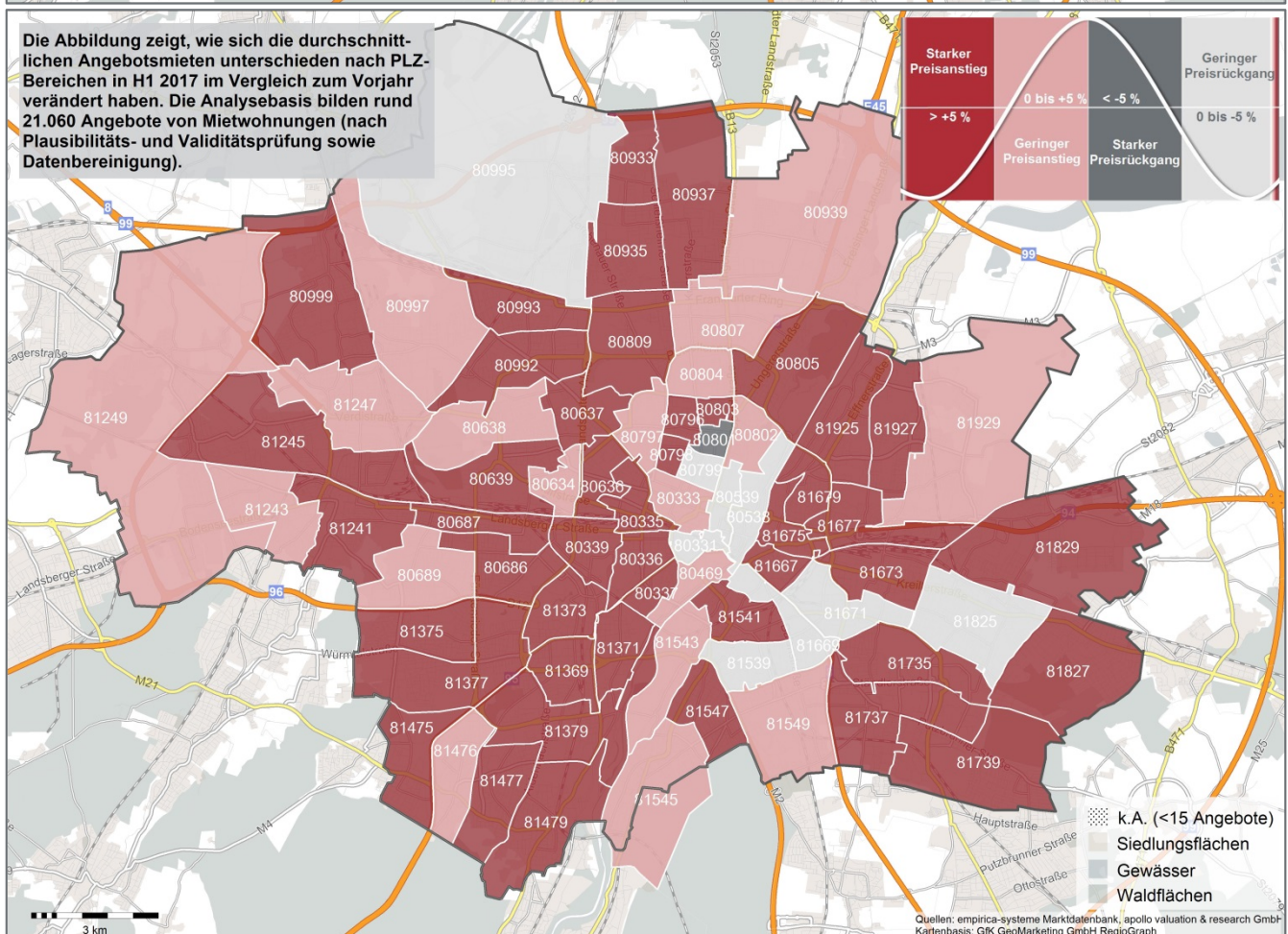
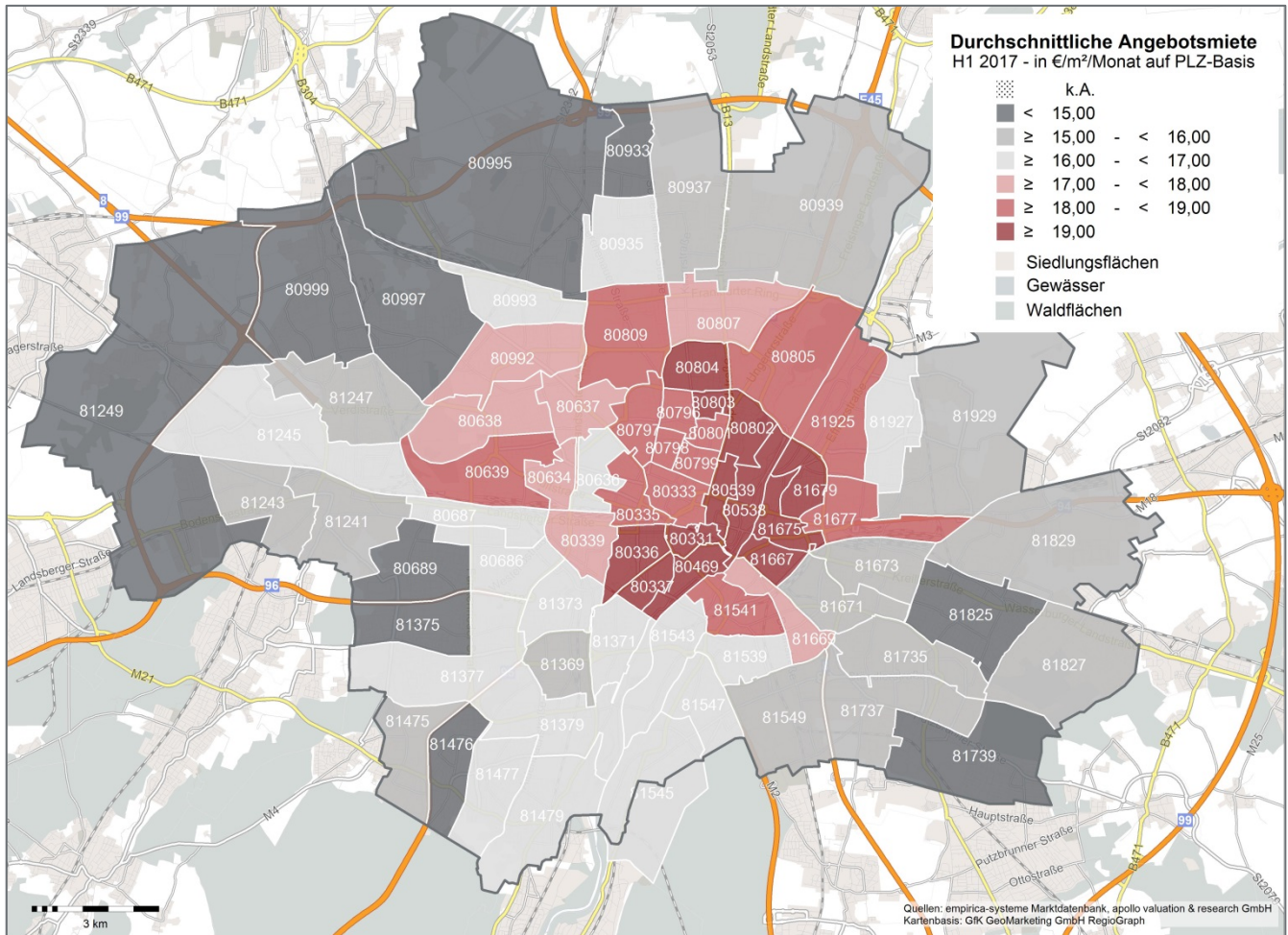
*auf der Basis von 11490 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail



Teilmärkte im Detail





3.10.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 7.190 €/m². Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 stellt dies ein Plus von 7,3 % dar.

Mit im Durchschnitt 9.320 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre < 1920 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 7.590 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in München						H1 2017	
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)		Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
7.190		6.740		9.890		4.680	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*							
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015	> 2015	
9.320	6.800	7.770	6.020	6.540	7.830	7.970	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*			
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²				
6.670	6.700	6.670	7.590	82,60			

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 6150 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnung liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 82,60 m².

Innerhalb des Stadtgebiets ist der PLZ-Bereich 80538 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 10.930 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 80336 (10.600 €/m²) sowie 80798 (10.110 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 5.360 bzw. 5.410 €/m² in den PLZ-Bereichen 80933 und 81735.

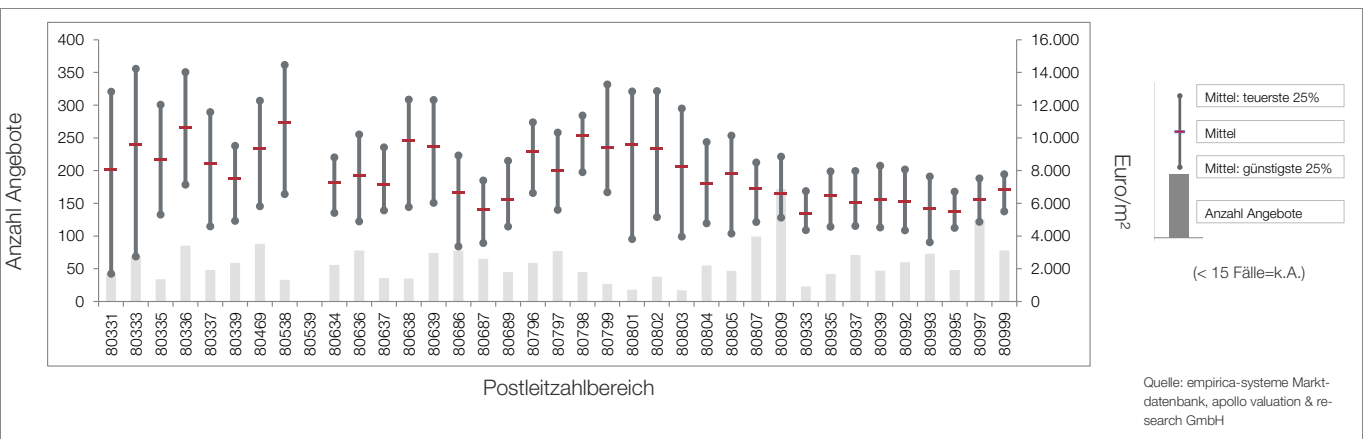
Übersicht Teilräume

Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
80538	u.a. Altstadt-Lehel	10.930	80933	u.a. Feldmoching-Hasenberg	5.360
80336	u.a. Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	10.600	81735	u.a. Ramersdorf-Perlach	5.410
80798	u.a. Maxvorstadt	10.110	80995	u.a. Feldmoching-Hasenberg	5.510
80638	u.a. Neuhausen-Nymphenburg	9.820	80687	u.a. Laim	5.620

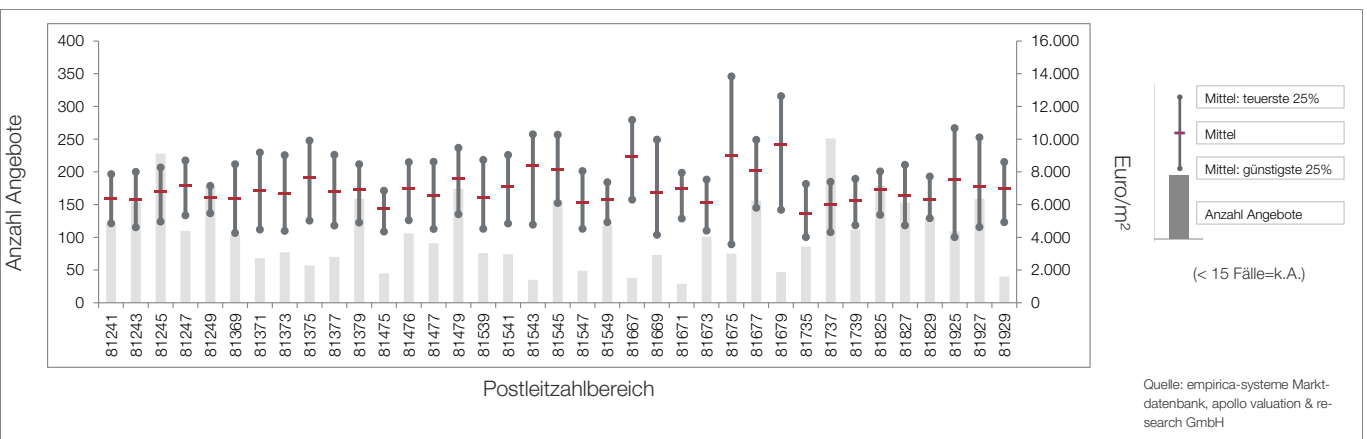
Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
81545	Untergiesing-Harlaching	117,4 m²	81669	u.a. Au-Haidhausen	63,8 m²
81679	Bogenhausen	113,6 m²	80933	u.a. Feldmoching-Hasenberg	64,0 m²
80798	u.a. Maxvorstadt	109,1 m²	81677	u.a. Bogenhausen	66,1 m²
80802	u.a. Schwabing-Freimann	107,8 m²	80687	u.a. Laim	67,1 m²

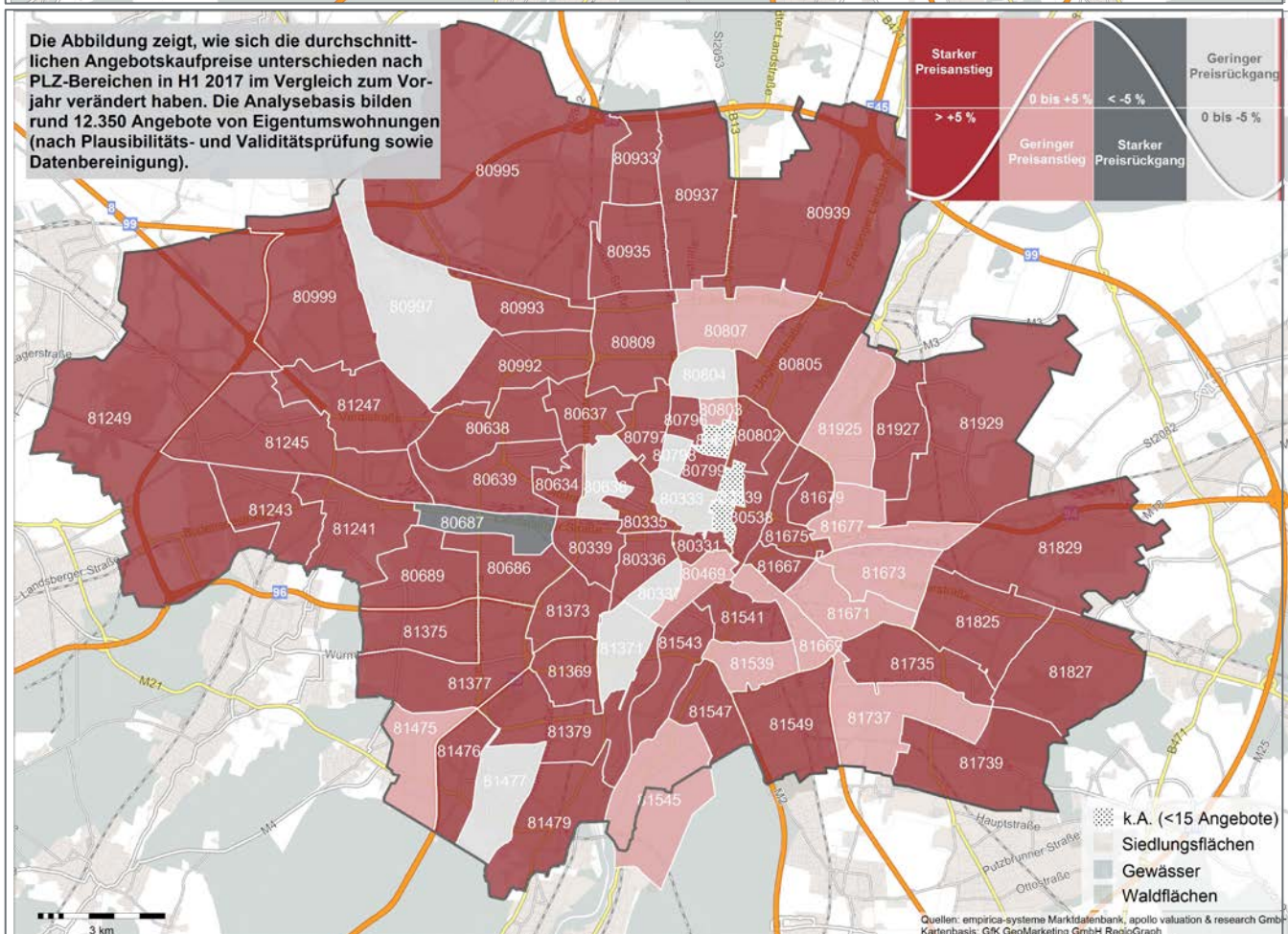
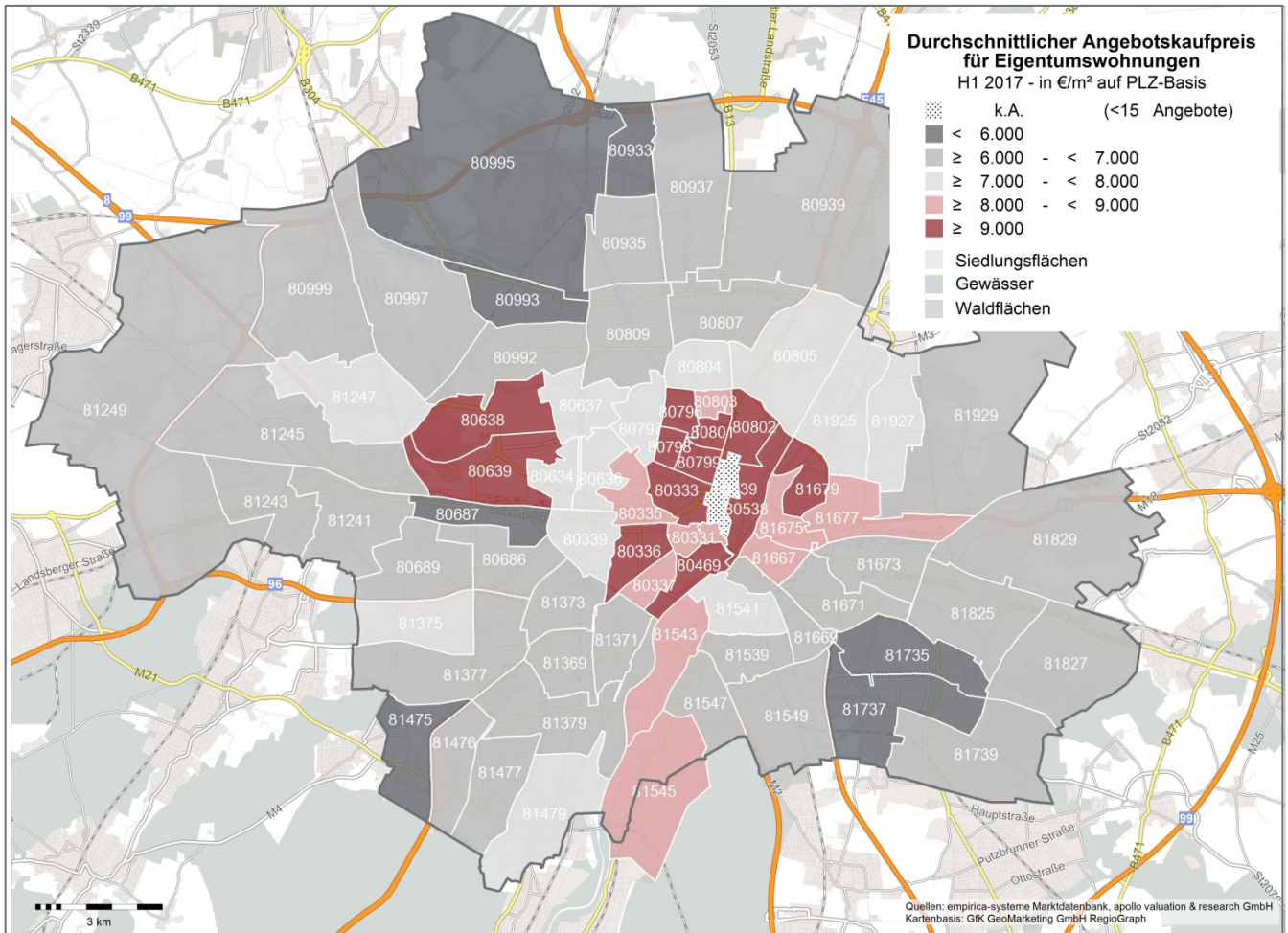
*auf der Basis von 6150 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail



Teilmärkte im Detail





3.11.1. Bevölkerung und Haushalte

Die kreisfreie Stadt Stuttgart befindet sich im Bundesland Baden-Württemberg. Die letzte Fortschreibung des Bundesamtes für Statistik (2015) geht von einer Bevölkerungszahl von 623.738 aus. Diese verteilen sich auf 331.625 Haushalte. Demnach zählt jeder Haushalt in der Stadt Stuttgart in 2015 im Durchschnitt 1,9 Personen (Baden-Württemberg: 2,1 / BRD: 2,0 Personen).

Im Einjahresvergleich (2014 - 2015) hat sich die Bevölkerungszahl mit +1,8 % positiver als der bundesdeutsche Trend (BRD: +1,2 %) entwickelt (Baden-Württemberg: +1,5 %). Die Entwicklung der Haushalte zeigt im Jahresvergleich (2014 - 2015) mit +2,0 % eine vergleichbare Tendenz (Baden-Württemberg: +2,0 % / BRD: +1,7 %).

3.11.2. Wirtschaft

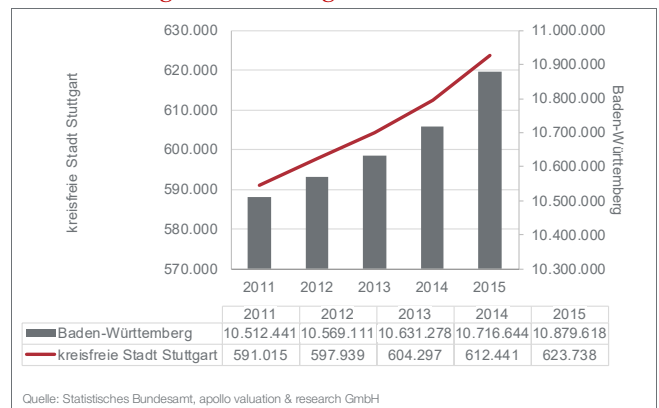
Der GfK Kaufkraftindex je Einwohner (2017) in der Stadt Stuttgart beträgt 111,8. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser mit -0,6-Punkten kaum verändert. Bei Gegenüberstellung des bundesdeutschen Durchschnitts (100) zeigt sich, dass die Kaufkraft in Stuttgart eindeutig über diesem liegt (Baden-Württemberg: 106,8 / keine Veränderung im Vergleich zum Vorjahr).

Hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen stellt sich Stuttgart mit einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle Erwerbspersonen) von 4,6 % (Juli 17) besser als die Bundesrepublik (5,6 %) dar (Baden-Württemberg: 3,4 %). Seit Juli 2016 hat die Quote zudem weiter um 0,6 %-Punkte abgenommen.

3.11. Stuttgart



Bevölkerungsentwicklung



Wirtschaft

Kaufkraftindex	2016	2017	Kaufkraft je Einwohner absolut
kreisfreie Stadt Stuttgart	112,4	111,8	24.864
Baden-Württemberg	106,8	106,8	23.749
Deutschland	100,0	100,0	22.239

Arbeitslosigkeit (in %)	Juli 16	Juli 17	Veränderung (in %-Punkten)
kreisfreie Stadt Stuttgart	5,2	4,6	-0,6
Baden-Württemberg	3,7	3,4	-0,3
Deutschland	6,0	5,6	-0,4

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, apollo valuation & research GmbH

3.11.3. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Stuttgart baut auf 74.472 Wohngebäude bzw. 308.376 Wohnungen (2015). Damit hat der Wohnungsbestand im Einjahresvergleich (2014 - 2015) um 0,6 % zugenommen (Wohngebäudebestand: +0,3 %). Die diesbezüglichen Entwicklungen (Wohnungen / Gebäude) liegen in Baden-Württemberg bei +0,7 % bzw. +0,6 % und in Deutschland bei +0,5 % bzw. +0,6 %. Im Durchschnitt verfügt in Stuttgart jedes Gebäude über 4,1 Wohneinheiten (Baden-Württemberg: 2,2 / BRD: 2,2). Jedem Einwohner stehen im Schnitt 37,0 m² Wohnfläche zur Verfügung (Baden-Württemberg: 44,1 m² / BRD: 44,7 m²).

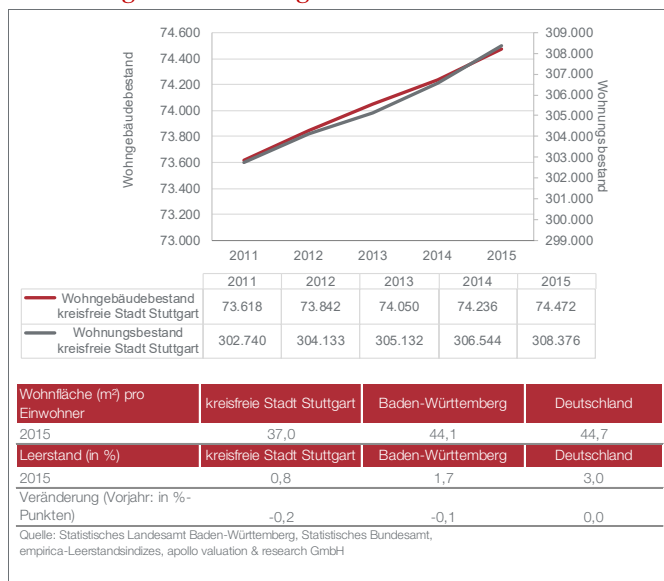
Das Baufertigstellungsvolumen (einschl. Umbau) hat in Stuttgart zuletzt (2015) 2.129 Wohneinheiten betragen (Baden-Württemberg: 37.686 / BRD: 247.722). Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von 11,2 % dar (Baden-Württemberg: +5,9 % / BRD: +1,0 %). Im Vergleich zum Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (rund 1.770 Einheiten/Jahr) bedeutet dies ebenfalls eine Zunahme.

Baugenehmigungen, die ausschlaggebend für die Bauaktivitäten in den nachfolgenden Jahren sind, sind in 2015 für 1.909 Wohnungen (einschl. Umbau) erteilt worden (Baden-Württemberg: 41.147 / BRD: 313.296). Entsprechend dem Bauvolumen hat die Genehmigungsanzahl damit über dem Fünf-Jahresschnitt (rund 1.830 Einheiten/Jahr) gelegen.

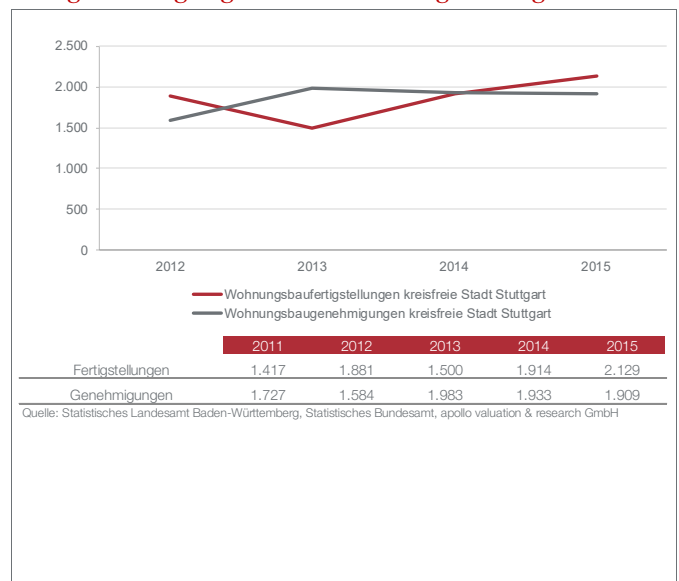
Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Stuttgart beläuft sich derzeit (2015) auf 0,8 %. Somit ist er nicht nur unter dem deutschen Durchschnitt, sondern hat im Vergleich zum Vorjahr zudem abgenommen (-0,2 %-Punkte) (Baden-Württemberg: 1,7 % [-0,1 %-Punkte] / BRD: 3,0 % [0,0 %-Punkte]).

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Leerstandsquote – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – in Stuttgart bei 3,7 % (Baden-Württemberg: 4,0 % / BRD: 4,4 %).

Wohnungs- und Wohngebäudebestand



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



3.11.4. Mieten

Auf dem Mietwohnungsmarkt von Stuttgart werden im ersten Halbjahr 2017 im Durchschnitt 12,75 €/m² für eine Wohnung verlangt. Dies ist eine Steigerung um 5,4 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

Bei Unterscheidung nach Baualtersklassen stellen Wohnungen der Baujahre > 2015 mit 14,75 €/m² das teuerste Teilsegment. Erfolgt eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird die höchste Angebotsmiete mit 17,05 €/m² für kleine Einheiten (< 45 m²) aufgerufen.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Stuttgart						H1 2017
Mittel €/m²	Median €/m²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
12,75	12,65			19,80	8,65	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
13,70	12,85	12,75	12,15	12,55	13,85	14,75
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*		
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²			
17,05	12,50	12,05	12,15	64,30		
Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 4280 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.						
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH						

Die durchschnittliche Größe der im ersten Halbjahr 2017 angebotenen Mietwohnungen liegt dabei bei 64,30 m².

Räumlich bildet der PLZ-Bereich 70192 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 14,65 €/m² die Preisspitze, gefolgt von den PLZ-Bereichen 70174 (14,45 €/m²) sowie 70176 (14,00 €/m²). Demgegenüber findet sich der günstigste Mietwohnraum mit 10,65 bzw. 11,60 €/m² in den PLZ-Bereichen 70437 und 70329.

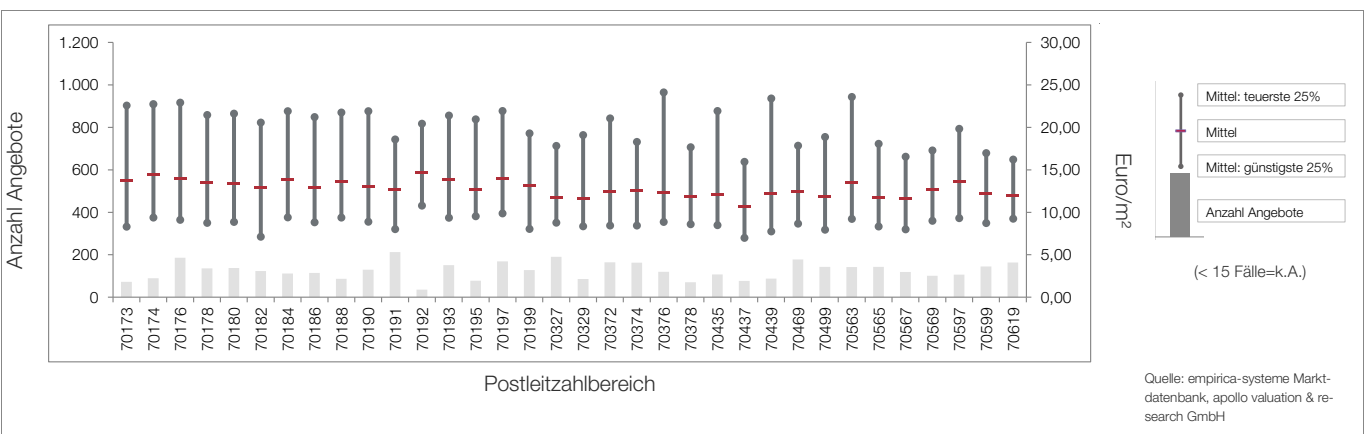
Übersicht Teilräume

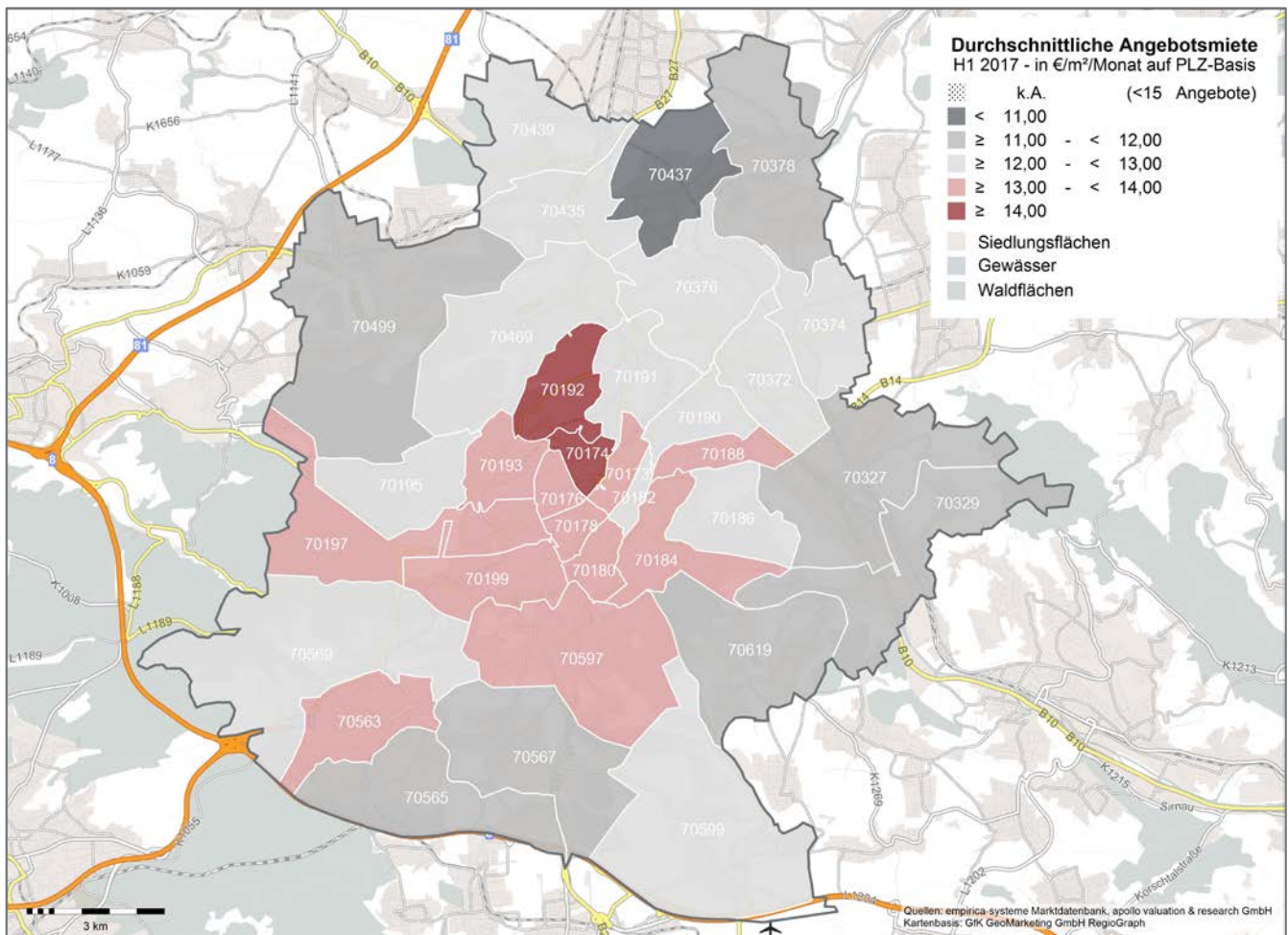
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *
70192	u.a. Nord	14,65	70437	u.a. Rot	10,65
70174	u.a. Mitte	14,45	70329	u.a. Hedelfingen	11,60
70176	u.a. West	14,00	70567	Möhringen	11,65
70197	West	13,95	70565	u.a. Rohr	11,70

Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
70192	u.a. Nord	77,5 m ²	70186	Ost	51,9 m ²
70184	u.a. Ost	73,9 m ²	70378	u.a. Mühlhausen	52,4 m ²
70180	u.a. Süd	73,2 m ²	70188	u.a. Ost	54,1 m ²
70193	u.a. West	71,8 m ²	70199	Süd	56,8 m ²

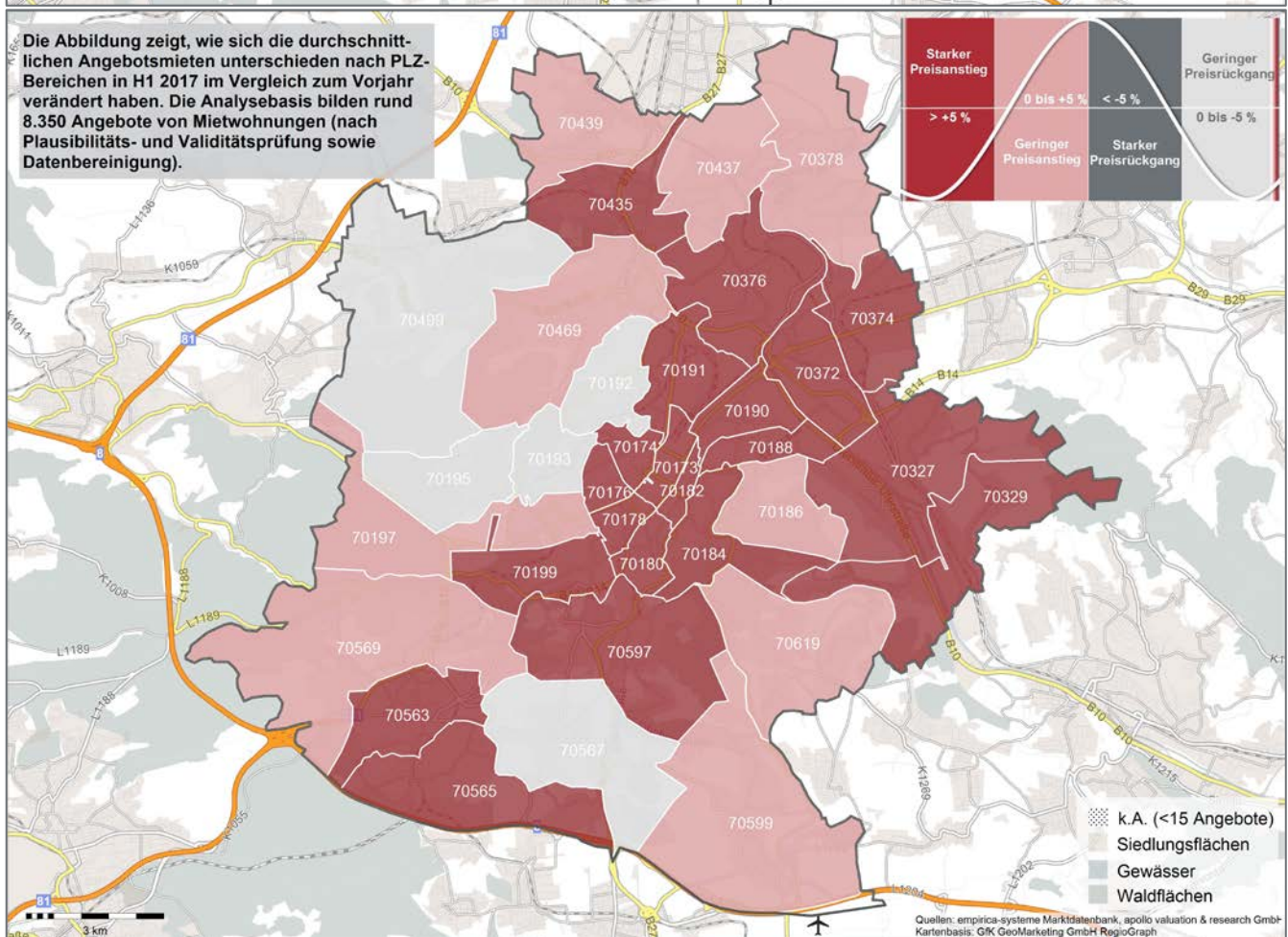
*auf der Basis von 4280 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





Die Abbildung zeigt, wie sich die durchschnittlichen Angebotsmieten unterschieden nach PLZ-Bereichen in H1 2017 im Vergleich zum Vorjahr verändert haben. Die Analysebasis bilden rund 8.350 Angebote von Mietwohnungen (nach Plausibilitäts- und Validitätsprüfung sowie Datenbereinigung).



3.11.5. Preise

Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt im ersten Halbjahr 2017 bei 4.350 €/m². Im Vergleich zu H1 2016 stellt dies ein Plus von 7,9 % dar.

Mit im Durchschnitt 6.060 €/m² sind Eigentumswohnungen der Baujahre > 2015 das teuerste Teilsegment. Bei Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen stellen mit 4.800 €/m² größere Eigentumswohnungen (> 84 m²) das Segment mit dem höchsten Angebotspreis dar.

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Eigentumswohnungen liegt dabei im ersten Halbjahr 2017 bei 82,50 m².

Innerhalb des Stadtgebiets ist der PLZ-Bereich 70174 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 6.650 €/m² der teuerste Teilmarkt. Darauf folgen die PLZ-Bereiche 70192 (6.500 €/m²) sowie 70193 (5.500 €/m²). Günstigere Möglichkeiten zum Eigentumserwerb gibt es hingegen mit 3.170 €/m² und 3.250 €/m² in den PLZ-Bereichen 70437 und 70378.

Überblick Markt für Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Stuttgart				H1 2017
Mittel €/m²	Median €/m²	Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
4.350	3.820	6.310	2.560	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*				
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000
3.780	3.670	3.610	3.620	4.020
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²	
3.800	3.580	3.920	4.800	
Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*				82,50
Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 2100 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.				
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH				

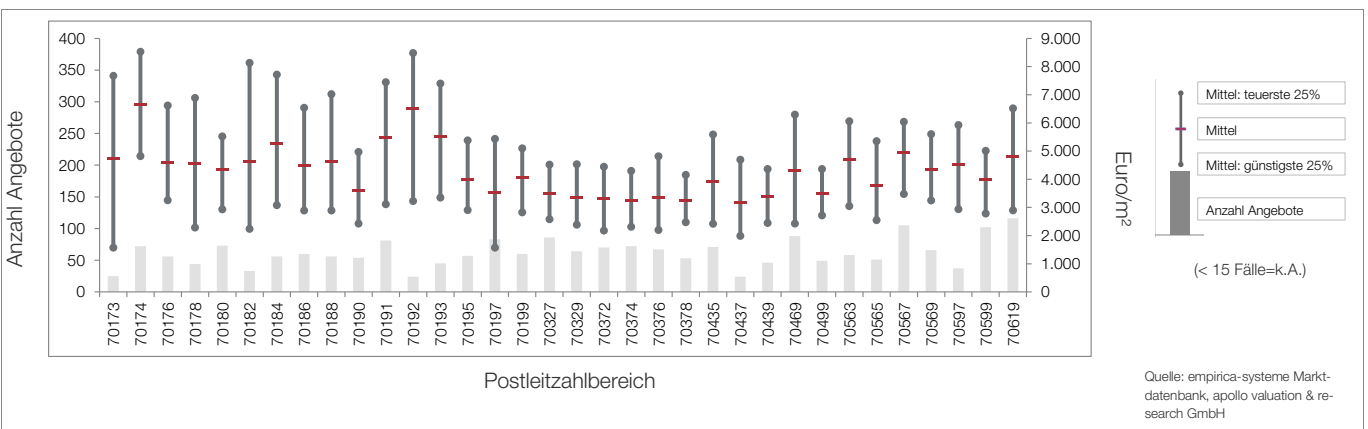
Übersicht Teilräume

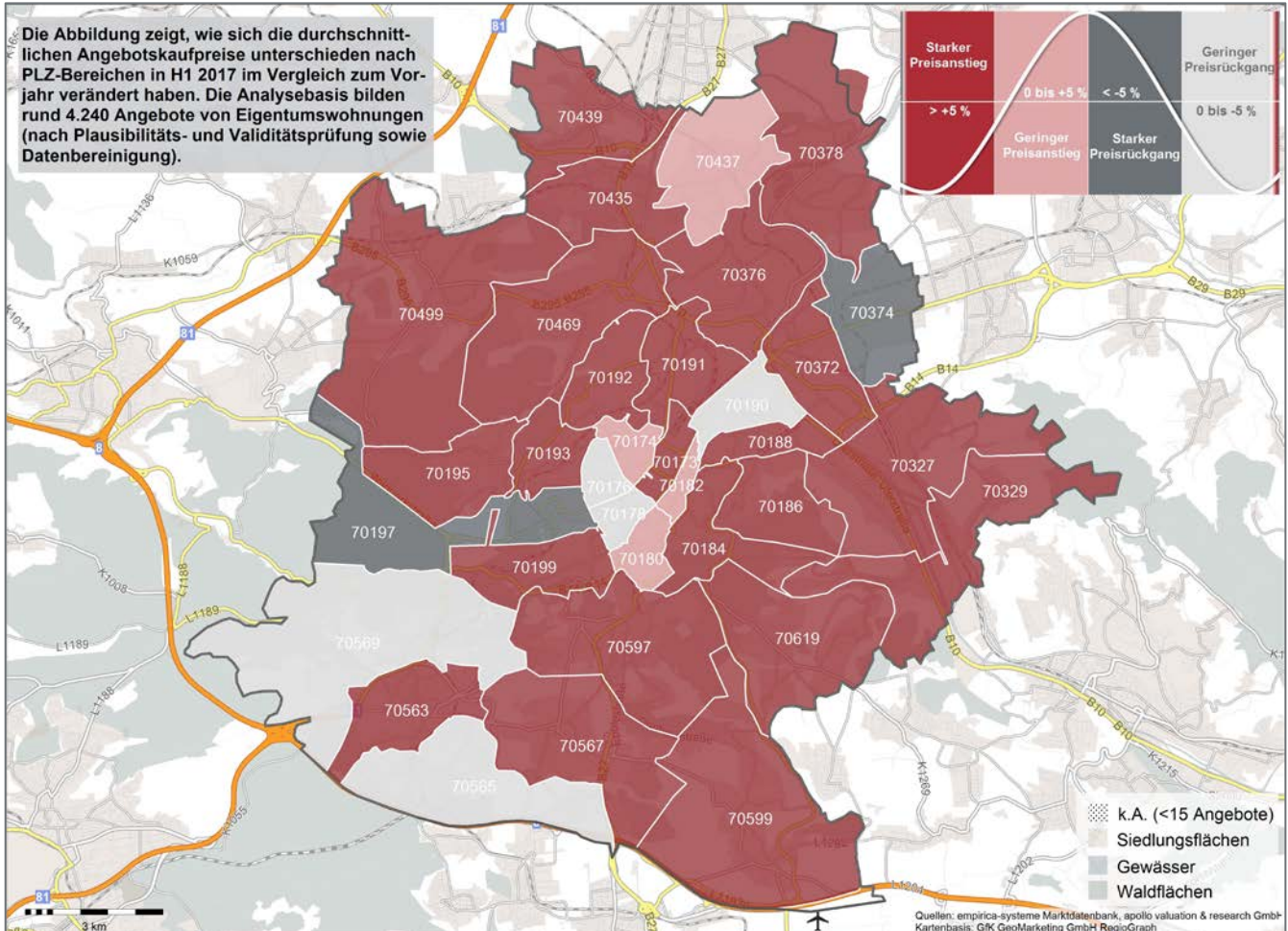
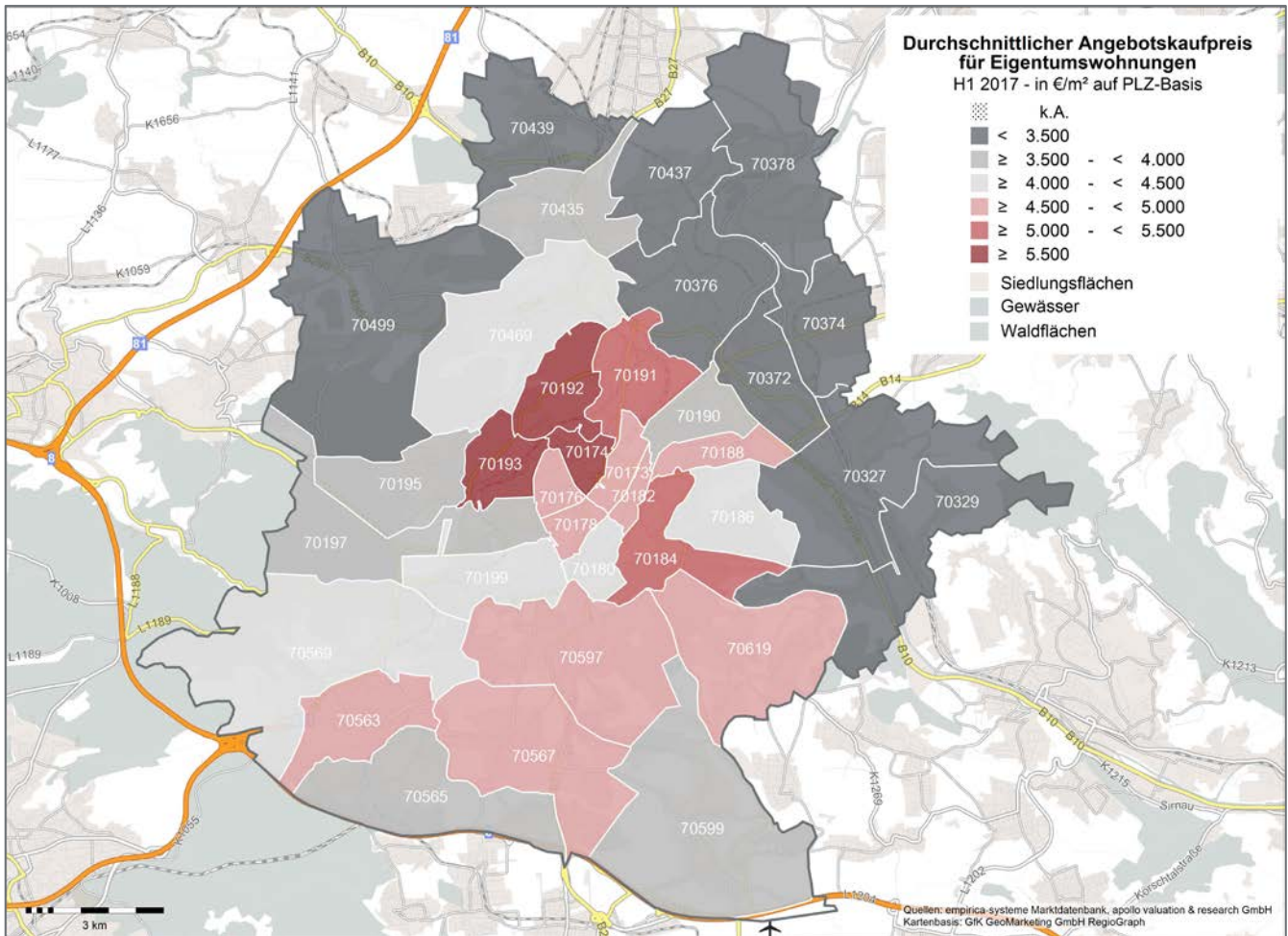
Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
70174	u.a. Mitte	6.650	70437	u.a. Rot	3.170
70192	u.a. Nord	6.500	70378	u.a. Mühlhausen	3.250
70193	u.a. West	5.500	70374	Bad Cannstatt	3.250
70191	u.a. Nord	5.490	70372	Bad Cannstatt	3.320

Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
70192	u.a. Nord	123,3 m²	70374	Bad Cannstatt	68,2 m²
70174	u.a. Mitte	105,4 m²	70199	Süd	69,4 m²
70182	Mitte	102,7 m²	70378	u.a. Mühlhausen	72,4 m²
70184	u.a. Ost	100,5 m²	70190	u.a. Ost	72,5 m²

*auf der Basis von 2100 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





4. Nachfrage- und Angebots- situation in den deutschen Stadt- und Landkreisen



Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über zentrale Kriterien zur Abschätzung der Nachfrage- und Angebotssituation des deutschen Wohnungsmarkts bezogen auf die Länder, (Land-)Kreise und kreisfreien Städte der Bundesrepublik Deutschland. Es handelt sich um keine Bewertung, sondern um eine Beschreibung der derzeitigen Situation im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt. Dabei erfolgt die Angabe nach einem farblichen Schema:

-  Stand bzw. Entwicklung deutlich über dem deutschen Durchschnitt
-  Stand bzw. Entwicklung über dem deutschen Durchschnitt
-  Stand bzw. Entwicklung unter dem deutschen Durchschnitt
-  Stand bzw. Entwicklung deutlich unter dem deutschen Durchschnitt

Bei den Indikatoren handelt es sich um:

Indikator	Deutscher Durchschnitt				
Kaufkraft (-index 2017)	100	$\geq (\emptyset + 10 \%)$	$\geq \emptyset$	$< \emptyset$	$< (\emptyset - 10 \%)$
Arbeitslosigkeit (Quote 07/2017)	5,60 %	$\leq (\emptyset - 10 \%)$	$\leq \emptyset$	$> \emptyset$	$> (\emptyset + 10 \%)$
Dienstleistungsbeschäftigte (Quote 2015)	70,22 %	$\geq (\emptyset + 10 \%)$	$\geq \emptyset$	$< \emptyset$	$< (\emptyset - 10 \%)$
Bevölkerungsentwicklung (2014 – 2015)	1,20 %	$\geq (\emptyset + 10 \%)$	$\geq \emptyset$	$< (\emptyset \text{ bis } 0 \%)$	$< 0 \%$
Haushaltsentwicklung (2014 – 2015)	1,68 %	$\geq (\emptyset + 10 \%)$	$\geq \emptyset$	$< (\emptyset \text{ bis } 0 \%)$	$< 0 \%$
Wohnungen je Haushalt (2015)	1,020	$\leq (\emptyset - 10 \%)$	$\leq \emptyset$	$> \emptyset$	$> (\emptyset + 10 \%)$
Wohnfläche je Person (2015)	44,671 m ²	$\leq (\emptyset - 10 \%)$	$\leq \emptyset$	$> \emptyset$	$> (\emptyset + 10 \%)$
Wohnungsbaufertigstellungen bezogen auf Wohnungsbestand (2015)	0,598	$\geq (\emptyset + 10 \%)$	$\geq \emptyset$	$< \emptyset$	$< (\emptyset - 10 \%)$
Wohnungsbaugenehmigungen bezogen auf Wohnungsbestand (2015)	0,756	$\geq (\emptyset + 10 \%)$	$\geq \emptyset$	$< \emptyset$	$< (\emptyset - 10 \%)$
Wohnungslieferstand (Quote 2015)	2,97 %	$\leq (\emptyset - 10 \%)$	$\leq \emptyset$	$> \emptyset$	$> (\emptyset + 10 \%)$
Wohnungen je Wohngebäude (2015)	2,213	$\geq (\emptyset + 10 \%)$	$\geq \emptyset$	$< \emptyset$	$< (\emptyset - 10 \%)$

Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Agentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Lernstandsindex

	Bundesland	Bezeichnung	Kaufkraft	Arbeitslosigkeit	Dienstleistungsbeschäftigte	Bevölkerungsentwicklung	Wohnungen je Haushalt	Wohnfläche je Person	Wohnungsbaufertigstellungen	Leerstand	Wohnungen je Wohngebäude
Hamburg	Hamburg	Bundesland									
Hamburg, Freie und Hansestadt	Hamburg	kreisfreie Stadt									
Niedersachsen	Niedersachsen	Bundesland									
Braunschweig	Niedersachsen	kreisfreie Stadt									
Salzgitter	Niedersachsen	kreisfreie Stadt									
Wolfsburg	Niedersachsen	kreisfreie Stadt									
Gifhorn	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Göttingen	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Goslar	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Helmstedt	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Northeim	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Peine	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Wolfenbüttel	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Region Hannover	Niedersachsen	Region									
Diepholz	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Hameln-Pyrmont	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Hildesheim	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Holzminde	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Nienburg (Weser)	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Schaumburg	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Celle	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Cuxhaven	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Harburg	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Lüchow-Dannenberg	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Lüneburg	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Osterholz	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Rotenburg (Wümme)	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Soltau-Fallingb.ostel	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Stade	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Uelzen	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Verden	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Delmenhorst	Niedersachsen	kreisfreie Stadt									
Emden	Niedersachsen	kreisfreie Stadt									
Oldenburg (Oldenburg)	Niedersachsen	kreisfreie Stadt									
Osnabrück	Niedersachsen	kreisfreie Stadt									
Wilhelmshaven	Niedersachsen	kreisfreie Stadt									
Ammerland	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Aurich	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Cloppenburg	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Emsland	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Friesland	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Grafschaft Bentheim	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Leer	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Oldenburg	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Osnabrück	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Vechta	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Wesermarsch	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Wittmund	Niedersachsen	(Land-)Kreis									
Bremen	Bremen	Bundesland									
Bremen	Bremen	kreisfreie Stadt									
Bremerhaven	Bremen	kreisfreie Stadt									
Nordrhein-Westfalen	Nordrhein-Westfalen	Bundesland									
Düsseldorf	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Duisburg	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Essen	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Krefeld	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Mönchengladbach	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Mülheim an der Ruhr	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Oberhausen	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Remscheid	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Solingen	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Wuppertal	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Kleve	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Mettmann	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Rhein-Kreis Neuss	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Viersen	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Wesel	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									

	Bundesland	Bezeichnung	Kaufkraft	Arbeitslosigkeit	Dienstleistungsbeschäftigte	Bevölkerungsentwicklung	Wohnfläche je Haushalt	Wohnfläche je Person	Wohnungsbaufertigstellungen	Leerstand	Wohnungen je Wohnungsbau
Bonn	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Köln	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Leverkusen	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Aachen	Nordrhein-Westfalen	Städteregion									
Düren	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Rhein-Erft-Kreis	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Euskirchen	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Heinsberg	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Oberbergischer Kreis	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Rheinisch-Bergischer Kreis	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Rhein-Sieg-Kreis	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Bottrop	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Gelsenkirchen	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Münster	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Borken	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Coesfeld	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Recklinghausen	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Steinfurt	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Warendorf	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Bielefeld	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Gütersloh	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Herford	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Höxter	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Lippe	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Minden-Lübbecke	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Paderborn	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Bochum	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Dortmund	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Hagen	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Hamm	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Herne	Nordrhein-Westfalen	kreisfreie Stadt									
Ennepe-Ruhr-Kreis	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Hochsauerlandkreis	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Märkischer Kreis	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Olpe	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Siegen-Wittgenstein	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Soest	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Unna	Nordrhein-Westfalen	(Land-)Kreis									
Hessen	Hessen	Bundesland									
Darmstadt	Hessen	kreisfreie Stadt									
Frankfurt am Main	Hessen	kreisfreie Stadt									
Offenbach am Main	Hessen	kreisfreie Stadt									
Wiesbaden	Hessen	kreisfreie Stadt									
Bergstraße	Hessen	(Land-)Kreis									
Darmstadt-Dieburg	Hessen	(Land-)Kreis									
Groß-Gerau	Hessen	(Land-)Kreis									
Hochtaunuskreis	Hessen	(Land-)Kreis									
Main-Kinzig-Kreis	Hessen	(Land-)Kreis									
Main-Taunus-Kreis	Hessen	(Land-)Kreis									
Odenwaldkreis	Hessen	(Land-)Kreis									
Offenbach	Hessen	(Land-)Kreis									
Rheingau-Taunus-Kreis	Hessen	(Land-)Kreis									
Wetteraukreis	Hessen	(Land-)Kreis									
Gießen	Hessen	(Land-)Kreis									
Lahn-Dill-Kreis	Hessen	(Land-)Kreis									
Limburg-Weilburg	Hessen	(Land-)Kreis									
Marburg-Biedenkopf	Hessen	(Land-)Kreis									
Vogelsbergkreis	Hessen	(Land-)Kreis									
Kassel, documenta-Stadt	Hessen	kreisfreie Stadt									
Fulda	Hessen	(Land-)Kreis									
Hersfeld-Rotenburg	Hessen	(Land-)Kreis									
Kassel	Hessen	(Land-)Kreis									
Schwalm-Eder-Kreis	Hessen	(Land-)Kreis									
Waldeck-Frankenberg	Hessen	(Land-)Kreis									
Werra-Meißner-Kreis	Hessen	(Land-)Kreis									
Rheinland-Pfalz	Rheinland-Pfalz	Bundesland									
Koblenz	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt									
Ahrweiler	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis									

	Bundesland	Bezeichnung	Kaufkraft	Arbeitslosigkeit	Dienstleistungsbeschäftigte	Bevölkerungsentwicklung	Wohnungsentwicklung	Wohnfläche je Haushalt	Wohnungsbaufertigstellungen	Leerstand	Wohnungen je Wohnungsbau genehmigungen	Wohnungen je Wohngebäude
Altenkirchen (Westerwald)	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Bad Kreuznach	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Birkenfeld	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Cochem-Zell	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Mayen-Koblenz	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Neuwied	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Rhein-Hunsrück-Kreis	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Rhein-Lahn-Kreis	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Westerwaldkreis	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Trier	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Berncastel-Wittlich	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Vulkaneifel	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Trier-Saarburg	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Frankenthal (Pfalz)	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Landau in der Pfalz	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Ludwigshafen am Rhein	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Mainz	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Neustadt an der Weinstraße	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Pirmasens	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Speyer	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Worms	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Zweibrücken	Rheinland-Pfalz	kreisfreie Stadt										
Alzey-Worms	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Bad Dürkheim	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Donnersbergkreis	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Germersheim	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Kusel	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Südliche Weinstraße	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Rhein-Pfalz-Kreis	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Mainz-Bingen	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Südwestpfalz	Rheinland-Pfalz	(Land-)Kreis										
Baden-Württemberg	Baden-Württemberg	Bundesland										
Stuttgart	Baden-Württemberg	kreisfreie Stadt										
Böblingen	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Esslingen	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Göppingen	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Ludwigsburg	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Rems-Murr-Kreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Heilbronn	Baden-Württemberg	kreisfreie Stadt										
Heilbronn	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Hohenlohekreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Schwäbisch Hall	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Main-Tauber-Kreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Heidenheim	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Ostalbkreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Baden-Baden	Baden-Württemberg	kreisfreie Stadt										
Karlsruhe	Baden-Württemberg	kreisfreie Stadt										
Karlsruhe	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Rastatt	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Heidelberg	Baden-Württemberg	kreisfreie Stadt										
Mannheim	Baden-Württemberg	kreisfreie Stadt										
Neckar-Odenwald-Kreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Pforzheim	Baden-Württemberg	kreisfreie Stadt										
Calw	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Enzkreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Freudenstadt	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Freiburg im Breisgau	Baden-Württemberg	kreisfreie Stadt										
Breisgau-Hochschwarzwald	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Emmendingen	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Ortenaukreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Rotweil	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Schwarzwald-Baar-Kreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Tuttlingen	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Konstanz	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										

	Bundesland	Bezeichnung	Kaufkraft	Arbeitslosigkeit	Dienstleistungsbeschäftigte	Bevölkerungsentwicklung	Wohnungsentwicklung	Wohnfläche je Haushalt	Wohnungsbaufertigstellungen	Leerstand	Wohnungen je Person	Wohnungen je Wohngebäude
Lörrach	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Waldshut	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Reutlingen	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Tübingen	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Zollernalbkreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Ulm	Baden-Württemberg	kreisfreie Stadt										
Alb-Donau-Kreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Biberach	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Bodenseekreis	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Ravensburg	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Sigmaringen	Baden-Württemberg	(Land-)Kreis										
Bayern	Bayern	Bundesland										
Ingolstadt	Bayern	kreisfreie Stadt										
München	Bayern	kreisfreie Stadt										
Rosenheim	Bayern	kreisfreie Stadt										
Altötting	Bayern	(Land-)Kreis										
Berchtesgadener Land	Bayern	(Land-)Kreis										
Bad Tölz-Wolfratshausen	Bayern	(Land-)Kreis										
Dachau	Bayern	(Land-)Kreis										
Ebersberg	Bayern	(Land-)Kreis										
Eichstätt	Bayern	(Land-)Kreis										
Erding	Bayern	(Land-)Kreis										
Freising	Bayern	(Land-)Kreis										
Fürstenfeldbruck	Bayern	(Land-)Kreis										
Garmisch-Partenkirchen	Bayern	(Land-)Kreis										
Landsberg am Lech	Bayern	(Land-)Kreis										
Miesbach	Bayern	(Land-)Kreis										
Mühldorf a. Inn	Bayern	(Land-)Kreis										
München	Bayern	(Land-)Kreis										
Neuburg-Schrobenhausen	Bayern	(Land-)Kreis										
Pfaffenhofen a.d. Ilm	Bayern	(Land-)Kreis										
Rosenheim	Bayern	(Land-)Kreis										
Starnberg	Bayern	(Land-)Kreis										
Traunstein	Bayern	(Land-)Kreis										
Weilheim-Schongau	Bayern	(Land-)Kreis										
Landshut	Bayern	kreisfreie Stadt										
Passau	Bayern	kreisfreie Stadt										
Straubing	Bayern	kreisfreie Stadt										
Deggendorf	Bayern	(Land-)Kreis										
Freyung-Grafenau	Bayern	(Land-)Kreis										
Kelheim	Bayern	(Land-)Kreis										
Landshut	Bayern	(Land-)Kreis										
Passau	Bayern	(Land-)Kreis										
Regen	Bayern	(Land-)Kreis										
Rottal-Inn	Bayern	(Land-)Kreis										
Straubing-Bogen	Bayern	(Land-)Kreis										
Dingolfing-Landau	Bayern	(Land-)Kreis										
Amberg	Bayern	kreisfreie Stadt										
Regensburg	Bayern	kreisfreie Stadt										
Weiden i.d.OPf.	Bayern	kreisfreie Stadt										
Amberg-Weizbach	Bayern	(Land-)Kreis										
Cham	Bayern	(Land-)Kreis										
Neumarkt i.d.OPf.	Bayern	(Land-)Kreis										
Neustadt a.d. Waldnaab	Bayern	(Land-)Kreis										
Regensburg	Bayern	(Land-)Kreis										
Schwandorf	Bayern	(Land-)Kreis										
Tirschenreuth	Bayern	(Land-)Kreis										
Bamberg	Bayern	kreisfreie Stadt										
Bayreuth	Bayern	kreisfreie Stadt										
Coburg	Bayern	kreisfreie Stadt										
Hof	Bayern	kreisfreie Stadt										
Bamberg	Bayern	(Land-)Kreis										
Bayreuth	Bayern	(Land-)Kreis										
Coburg	Bayern	(Land-)Kreis										
Forchheim	Bayern	(Land-)Kreis										
Hof	Bayern	(Land-)Kreis										
Kronach	Bayern	(Land-)Kreis										
Kulmbach	Bayern	(Land-)Kreis										

	Bundesland	Bezeichnung	Kaufkraft	Arbeitslosigkeit	Dienstleistungsbeschäftigte	Bevölkerungsentwicklung	Wohnfläche je Person	Wohnungsbaufertigstellungen	Leerstand	Wohnungen je Wohngebäude
Lichtenfels	Bayern	(Land-)Kreis								
Wunsiedel i.Fichtelgebirge	Bayern	(Land-)Kreis								
Ansbach	Bayern	kreisfreie Stadt								
Erlangen	Bayern	kreisfreie Stadt								
Fürth	Bayern	kreisfreie Stadt								
Nürnberg	Bayern	kreisfreie Stadt								
Schwabach	Bayern	kreisfreie Stadt								
Ansbach	Bayern	(Land-)Kreis								
Erlangen-Höchststadt	Bayern	(Land-)Kreis								
Fürth	Bayern	(Land-)Kreis								
Nürnberger Land	Bayern	(Land-)Kreis								
Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim	Bayern	(Land-)Kreis								
Roth	Bayern	(Land-)Kreis								
Weißenburg-Gunzenhausen	Bayern	(Land-)Kreis								
Aschaffenburg	Bayern	kreisfreie Stadt								
Schweinfurt	Bayern	kreisfreie Stadt								
Würzburg	Bayern	kreisfreie Stadt								
Aschaffenburg	Bayern	(Land-)Kreis								
Bad Kissingen	Bayern	(Land-)Kreis								
Rhön-Grabfeld	Bayern	(Land-)Kreis								
Haßberge	Bayern	(Land-)Kreis								
Kitzingen	Bayern	(Land-)Kreis								
Miltenberg	Bayern	(Land-)Kreis								
Main-Spessart	Bayern	(Land-)Kreis								
Schweinfurt	Bayern	(Land-)Kreis								
Würzburg	Bayern	(Land-)Kreis								
Augsburg	Bayern	kreisfreie Stadt								
Kaufbeuren	Bayern	kreisfreie Stadt								
Kempten (Allgäu)	Bayern	kreisfreie Stadt								
Memmingen	Bayern	kreisfreie Stadt								
Aichach-Friedberg	Bayern	(Land-)Kreis								
Augsburg	Bayern	(Land-)Kreis								
Dillingen a.d.Donau	Bayern	(Land-)Kreis								
Günzburg	Bayern	(Land-)Kreis								
Neu-Ulm	Bayern	(Land-)Kreis								
Lindau (Bodensee)	Bayern	(Land-)Kreis								
Ostallgäu	Bayern	(Land-)Kreis								
Unterallgäu	Bayern	(Land-)Kreis								
Donau-Ries	Bayern	(Land-)Kreis								
Oberallgäu	Bayern	(Land-)Kreis								
Saarland	Saarland	Bundesland								
Regionalverband Saarbrücken	Saarland	Regionalverband								
Merzig-Wadern	Saarland	(Land-)Kreis								
Neunkirchen	Saarland	(Land-)Kreis								
Saarlouis	Saarland	(Land-)Kreis								
Saarpfalz-Kreis	Saarland	(Land-)Kreis								
St. Wendel	Saarland	(Land-)Kreis								
Berlin	Berlin	Bundesland								
Berlin	Berlin	kreisfreie Stadt								
Brandenburg	Brandenburg	Bundesland								
Brandenburg an der Havel	Brandenburg	kreisfreie Stadt								
Cottbus	Brandenburg	kreisfreie Stadt								
Frankfurt (Oder)	Brandenburg	kreisfreie Stadt								
Potsdam	Brandenburg	kreisfreie Stadt								
Barnim	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Dahme-Spreewald	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Elbe-Elster	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Havelland	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Märkisch-Oderland	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Oberhavel	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Oberspreewald-Lausitz	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Oder-Spree	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Ostprignitz-Ruppin	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Potsdam-Mittelmark	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Prignitz	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Spree-Neiße	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Teltow-Fläming	Brandenburg	(Land-)Kreis								
Uckermark	Brandenburg	(Land-)Kreis								

Bundesland		Bezeichnung	Kaufkraft	Arbeitslosigkeit	Dienstleistungsbeschäftigte	Bevölkerungsentwicklung	Wohnungen je Haushalt	Wohnfläche je Person	Wohnungsbaufertigstellungen	Leerstand	Wohnungen je Wohngebäude
Mecklenburg-Vorpommern	Mecklenburg-Vorpommern	Bundesland									
Rostock	Mecklenburg-Vorpommern	kreisfreie Stadt									
Schwerin	Mecklenburg-Vorpommern	kreisfreie Stadt									
Mecklenburgische Seenplatte	Mecklenburg-Vorpommern	(Land-)Kreis									
Rostock	Mecklenburg-Vorpommern	(Land-)Kreis									
Vorpommern-Rügen	Mecklenburg-Vorpommern	(Land-)Kreis									
Nordwestmecklenburg	Mecklenburg-Vorpommern	(Land-)Kreis									
Vorpommern-Greifswald	Mecklenburg-Vorpommern	(Land-)Kreis									
Ludwigslust-Parchim	Mecklenburg-Vorpommern	(Land-)Kreis									
Sachsen	Sachsen	Bundesland									
Chemnitz	Sachsen	kreisfreie Stadt									
Erzgebirgskreis	Sachsen	(Land-)Kreis									
Mittelsachsen	Sachsen	(Land-)Kreis									
Vogtlandkreis	Sachsen	(Land-)Kreis									
Zwickau	Sachsen	(Land-)Kreis									
Dresden	Sachsen	kreisfreie Stadt									
Bautzen	Sachsen	(Land-)Kreis									
Görlitz	Sachsen	(Land-)Kreis									
Meißen	Sachsen	(Land-)Kreis									
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Sachsen	(Land-)Kreis									
Leipzig	Sachsen	kreisfreie Stadt									
Leipzig	Sachsen	(Land-)Kreis									
Nordsachsen	Sachsen	(Land-)Kreis									
Sachsen-Anhalt	Sachsen-Anhalt	Bundesland									
Dessau-Roßlau	Sachsen-Anhalt	kreisfreie Stadt									
Halle (Saale)	Sachsen-Anhalt	kreisfreie Stadt									
Magdeburg	Sachsen-Anhalt	kreisfreie Stadt									
Altmarkkreis Salzwedel	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Anhalt-Bitterfeld	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Börde	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Burgenlandkreis	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Harz	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Jerichower Land	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Mansfeld-Südharz	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Saalekreis	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Salzlandkreis	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Stendal	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Wittenberg	Sachsen-Anhalt	(Land-)Kreis									
Thüringen	Thüringen	Bundesland									
Erfurt	Thüringen	kreisfreie Stadt									
Gera	Thüringen	kreisfreie Stadt									
Jena	Thüringen	kreisfreie Stadt									
Suhl	Thüringen	kreisfreie Stadt									
Weimar	Thüringen	kreisfreie Stadt									
Eisenach	Thüringen	kreisfreie Stadt									
Eichsfeld	Thüringen	(Land-)Kreis									
Nordhausen	Thüringen	(Land-)Kreis									
Wartburgkreis	Thüringen	(Land-)Kreis									
Unstrut-Hainich-Kreis	Thüringen	(Land-)Kreis									
Kyffhäuserkreis	Thüringen	(Land-)Kreis									
Schmalkalden-Meiningen	Thüringen	(Land-)Kreis									
Gotha	Thüringen	(Land-)Kreis									
Sömmerda	Thüringen	(Land-)Kreis									
Hildburghausen	Thüringen	(Land-)Kreis									
Ilm-Kreis	Thüringen	(Land-)Kreis									
Weimarer Land	Thüringen	(Land-)Kreis									
Sonneberg	Thüringen	(Land-)Kreis									
Saalfeld-Rudolstadt	Thüringen	(Land-)Kreis									
Saale-Holzland-Kreis	Thüringen	(Land-)Kreis									
Saale-Orla-Kreis	Thüringen	(Land-)Kreis									
Greiz	Thüringen	(Land-)Kreis									
Altenburger Land	Thüringen	(Land-)Kreis									

	Bundesland	Bezeichnung	Kaufkraft	Arbeitslosigkeit	Dienstleistungsbeschäftigte	Bevölkerungsentwicklung	Haushaltsentwicklung	Wohnungen je Person	Wohnfläche je Person	Wohnungsbaufertigstellungen	Leerstand	Wohnungen je Wohngebäude
Schleswig-Holstein	Schleswig-Holstein	Bundesland										
Flensburg	Schleswig-Holstein	kreisfreie Stadt										
Kiel	Schleswig-Holstein	kreisfreie Stadt										
Lübeck	Schleswig-Holstein	kreisfreie Stadt										
Neumünster	Schleswig-Holstein	kreisfreie Stadt										
Dithmarschen	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										
Herzogtum Lauenburg	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										
Nordfriesland	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										
Ostholstein	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										
Pinneberg	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										
Plön	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										
Rendsburg-Eckernförde	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										
Schleswig-Flensburg	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										
Segeberg	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										
Steinburg	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										
Stormarn	Schleswig-Holstein	(Land-)Kreis										

5. Bundesländer im Überblick





Baden-Württemberg



Bevölkerung (2015): 10.879.618

Haushalte (2015): 5.131.264

Personen je Haushalt (2015): 2,12

Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %): 2,94

Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %): 3,38

Kaufkraft (GfK-Index-2017): 106,8

Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %): 63,33

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %): 3,4

Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten): -0,3

Wohngebäudebestand (2016): 2.400.828

Wohnungsbestand (2016): 5.227.129

Wohnungen je Wohngebäude (2016): 2,18

Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %): 0,70

Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %): 0,65

Leerstand (2015 in %): 1,70

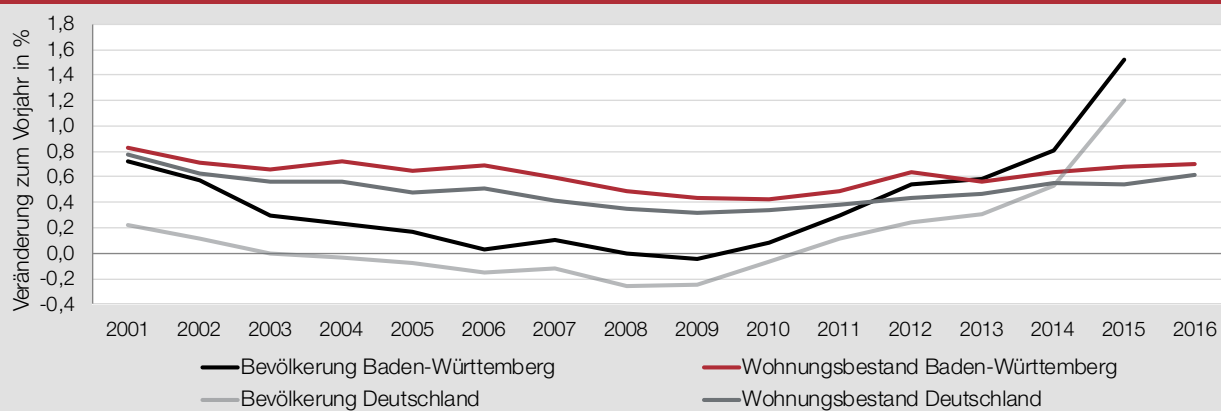
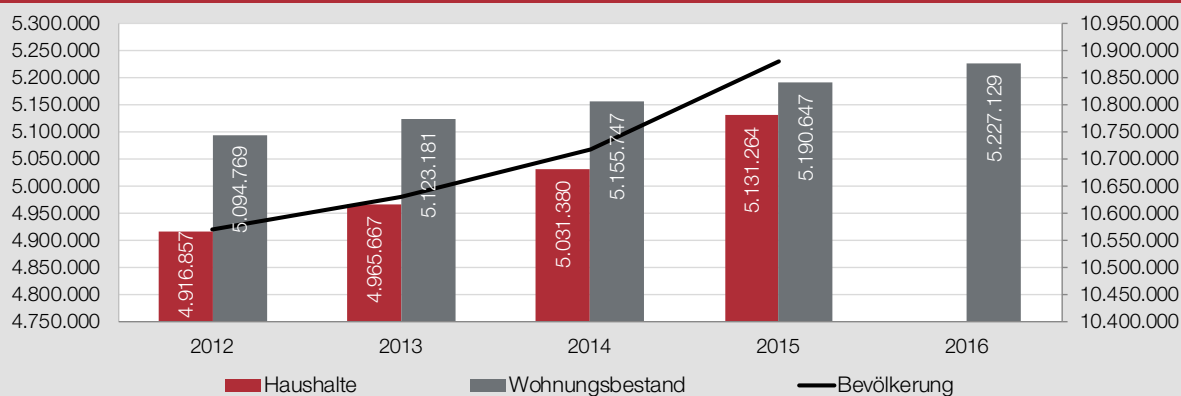
Wohnungsbaufertigstellungen (2016): 39.879

Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre): 35.735

Wohnungsbaugenehmigungen (2016): 52.455

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²): 44,1

Personen je Wohnung (2015): 2,10



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Bayern



Bevölkerung (2015):	12.843.514
Haushalte (2015):	6.172.502

Personen je Haushalt (2015):	2,08
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %):	2,59
Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %):	1,84

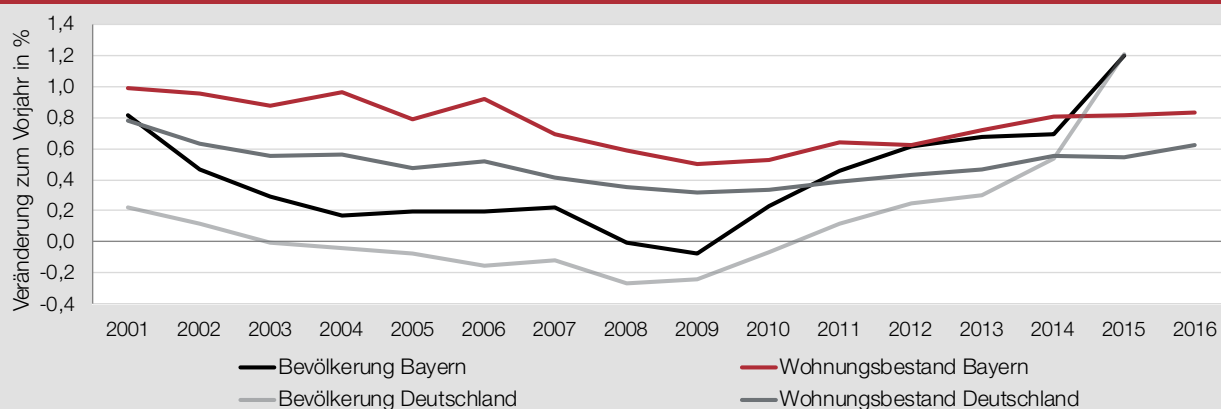
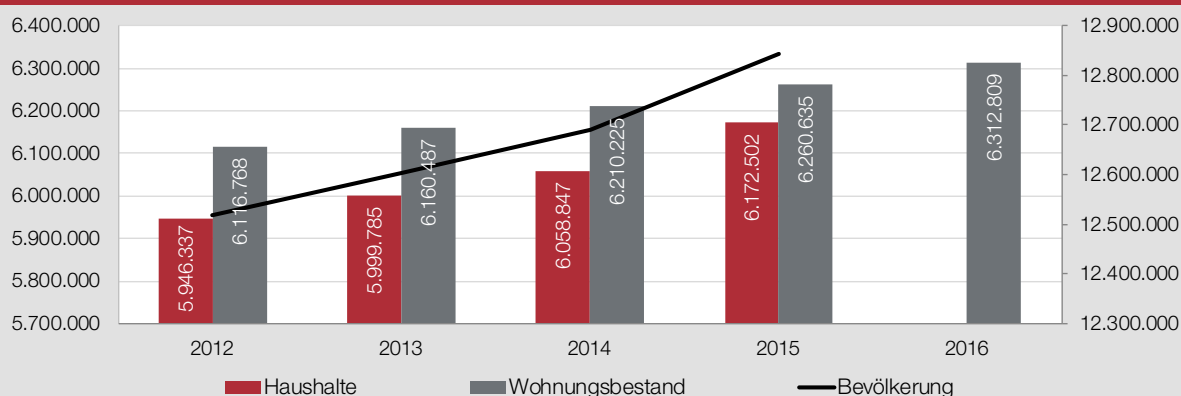
Kaufkraft (GfK-Index-2017):	109,1
Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %):	66,25

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %):	3,0
Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten):	-0,3

Wohngebäudebestand (2016):	3.015.207
Wohnungsbestand (2016):	6.312.809

Wohnungen je Wohngebäude (2016):	2,09
Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %):	0,83
Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %):	0,77
Leerstand (2015 in %):	1,50
Wohnungsbaufertigstellungen (2016):	53.993
Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre):	49.413
Wohnungsbaugenehmigungen (2016):	74.598

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²):	45,7
Personen je Wohnung (2015):	2,05



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Berlin



Bevölkerung (2015):	3.520.031
Haushalte (2015):	2.008.823

Personen je Haushalt (2015):	1,75
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %):	4,29
Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %):	3,26

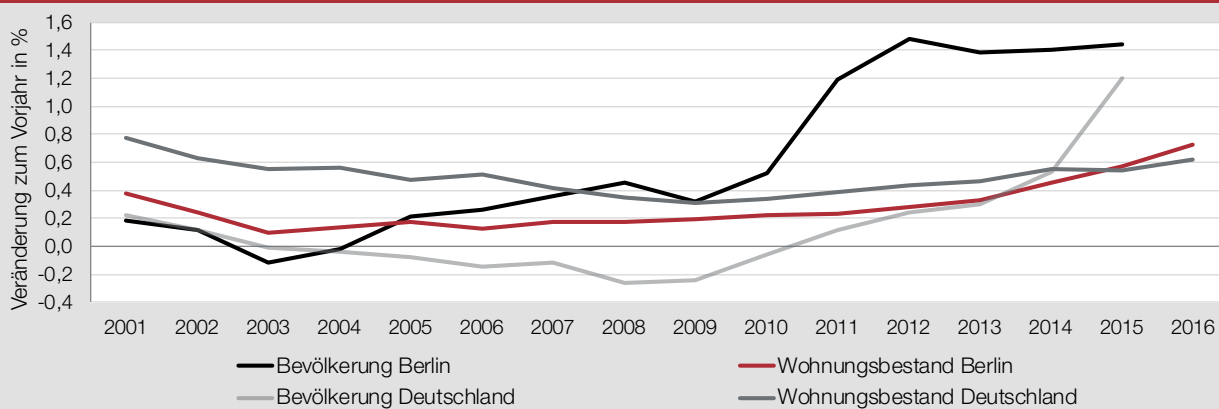
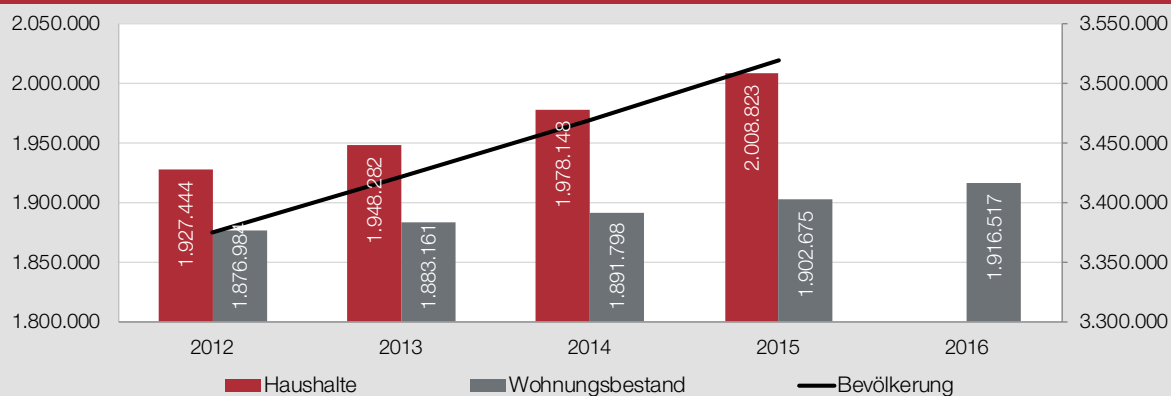
Kaufkraft (GfK-Index-2017):	91,7
Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %):	85,78

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %):	8,8
Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten):	-0,7

Wohngebäudebestand (2016):	322.644
----------------------------	---------

Wohnungsbestand (2016):	1.916.517
Wohnungen je Wohngebäude (2016):	5,94
Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %):	0,73
Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %):	0,48
Leerstand (2015 in %):	1,20
Wohnungsbaufertigstellungen (2016):	13.659
Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre):	9.037
Wohnungsbaugenehmigungen (2016):	25.052

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²):	38,8
Personen je Wohnung (2015):	1,85



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Brandenburg



Bevölkerung (2015): 2.484.826

Haushalte (2015): 1.254.971

Personen je Haushalt (2015): 1,98

Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %): 1,44

Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %): -6,68

Kaufkraft (GfK-Index-2017): 90,0

Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %): 72,01

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %): 6,7

Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten): -1,0

Wohngebäudebestand (2016): 660.178

Wohnungsbestand (2016): 1.310.531

Wohnungen je Wohngebäude (2016): 1,99

Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %): 0,75

Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %): 0,54

Leerstand (2015 in %): 5,00

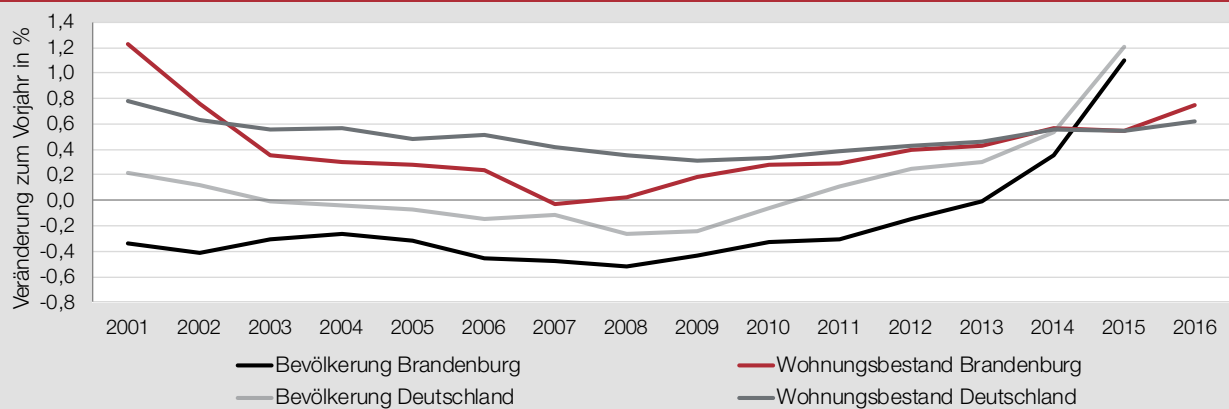
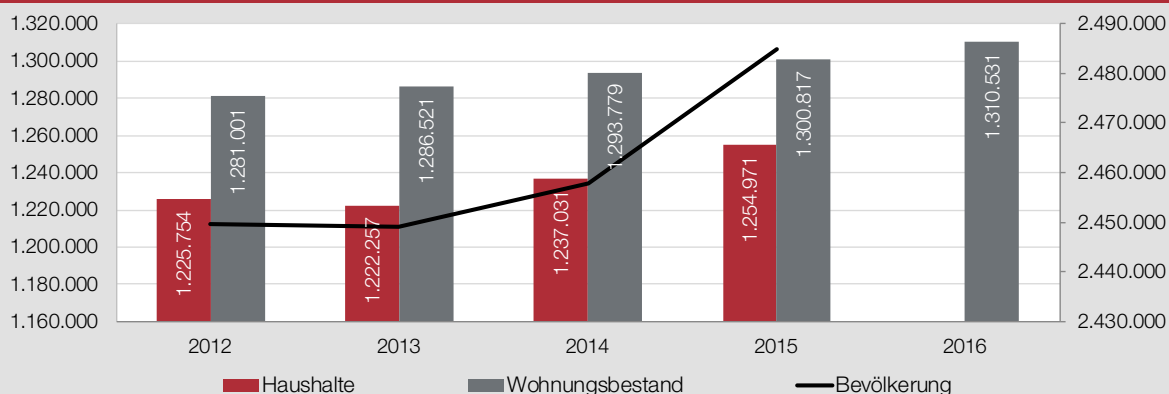
Wohnungsbaufertigstellungen (2016): 11.261

Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre): 8.811

Wohnungsbaugenehmigungen (2016): 14.263

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²): 43,4

Personen je Wohnung (2015): 1,91



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Bremen



Bevölkerung (2015):	671.489
Haushalte (2015):	368.431

Personen je Haushalt (2015):	1,82
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %):	2,55
Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %):	-3,34

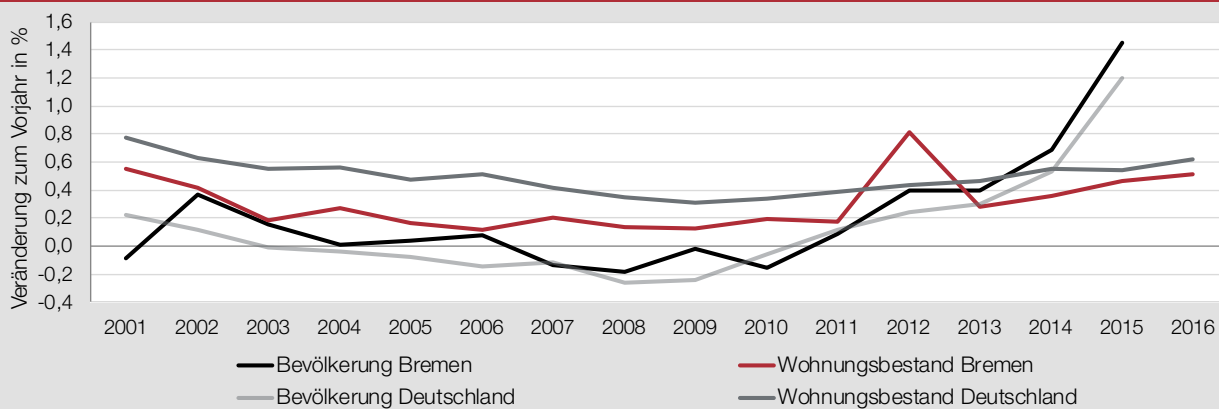
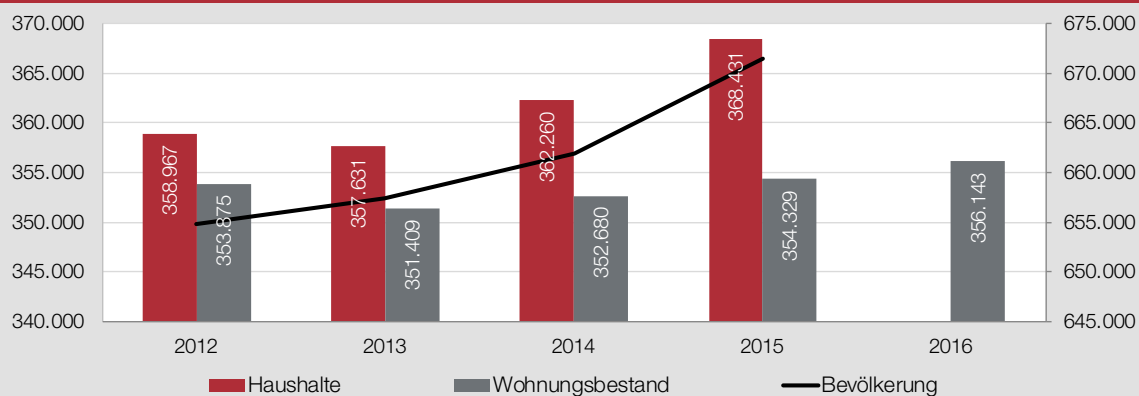
Kaufkraft (GfK-Index-2017):	91,9
Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %):	77,12

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %):	10,3
Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten):	-0,4

Wohngebäudebestand (2016):	138.886
----------------------------	---------

Wohnungsbestand (2016):	356.143
Wohnungen je Wohngebäude (2016):	2,56
Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %):	0,51
Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %):	0,49
Leerstand (2015 in %):	2,90
Wohnungsbaufertigstellungen (2016):	1.840
Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre):	1.835
Wohnungsbaugenehmigungen (2016):	2.518

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²):	41,2
Personen je Wohnung (2015):	1,90



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Hamburg



Bevölkerung (2015): 1.787.408

Haushalte (2015): 992.673

Personen je Haushalt (2015): 1,80

Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %): 3,06

Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %): 2,96

Kaufkraft (GfK-Index-2017): 109,4

Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %): 84,00

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %): 6,8

Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten): -0,2

Wohngebäudebestand (2016): 249.198

Wohnungsbestand (2016): 938.592

Wohnungen je Wohngebäude (2016): 3,77

Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %): 0,79

Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %): 0,68

Leerstand (2015 in %): 0,60

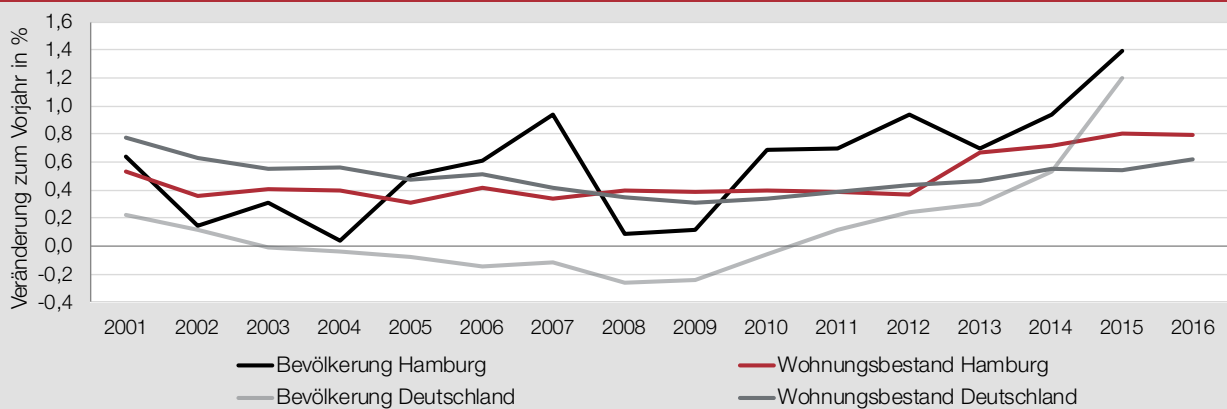
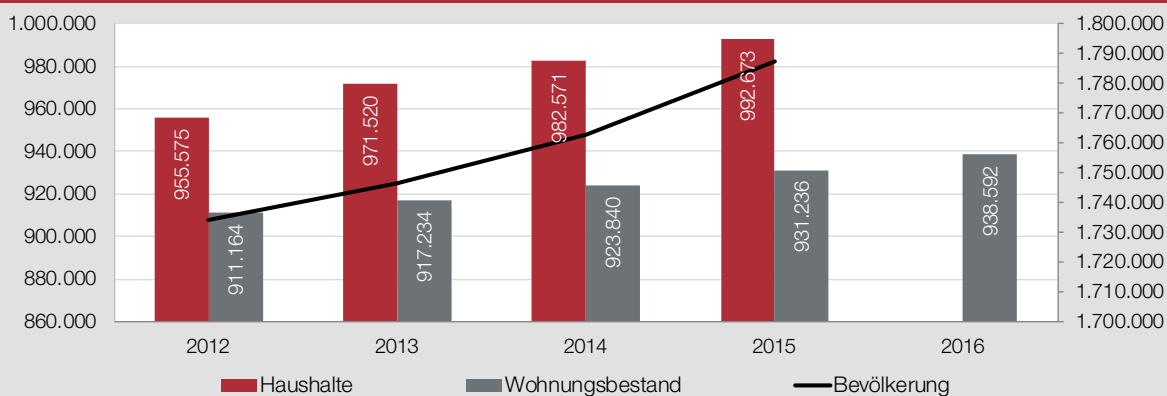
Wohnungsbaufertigstellungen (2016): 7.722

Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre): 6.683

Wohnungsbaugenehmigungen (2016): 10.736

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²): 38,7

Personen je Wohnung (2015): 1,92



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Hessen



Bevölkerung (2015):	6.176.172
Haushalte (2015):	2.988.346

Personen je Haushalt (2015):	2,07
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %):	2,65
Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %):	-1,59

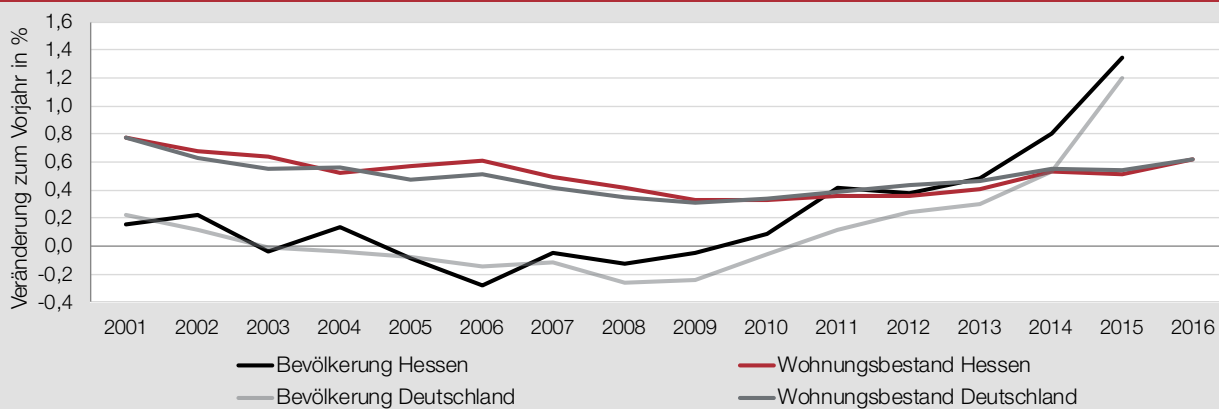
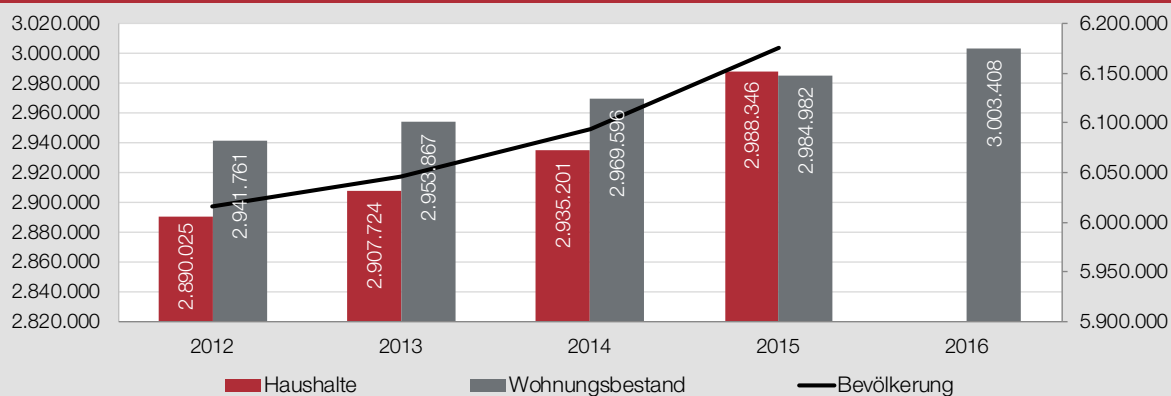
Kaufkraft (GfK-Index-2017):	106,4
Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %):	75,12

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %):	5,1
Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten):	-0,2

Wohngebäudebestand (2016):	1.381.348
Wohnungsbestand (2016):	3.003.408

Wohnungen je Wohngebäude (2016):	2,17
Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %):	0,62
Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %):	0,49
Leerstand (2015 in %):	2,00
Wohnungsbaufertigstellungen (2016):	20.021
Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre):	16.218
Wohnungsbaugenehmigungen (2016):	26.933

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²):	45,1
Personen je Wohnung (2015):	2,07



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Mecklenburg-Vorpommern



Bevölkerung (2015):	1.612.362
Haushalte (2015):	835.101

Personen je Haushalt (2015):	1,93
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %):	0,75
Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %):	-16,14

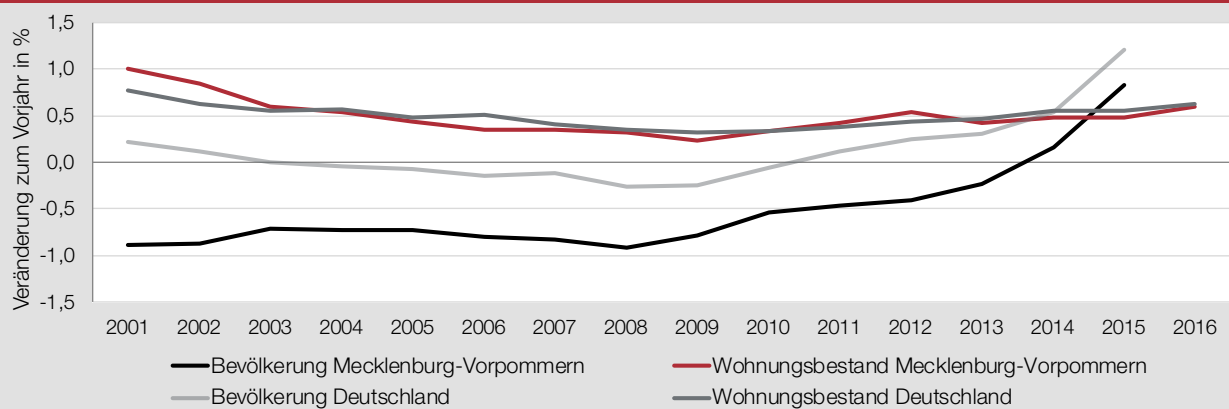
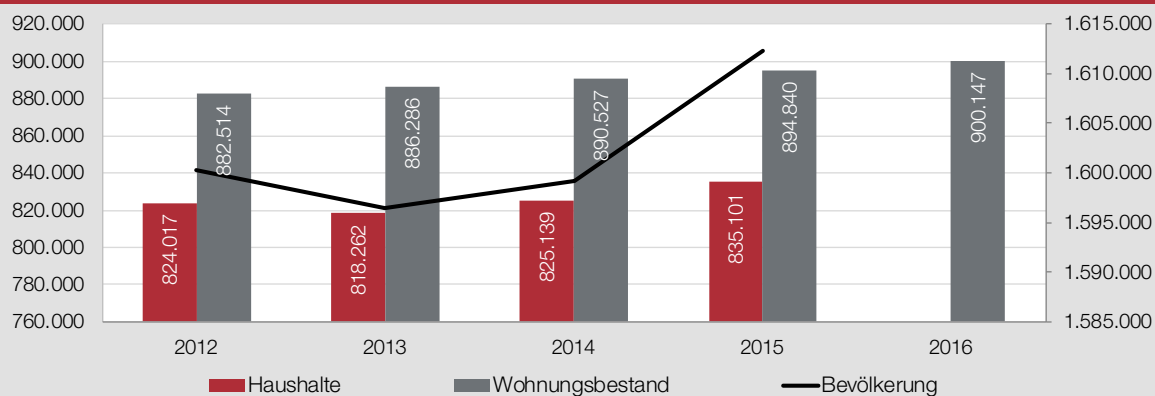
Kaufkraft (GfK-Index-2017):	83,1
Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %):	75,49

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %):	7,9
Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten):	-1,1

Wohngebäudebestand (2016):	390.293
----------------------------	---------

Wohnungsbestand (2016):	900.147
Wohnungen je Wohngebäude (2016):	2,31
Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %):	0,59
Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %):	0,51
Leerstand (2015 in %):	4,70
Wohnungsbaufertigstellungen (2016):	5.691
Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre):	4.917
Wohnungsbaugenehmigungen (2016):	6.227

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²):	42,9
Personen je Wohnung (2015):	1,80



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Niedersachsen



Bevölkerung (2015):	7.926.599
Haushalte (2015):	3.865.757

Personen je Haushalt (2015):	2,05
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %):	1,90
Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %):	-2,15

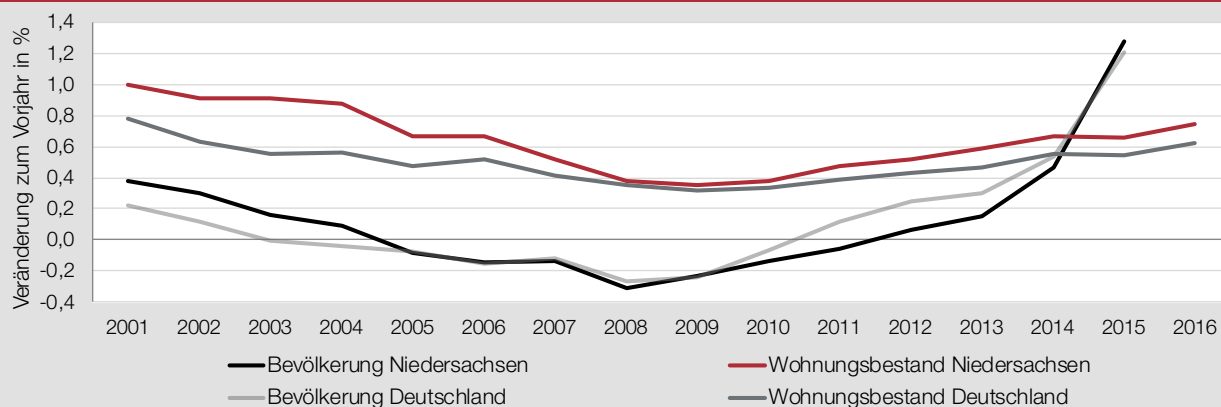
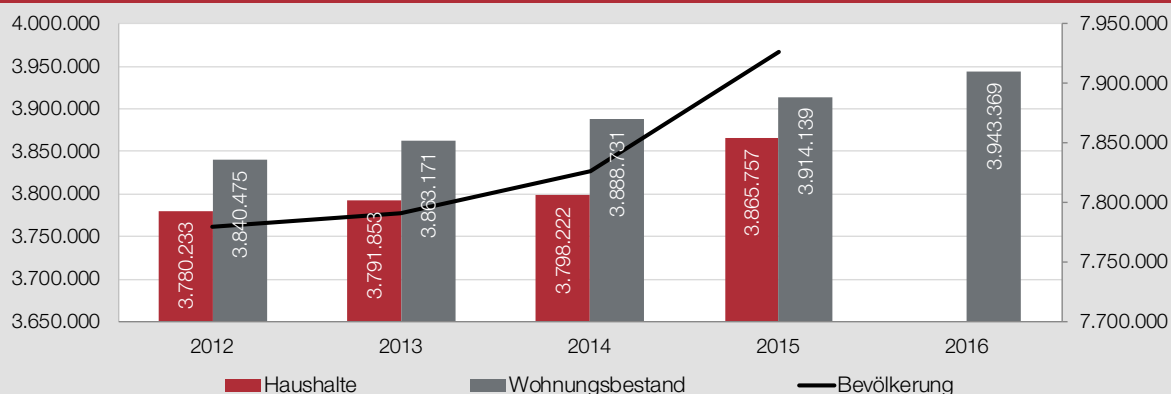
Kaufkraft (GfK-Index-2017):	97,8
Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %):	68,66

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %):	5,9
Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten):	-0,2

Wohngebäudebestand (2016):	2.222.120
----------------------------	-----------

Wohnungsbestand (2016):	3.943.369
Wohnungen je Wohngebäude (2016):	1,77
Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %):	0,75
Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %):	0,64
Leerstand (2015 in %):	3,40
Wohnungsbaufertigstellungen (2016):	29.300
Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre):	24.720
Wohnungsbaugenehmigungen (2016):	34.115

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²):	48,7
Personen je Wohnung (2015):	2,03



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Nordrhein-Westfalen



Bevölkerung (2015): 17.865.516

Haushalte (2015): 8.725.786

Personen je Haushalt (2015): 2,05

Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %): 1,77

Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %): -3,73

Kaufkraft (GfK-Index-2017): 99,9

Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %): 71,74

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %): 7,5

Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten): -0,3

Wohngebäudebestand (2016): 3.852.734

Wohnungsbestand (2016): 8.929.246

Wohnungen je Wohngebäude (2016): 2,32

Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %): 0,46

Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %): 0,42

Leerstand (2015 in %): 3,10

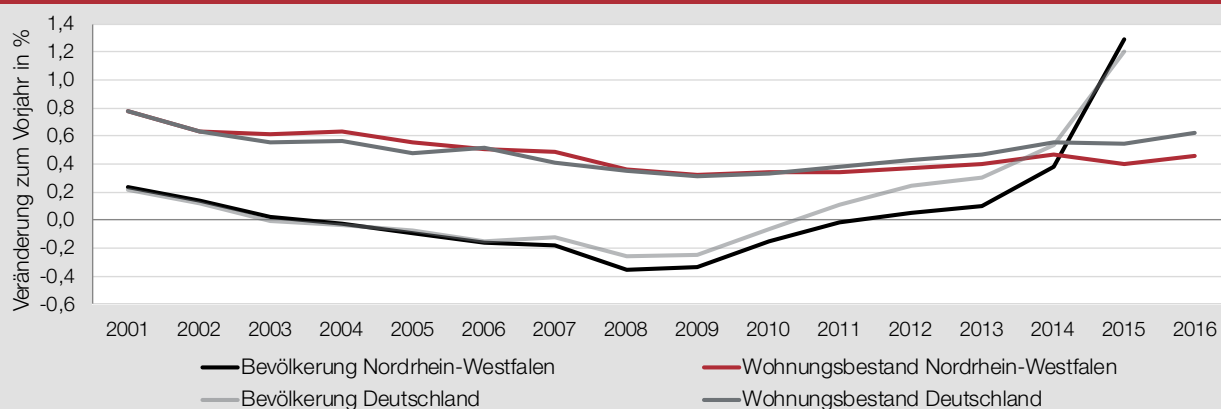
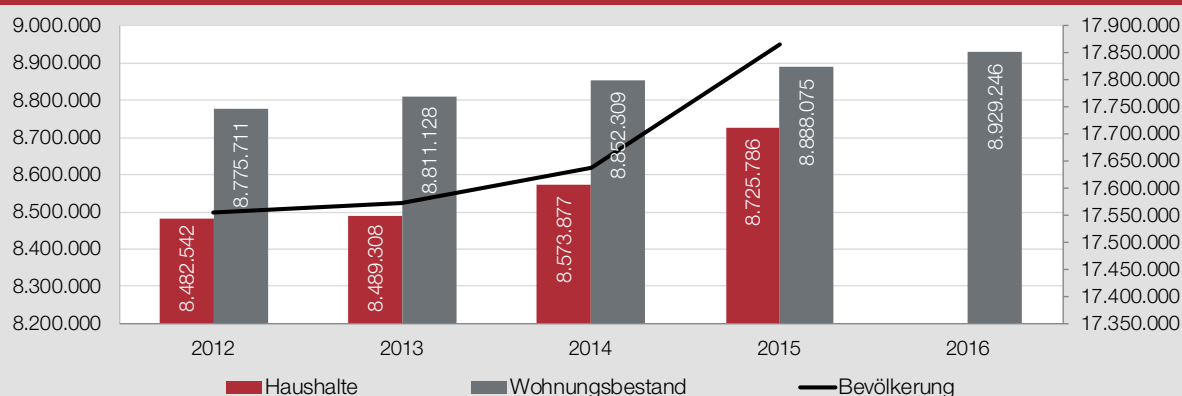
Wohnungsbaufertigstellungen (2016): 47.160

Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre): 42.099

Wohnungsbaugenehmigungen (2016): 66.555

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²): 43,5

Personen je Wohnung (2015): 2,01



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Rheinland-Pfalz



Bevölkerung (2015):	4.052.803
Haushalte (2015):	1.922.182

Personen je Haushalt (2015):	2,11
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %):	1,57
Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %):	-2,56

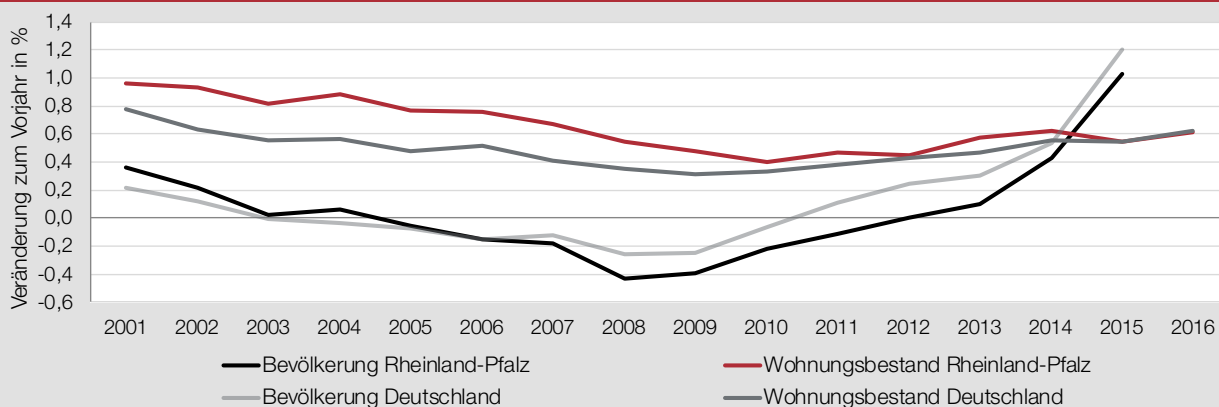
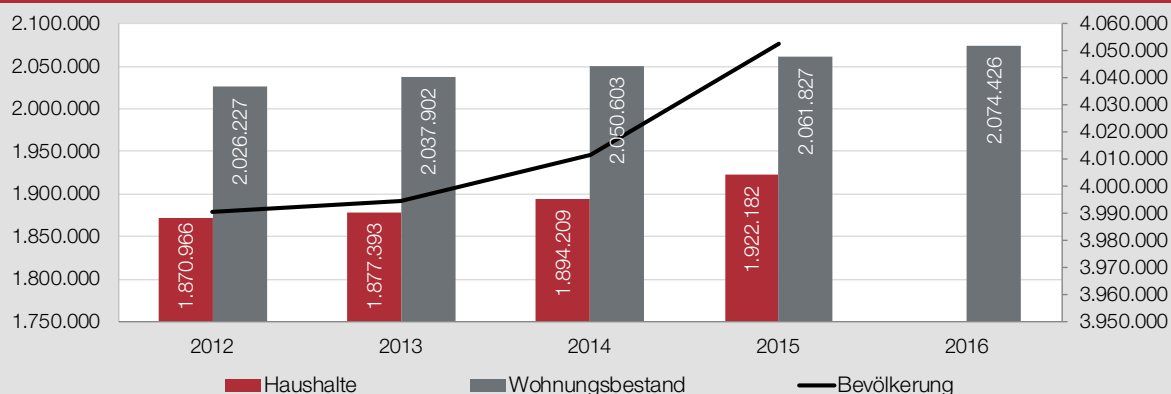
Kaufkraft (GfK-Index-2017):	98,1
Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %):	67,64

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %):	4,9
Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten):	-0,1

Wohngebäudebestand (2016):	1.175.181
Wohnungsbestand (2016):	2.074.426

Wohnungen je Wohngebäude (2016):	1,77
Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %):	0,61
Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %):	0,57
Leerstand (2015 in %):	3,30
Wohnungsbaufertigstellungen (2016):	12.448
Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre):	11.496
Wohnungsbaugenehmigungen (2016):	17.370

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²):	50,9
Personen je Wohnung (2015):	1,97



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes

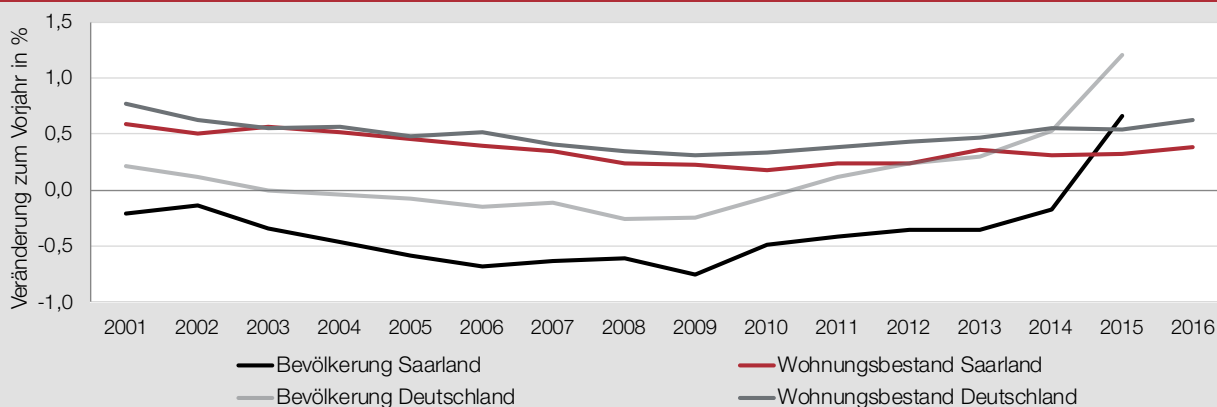
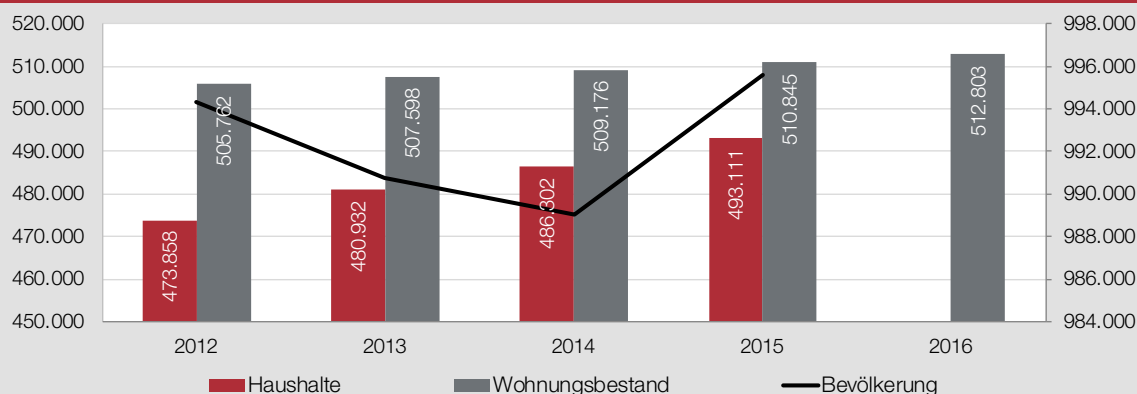


Saarland



Bevölkerung (2015):	995.597
Haushalte (2015):	493.111
Personen je Haushalt (2015):	2,02
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %):	0,13
Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %):	-10,09
Kaufkraft (GfK-Index-2017):	93,7
Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %):	67,15
Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %):	6,7
Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten):	-0,5

Wohngebäudebestand (2016):	303.841
Wohnungsbestand (2016):	512.803
Wohnungen je Wohngebäude (2016):	1,69
Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %):	0,38
Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %):	0,33
Leerstand (2015 in %):	4,10
Wohnungsbaufertigstellungen (2016):	1.993
Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre):	1.728
Wohnungsbaugenehmigungen (2016):	2.463
Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²):	51,6
Personen je Wohnung (2015):	1,95



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Sachsen



Bevölkerung (2015):	4.084.851
Haushalte (2015):	2.160.311

Personen je Haushalt (2015):	1,89
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %):	0,86
Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %):	-14,30

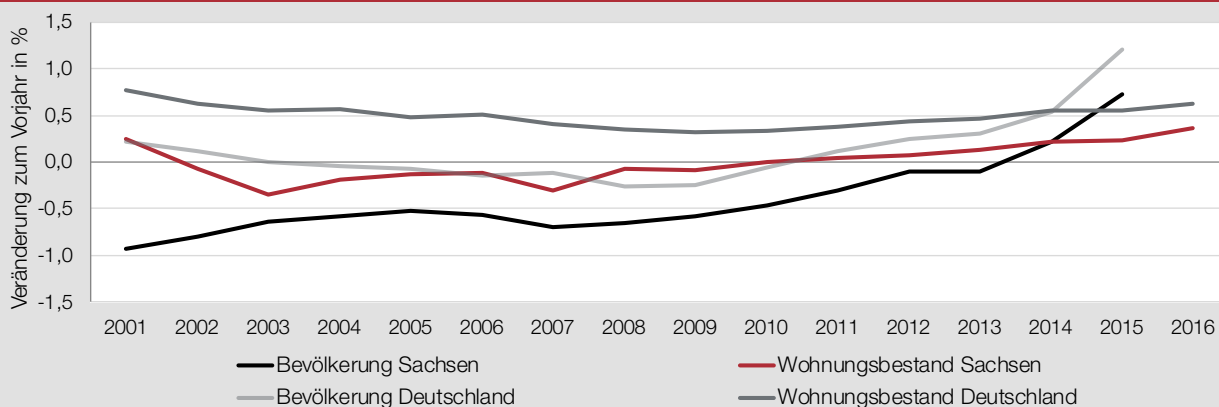
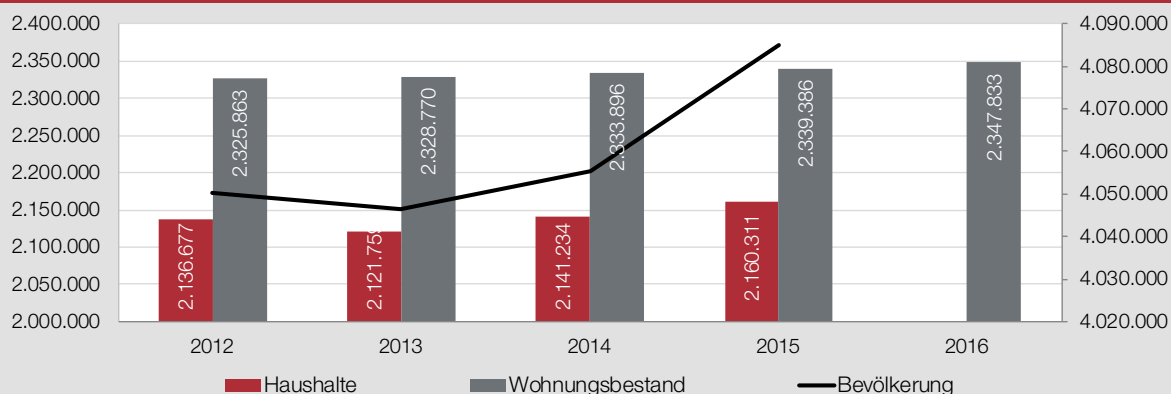
Kaufkraft (GfK-Index-2017):	85,1
Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %):	69,62

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %):	6,5
Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten):	-0,8

Wohngebäudebestand (2016):	818.992
----------------------------	---------

Wohnungsbestand (2016):	2.347.833
Wohnungen je Wohngebäude (2016):	2,87
Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %):	0,36
Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %):	0,20
Leerstand (2015 in %):	6,50
Wohnungsbaufertigstellungen (2016):	10.185
Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre):	7.238
Wohnungsbaugenehmigungen (2016):	13.517

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²):	41,6
Personen je Wohnung (2015):	1,75



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Sachsen-Anhalt



Bevölkerung (2015): 2.245.470

Haushalte (2015): 1.175.191

Personen je Haushalt (2015): 1,91

Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %): -0,62

Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %): -21,27

Kaufkraft (GfK-Index-2017): 83,9

Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %): 69,53

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %): 8,3

Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten): -1,1

Wohngebäudebestand (2016): 572.914

Wohnungsbestand (2016): 1.286.207

Wohnungen je Wohngebäude (2016): 2,25

Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %): -0,01

Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %): -0,02

Leerstand (2015 in %): 7,20

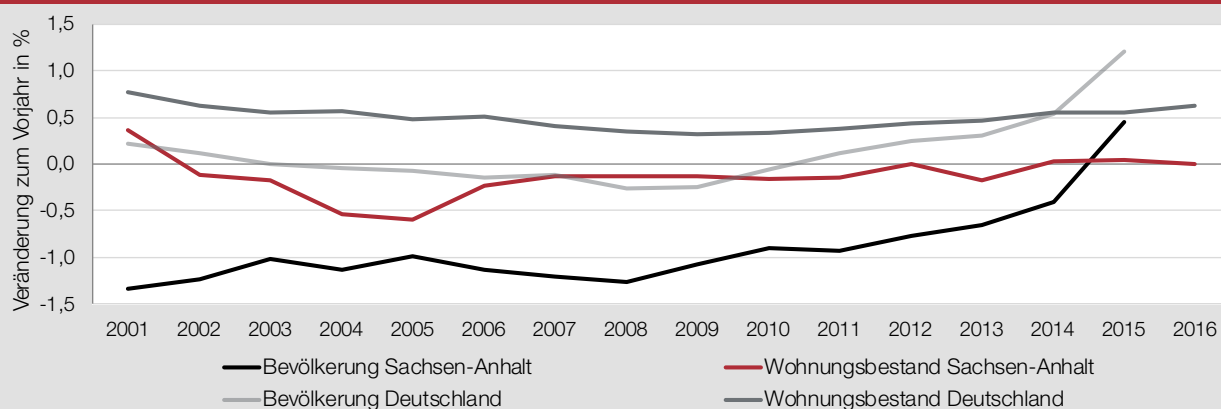
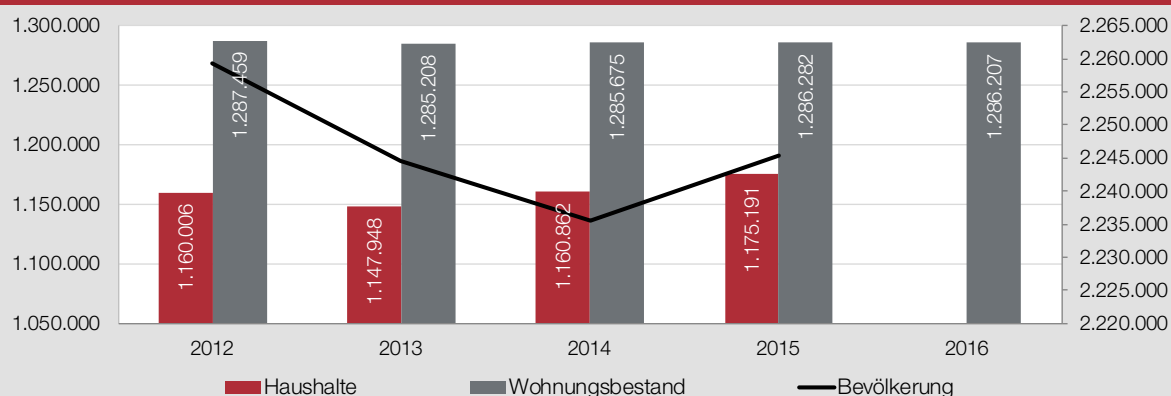
Wohnungsbaufertigstellungen (2016): 3.252

Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre): 2.971

Wohnungsbaugenehmigungen (2016): 4.732

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²): 44,6

Personen je Wohnung (2015): 1,75



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Schleswig-Holstein



Bevölkerung (2015):	2.858.714
Haushalte (2015):	1.425.105

Personen je Haushalt (2015):	2,01
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %):	1,86
Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %):	0,27

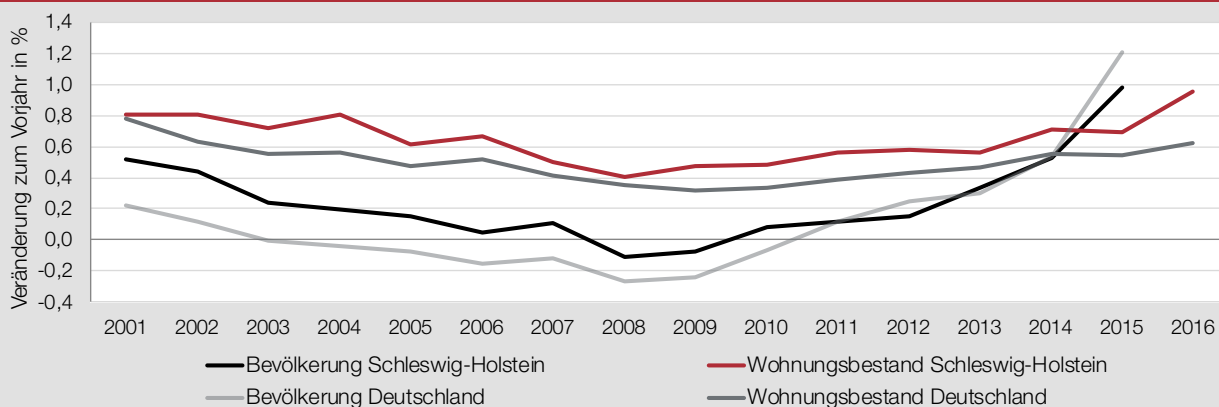
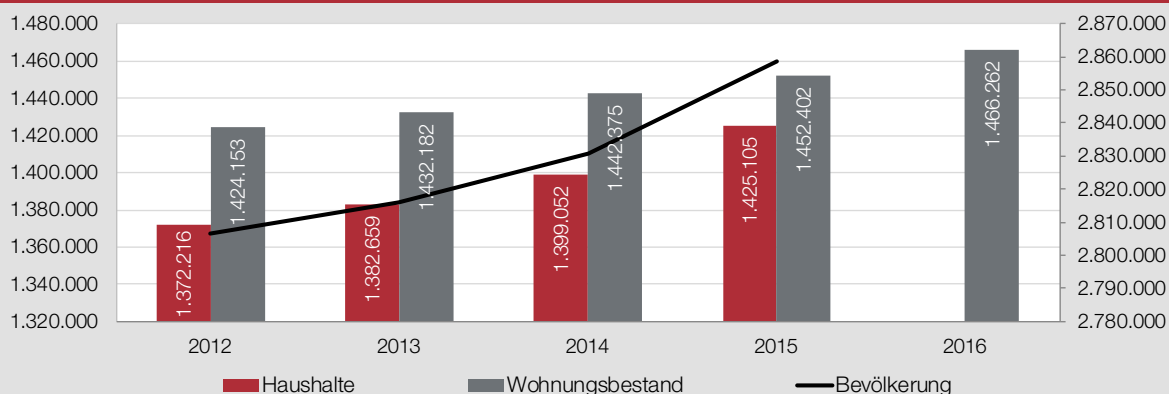
Kaufkraft (GfK-Index-2017):	100,9
Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %):	74,79

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %):	5,9
Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten):	-0,2

Wohngebäudebestand (2016):	809.066
----------------------------	---------

Wohnungsbestand (2016):	1.466.262
Wohnungen je Wohngebäude (2016):	1,81
Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %):	0,95
Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %):	0,71
Leerstand (2015 in %):	2,70
Wohnungsbaufertigstellungen (2016):	13.803
Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre):	10.237
Wohnungsbaugenehmigungen (2016):	16.224

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²):	45,9
Personen je Wohnung (2015):	1,97



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes



Thüringen



Bevölkerung (2015): 2.170.714

Haushalte (2015): 1.109.183

Personen je Haushalt (2015): 1,96

Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2015 in %): 0,01

Bevölkerungsprognose BBSR (2012 - 2035 in %): -18,93

Kaufkraft (GfK-Index-2017): 84,9

Anteil Dienstleistungsbeschäftigte (2015 in %): 65,01

Arbeitslosigkeit Juli 2017 (Quote in %): 5,9

Arbeitslosenentwicklung (1 Jahr in %-Punkten): -0,7

Wohngebäudebestand (2016): 526.407

Wohnungsbestand (2016): 1.177.925

Wohnungen je Wohngebäude (2016): 2,24

Wohnungsbestandsentwicklung (1 Jahr in %): 0,41

Wohnungsbestandsentw. (Ø 5 Jahre in %): 0,26

Leerstand (2015 in %): 5,20

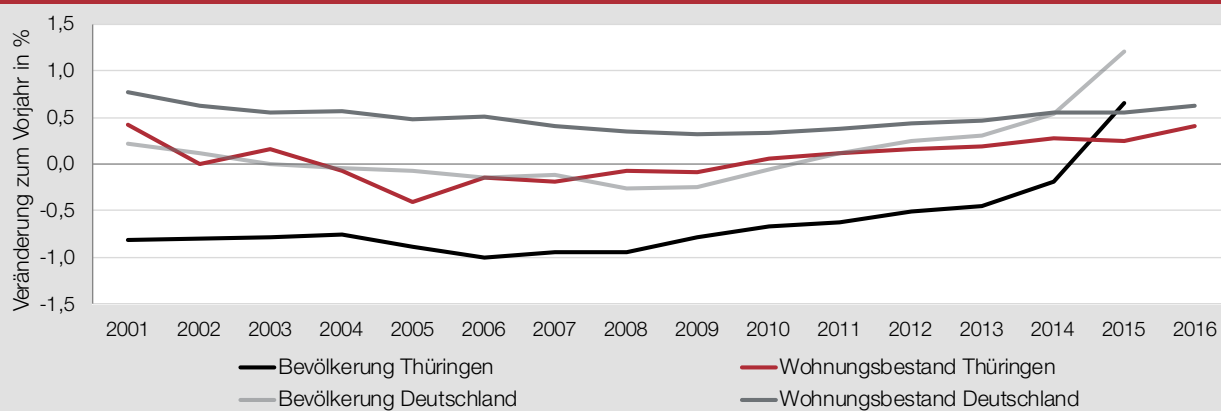
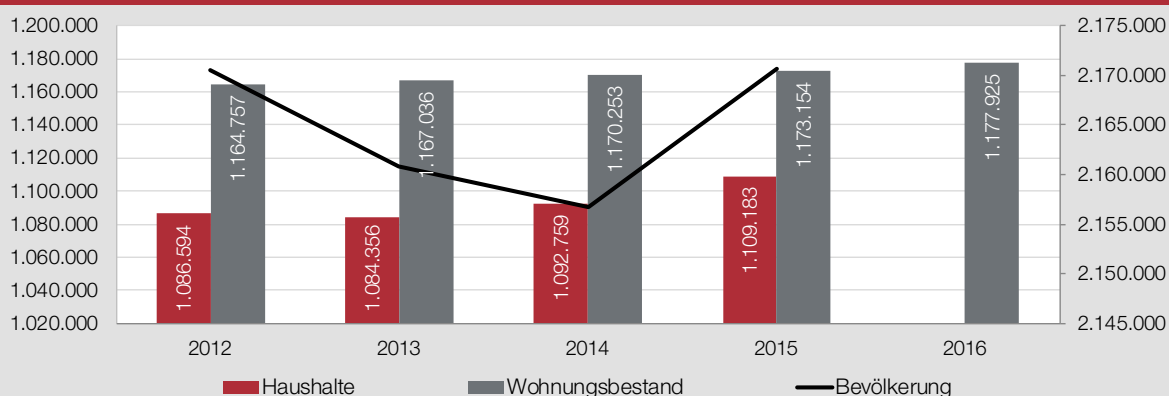
Wohnungsbaufertigstellungen (2016): 5.484

Wohnungsbaufertigst. (Ø 5 Jahre): 4.067

Wohnungsbaugenehmigungen (2016): 7.630

Wohnfläche je Einwohner (2015 in m²): 42,7

Personen je Wohnung (2015): 1,85



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Ämter der Länder, Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung, GfK GeoMarketing GmbH, empirica-Leerstand-Indizes

EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN. BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

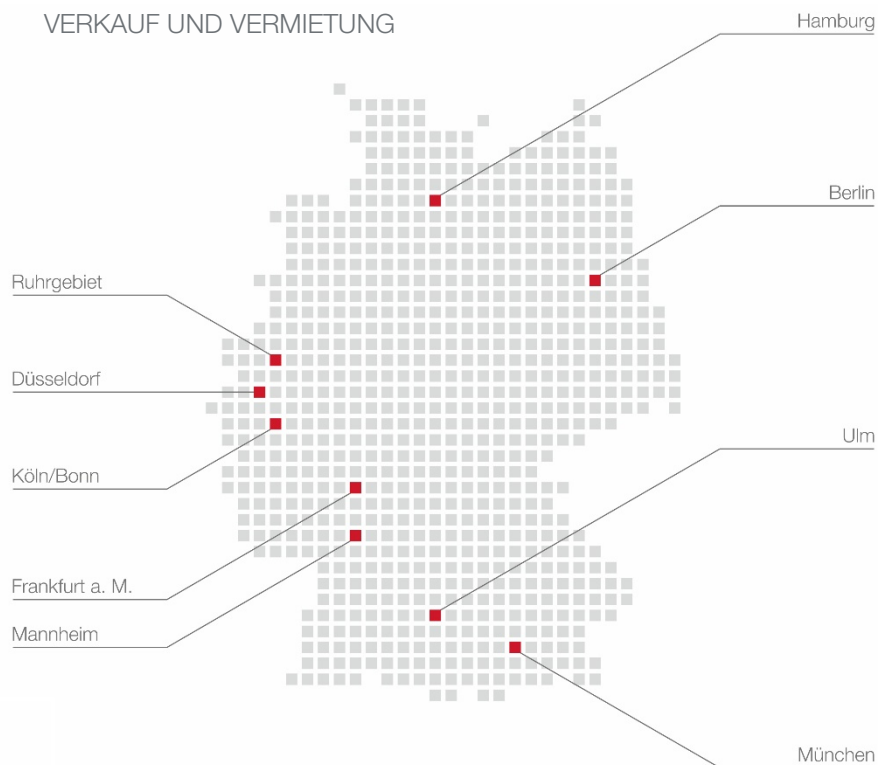
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

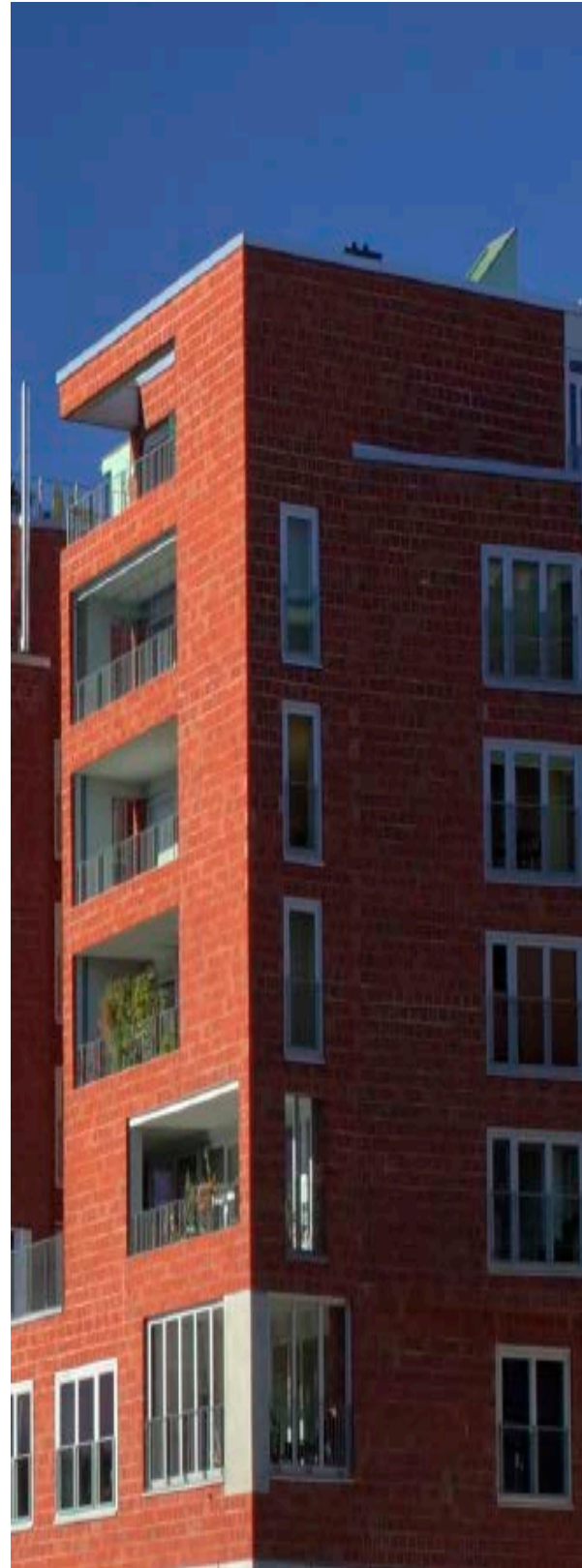
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © apollo valuation & research GmbH

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er 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 Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die apollo valuation & research GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der apollo valuation & research GmbH publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

NAapollo