



Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Erkenntnisse zur nationalen Angebots- und Nachfrageentwicklung
sowie zu der Situation auf lokalen Wohnungsmärkten

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Die ZBI als Initiator für Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger besitzt langjährige Erfahrung im Wohnimmobilienbereich, die es ihr ermöglicht, geeignete Objekte in Metropolregionen und aufstrebenden Nebenstandorten zu identifizieren. Mit ihrem Alles-aus-einer-Hand-Konzept bildet die ZBI Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette im Zyklus einer Immobilie ab. Beginnend mit der kaufmännischen und technischen Due Diligence, dem Einkauf, der Finanzierung bis hin zum Verkauf übernimmt die Unternehmensgruppe den gesamten Transaktionsprozess, um höchstmögliche Synergien zum Vorteil der Anleger zu bieten. Im März 2017 hat die Union Asset Management Holding AG 49,9 % der Anteile an der neu gegründeten ZBI Partnerschafts-Holding GmbH erworben, in der das operative Geschäft der ZBI Gruppe gebündelt ist. Mit ihren aktuell 17 Geschäftsstellen verwaltet die ZBI Gruppe zum Februar 2019 rund 41.000 Wohn- und Geschäftseinheiten bundesweit.



Die apollo valuation & research GmbH ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen innerhalb der NAI apollo group, dem führenden Netzwerk eigenständiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Der Schwerpunkt liegt auf der Erbringung von Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. So wurden im Jahr 2018 mehr als 450 Bewertungsmandate für Immobilien(-portfolios) erfolgreich abgeschlossen. Zusätzlich werden detaillierte Analysen verschiedener geografischer und nutzungsspezifischer Teilmärkte sowie maßgeschneiderte Berichte hinsichtlich individueller, immobiliespezifischer Fragestellungen erstellt.

Investitionsbeispiele der ZBI



Einzelnachweise auf Seite 66

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem hier vorliegenden dritten Wohnungsmarktbericht gehen wir einen etwas veränderten Weg als bei den beiden Vorberichten. Standen in den letzten beiden Jahren verschiedene Städte ohne Metropolcharakter mit deren Wohnungsnachfrage- und Angebotsentwicklung sowie Miet- und Kaufpreisveränderungen im Mittelpunkt, haben wir diesmal einen allgemeineren inhaltlichen Rahmen gewählt. So liegen zunächst der übergeordnete deutsche Wohnungsmarkt sowie Faktoren im Fokus, die den – mancher Expertenmeinung zum Trotz – weiterhin boomenden Markt beeinflussen. Parallel wollen wir die begonnene Analyse der unterschiedlichen Märkte nicht beenden. Ergänzt durch die deutschen Top-7-Metropolen wurden daher alle bekannten Daten und Zeitreihen weitergeführt, die im Folgenden nach Standortkategorien zusammengefasst sind. Geändert hat sich zudem das Format. Wir verstehen den neuen Bericht als ein handliches Nachschlagewerk, das jederzeit die zentralen Marktdaten bereitstellen soll.

Wir hoffen, dass der hier vorliegende Marktbericht für Sie eine gute Entscheidungshilfe aus Marktsicht bietet, vielleicht aber auch für eine Zusammenarbeit mit der ZBI Gruppe oder der apollo valuation & research GmbH dient.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Wirtz; FRICS
Vorstand
ZBI Immobilien AG

Dirk Meißner
Vorstandsvorsitzender
ZBI Fondsmanagement AG

Stefan Mergen
Geschäftsführender Gesellschafter
apollo valuation & research GmbH

Dr. Konrad Kanzler
Leiter Marktforschung - Prokurist
apollo valuation & research GmbH

Zusammenfassung

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich weiterhin in einer Hochphase. Nachfrageseitig wird dies von dem immensen Wirtschaftswachstum der vergangenen Jahre gestützt. Vor allem aber die Steigerung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen seit dem Jahr 2012 mit dem Höhepunkt in 2015 setzt den deutschen Wohnungsmarkt immer stärker unter Druck. Hinzu kommen Veränderungen der Nachfragestruktur, wodurch auch zukünftig die Wohnraumnachfrage hoch bleibt. Angebotsseitig sind in den letzten Jahren die Bestrebungen stetig angewachsen, ein entsprechendes Wohnraumangebot bereitzustellen, was sich insbesondere in dem seit 2009 kontinuierlichem Anstieg der Baufertigstellungszahlen erkennen lässt. Trotz dieser Aktivitäten auf Rekordniveau kann der Bedarf nicht gänzlich befriedigt werden. Somit ist auch zukünftig mit keiner Entspannung zu rechnen. Innerhalb der Bundesrepublik verlaufen diese Entwicklungen mit zum Teil deutlichen Unterschieden. So stehen auf der einen Seite wirtschaftsstarke Regionen mit angespannten Märkten und auf der anderen Seite strukturschwache Räume, in denen das Wohnraumangebot die Nachfrage übersteigt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Wohnungsmärkte der sieben A-Standorte sowie von 50 Städten ohne Metropolcharakter (sechs B-Standorte, 15 C-Standorte und 29 D-Standorte) analysiert. Alle B- und C-Standorte sowie ein großer Teil der D-Städte folgen dem Trend der Top-Märkte mit einem steigenden Ungleichgewicht zwischen Wohnraumnachfrage und Angebot. Dies spiegelt sich auch in den Miet- und Kaufpreisentwicklungen für Wohnraum wider, die im Durchschnitt der jeweiligen Klassifizierungen positiv sind. Die höchsten Mieten und Preise werden unverändert in den A-Märkten erzielt. Bei den letztjährigen Veränderungen weist eine Vielzahl der Städte unterhalb der Metropolen aber mittlerweile eine höhere Steigerungsquote auf. Städte ohne Metropolcharakter bieten somit erhebliche Investitionschancen, wenn Miet- und Preispotenziale bestehen. Dies zeigt sich auch bei den Aktivitäten auf dem Markt für Wohnportfolios, der in 2018 mit 18,6 Mrd. Euro das zweitbeste je erfasste Umsatzergebnis erzielt hat. Städte außerhalb der großen Metropolen werden dabei immer häufiger als alternative Investitionsstandorte akzeptiert, wenn entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten erkennbar sind.

01 Wohnwirtschaftliche Faktoren

	Seite
Wohnungspolitische Themen	7
Verschiedene wohnungspolitische Themen standen im vergangenen Jahr im Fokus der Diskussion. Schwerpunkte lagen dabei in der Erweiterung des Mieterschutzes sowie in der Förderung des Wohnungsbaus . Gerade für letzteren nimmt im kommenden Jahr die Entwicklung der Kreditzinsen eine wichtige Rolle ein. Andauern wird auch die Diskussion zur Änderung der Grundsteuer , die vom Bundesverfassungsgericht angeordnet wurde.	7 7 8 8
Ökonomische Rahmenbedingungen	9
In 2019 ist mit einem weiteren Konjunkturaufschwung zu rechnen, wenn auch auf einem geringeren Niveau im Vergleich zu den Vorjahren. Die Beschäftigten- und hiervon auch getragen die Erwerbstätigenzahlen steigen kontinuierlich. Parallel ist die Arbeitslosenquote seit dem Jahr 2005 nahezu konstant gesunken. Diese Entwicklungen konzentrieren sich dabei nicht auf einzelne Teilräume, sondern sie stellen sich als ein bundesweiter Trend dar.	9 11 11
Bevölkerung und Haushalte	13
Entgegen eines Großteils älterer Prognosen wächst die Bevölkerungszahl ebenso wie die Anzahl der Haushalte in der Bundesrepublik weiter an. Innerhalb Deutschlands erfolgen unverändert Wanderungsbewegungen vor allem junger Bevölkerung von strukturschwachen ländlichen Regionen in die Wirtschaftszentren. Parallel zeigt sich eine immer stärkere strukturelle Veränderung in Form von Bedeutungsgewinnen älterer Bevölkerung und kleinerer Haushalte sowie dem generellen Trend der Singularisierung.	13 15 15
Wohnraumentwicklung	17
Veränderungen der Nachfrage stellen den deutschen Wohnungsmarkt vor Herausforderungen. Kann der Wohnungsbedarf mit dem Bestand auf nationaler Ebene zwar gedeckt werden, zeigen sich auf regionaler Ebene deutliche Unterschiede. Baufertigstellungen haben in den letzten Jahren konstant zugenommen und zielen auf eine nachfragegerechtere Angebotsstruktur . Dennoch bleiben die Bauaktivitäten hinter der erforderlichen Entwicklung zurück.	17 19 19 21

01 Wohnwirtschaftliche Faktoren

	Seite
Transaktionsmarkt Wohnportfolios	23
Der Wohnportfoliotransaktionsmarkt in Deutschland schließt das Jahr 2018 mit dem zweitbesten Umsatzergebnis innerhalb der letzten zehn Jahre ab und zeigt damit eindrucksvoll das weiterhin große Interesse an Investitionen in deutsche Wohnimmobilien sowohl von internationaler als auch nationaler Seite. Der räumliche Fokus liegt auf den deutschen Top-Standorten. B-, C- sowie sogar D-Standorte werden aber als Alternativstandorte immer begehrt.	23
Städtekategorisierung	25
Als Basis für weitergehende Analysen wurde für deutsche Städte eine Kategorisierung in A-, B-, C- und D-Wohnungsmarktstandorte vorgenommen. Für eine Auswahl dieser Städte findet im Anschluss eine tiefere Untersuchung statt - getrennt nach Top-Märkten (A-Städte) und Märkten ohne Metropolcharakter (B- bis D-Städte).	25
Top-Wohnungsmärkte	29
Die sieben Top-Standorte Deutschlands sind von einem steigenden Nachfragewachstum aufgrund von Bevölkerungs- und Haushaltsgewinnen sowie veränderten Nachfragestrukturen betroffen, mit dem das Angebot – trotz hoher Bauaktivitäten – nicht Schritt halten kann. Hiervon getragen bewegen sich die Miet- und Kaufpreise nahezu auf dem Niveau der Vorjahre weiterhin nach oben. Ein Ende dieser Entwicklung ist kurzfristig nicht zu erwarten. Die Gefahr einer flächen-deckenden Marktüberhitzung wird weiterhin als gering eingestuft.	29 30 33 34
Märkte ohne Metropolcharakter	37
Die Kommunen ohne Metropolcharakter folgen den Nachfrage- sowie Angebotstrends der Top-Standorte bis auf wenige Ausnahmen und teilweise in geringerer Intensität (50 analysierte B-, C- und D-Standorte). Folglich weisen auch alle Städte ein steigendes Miet- und Kaufpreisniveau auf. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden sich im Jahr 2019 diese Entwicklungen weiter fortführen bzw. Trendwenden sich auf wenige Städte beschränken.	37 39 39 40 40
Erläuterungen und Quellen	67

02 Wohnungspolitische Themen

Mietrechtsanpassungsgesetz: Verschärfte Mietpreisbremse & Modernisierungsumlage

Ab Januar 2019 treten neue Regelungen zur Mietpreisbremse und zur Modernisierungsumlage in Kraft. Die verschärfte Mietpreisbremse erweitert dabei die Auskunftspflicht des Vermieters u.a. zur Höhe der bislang gezahlten Miete und erleichtert dem Mieter, dieser zu widersprechen („einfache Rüge“). Andere Festlegungen, wie die Überschreitungsmöglichkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete um max. 10 %, bleiben unverändert. Auf den Mieterschutz zielt auch die Herabsetzung der möglichen Modernisierungsumlage von 11 % auf 8 % – allerdings nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und zunächst nur für fünf Jahre. Die vom Bundestag verabschiedete Anpassung sieht außerdem eine Kappungsgrenze von max. drei Euro erlaubter Mieterhöhung je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren vor, bei einer Miete bis sieben Euro sogar nur von zwei Euro je Quadratmeter. Während die Neueregulungen zu Modernisierungsumlage im Grundsatz auf positive Reaktionen stößt, werden die Erfolgchancen der Mietpreisbremse auch nach der Verschärfung weiterhin als gering eingestuft.

Förderung des Wohnungsbaus: Baukindergeld & Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

Seit Mitte September 2018 kann das neue Baukindergeld bei der KfW Bankengruppe beantragt werden. Ziel dieser auf drei Jahre angelegten Förderung ist die Unterstützung beim erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum für Familien (1.200 Euro pro Kind und Jahr über zehn Jahre). Kritiker prognostizieren u.a. einen Leerstandsanstieg in Regionen, in denen bereits ausreichend Wohnraum vorhanden ist, aber auch einen weiteren Preisanstieg in bereits angespannten Märkten, da Bauträger und Verkäufer das Baukindergeld einpreisen können. Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Sonder-AfA sieht eine fünfprozentige Abschreibungsmöglichkeit von Baukosten neben der regulären linearen Abschreibung von zwei Prozent vor. Eine zusätzliche Sonderabschreibungsmöglichkeit ist grundsätzlich zu begrüßen, u.a. die zeitliche

02 Wohnungspolitische Themen

Begrenzung bis Ende 2021 aber zu kritisieren, da hierdurch der gewünschte Effekt auszubleiben droht.

Grundsteuerreform

Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer – eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen und ein nicht unwesentlicher Kostenblock für Eigentümer und Mieter – ist laut Bundesverfassungsgericht verfassungswidrig. Bis Ende 2019 muss die Regierung eine Reform des bisher auf Einheitswerten basierenden Berechnungsverfahrens vorlegen. Am 1. Februar 2019 haben die Finanzminister von Bund und Ländern nun die Grundzüge für ein Kompromissmodell vorgestellt, anhand derer jetzt ein Gesetzentwurf erarbeitet wird. Drei Punkte sollen bei dem wertabhängigen Modell zukünftig bei der Steuerberechnung Beachtung finden: der Grundstückswert (ermittelt über den Bodenrichtwert), die aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleitete durchschnittliche Nettokaltmiete sowie das Gebäudealter. Zudem sieht das einseitige Konzeptpapier vor, dass Kommunen das Recht erhalten, eine spezielle Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.

Zinspolitik

Wenngleich die Europäische Zentralbank (EZB) in ihrer letzten Sitzung des Jahres 2018 entschieden hat, Anleiheaufkäufe nicht mehr durch neues Kapital zu finanzieren, wurde gleichzeitig beschlossen, an der Nullzinspolitik festzuhalten. Dementsprechend ist mit der Zinswende frühestens im Herbst 2019, wahrscheinlich sogar erst in 2020 zu rechnen. U.a. hierdurch kann der deutsche Staat zehnjährige Bundesanleihen mittlerweile zu einem historisch niedrigen Zinskupon begeben. Da sich die Pfandbriefkonditionen, aus denen sich die Baufinanzierungszinsen ableiten, an den Bundesanleihen orientieren, haben die Baufinanzierungskonditionen zum Jahresende 2018 einen neuen Tiefpunkt erreicht. Ohne die entsprechende Zinswende werden somit auch in 2019 Immobilieninvestoren von günstigen Finanzierungskonditionen profitieren. Dies wird sich unverändert, wenngleich weniger stark als in den Vorjahren, in der Immobilienpreisentwicklung widerspiegeln.

03 Ökonomische Rahmenbedingungen

Überblick

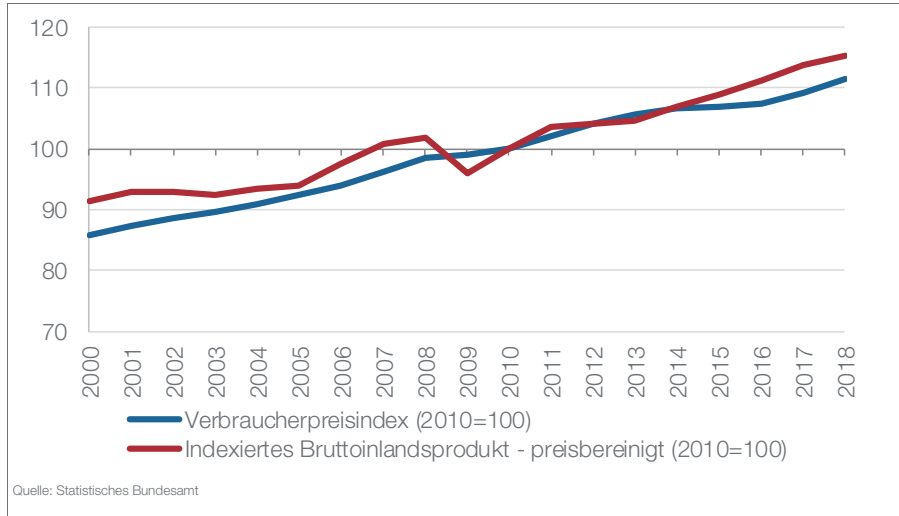
Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Hochkonjunkturphase. Zwar hat der bis zum Sommer stetig steigende Aufschwung in der zweiten Jahreshälfte nachgelassen, dennoch ist auch in 2019 mit keinem gravierenden Abschwung, sondern mit einer Fortsetzung in gemäßigttem Tempo zu rechnen. Einen Wendepunkt erwarten auch führende Konjunkturforscher erst in 2020, obwohl sich Prognosen zu Trendumkehrungen in der Vergangenheit als schwierig erwiesen. Führten zuletzt vor allem die Auslieferungsprobleme der deutschen Autoindustrie zu einer Konjunkturschwächung, sind der wachsende Arbeitskräftemangel, die restriktive Handelspolitik der USA, der womöglich „harte“ Brexit Großbritanniens sowie der Haushaltsstreit zwischen der EU und Italien, der Erinnerungen an die Eurokrise weckt, die zentralen Fragezeichen zur zukünftigen Entwicklung.

Konjunktur

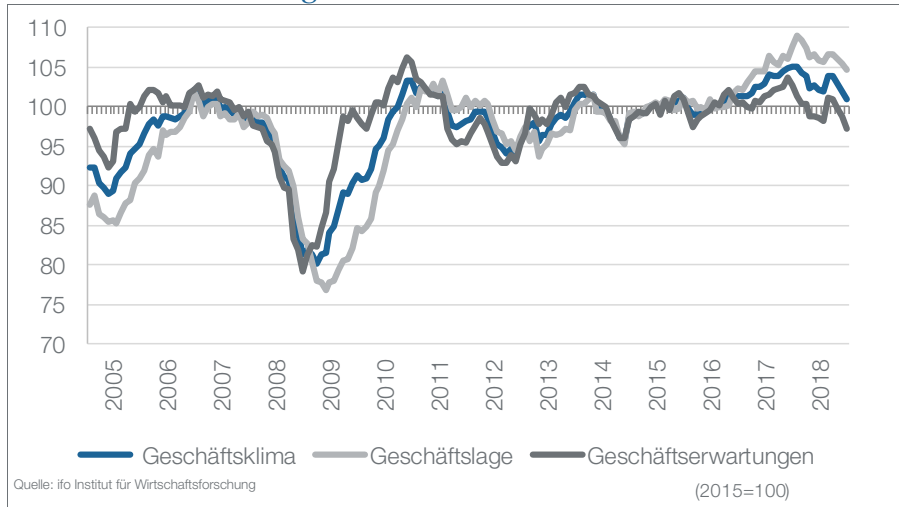
Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) zwei Jahre in Folge ein starkes Wachstum von jeweils 2,2 % verbuchte, hat sich die Steigerungsrate in 2018 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf ein Plus von 1,5 % abgeschwächt. Für 2019 reichen aktuelle Prognosen verschiedener Wirtschaftsforschungsinstitute – nach mehreren Korrekturen nach unten – nun von Zuwächsen von 1,1 % bis 1,8 %. Der starke deutsche Wirtschaftsaufschwung der letzten Jahre scheint sich demnach zu verlangsamen. Dies spiegelt auch die Stimmung innerhalb der deutschen Wirtschaft wider. So hat der ifo Geschäftsklimaindex im Dezember auf 101,0 Punkte abgenommen, womit dieser vier Monate in Folge gefallen ist. Letztlich ist aber auch damit die wirtschaftliche Situation und Entwicklung weiterhin als positiv einzustufen.

03 Ökonomische Rahmenbedingungen

VPI und BIP



Geschäftsklima der gewerblichen Wirtschaft



03 **Ökonomische Rahmenbedingungen**

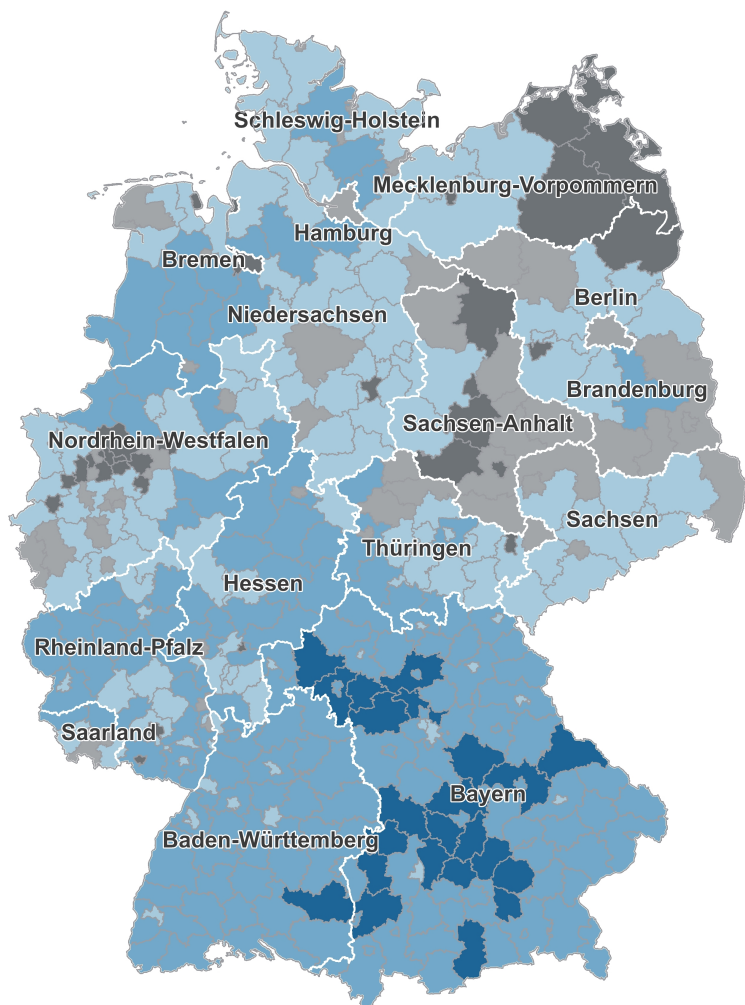
Beschäftigung & Erwerbstätige

Zu Beginn des vierten Quartals 2018 beläuft sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf 33,41 Millionen Arbeitnehmer. Dies kommt einem Plus im Vergleich zum Vorjahr von 675.000 Beschäftigten gleich. Auf Bundeslandebene konnten dabei alle Länder einen Beschäftigtenanstieg verzeichnen, den prozentual größten weist dabei Berlin auf (+3,5 % im Vorjahresvergleich). Nahezu in gleichem Maße hat sich das Wachstum der Erwerbstätigkeit fortgesetzt. Bis Ende September 2018 stieg die Erwerbstätigenzahl in Deutschland auf 45,04 Millionen Personen. Zu September 2017 ist das ein Plus von 556.000 Personen. Das positive Ergebnis bei der Erwerbstätigkeit resultiert ausschließlich aus dem Aufschwung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, durch den Rückgänge vor allem bei den Selbstständigen (-1,6 %) mehr als ausgeglichen werden konnten.

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit ist seit dem Jahr 2005 nahezu kontinuierlich rückläufig. Ende November liegt diese bei 4,8 %. Der Jahresdurchschnitt 2018 bewegt sich nach Ablauf von 11 Monaten bei 5,2 %, womit dieser zum Schnitt 2017 erneut um 0,5 %-Punkte abgenommen hat. In den neuen Bundesländern ist die Quote (Jan.-Nov. 2018: ø 6,9 %) dabei zwar weiterhin über dem Niveau der alten Länder (ø 4,8 %), der letztjährige Rückgang übertrifft mit -0,7 %-Punkten (zum Vorjahresdurchschnitt) aber die Entwicklung der westlichen Länder erneut klar (-0,5 %-Punkte). Seit dem Jahr 2003 hat sich der Osten beginnend mit einer Differenz von 10,1 %-Punkten nun auf eine Differenz von 2,1 %-Punkten an den Westen angenähert.

03 Ökonomische Rahmenbedingungen



Arbeitslosenquote November 2018
auf Kreisebene - bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (in %)



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

04 Bevölkerung und Haushalte

Überblick

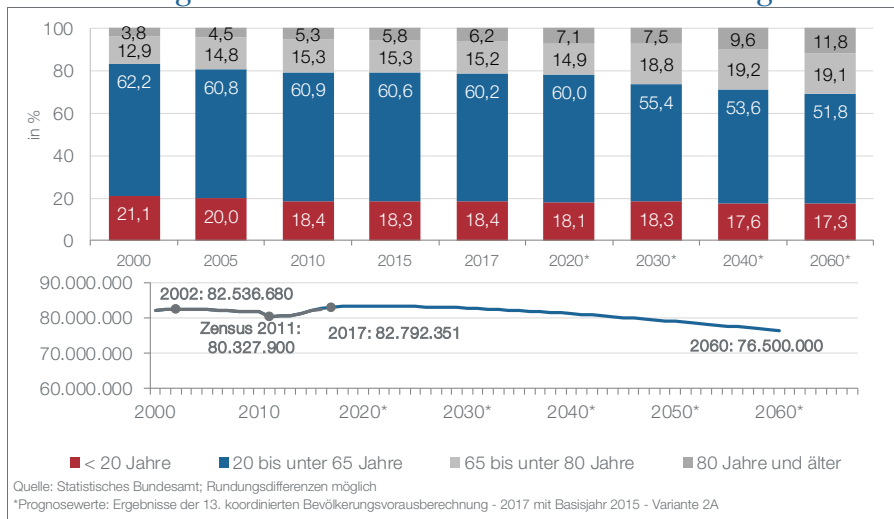
Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie Veränderungen in deren Strukturen sind die wichtigsten Faktoren, die die aktuelle und zukünftige Wohnraumnachfrage beeinflussen. Alterung, Singularisierung, überregionale und regionale Binnenwanderung sowie Flüchtlingsmigration – vor allem im Jahr 2015 – sind dabei die zentralen Themen, die in den letzten Jahren zu Veränderungen führten und auch die Zukunft prägen werden. Letzteres hat dabei dazu beigetragen, dass der Trend zum Bevölkerungsrückgang auf nationaler Ebene in den letzten Jahren zum Erliegen gekommen ist. Kleinstädtisch führen die verschiedenen Entwicklungen zu unterschiedlichen Veränderungen, aus denen vor allem die Metropolen und strukturstarken Regionen als Gewinner hervorgehen.

Bevölkerung

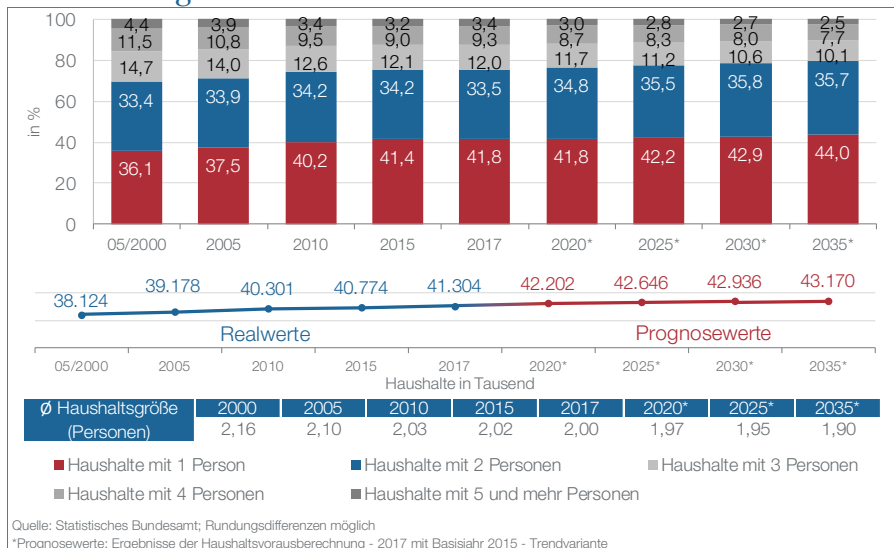
Seit dem Jahr 2012 verzeichnet die Bundesrepublik wieder kontinuierliche Bevölkerungszuwächse, wofür vor allem Außenwanderungsgewinne verantwortlich sind. Den Höhepunkt des Wachstums stellt infolge der Flüchtlingskrise das Jahr 2015 dar. In den Folgejahren ereigneten sich weitere Anstiege, allerdings auf geringerem und abnehmendem Niveau. Ausgehend von diesen zuvor nicht erwarteten Entwicklungen kommt das Statistische Bundesamt in der aktualisierten 13. Bevölkerungsvorausrechnung zum Ergebnis, dass sich das Wachstum (aktuell 82,8 Mio. Menschen) bis zum Ende dieses Jahrzehnts fortführt. Anschließend werden kontinuierliche Rückgänge erwartet. Für das Ende des Prognosezeitraums 2060 wird eine Bevölkerungszahl von 76,5 Millionen genannt, die sich damit 4,7 % über dem Wert der Vorprognose bewegt. Innerhalb Deutschlands prägen vor allem Wanderungsbewegungen ausgehend von den strukturschwachen ländlichen Regionen hin zu den Wirtschaftszentren das Bild.

04 Bevölkerung und Haushalte

Entwicklung & Struktur der deutschen Bevölkerung



Entwicklung & Struktur der deutschen Haushalte



04 Bevölkerung und Haushalte

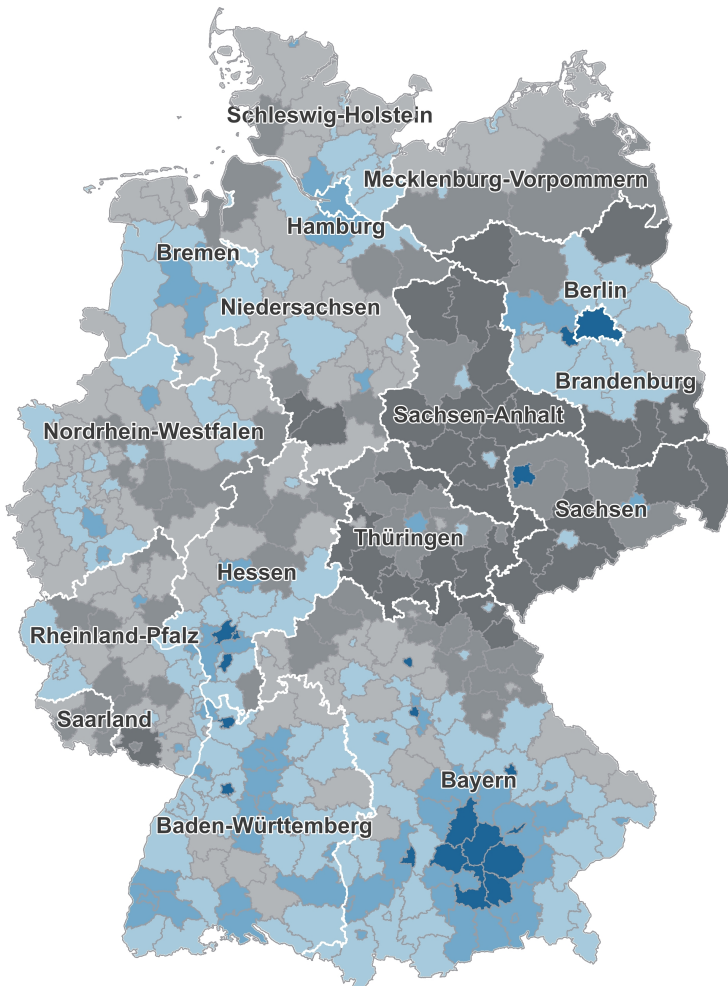
Haushalte

Veränderungen der Einwohnerzahl schlagen sich unweigerlich auf die Anzahl privater Haushalte nieder. So fand auch hier im Jahr 2015 das größte Wachstum innerhalb der letzten zehn Jahre statt. Daneben wirken sich aber auch demographische Strukturveränderungen auf die Haushalte aus, die u.a. in den letzten 50 Jahren für ein nahezu kontinuierliches Wachstum auf das heutige Niveau von 41,3 Millionen Haushalten gesorgt haben. Im Zentrum steht hier die Verkleinerung der Haushalte, mit einer kontinuierlichen Zunahme der Zwei- und vor allem Einpersonenhaushalte, bei gleichzeitigem Absinken der Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen.

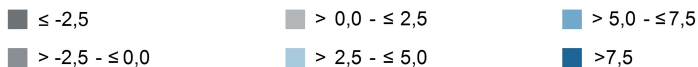
Strukturveränderungen

Veränderungen der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen werden sich auch zukünftig fortführen und teilweise verschärfen. Hier sind zunächst die wachsende Bedeutung der älteren Bevölkerung (aufgrund zunehmender Lebenserwartung bei gleichzeitigem Rückgang der Geburtenzahlen) sowie der altersunabhängige Trend zu Singlehaushalten zu nennen. In der Folge werden die Bevölkerungszahlen ebenso wie die Haushaltsgrößen weiter sinken und die Altersstruktur sich weiter verschieben. Durch internationale Migration schwächten sich diese Entwicklungen zuletzt etwas ab. Eine Trendumkehr ist aber nicht mehr möglich. Innerhalb Deutschlands führt Binnenwanderung zu einer schnelleren Überalterung und stärkeren Einwohnerrückgängen in strukturschwachen Räumen (u.a. Ost-West-Wanderung). Parallel zeigt sich in den deutschen Großstädten und Wirtschaftszentren eine stärkere Singularisierung, wodurch hier Haushaltsverkleinerungen im Generellen und Singlehaushalte im Speziellen einen Bedeutungsschub erfahren.

04 Bevölkerung und Haushalte



**Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2017
auf Kreisebene (in %)**



Quelle: Bundesamt für Statistik
Kartenbasis: GfK GeoMarketing GmbH – RegioGraph
Datenbasis: jeweils 31. Dezember des Jahres

05 Wohnraumentwicklung

Überblick

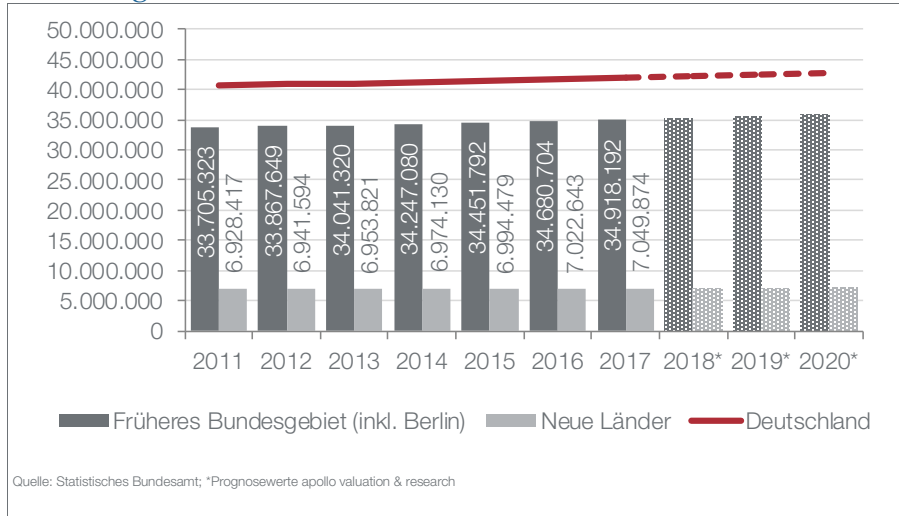
Wirtschaftswachstum, demographische Veränderungen, Binnen- und internationale Zuwanderung und eine veränderte Nachfrage stellen den deutschen Wohnungsmarkt vor große und neue Herausforderungen. Die Anstrengungen sind enorm, die gestiegenen Ansprüche zu erfüllen. Zu berücksichtigen sind hierbei u.a. wachsende regionale Unterschiede des Bedarfs und Angebots ebenso wie die Inhomogenität des aktuellen Wohnungsbestands, die vor allem aus der heterogenen Raum- und Siedlungsstruktur sowie den unterschiedlichen Wohnungsbaustrategien in Ost und West (u.a. Großwohnsiedlungsbau und Restriktionen im individuellen Wohnungsbau im Osten) vor 1990 resultiert.

Bestand

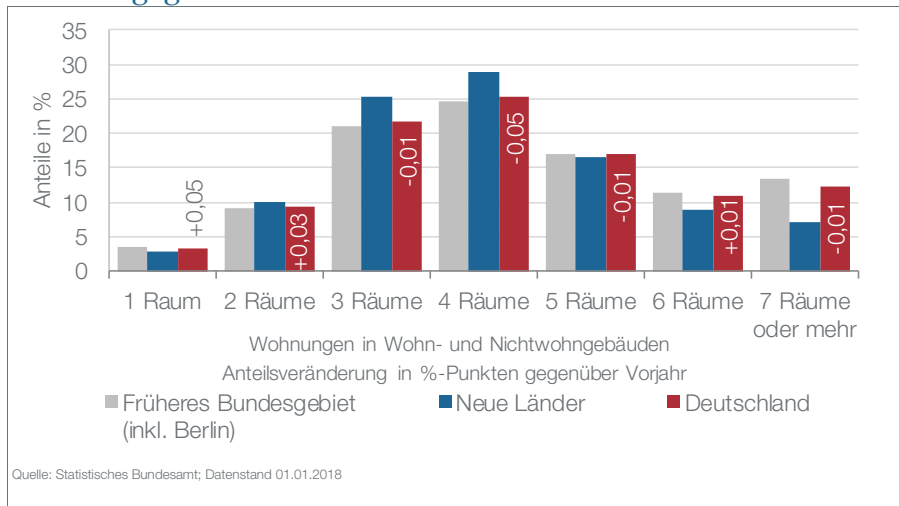
Die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden beläuft sich am Ende des Jahres 2017 auf 41,97 Millionen Einheiten. Dies ist ein erneut deutlicher Anstieg von 0,63 %. Der Anteil der Wohnungen in den neuen Bundesländern (16,8 %) fällt dabei deutlich hinter dem der alten Bundesländer zurück (83,2 %). Rein rechnerisch kann auf nationaler Ebene der Wohnraumbedarf gedeckt werden. Auf regionaler Ebene gibt es allerdings signifikante Unterschiede, mit u.a. einem hohen Überangebot in ländlichen und/oder strukturschwachen Gebieten und Wohnraummangel in wirtschaftsstarken Zuzugsregionen. Die meisten Wohneinheiten finden sich mit einem Anteil von 52,9 % in Mehrfamilienhäusern (WE in EFH: 31,5 % / in ZFH: 15,6 %). Die Bedeutung des Geschosswohnungsbaus ist dabei in den neuen Bundesländern historisch bedingt größer als in den alten Ländern. Seit der Wiedervereinigung erfolgt aber durch hohe Fertigstellungszahlen im Ein- und Zweifamilienhausbau eine stetige Annäherung.

05 Wohnraumentwicklung

Wohnungsbestand in Deutschland



Wohnungsgrößenstruktur



05 Wohnraumentwicklung

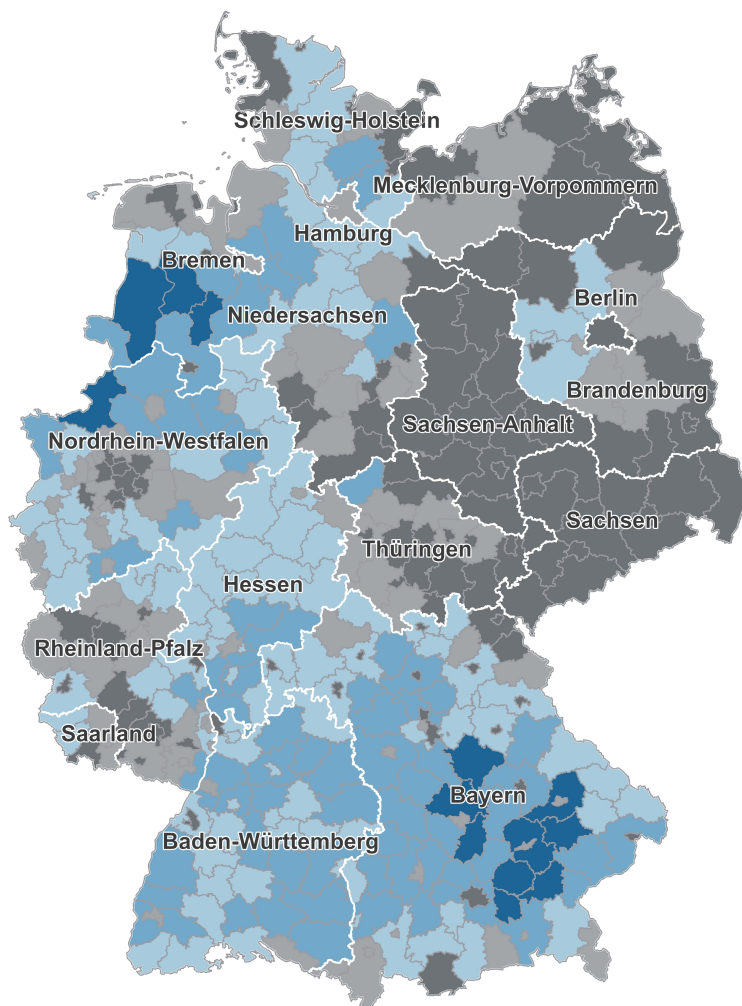
Fertigstellungen

Im Jahr 2017 wurden 284.816 Wohnungen durch Neu- oder Umbaumaßnahmen fertiggestellt. Damit ist nicht nur ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von 2,6 % erreicht worden, sondern dies stellt darüber hinaus die achte Jahressteigerung in Folge dar (seit 2009). Aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden resultierten dabei 35.378 Einheiten (-5,5 % zum Vorjahr). 249.438 Einheiten sind in neu errichteten Gebäuden entstanden (+3,8 %), hiervon 245.304 Einheiten in neuen Wohngebäuden (+4,1 %). Diese verteilen sich zu 50,1 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (absoluter Anstieg zu 2016: +6,7 %), zu 43,2 % auf Einheiten in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (-0,3 %) sowie zu 6,7 % auf Wohnungen in Wohnheimen (+16,2 %). Damit setzt sich der Trend zu steigenden Bauaktivitäten im Bereich des Geschosswohnungsbaus weiter fort. Für das gerade abgelaufene Jahr ist mit Blick auf die letzten Genehmigungszahlen mit keinem erneuten Anstieg der Bauaktivitäten zu rechnen. So haben die Baugenehmigungen in 2017 im Jahresvergleich um 7,3 % abgenommen, in den ersten elf Monaten 2018 zeigt sich eine Stagnation (+0,5 %).

Wohnraumstruktur

Den aktuell größten Anteil am deutschen Wohnungsbestand machen mit 25,4 % 4-Raumwohnungen aus, gefolgt von 3-Raumwohnungen (21,7 %) und 5-Raumwohnungen (17,0 %). Diese Größenklassen zeigten in den letzten Jahren aber kontinuierliche Anteilsverluste. Die im Zuge der veränderten Nachfrage benötigten 1- und 2-Zimmerwohnungen weisen hingegen zum jetzigen Zeitpunkt im bundesdeutschen Schnitt mit Anteilen von 3,4 % bzw. 9,2 % zwar die geringste Bedeutung auf, allerdings zeigen diese Größenklassen in den letzten Jahren kontinuierliche Zuwächse. Auf Landesebene wirken sich strukturelle

05 Wohnraumentwicklung



Wohnungsbestand je 1.000 Einwohner 2017
auf Kreisebene



Quelle: Bundesamt für Statistik
Kartenbasis: GfK GeoMarketing GmbH – RegioGraph
Datenbasis: 31. Dezember 2017

05 Wohnraumentwicklung

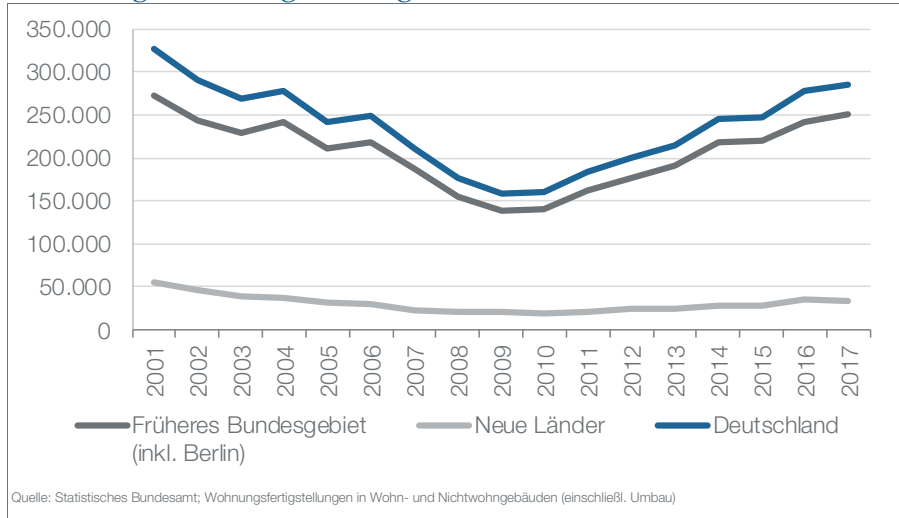
Gegebenheiten auf den Wohnungsbestand aus mit einem höheren Geschosswohnungsbestand und kleineren Einheiten in den Stadtstaaten sowie städtisch geprägten Gebieten (u.a. Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen) und größeren Einheiten in ländlichen Regionen mit einem höheren Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern (z.B. Niedersachsen oder Rheinland-Pfalz). Generelle Unterschiede zeigen sich auch zwischen den neuen Bundesländern (größerer Anteil 2-/3-/4-Raumwohnungen) und den alten Ländern (größerer Anteil 1-/>4-Raumwohnungen), die aus den Wohnungsbaustrategien vor der Wende resultieren.

Entwicklung

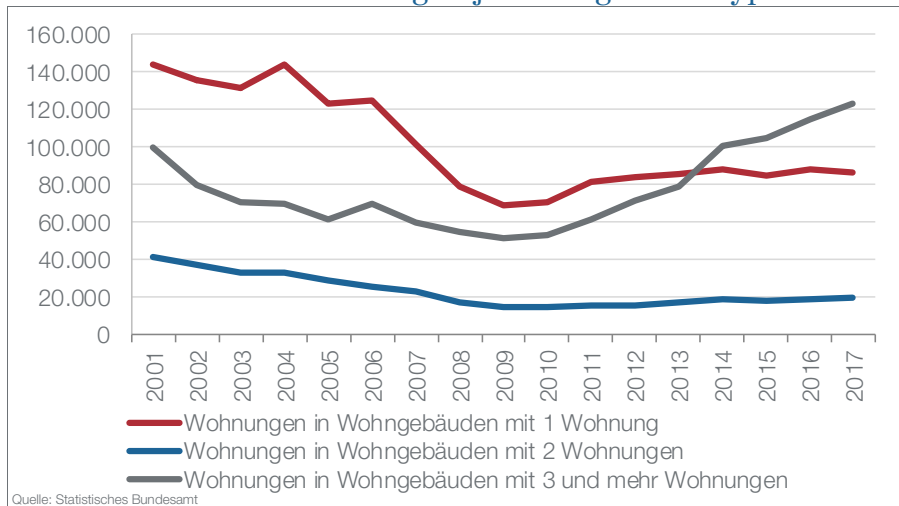
Der aktuell bis zum Ende des Jahrzehnts auf 270.000 bis 400.000 Einheiten pro Jahr bezifferte Wohnraumbedarf (Nachhol-, Ersatz- und Neubedarf – Zahlen aus Prognosen von BBSR, empirica Institut, IW Köln, Pestel-Institut) wurde auch mit dem letztjährigen Neubauhöchststand nicht erreicht. Damit ist ebenso das im Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel, bis 2021 rund 1,5 Millionen Wohnungen zu schaffen (375.000 Einheiten im Jahr), weit unterschritten worden. Ein Nachfrageüberhang besteht hier vor allem in den wachsenden Ballungsräumen, während in ländlichen Räumen die Nachfrage und somit der Bedarf schrumpft. Im Umfeld der Wachstumszentren und in strukturstarken ländlichen Gebieten liegt der Fokus des Bedarfs auf Ein- und Zweifamilienhäusern, während es in den regionalen Zentren vor allem an bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau fehlt, dessen Realisierung angesichts steigender Baukosten und Grundstückspreise, verschärften Bauvorschriften sowie langwierigen Genehmigungsprozessen zusätzlich erschwert wird. In der Folge kommt es zu weiter steigenden Miet- und Kaufpreisen, Abwanderungen ins Umland sowie der Nutzung von Wohnungen, die den eigentlichen Wohnraumanforderungen widersprechen.

05 Wohnraumentwicklung

Wohnungsbaufertigstellungen



Anzahl errichteter Wohnungen je Wohngebäudetyp



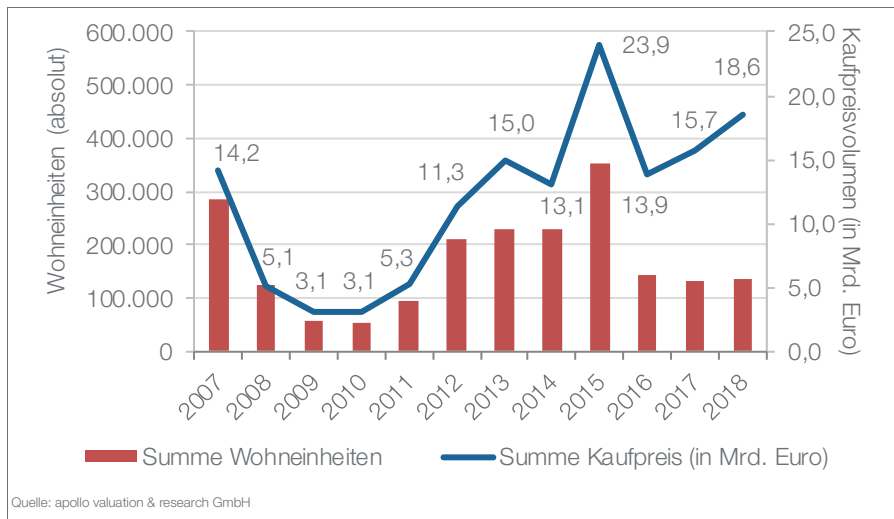
06 Transaktionsmarkt Wohnportfolios

Überblick

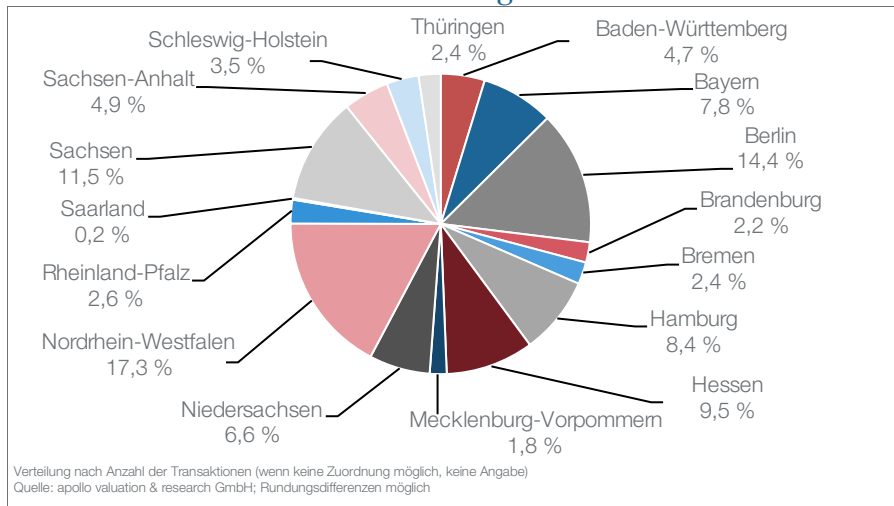
Das Jahr 2018 endet für den deutschen Markt für Wohnportfolios mit dem zweitbesten je erfassten Umsatzergebnis. Insgesamt summiert sich das gehandelte Transaktionsvolumen auf rund 18,6 Mrd. Euro, was einem Plus im Vergleich zum Vorjahr von 18,5 % entspricht. 137.400 Wohneinheiten wechselten dabei in den vergangenen zwölf Monaten den Eigentümer (+4,2 % zu 2017). Das Rekordjahr 2015 (23,9 Mrd. Euro und 354.000 Einheiten) bleibt aber unerreicht. Aktivste Käufergruppe sind wie in den Vorjahren - mit Ausnahme des Jahres 2016 - Immobilienaktiengesellschaften und REITs mit einem Ankaufovolumen von rund 5,6 Mrd. Euro (30 %-Marktanteil). Auf Verkäuferseite stellen erneut die Projektentwickler und Bauträger die wichtigste Gruppe dar, mit einem Verkaufsvolumen von rund 5,9 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 31,5 % am Gesamtvolumen. Deutsche Käufer haben ihr Ankaufovolumen in 2018 auf rund 15,1 Mrd. Euro steigern können, womit diese nun einen Marktanteil von 81,4 % auf sich vereinen (2017: 11,4 Mrd. Euro / 72,5 %-Anteil). Das Investitionsvolumen ausländischer Kapitalgeber ist demgegenüber auf rund 3,5 Mrd. Euro gesunken (2017: 4,3 Mrd. Euro). Investoren sind zuletzt immer häufiger in den Bereichen der Mikroapartments, Studentenwohnungen und im Neubausektor aktiv geworden. Hinzu kommen weiter anhaltende Preisanstiege bei Bestandswohnungen. Insgesamt führten diese Entwicklungen zu einer Erhöhung des durchschnittlichen Wohnungspreises von 14,3 % im Vorjahresvergleich. Im Schnitt wurden in 2018 somit 136.000 Euro pro Wohneinheit gezahlt. Für das Jahr 2019 ist zum jetzigen Zeitpunkt eine positive Prognose zu stellen. Die Rahmenbedingungen sind weiterhin als gut zu bewerten und die Nachfrage nach Wohninvestments bleibt unverändert hoch. Aus den Vorjahren bereits bekannte Trends werden anhalten.

06 Transaktionsmarkt Wohnportfolios

Transaktionen 2007 –2018



Räumliche Transaktionsverteilung nach Anzahl 2018



07 Städtekategorisierung

Einordnung

Zur Kategorisierung der deutschen Städte wurden diese in eine vom gewerblichen Immobilienmarkt bekannten Trennung in A-, B-, C- und D-Städte eingeordnet. Einbezogen wurden dabei alle kreisfreien Städte ab 50.000 Einwohnern sowie kreisangehörige Städte ab rund 75.000 Einwohnern.

Kategorien

A-Städte:

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

B-Städte:

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

C-Städte:

Wichtige deutsche Großstädte mit regionaler Bedeutung und oberzentralen Funktionen.

D-Städte:

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

Hochschulstädte:

Separate Ausweisung von Hochschulstädten mit mindestens 8.000 Studierenden.

07 Städtekategorisierung

Methodik:

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

Rot gekennzeichnete Städte werden in diesem Bericht näher betrachtet.

Ort	Einordnung	Art	Hochschule (> 8.000)
Kategorie A-Standort			
Berlin	A	kreisfreie Stadt	HS
Düsseldorf	A	kreisfreie Stadt	HS
Frankfurt am Main	A	kreisfreie Stadt	HS
Hamburg	A	kreisfreie Stadt	HS
Köln	A	kreisfreie Stadt	HS
München	A	kreisfreie Stadt	HS
Stuttgart	A	kreisfreie Stadt	HS
Kategorie B-Standort			
Bochum	B	kreisfreie Stadt	HS
Bonn	B	kreisfreie Stadt	HS
Bremen	B	kreisfreie Stadt	HS
Dortmund	B	kreisfreie Stadt	HS
Dresden	B	kreisfreie Stadt	HS
Duisburg	B	kreisfreie Stadt	HS
Essen	B	kreisfreie Stadt	HS
Hannover	B	kreisfreie Stadt	HS
Karlsruhe	B	kreisfreie Stadt	HS
Leipzig	B	kreisfreie Stadt	HS
Mannheim	B	kreisfreie Stadt	HS
Münster	B	kreisfreie Stadt	HS
Nürnberg	B	kreisfreie Stadt	HS
Wiesbaden	B	kreisfreie Stadt	HS

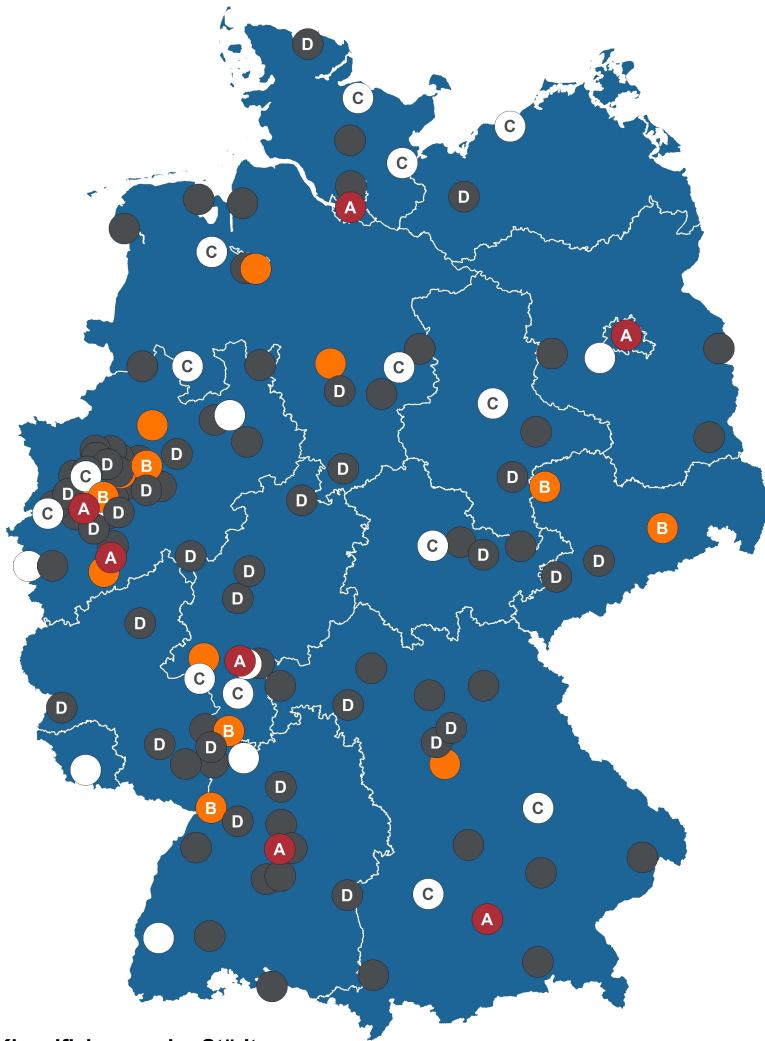
Ort	Einordnung	Art	Hochschule (> 8.000)
Kategorie C-Standort			
Aachen	C	kreisfreie Stadt	HS
Augsburg	C	kreisfreie Stadt	HS
Bielefeld	C	kreisfreie Stadt	HS
Braunschweig	C	kreisfreie Stadt	HS
Darmstadt	C	kreisfreie Stadt	HS
Erlurt	C	kreisfreie Stadt	HS
Freiburg im Breisgau	C	kreisfreie Stadt	HS
Heidelberg	C	kreisfreie Stadt	HS
Kiel	C	kreisfreie Stadt	HS
Lübeck	C	kreisfreie Stadt	HS
Magdeburg	C	kreisfreie Stadt	HS
Mainz	C	kreisfreie Stadt	HS
Mönchengladbach	C	kreisfreie Stadt	HS
Mülheim an der Ruhr	C	kreisfreie Stadt	
Offenbach am Main	C	kreisfreie Stadt	
Oldenburg	C	kreisfreie Stadt	HS
Osnabrück	C	kreisfreie Stadt	HS
Potsdam	C	kreisfreie Stadt	HS
Regensburg	C	kreisfreie Stadt	HS
Rostock	C	kreisfreie Stadt	HS
Saarbrücken	C	kreisfreie Stadt	HS
Wuppertal	C	kreisfreie Stadt	HS

07 Städtekategorisierung

Ort	Einordnung	Art	Hochschule (> 8.000)
Kategorie D-Standort			
Aschaffenburg	D	kreisfreie Stadt	
Baden-Baden	D	kreisfreie Stadt	
Bamberg	D	kreisfreie Stadt	HS
Bayreuth	D	kreisfreie Stadt	HS
Bergisch Gladbach	D	Stadt	
Bottrop	D	kreisfreie Stadt	
Brandenburg a.d. Havel	D	kreisfreie Stadt	
Bremerhaven	D	kreisfreie Stadt	
Chemnitz	D	kreisfreie Stadt	HS
Cottbus	D	kreisfreie Stadt	
Delmenhorst	D	kreisfreie Stadt	
Dessau-Roßlau	D	kreisfreie Stadt	
Dorsten	D	Stadt	
Düren	D	Stadt	
Ernden	D	kreisfreie Stadt	
Erlangen	D	kreisfreie Stadt	HS
Esslingen am Neckar	D	Stadt	
Flensburg	D	kreisfreie Stadt	HS
Frankfurt (Oder)	D	kreisfreie Stadt	
Fürth	D	kreisfreie Stadt	
Gelsenkirchen	D	kreisfreie Stadt	
Gera	D	kreisfreie Stadt	
Gießen	D	Stadt	
Gladbeck	D	Stadt	
Göttingen	D	Stadt	
Gütersloh	D	Stadt	
Hagen	D	kreisfreie Stadt	
Halle (Saale)	D	kreisfreie Stadt	HS
Hamm	D	kreisfreie Stadt	
Hanau	D	Stadt	
Heilbronn	D	kreisfreie Stadt	HS
Herne	D	kreisfreie Stadt	
Hildesheim	D	Stadt	
Ingolstadt	D	kreisfreie Stadt	
Iserlohn	D	Stadt	
Jena	D	kreisfreie Stadt	HS
Kaiserslautern	D	kreisfreie Stadt	HS
Kassel	D	kreisfreie Stadt	HS
Kempten (Allgäu)	D	kreisfreie Stadt	
Koblenz	D	kreisfreie Stadt	HS
Konstanz	D	Stadt	HS
Krefeld	D	kreisfreie Stadt	

Ort	Einordnung	Art	Hochschule (> 8.000)
Kategorie D-Standort			
Landshut	D	kreisfreie Stadt	
Leverkusen	D	kreisfreie Stadt	
Ludwigsburg	D	Stadt	HS
Ludwigshafen am Rhein	D	kreisfreie Stadt	
Lünen	D	Stadt	
Marburg	D	Stadt	
Marl	D	Stadt	
Minden	D	Stadt	
Moers	D	Stadt	
Neumünster	D	kreisfreie Stadt	
Neuss	D	Stadt	
Neustadt a.d. Weinstraße	D	kreisfreie Stadt	
Norderstedt	D	Stadt	
Oberhausen	D	kreisfreie Stadt	
Paderborn	D	Stadt	HS
Passau	D	kreisfreie Stadt	HS
Platzhelm	D	kreisfreie Stadt	
Ratingen	D	Stadt	
Recklinghausen	D	Stadt	
Remscheid	D	kreisfreie Stadt	
Reutlingen	D	Stadt	
Rheine	D	Stadt	
Rosenheim	D	kreisfreie Stadt	
Salzgitter	D	kreisfreie Stadt	
Schweinfurt	D	kreisfreie Stadt	
Schwerin	D	kreisfreie Stadt	
Siegen	D	Stadt	
Solingen	D	kreisfreie Stadt	
Speyer	D	kreisfreie Stadt	
Trier	D	kreisfreie Stadt	HS
Tübingen	D	Stadt	HS
Ulm	D	kreisfreie Stadt	HS
Velbert	D	Stadt	
Viersen	D	Stadt	
Villingen-Schwenningen	D	Stadt	
Weimar	D	kreisfreie Stadt	
Wilhelmshaven	D	kreisfreie Stadt	
Witten	D	Stadt	
Wolfsburg	D	kreisfreie Stadt	
Worms	D	kreisfreie Stadt	
Würzburg	D	kreisfreie Stadt	HS
Zwickau	D	Stadt	

07 Städtekategorisierung



Klassifizierung der Städte

betrachtete Städte

- A A-Städte
- B B-Städte
- C C-Städte
- D D-Städte

nicht betrachtete Städte

- B-Städte
- C-Städte
- D-Städte

Quelle: apollo valuation & research GmbH
Kartenbasis: GfK GeoMarketing GmbH – RegioGraph

08 Top-Wohnungsmärkte

A-Standorte



Überblick

Alle sogenannten Top-Standorte Deutschlands, also die deutschen Metropolen mit über 600.000 Einwohnern, sind unter dem Punkt der Top-Wohnungsstandorte analysiert worden. Hierunter fallen die Bundeshauptstadt Berlin, der Stadtstaat Hamburg, die Landeshauptstädte München, Stuttgart und Düsseldorf sowie mit der Rheinmetropole Köln und dem Bankenzentrum Frankfurt am Main die größten Städte in Nordrhein-Westfalen und Hessen.

Im Folgenden wird zunächst die Entwicklung der Wohnraumnachfrage und des Wohnraumangebots in den sieben Top-Märkten beschrieben sowie anschließend die Situation und letztjährigen Veränderungen des Mietniveaus und der Preise für Eigentumswohnungen erläutert.

Nachfrage

Die Einwohnerzahl in den deutschen Top-Märkten wächst seit Jahren kontinuierlich an. Laut Angaben der jeweiligen Statistischen Landesämter lag der letztjährige Anstieg (2016-2017) im Schnitt der sieben Städte bei 0,7 %, womit die durchschnittlichen Wachstumsquoten der B-, C- und D-Standorte überschritten werden. Für München muss hierbei statistisch allerdings ein Rückgang verzeichnet werden. Dieser beruht – nach Angabe der Stadt München – jedoch nicht auf tatsächlichen Bevölkerungsverlusten. Stattdessen liegt die Ursache vor allem in Abmeldungen von Amts wegen begründet, die als Folge von Rückläufern verschiedener Wahlen im Jahr 2017 verstärkt durchgeführt wurden. Bei längerfristiger Betrachtung zeigen alle Metropolen eine steigende Entwicklung (2012-2017: $\bar{} +5,9 \%$) mit dem diesbezüglichen Höchstwert in Frankfurt (+8,6 %) und Düsseldorf als Schlusslicht (+4,0 %). Ein zentraler Grund für die starken Zugewinne ist sicherlich das positive und

08 Top-Wohnungsmärkte

A-Standorte



deutlich wachsende wirtschaftliche Umfeld in den Metropolen. So zeigt u.a. die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2012 und 2018 ein Plus im Schnitt der sieben Städte von 16,3 %. Parallel ist die Arbeitslosenquote in allen betrachteten Kommunen gefallen (Oktober 2017 – Oktober 2018: $\varnothing$ -0,6 %-Punkte).

Angebot

In den betrachteten sieben Städten haben die Wohnungsbauaktivitäten – teilweise mit Schwankungen – in den letzten Jahren sichtbar zugenommen. Im Durchschnitt liegt das Plus der Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2017 (durch Neu- und Umbau im Wohn – und Nichtwohnbau) gegenüber dem Jahr 2012 bei 82,7 %. Berlin zeigt dabei einen Anstieg von fast 190 %, Hamburg von fast 110 % und Frankfurt hat im Jahr 2017 das höchste Fertigstellungsvolumen seit 40 Jahren erreichen können (+94,9 %). Dennoch bleiben die Neubauaktivitäten hinter dem Bedarf zurück. Dies ist auch das Ergebnis verschiedener Wohnungsbedarfsprognosen, die zwar bei der konkret benötigten Wohnungsanzahl häufig voneinander abweichen, für die Top-Standorte in der Regel aber immer einen wachsenden Nachfrageüberhang ausweisen. Werden zum Beispiel die Daten der Bedarfsanalyse für Deutschland und alle 402 Kreise des Instituts der Wirtschaft Köln aus dem Jahr 2015 den letztjährigen tatsächlichen Fertigstellungen gegenübergestellt, konnte unter den Top-Städten lediglich in Düsseldorf die für erforderlich gehaltene Zahl erreicht werden. In allen anderen Metropolen bleibt die Bauleistung hinter dem Baubedarf zurück. Dies zeigt sich auch bei dem Wohnungsleerstand, der in den Städten nahezu nicht mehr vorhanden ist. So lag der empirica-Leerstandsindex (für marktaktiven Leerstand im Geschosswohnungsbau) in den Top-Märkten zuletzt zwischen 0,2 % und 1,5 %. Dies kommt einer Vollbelegung gleich.

08 Top-Wohnungsmärkte

A-Standorte



	Einwohner 2017 (2012 - 2017)	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Juni 2018 (2012-2018)	Kaufkraftindex 2018 (je Einwohner) (2017-2018)	Arbeitslosen- quote Oktober 2018 (Oktober 2017 - Oktober 2018)
Top-7				
Berlin	3.613.500 (7,06 %)	1.476.248 (23,12 %)	91,5 (-0,22 %-Punkte)	7,7 (-0,9 %-Punkte)
Hamburg	1.830.584 (5,55 %)	974.482 (13,53 %)	109,8 (0,36 %-Punkte)	6,1 (-0,4 %-Punkte)
München	1.456.039 (4,88 %)	874.099 (18,82 %)	134,8 (-0,71 %-Punkte)	3,5 (-0,5 %-Punkte)
Köln	1.080.394 (5,47 %)	568.635 (16,5 %)	106,5 (-1,58 %-Punkte)	7,4 (-0,8 %-Punkte)
Frankfurt	746.878 (8,59 %)	584.220 (14,67 %)	114,2 (-0,59 %-Punkte)	5,0 (-0,6 %-Punkte)
Stuttgart	632.743 (5,82 %)	416.667 (15,13 %)	112,5 (0,69 %-Punkte)	4,0 (-0,4 %-Punkte)
Düsseldorf	617.280 (3,97 %)	419.244 (12,46 %)	117,7 (-1,01 %-Punkte)	6,5 (-0,5 %-Punkte)

08 Top-Wohnungsmärkte

A-Standorte



	Wohngebäude- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungs- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen 2017 (ø 2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen je 1.000 Bestandswohn- ungen 2017
Top-7				
Berlin	324.681 (3,35 %)	1.932.296 (2,95 %)	15.669 (10.142)	8,1
Hamburg	250.872 (3,27 %)	946.199 (3,85 %)	7.920 (6.890)	8,4
München	141.727 (3,74 %)	791.905 (4,12 %)	8.340 (7.084)	10,5
Köln	137.825 (2,5 %)	558.423 (2,59 %)	2.208 (3.152)	4,0
Frankfurt	77.294 (2,85 %)	389.524 (5,58 %)	5.122 (3.987)	13,1
Stuttgart	74.844 (1,36 %)	312.371 (2,71 %)	2.129 (1.946)	6,8
Düsseldorf	70.985 (1,82 %)	342.966 (2,62 %)	2.813 (1.895)	8,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH, Bundesagentur für Arbeit, apollo valuation & research GmbH

08 Top-Wohnungsmärkte

A-Standorte



Mieten

Alle A-Standorte zeigen sowohl im langfristigen als auch im kurzfristigen Vergleich ein zum Teil deutliches Preiswachstum im Mietwohnungssektor. Der durchschnittliche Anstieg der Angebotsmiete beläuft sich dabei im kurzfristigen Vergleich (Q1-Q3 2018 zu Gesamtjahr 2017) auf 4,5 %, mit nun 13,20 €/m². Das Wachstum im Vergleich zum Jahr 2013 erreicht ein Plus im Schnitt der sieben Städte von 16,1 %. Unter den A-Standorten wird die höchste Angebotsmiete unverändert und mit deutlichem Abstand in München aufgerufen mit im Schnitt (Q1-Q3 2018) von 18,00 €/m². Den stärksten Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete im Vergleich zum Vorjahr weist allerdings Berlin auf. Auf München (+4,7 %) folgen Frankfurt (14,30 €/m²; +4,0 %), Stuttgart (13,35 €/m²; +6,0 %), Hamburg (12,15 €/m²; +3,8 %), Köln (11,55 €/m²; +3,6 %), Berlin (11,50 €/m²; +7,5 %) und Düsseldorf (11,30 €/m²; +1,8 %) (aufgelistet nach der Höhe der durchschnittlichen Angebotsmiete).

Preise

Im Segment der Eigentumswohnungen wird im Schnitt der sieben Top-Märkte mittlerweile (Q1-Q3 2018) ein durchschnittlicher Angebotspreis von 5.190 €/m² verlangt. Zum Gesamtjahr 2017 bedeutet dies einen Anstieg von 7,2 %. Bei längerfristiger Betrachtung zu 2013 ergibt sich ein durchschnittliches Plus im Schnitt von 47,8 %. In beiden Fällen wird das Mietwachstum damit deutlich überboten. Auch im Segment der Eigentumswohnungen bleibt München unangefochten die teuerste Stadt unter den A-Standorten. Der durchschnittliche Angebotspreis beläuft sich hier (Q1-Q3 2018) auf 7.990 €/m². Im Vergleich zum Gesamtjahr 2017 bedeutet dies ein Plus von 8,3 %. Es folgen Frankfurt (5.560 €/m²; +8,0 %), Hamburg (5.160 €/m²; +6,0 %), Stuttgart (4.720 €/m²; +7,5 %), Berlin (4.550 €/m²; +8,9 %), Düsseldorf (4.510 €/m²; +5,9 %)

08 Top-Wohnungsmärkte

A-Standorte



und Köln (3.860 €/m²; +6,0 %). Damit zeigt Berlin auch im Bereich der Eigentumswohnungen den stärksten Anstieg im Vergleich zu 2017.

Entwicklung

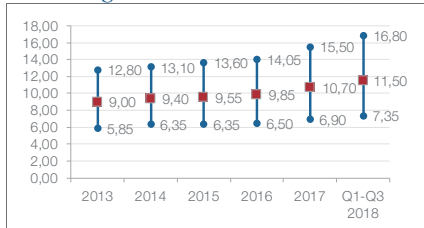
Entgegen vieler Prognosen bewegen sich die Mieten und Kaufpreise in den Top-Standorten unverändert nach oben. Nach dem dritten Quartal (2017 zu Q1-Q3 2018) sind die Anstiegsquoten allerdings noch leicht unter dem Durchschnitt des Vorjahres (2016 zu 2017 mit 5,4 % bzw. 8,5 %). Hier ist in den letzten drei Monaten des Jahres aber noch eine Annäherung zu erwarten. Der Fünfjahresschnitt (3,0 %/Jahr bzw. 8,1 %/Jahr) wird im Bereich des Mietwohnungsmarktes bereits jetzt übertroffen. Auch in 2019 ist mit keiner Veränderung bei der Preisentwicklung im Miet- und Eigentumssektor zu rechnen. Stattdessen wird eine Fortführung des bekannten Wachstums erwartet. Die Gefahr einer häufig skizzierten Marktüberhitzung ist in den Top-Märkten zwar höher als in anderen Städten der Bundesrepublik, letztlich bleibt diese aber auch hier – trotz erneut stärkeren Anstiegen der Kaufpreise gegenüber den Mieten – gering. Vor allem die in der Regel umfassende Bonitätsprüfung im Rahmen von Finanzierungen und zugleich die geringe Gefahr eines sprunghaften Wirtschaftseinbruchs sind zentrale Gegenargumente für eine sich nicht nur auf einzelne Teilräume beschränkende Blasenbildung. Die Top-Standorte erfahren zudem auch zukünftig eine steigende Nachfrage, die aus weiteren Bevölkerungs- und Haushaltszuwächsen resultiert und mit dem Wohnungsangebot nicht befriedigt werden kann. Ein wachsendes Problem ist, dass viele Bauaktivitäten aufgrund hoher Bau- und Grundstückskosten auf das hochpreisige Segment zielen und damit am Bedarf im mittleren und unteren Preissegment sowohl für die wachsende Zahl an kleineren Haushalten als auch für Familien vorbeigehen.

08 Top-Wohnungsmärkte

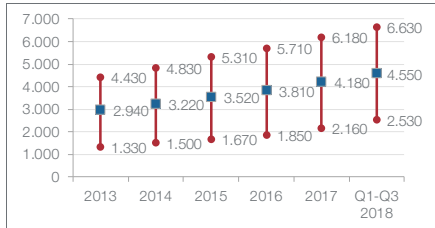
A-Standorte



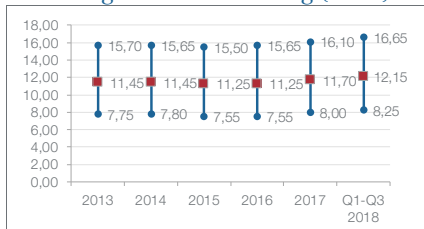
Wohnungsmieten Berlin (€/m²)



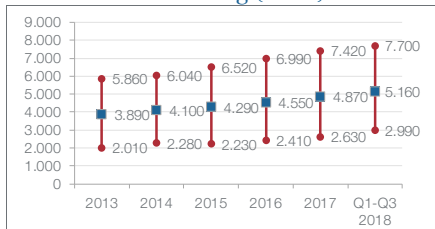
Preise ETW Berlin (€/m²)



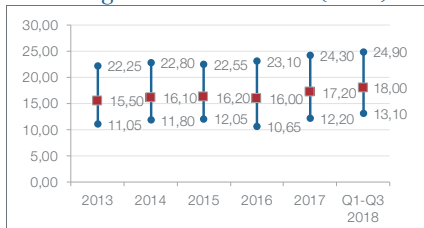
Wohnungsmieten Hamburg (€/m²)



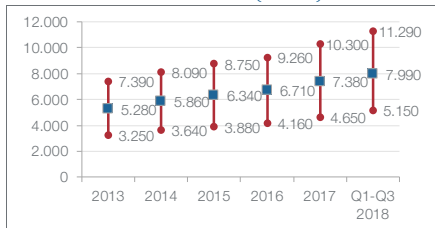
Preise ETW Hamburg (€/m²)



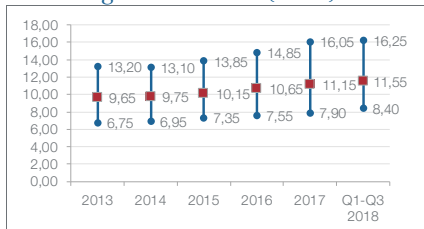
Wohnungsmieten München (€/m²)



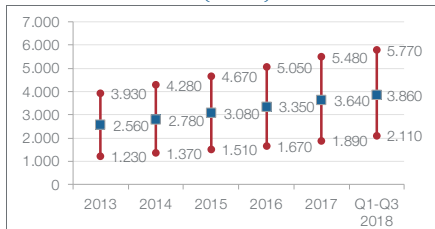
Preise ETW München (€/m²)



Wohnungsmieten Köln (€/m²)



Preise ETW Köln (€/m²)



- Oberes Marktsegment (Q teuersten 25%)
- Unteres Marktsegment (Q günstigsten 25%)
- Mittelwert

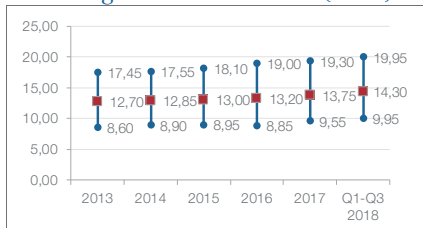
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

08 Top-Wohnungsmärkte

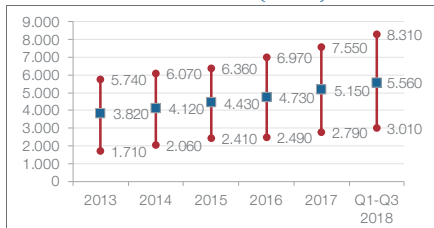
A-Standorte



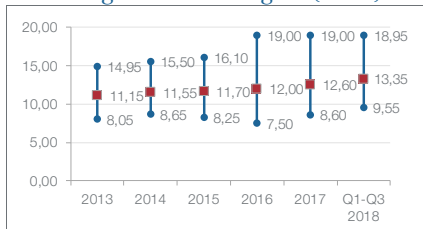
Wohnungsmieten Frankfurt (€/m²)



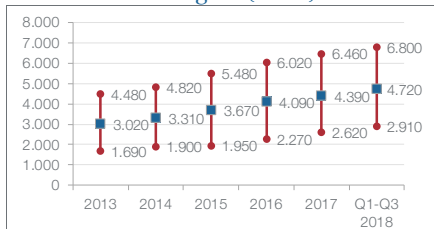
Preise ETW Frankfurt (€/m²)



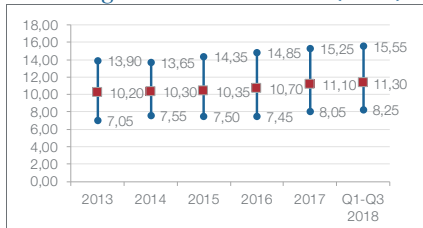
Wohnungsmieten Stuttgart (€/m²)



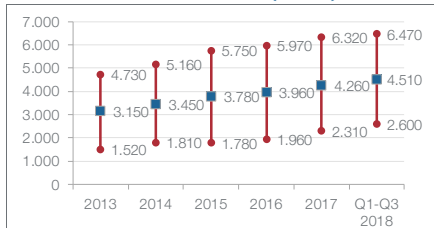
Preise ETW Stuttgart (€/m²)



Wohnungsmieten Düsseldorf (€/m²)



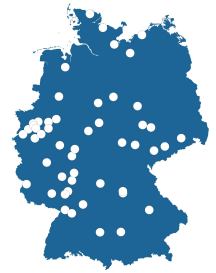
Preise ETW Düsseldorf (€/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Mittleres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)
- Mittelwert

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

09 Märkte ohne Metropolcharakter



Überblick

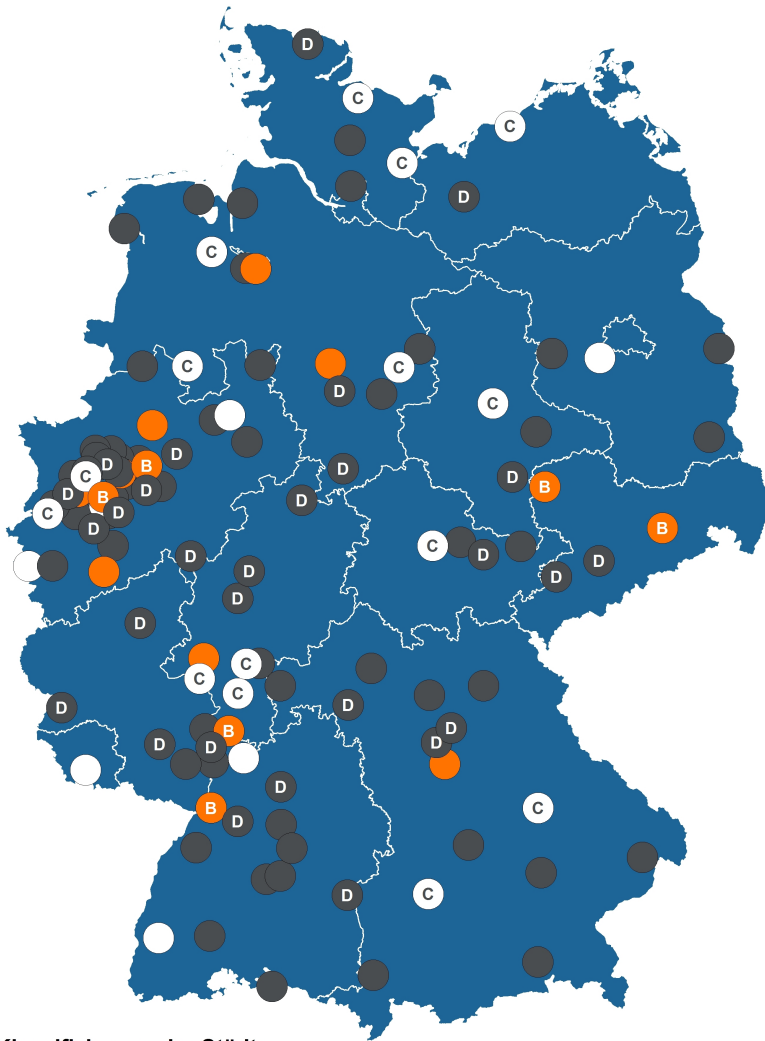
Im Rahmen einer Untersuchung wurden von den in Deutschland klassifizierten 120 B-, C- und D-Standorten insgesamt sechs B-Standorte, 15 C-Standorte und 29 D-Standorte näher analysiert und damit die Zeitreihe aus den Vorberichten fortgeführt. Mit Ausnahme des Saarlandes und Brandenburg sind dabei Städte aus allen deutschen Flächenländern aufgenommen worden.

Nachfolgend wird die Entwicklung der zentralen Nachfrage- und Angebotsfaktoren in diesen Räumen erläutert. Im Anschluss daran findet eine Darstellung des Mietniveaus sowie der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen statt.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum wächst in den betrachteten Kommunen nahezu ausnahmslos an. Gemessen an der Einwohnerzahl ist die Bevölkerung im letzten Jahr (2016 zu 2017) sowohl in den sechs B-Standorten als auch in den 15 C-Standorten im Schnitt um 0,6 % gestiegen. Bei den 29 D-Standorten liegt das kurzfristige Wachstum bei 0,4 %. Auf kommunaler Einzelebene zeigen im Jahresvergleich insgesamt neun Städte einen Einwohnerrückgang. Bei längerfristiger Gegenüberstellung (2012 zu 2017) reduziert sich diese Zahl auf eine Kommune, das sächsische Zwickau, das im Fünfjahresvergleich um 2,1 % an Einwohnern verloren hat. Positiv gestaltet sich auch das ökonomische Umfeld. Die Arbeitslosigkeit zeigt einen unvermindert sinkenden Trend auf, während die Beschäftigtenzahlen steigen. Die Kaufkraft ist zuletzt im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt in manchen Städten zwar gesunken (dargestellt im Kaufkraftindex), absolut - € je Einwohner – ist sie aber in allen Städten gestiegen.

09 Märkte ohne Metropolcharakter



Klassifizierung der Städte

betrachtete Städte

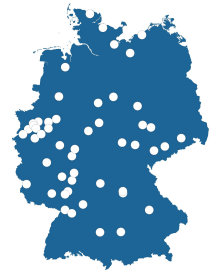
B B-Städte D D-Städte
C C-Städte

nicht betrachtete Städte

B B-Städte D D-Städte
C C-Städte

Quelle: apollo valuation & research GmbH
Kartenbasis: GfK GeoMarketing GmbH – RegioGraph

09 Märkte ohne Metropolcharakter



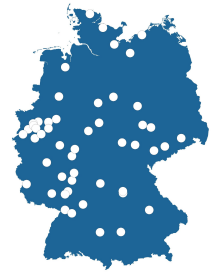
Angebot

Das Wohnraumangebot hat in nahezu allen betrachteten Städten zugenommen ($\emptyset$ 2016-2017: +0,5 %). Bis auf wenige Ausnahmen bleibt die Angebotsentwicklung dennoch hinter der Nachfrage zurück. Beim Wohnungsleerstand (empirica-Leerstand für marktaktiven Leerstand im Geschosswohnungsbau) zeigen alle einbezogenen B- und C-Standorte in den letzten Jahren einen Leerstandsrückgang. Dabei hatten zuletzt lediglich vier Städte (in NRW, Sachsen-Anhalt und Sachsen) eine Quote von über 3,0 %, die als Grenze für eine notwendige Fluktuationsreserve angesehen wird. Von den D-Standorten weist rund die Hälfte einen Leerstand von über 3,0 % auf. Kommunen aus den neuen Bundesländern sowie NRW verfügen dabei über das größte freie Wohnangebot, das in der Mehrzahl aber abnimmt. Leerstandsanstiege beschränkten sich zuletzt hingegen auf wenige Fälle, die zudem sehr gering ausfallen.

Mieten

Alle einbezogenen Städte, die unterhalb der Metropolen bzw. deutschen A-Standorte anzusiedeln sind, weisen nicht nur im längerfristigen Vergleich, sondern auch im Vergleich zum Vorjahr ausnahmslos eine steigende Preisentwicklung im Mietwohnungssektor auf. So bewegt sich der durchschnittliche Anstieg der Angebotsmiete bei den sechs betrachteten B-Standorten (Gesamtjahr 2017 zu Q1-Q3 2018) bei 3,6 % auf 8,30 €/m². Die 15 analysierten C-Standorte weisen im gleichen Zeitraum ein durchschnittliches Wachstum von ebenfalls 3,6 % und die 29 D-Standorte von 3,4 % auf im Schnitt 8,70 €/m² bzw. 7,80 €/m² auf. Die längerfristigen Veränderungsquoten (Vergleich zum Jahr 2013) liegen in den B-Standorten bei 19,3 %, in den C-Standorten bei 17,9 % und in den D-Standorten bei 17,0 %. Bei Betrachtung auf Stadtebene reichen die letztjährigen Veränderungen bis zu einem Plus von 6,8 %

09 Märkte ohne Metropolcharakter



(Heilbronn). Die höchste durchschnittliche Angebotsmiete im analysierten Zeitraum 2018 wird mit 11,30 €/m² in Mainz erreicht.

Preise

Im Segment der Eigentumswohnungen zeigen die untersuchten Städte eine mit dem Mietsegment vergleichbare Preisentwicklung – allerdings mit noch höheren Steigerungsquoten. So weisen die sechs B-Standorte im Vergleich Q1-Q3 2018 zum Gesamtjahr 2017 bei dem durchschnittlichen Angebotspreis ein Plus von im Schnitt 4,6 % auf. Beim Vergleich zum Jahr 2013 steht ein Wachstum von 31,8 %. Dabei liegt der Angebotspreis nun im Schnitt bei 2.530 €/m². Die untersuchten C-Standorte zeigen beim kurzfristigen Vergleich einen Zuwachs von 6,5 % sowie von 35,9 % auf 2.760 €/m² im Vergleich zu 2013. Bei den D-Standorten sind Anstiege von 5,8 % bzw. 31,4 % auf nun 2.230 €/m² ermittelt worden. Teuerste Stadt unter den B- bis D-Standorten zum Ende des dritten Quartals 2018 ist Regensburg mit 4.260 €/m². Platz 2 nimmt die Stadt Erlangen mit 4.190 €/m² ein, die zudem auch das stärkste Wachstum im Vergleich zum Vorjahr aufweist (+13,9 %).

Entwicklung

Eine Gegenüberstellung der Miet- und Kaufpreisentwicklung (2017 zu Q1-Q3 2018) zur Veränderung 2016 zu 2017 erbringt keine auffälligen Unterschiede. So bewegen sich die letzten Anstiege im Schnitt der analysierten Städte bei getrennter Betrachtung der Standortklassen nahezu auf Vorjahresniveau. In 2019 ist mit keinen gravierenden Veränderungen sowohl auf Angebots- als auch Nachfrageseite zu rechnen. Somit werden auch in den kommenden Monaten erneut Wachstumsquoten der Mieten und Preise nahe dem zuletzt erreichten Niveau erwartet.

09 Märkte ohne Metropolcharakter



	Einwohner 2017 (2012 - 2017)	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Juni 2018 (2012-2018)	Kaufkraftindex 2018 (je Einwohner) (2017-2018)	Arbeitslosen- quote Oktober 2018 (Oktober 2017 - Oktober 2018)
Baden-Württemberg	11.023.425 (4,3 %)	4.673.437 (13,66 %)	107,5 (0,76 %-Punkte)	3,0 (-0,3 %-Punkte)
Heilbronn	125.113 (6,45 %)	72.246 (12,1 %)	104,2 (-1,52 %-Punkte)	4,6 (-0,3 %-Punkte)
Karlsruhe	311.919 (5,37 %)	177.212 (7,63 %)	103,2 (-1,28 %-Punkte)	3,9 (-0,4 %-Punkte)
Mannheim	307.997 (4,54 %)	189.940 (10,59 %)	98,6 (0,99 %-Punkte)	4,6 (-0,5 %-Punkte)
Pforzheim	124.289 (6,75 %)	58.463 (12,47 %)	96,8 (-0,41 %-Punkte)	5,3 (-0,6 %-Punkte)
Ulm	125.596 (6,46 %)	94.611 (10,61 %)	109,6 (1,5 %-Punkte)	3,2 (-0,3 %-Punkte)
Bayern	12.997.204 (3,82 %)	5.598.946 (14,96 %)	109,2 (0,11 %-Punkte)	2,6 (-0,3 %-Punkte)
Augsburg	292.851 (7,39 %)	145.286 (10,35 %)	97,9 (0,25 %-Punkte)	4,7 (-0,4 %-Punkte)
Erlangen	110.998 (5,3 %)	90.790 (4,03 %)	121,2 (-1,79 %-Punkte)	3,5 (-0,3 %-Punkte)
Fürth	126.526 (6,9 %)	48.472 (17,52 %)	108,3 (-0,37 %-Punkte)	4,6 (-0,4 %-Punkte)
Regensburg	150.894 (9,11 %)	125.114 (18,93 %)	112,3 (-0,08 %-Punkte)	3,0 (-0,1 %-Punkte)
Würzburg	126.635 (1,65 %)	90.585 (12,04 %)	102,4 (0,94 %-Punkte)	3,5 (-0,2 %-Punkte)

09 Märkte ohne Metropolcharakter



	Wohngebäude- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungs- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen 2017 (ø 2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen je 1.000 Bestandswohn- ungen 2017
Baden-Württemberg	2.414.446 (3,01 %)	5.262.252 (3,29 %)	38.024 (36.116)	7,2
Heilbronn	21.434 (1,48 %)	59.772 (3,66 %)	323 (467)	5,4
Karlsruhe	41.174 (1,74 %)	156.848 (1,94 %)	656 (798)	4,2
Mannheim	40.831 (1,97 %)	165.951 (1,27 %)	683 (683)	4,1
Pforzheim	18.275 (2,99 %)	61.173 (2,22 %)	276 (294)	4,5
Ulm	20.702 (3,02 %)	62.160 (3,65 %)	319 (479)	5,1
Bayern	3.040.234 (3,84 %)	6.371.236 (4,16 %)	61.056 (51.354)	9,6
Augsburg	38.150 (3,1 %)	152.232 (4,52 %)	1.171 (1.262)	7,7
Erlangen	19.136 (3,75 %)	63.679 (4,48 %)	993 (534)	15,6
Fürth	19.284 (4,74 %)	64.086 (5,64 %)	877 (597)	13,7
Regensburg	21.983 (5,46 %)	90.790 (7,02 %)	1.194 (1.159)	13,2
Würzburg	19.917 (2,12 %)	77.645 (3,53 %)	837 (562)	10,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH, Bundesagentur für Arbeit, apollo valuation & research GmbH

09 Märkte ohne Metropolcharakter



	Einwohner 2017 (2012 - 2017)	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Juni 2018 (2012-2018)	Kaufkraftindex 2018 (je Einwohner) (2017-2018)	Arbeitslosen- quote Oktober 2018 (Oktober 2017 - Oktober 2018)
Hessen	6.243.262 (3,77 %)	2.584.005 (12,56 %)	105,8 (-0,56 %-Punkte)	4,4 (-0,4 %-Punkte)
Darmstadt	158.254 (6,98 %)	103.308 (13,19 %)	108,5 (-0,78 %-Punkte)	4,9 (-0,9 %-Punkte)
Gießen	87.343 (13,91 %)	48.524 (9,83 %)	83,0 (-0,59 %-Punkte)	5,0* (-0,5 %-Punkte)*
Kassel	200.736 (4,08 %)	111.282 (8,51 %)	93,1 (-0,77 %-Punkte)	7,0 (-0,6 %-Punkte)
Marburg	76.226 (5,24 %)	43.203 (8,04 %)	87,2 (1,84 %-Punkte)	3,6* (0,1 %-Punkte)*
Offenbach	126.658 (8,31 %)	47.701 (7,04 %)	93,1 (-0,42 %-Punkte)	9,0 (-0,6 %-Punkte)
Mecklenburg-Vorpommern	1.611.119 (0,67 %)	574.586 (5,92 %)	84,2 (1,12 %-Punkte)	7,1 (-0,6 %-Punkte)
Rostock	208.409 (2,72 %)	90.457 (9,93 %)	86,4 (0,38 %-Punkte)	7,3 (-0,9 %-Punkte)
Schwerin	95.797 (4,97 %)	50.417 (5,39 %)	89,7 (0,94 %-Punkte)	8,5 (-0,2 %-Punkte)
Schleswig-Holstein	2.889.821 (2,97 %)	984.620 (12,85 %)	100,1 (-0,77 %-Punkte)	5,0 (-0,7 %-Punkte)
Flensburg	88.519 (6,06 %)	44.045 (15,36 %)	89,4 (-0,8 %-Punkte)	7,7 (-0,9 %-Punkte)
Kiel	247.943 (3,37 %)	123.935 (13,1 %)	88,3 (-0,42 %-Punkte)	7,6 (-1,3 %-Punkte)
Lübeck	216.318 (2,18 %)	97.350 (10,95 %)	91,3 (-0,56 %-Punkte)	7,3 (-1,0 %-Punkte)

*bezogen Kreisdaten

09 Märkte ohne Metropolcharakter



	Wohngebäude- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungs- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen 2017 (ø 2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen je 1.000 Bestandswohn- ungen 2017
Hessen	1.387.704 (2,08 %)	3.023.975 (2,79 %)	22.681 (17.295)	7,5
Darmstadt	23.406 (1,76 %)	78.434 (3,4 %)	542 (682)	6,9
Gießen	13.038 (10,42 %)	45.358 (5,6 %)	748** (416)	16,68**
Kassel	31.007 (1,49 %)	105.622 (1,67 %)	314 (359)	3,0
Marburg	13.038 (1,93 %)	40.267 (2,97 %)	194** (219)	4,85**
Offenbach	13.706 (3,07 %)	61.122 (3,57 %)	925 (432)	15,1
Mecklenburg-Vorpommern	392.676 (3,17 %)	879.167 (-0,38 %)	5.152 (4.956)	5,9
Rostock	21.727 (3,95 %)	122.288 (2,55 %)	769 (635)	6,3
Schwerin	13.489 (3,88 %)	58.639 (-0,02 %)	222 (264)	3,8
Schleswig-Holstein	815.222 (3,75 %)	1.478.000 (3,78 %)	11.972 (10.526)	8,1
Flensburg	16.981 (3,14 %)	49.507 (2,57 %)	233 (275)	4,7
Kiel	37.141 (1,8 %)	134.355 (1,43 %)	429 (375)	3,2
Lübeck	43.381 (1,75 %)	117.221 (1,63 %)	471 (453)	4,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH, Bundesagentur für Arbeit, apollo valuation & research GmbH
 **ausgewiesen für 2016 - Vergleich entsprechend 2016 zu 2011

09 Märkte ohne Metropolcharakter



	Einwohner 2017 (2012 - 2017)	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Juni 2018 (2012-2018)	Kaufkraftindex 2018 (je Einwohner) (2017-2018)	Arbeitslosen- quote Oktober 2018 (Oktober 2017 - Oktober 2018)
Niedersachsen	7.962.775 (2,36 %)	2.956.773 (12,3 %)	97,7 (-0,1 %-Punkte)	5,0 (-0,5 %-Punkte)
Braunschweig	248.023 (0,91 %)	130.103 (11,71 %)	106,1 (0,08 %-Punkte)	5,0 (-0,7 %-Punkte)
Göttingen	119.529 (2,47 %)	70.469 (9,45 %)	94,8 (-0,58 %-Punkte)	5,4* (-0,3 %-Punkte)*
Hildesheim	101.744 (2,54 %)	49.830 (11,42 %)	94,4 (-0,58 %-Punkte)	5,7* (-0,5 %-Punkte)*
Oldenburg	167.081 (5,31 %)	82.696 (10,18 %)	101,3 (-1,64 %-Punkte)	6,2 (-1 %-Punkte)
Osnabrück	164.374 (5,62 %)	93.733 (7,83 %)	96,5 (0,28 %-Punkte)	6,7 (-0,6 %-Punkte)
Rheinland-Pfalz	4.073.679 (2,09 %)	1.411.523 (9,84 %)	98,2 (0,09 %-Punkte)	4,1 (-0,4 %-Punkte)
Kaiserslautern	99.684 (2,65 %)	53.659 (7,16 %)	89,3 (-0,42 %-Punkte)	8,6 (-0,4 %-Punkte)
Koblenz	113.844 (3,7 %)	74.109 (10,72 %)	99,4 (-1,69 %-Punkte)	5,4 (-0,3 %-Punkte)
Ludwigshafen	168.497 (5,19 %)	102.627 (7,3 %)	92,4 (-0,08 %-Punkte)	7,3 (-0,6 %-Punkte)
Mainz	215.110 (6,09 %)	112.706 (7,22 %)	107,7 (-1,96 %-Punkte)	5,2 (-0,4 %-Punkte)
Trier	110.013 (3,26 %)	55.736 (7,44 %)	86,9 (4,71 %-Punkte)	4,2 (-0,3 %-Punkte)

*bezogen Kreisdaten

09 Märkte ohne Metropolcharakter



	Wohngebäude- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungs- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen 2017 (ø 2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen je 1.000 Bestandswohn- ungen 2017
Niedersachsen	2.236.433 (3,31 %)	3.971.972 (3,42 %)	26.660 (24.505)	6,7
Braunschweig	41.913 (1,54 %)	138.206 (1,45 %)	189 (393)	1,4
Göttingen	18.959 (1,77 %)	70.946 (2,11 %)	147 (188)	2,1
Hildesheim	18.793 (1,57 %)	54.823 (1,72 %)	216 (166)	3,9
Oldenburg	44.071 (3,68 %)	92.270 (6,5 %)	1.168 (1.082)	12,7
Osnabrück	31.868 (2,92 %)	87.201 (2,84 %)	364 (429)	4,2
Rheinland-Pfalz	1.181.157 (2,67 %)	2.086.792 (2,99 %)	12.707 (11.698)	6,1
Kaiserslautern	20.126 (1,92 %)	58.337 (1,96 %)	161 (213)	2,8
Koblenz	20.787 (1,73 %)	61.228 (1,75 %)	274 (190)	4,5
Ludwigshafen	27.555 (2,73 %)	85.195 (2,43 %)	683 (389)	8,0
Mainz	31.414 (2,48 %)	116.185 (4,56 %)	429 (942)	3,7
Trier	20.237 (2,17 %)	62.629 (4,62 %)	758 (506)	12,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH, Bundesagentur für Arbeit, apollo valuation & research GmbH

09 Märkte ohne Metropolcharakter



	Einwohner 2017 (2012 - 2017)	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Juni 2018 (2012-2018)	Kaufkraftindex 2018 (je Einwohner) (2017-2018)	Arbeitslosen- quote Oktober 2018 (Oktober 2017 - Oktober 2018)
Nordrhein-Westfalen	17.912.134 (2,04 %)	6.852.557 (11,71 %)	99,1 (-0,84 %-Punkte)	6,4 (-0,7 %-Punkte)
Dortmund	586.600 (2,54 %)	239.745 (15,89 %)	91,7 (-0,66 %-Punkte)	9,8 (-1 %-Punkte)
Essen	583.393 (2,92 %)	246.196 (8,57 %)	97,2 (-1,03 %-Punkte)	10,4 (-0,5 %-Punkte)
Gelsenkirchen	260.305 (1,05 %)	80.784 (7,08 %)	80,3 (-1,46 %-Punkte)	12,5 (-1,2 %-Punkte)
Hagen	187.730 (0,8 %)	70.387 (3,84 %)	90,9 (-1,32 %-Punkte)	9,1 (-0,8 %-Punkte)
Hamm	179.185 (1,56 %)	59.249 (12,38 %)	85,7 (-0,66 %-Punkte)	8,4 (-0,6 %-Punkte)
Krefeld	226.699 (2,1 %)	93.204 (11,16 %)	99,1 (-0,23 %-Punkte)	9,9 (-0,2 %-Punkte)
Leverkusen	163.577 (2,28 %)	63.962 (4,75 %)	103,2 (-0,59 %-Punkte)	6,7 (-0,9 %-Punkte)
Mönchengladbach	262.188 (2,78 %)	97.940 (13,04 %)	94,0 (-1,45 %-Punkte)	9,0 (-1,5 %-Punkte)
Mülheim	171.265 (2,77 %)	59.289 (3,72 %)	105,9 (-2,12 %-Punkte)	6,9 (-0,8 %-Punkte)
Oberhausen	211.422 (0,67 %)	65.660 (6,83 %)	88,7 (-1,37 %-Punkte)	9,6 (-0,8 %-Punkte)
Remscheid	110.584 (1,13 %)	45.223 (7,44 %)	97,4 (-1,52 %-Punkte)	7,0 (-1,2 %-Punkte)
Siegen	102.337 (3,1 %)	50.803 (10,25 %)	92,4 (0,1 %-Punkte)	4,4* (-0,4 %-Punkte)*

*bezogen Kreisdaten

09 Märkte ohne Metropolcharakter



	Wohngebäude- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungs- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen 2017 (ø 2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen je 1.000 Bestandswohn- ungen 2017
Nordrhein-Westfalen	3.868.712 (2,22 %)	8.972.774 (2,25 %)	48.307 (43.134)	5,4
Dortmund	94.542 (2,43 %)	315.349 (1,63 %)	1.475 (1.099)	4,7
Essen	87.848 (1,32 %)	313.688 (1,27 %)	1.186 (567)	3,8
Gelsenkirchen	37.583 (1,55 %)	138.979 (0,94 %)	704 (312)	5,1
Hagen	29.817 (1,23 %)	102.630 (0,66 %)	126 (180)	1,2
Hamm	38.354 (1,65 %)	86.222 (1,07 %)	318 (320)	3,7
Krefeld	45.514 (0,99 %)	120.097 (0,51 %)	404 (285)	3,4
Leverkusen	29.948 (1,91 %)	81.839 (1,62 %)	506 (278)	6,2
Mönchengladbach	56.242 (4,24 %)	137.326 (2,62 %)	554 (409)	4,0
Mülheim	31.078 (1,71 %)	90.721 (1,52 %)	469 (320)	5,2
Oberhausen	37.688 (1,35 %)	110.324 (1,1 %)	397 (311)	3,6
Remscheid	20.343 (0,96 %)	59.197 (0,69 %)	159 (131)	2,7
Siegen	23.770 (0,97 %)	54.400 (1,81 %)	105 (199)	1,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH, Bundesagentur für Arbeit, apollo valuation & research GmbH

09 Märkte ohne Metropolcharakter



	Einwohner 2017 (2012 - 2017)	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Juni 2018 (2012-2018)	Kaufkraftindex 2018 (je Einwohner) (2017-2018)	Arbeitslosen- quote Oktober 2018 (Oktober 2017 - Oktober 2018)
Thüringen	2.151.205 (-0,89 %)	805.987 (4,17 %)	85,5 (0,67 %-Punkte)	5,1 (-0,5 %-Punkte)
Erfurt	212.988 (4,67 %)	108.073 (7,94 %)	91,6 (0,51 %-Punkte)	5,7 (-1,2 %-Punkte)
Jena	111.099 (3,91 %)	56.542 (9,54 %)	90,8 (-0,03 %-Punkte)	5,4 (-0,5 %-Punkte)
Sachsen	4.079.700 (0,73 %)	1.607.704 (9,02 %)	85,8 (0,68 %-Punkte)	5,5 (-0,6 %-Punkte)
Chemnitz	246.616 (2,24 %)	116.783 (6,87 %)	88,6 (0,03 %-Punkte)	7,1 (-0,1 %-Punkte)
Dresden	548.834 (4,52 %)	265.827 (13 %)	91,1 (0,16 %-Punkte)	5,8 (-0,4 %-Punkte)
Leipzig	578.004 (10,98 %)	269.009 (20,09 %)	87,5 (0,66 %-Punkte)	6,2 (-1 %-Punkte)
Zwickau	90.293 (-2,1 %)	52.883 (4,11 %)	85,4 (0,75 %-Punkte)	4,3* (-0,8 %-Punkte)*
Sachsen-Anhalt	2.223.081 (-1,61 %)	799.074 (3,31 %)	84,6 (0,75 %-Punkte)	7,1 (-0,7 %-Punkte)
Halle	239.173 (3,34 %)	96.614 (3,79 %)	83,7 (-0,15 %-Punkte)	8,1 (-1,4 %-Punkte)
Magdeburg	238.478 (3,72 %)	108.935 (4,84 %)	88,3 (0,21 %-Punkte)	8,3 (-0,3 %-Punkte)

*bezogen Kreisdaten

09 Märkte ohne Metropolcharakter



	Wohngebäude- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungs- bestand 2017 (2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen 2017 (2012-2017)	Wohnungsbau- fertigstellungen je 1.000 Bestandswohn- ungen 2017
Thüringen	528.318 (1,79 %)	1.181.304 (1,42 %)	4.757 (4182,17 %)	4,0
Erfurt	28.504 (3,23 %)	116.476 (1,65 %)	475 (398 %)	4,1
Jena	15.137 (4,05 %)	62.601 (5,15 %)	457 (622,17 %)	7,3
Sachsen	822.586 (2,22 %)	2.234.000 (-3,95 %)	7.338 (6741,17 %)	3,3
Chemnitz	32.496 (3,32 %)	154.307 (0,76 %)	478 (313,83 %)	3,1
Dresden	58.126 (3,66 %)	304.380 (3,22 %)	2.245 (1774,33 %)	7,4
Leipzig	60.577 (3,8 %)	336.885 (2,29 %)	1.136 (1202,33 %)	3,4
Zwickau	14.281 (1,42 %)	57.006 (-0,06 %)	129 (80,67 %)	2,3
Sachsen-Anhalt	574.780 (1,37 %)	1.288.127 (0,05 %)	3.987 (3140,17 %)	3,1
Halle	28.937 (2,07 %)	144.658 (0,54 %)	574 (343,67 %)	4,0
Magdeburg	33.638 (3,87 %)	142.240 (0,34 %)	562 (498,17 %)	4,0

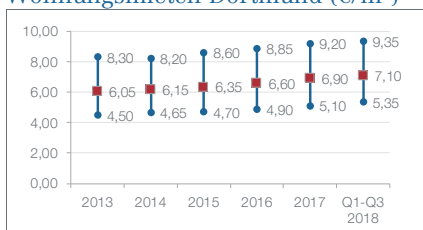
Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH, Bundesagentur für Arbeit, apollo valuation & research GmbH

09 Märkte ohne Metropolcharakter

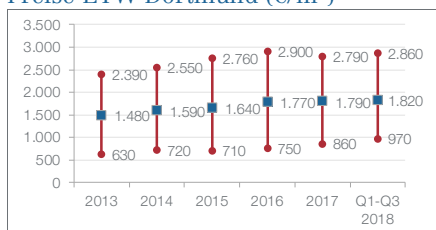
B-Standorte



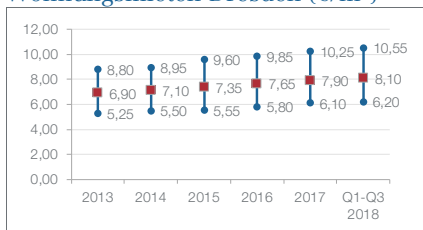
Wohnungsmieten Dortmund (€/m²)



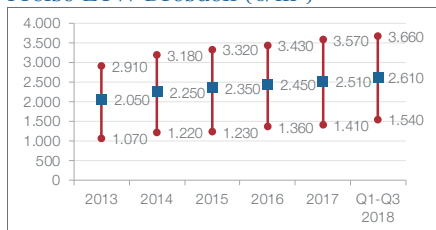
Preise ETW Dortmund (€/m²)



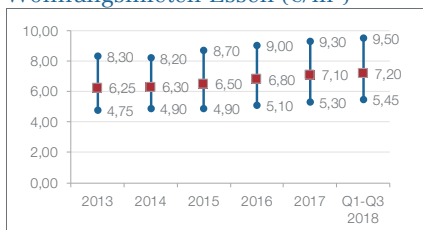
Wohnungsmieten Dresden (€/m²)



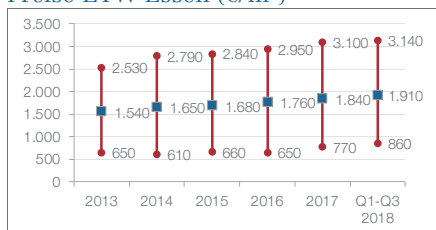
Preise ETW Dresden (€/m²)



Wohnungsmieten Essen (€/m²)



Preise ETW Essen (€/m²)



- ● Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- ● Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)
- ■ Mittelwert

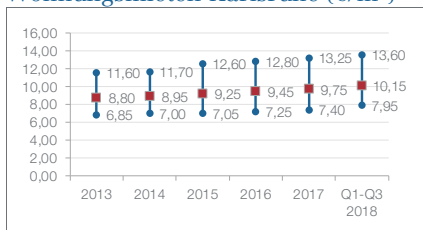
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

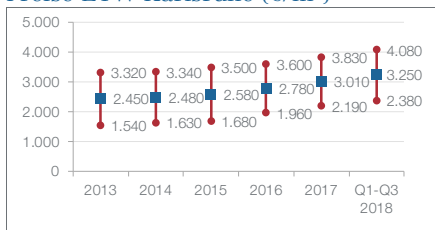
B-Standorte



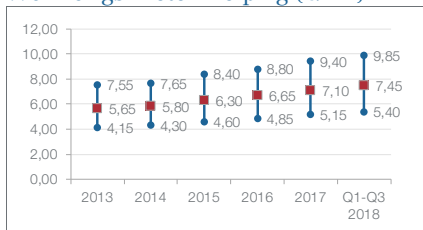
Wohnungsmieten Karlsruhe (€/m²)



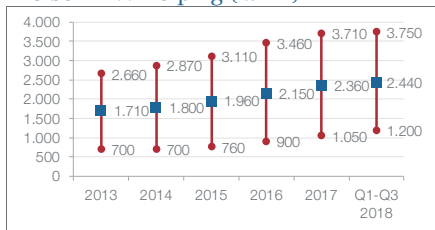
Preise ETW Karlsruhe (€/m²)



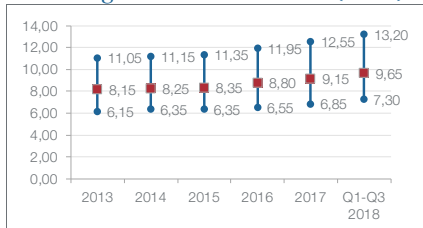
Wohnungsmieten Leipzig (€/m²)



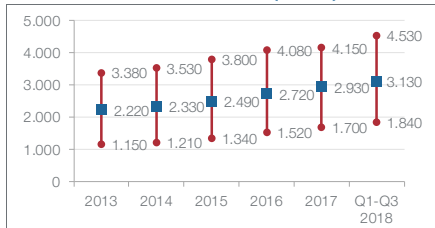
Preise ETW Leipzig (€/m²)



Wohnungsmieten Mannheim (€/m²)



Preise ETW Mannheim (€/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Mittlerwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)

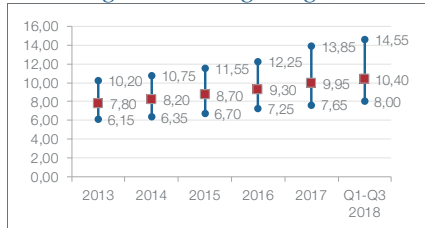
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

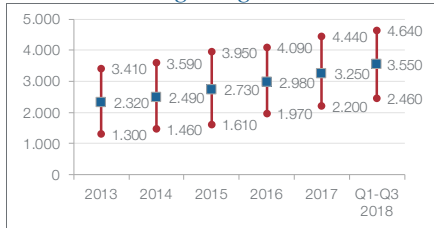
C-Standorte



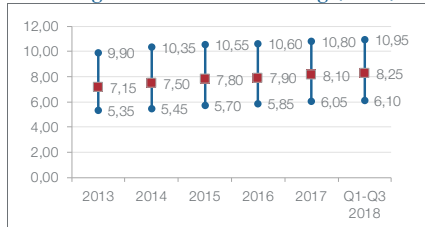
Wohnungsmieten Augsburg (€/m²)



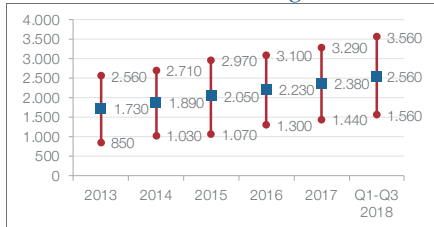
Preise ETW Augsburg (€/m²)



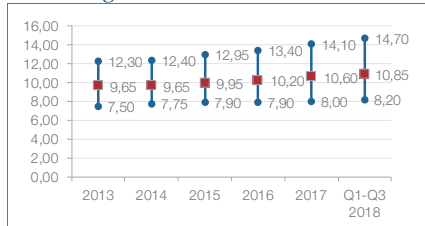
Wohnungsmieten Braunschweig (€/m²)



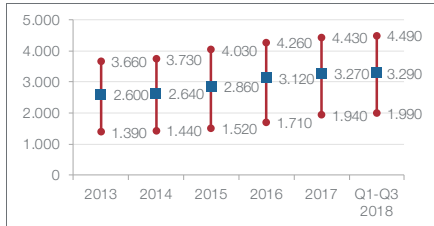
Preise ETW Braunschweig (€/m²)



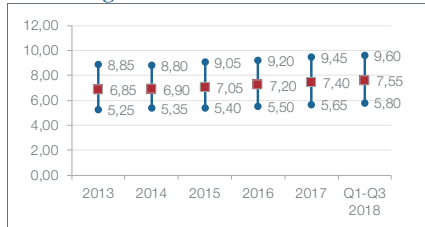
Wohnungsmieten Darmstadt (€/m²)



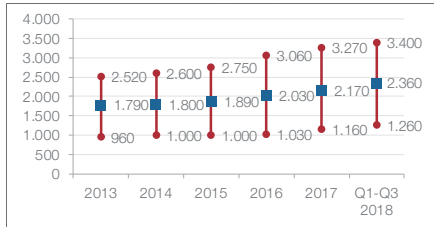
Preise ETW Darmstadt (€/m²)



Wohnungsmieten Erfurt (€/m²)



Preise ETW Erfurt (€/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Mittleres Marktsegment (Ø mittleren 50 %)
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)
- Mittelwert

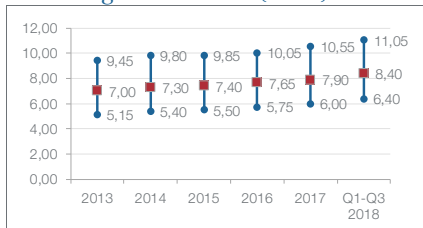
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

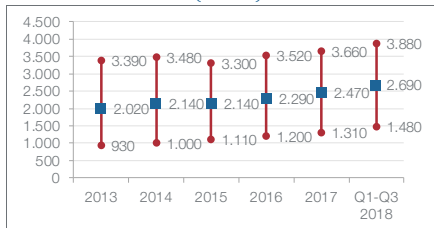
C-Standorte



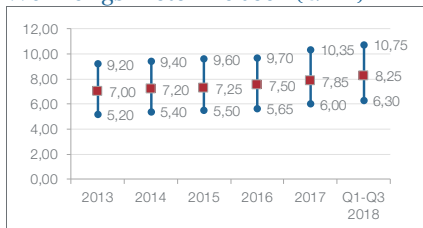
Wohnungsmieten Kiel (€/m²)



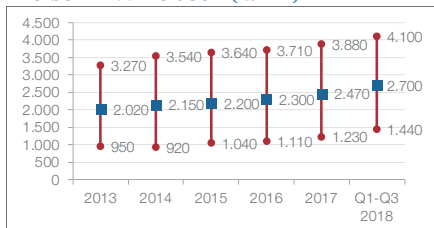
Preise ETW Kiel (€/m²)



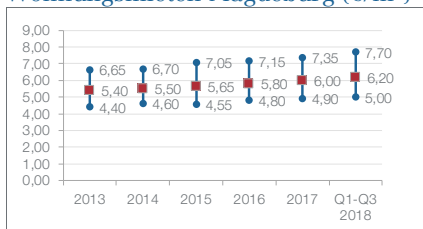
Wohnungsmieten Lübeck (€/m²)



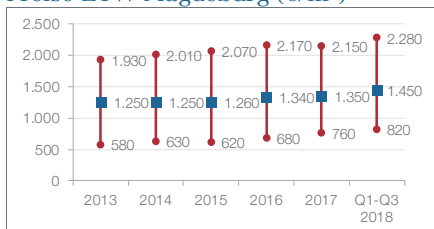
Preise ETW Lübeck (€/m²)



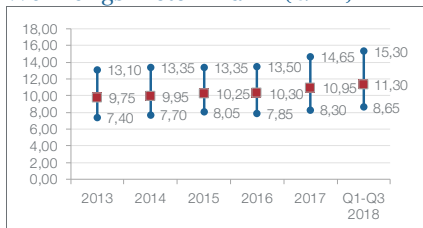
Wohnungsmieten Magdeburg (€/m²)



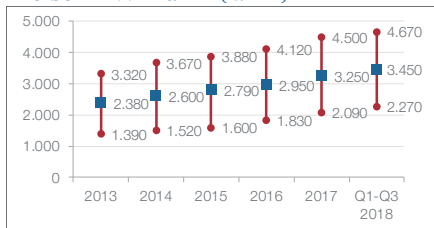
Preise ETW Magdeburg (€/m²)



Wohnungsmieten Mainz (€/m²)



Preise ETW Mainz (€/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Mittleres Marktsegment (Ø mittleren 50 %)
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)

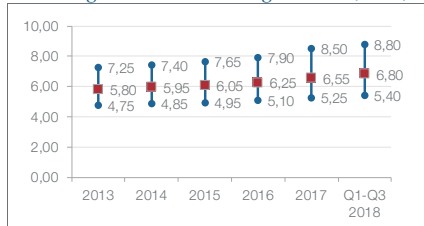
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

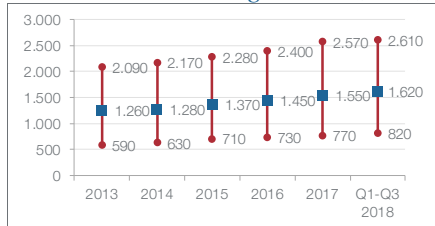
C-Standorte



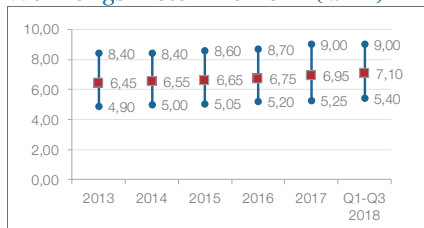
Wohnungsmieten Mönchengladbach (€/m²)



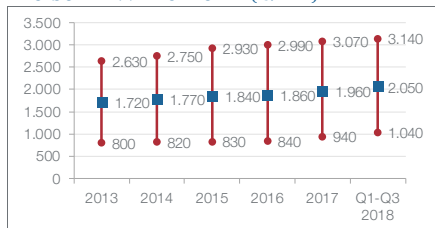
Preise ETW Mönchengladbach (€/m²)



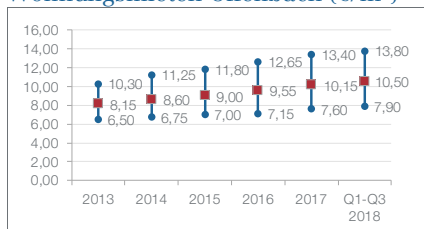
Wohnungsmieten Mülheim (€/m²)



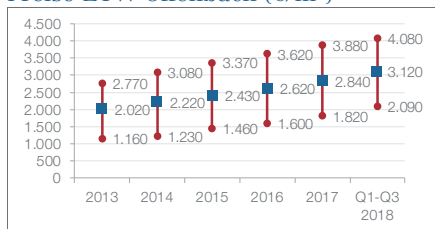
Preise ETW Mülheim (€/m²)



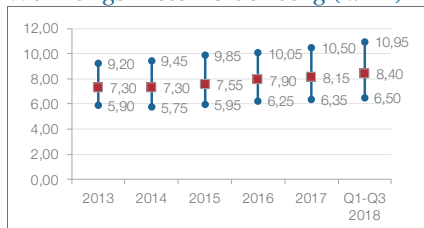
Wohnungsmieten Offenbach (€/m²)



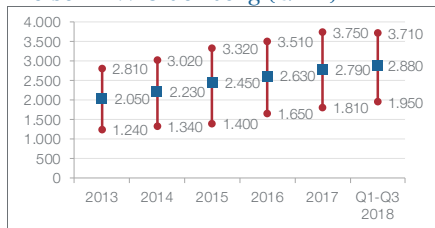
Preise ETW Offenbach (€/m²)



Wohnungsmieten Oldenburg (€/m²)



Preise ETW Oldenburg (€/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Mittleres Marktsegment (Ø 25 % - 75 %)
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)
- Mittleres Marktsegment

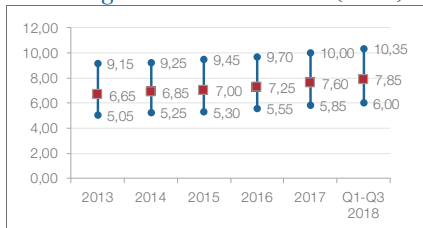
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

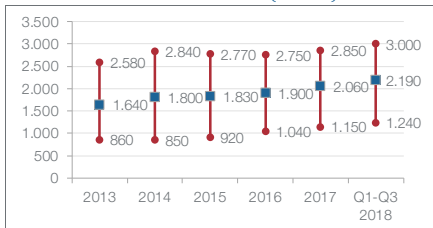
C-Standorte



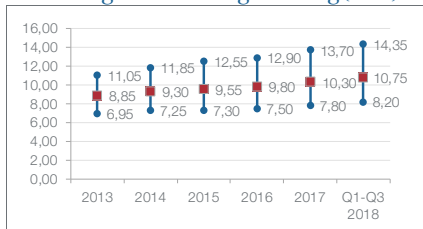
Wohnungsmieten Osnabrück (€/m²)



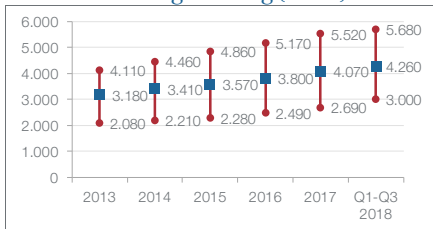
Preise ETW Osnabrück (€/m²)



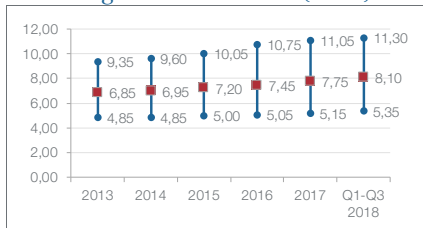
Wohnungsmieten Regensburg (€/m²)



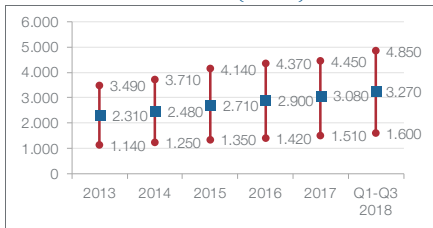
Preise ETW Regensburg (€/m²)



Wohnungsmieten Rostock (€/m²)



Preise ETW Rostock (€/m²)

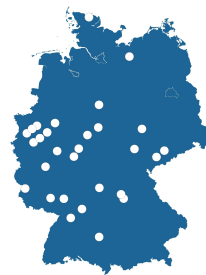


- Oberes Marktsegment (Q teuersten 25 %)
- Mittlerer Marktsegment (Q günstigsten 25 %)
- Mittelwert

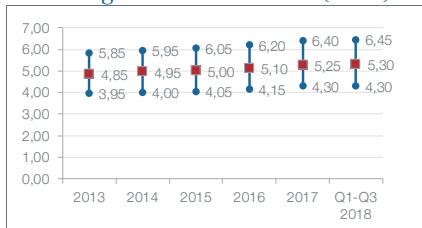
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

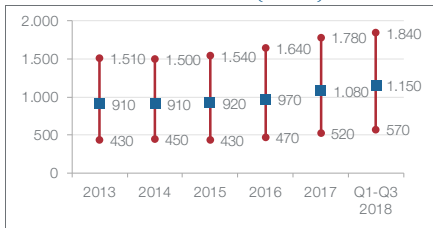
D-Standorte



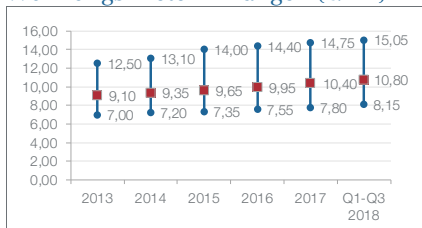
Wohnungsmieten Chemnitz (€/m²)



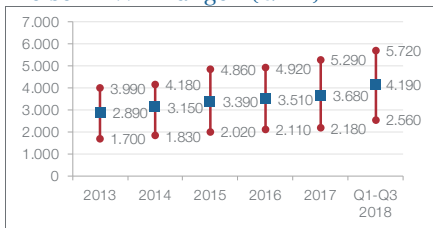
Preise ETW Chemnitz (€/m²)



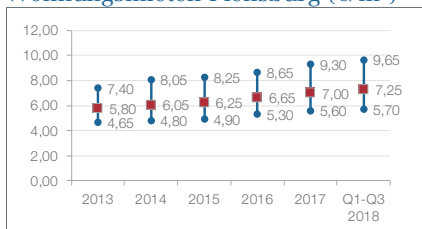
Wohnungsmieten Erlangen (€/m²)



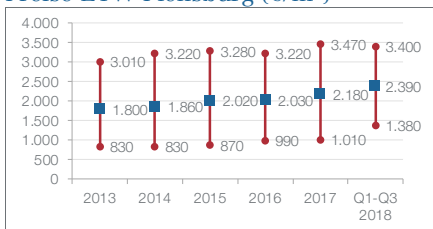
Preise ETW Erlangen (€/m²)



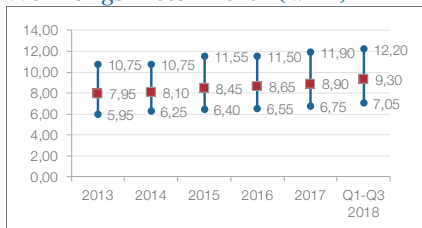
Wohnungsmieten Flensburg (€/m²)



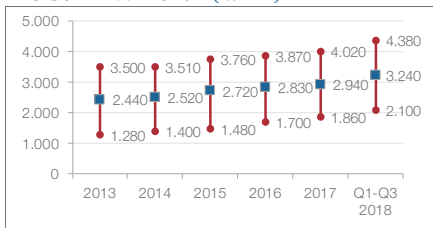
Preise ETW Flensburg (€/m²)



Wohnungsmieten Fürth (€/m²)



Preise ETW Fürth (€/m²)

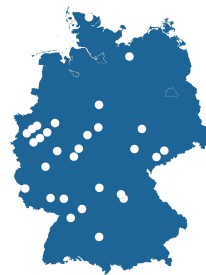


- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)
- Mittelwert

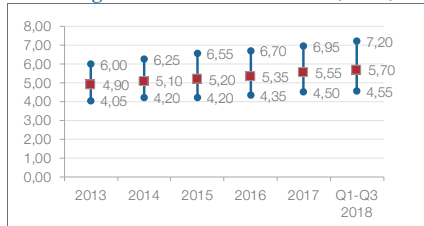
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

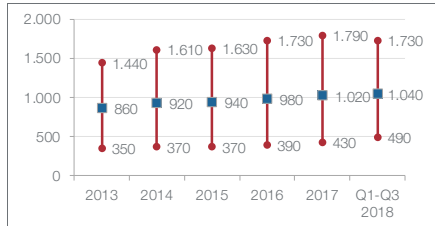
D-Standorte



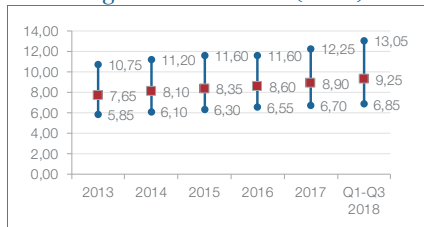
Wohnungsmieten Gelsenkirchen (€/m²)



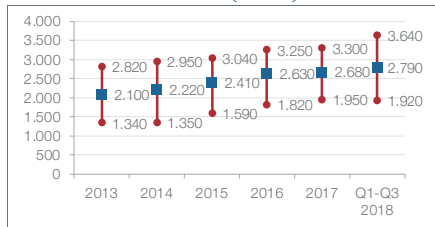
Preise ETW Gelsenkirchen (€/m²)



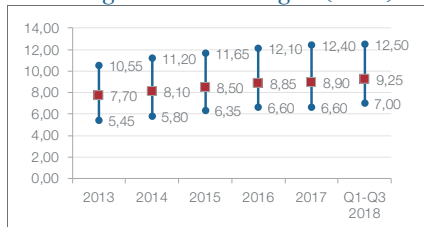
Wohnungsmieten Gießen (€/m²)



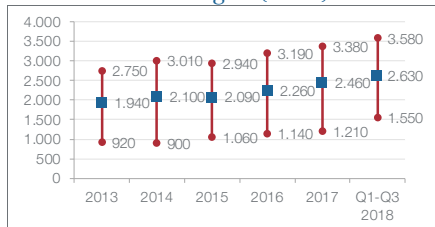
Preise ETW Gießen (€/m²)



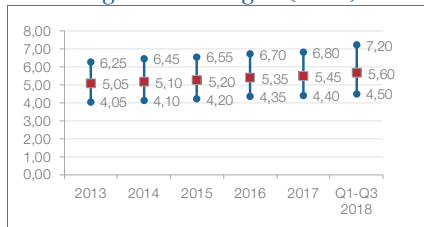
Wohnungsmieten Göttingen (€/m²)



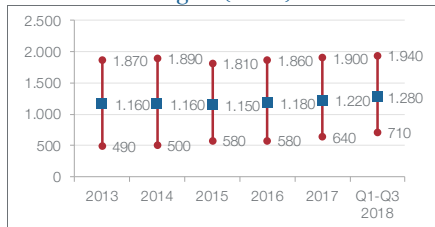
Preise ETW Göttingen (€/m²)



Wohnungsmieten Hagen (€/m²)



Preise ETW Hagen (€/m²)

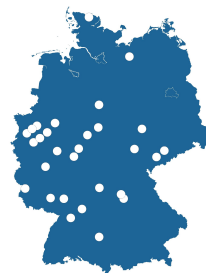


- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)
- Mittelwert

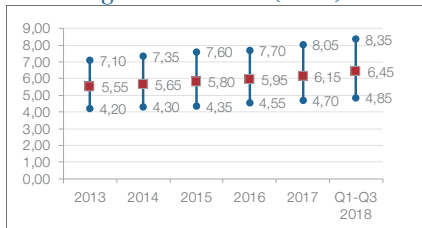
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

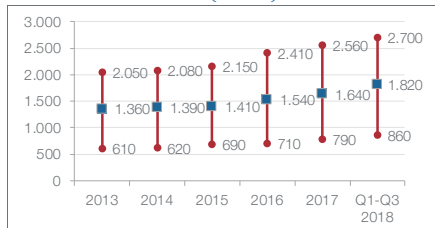
D-Standorte



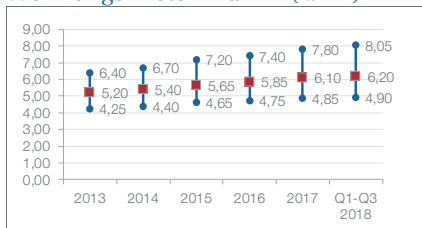
Wohnungsmieten Halle (€/m²)



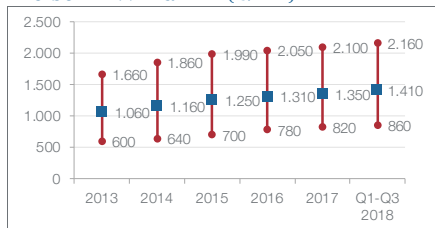
Preise ETW Halle (€/m²)



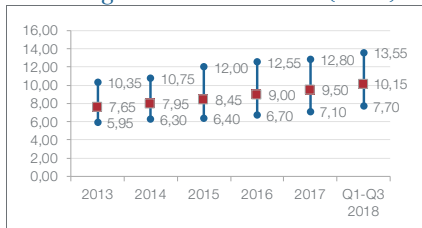
Wohnungsmieten Hamm (€/m²)



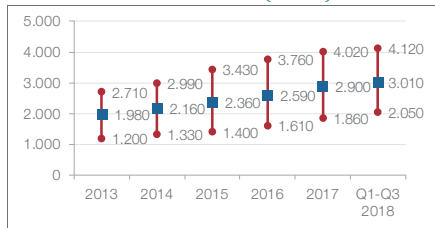
Preise ETW Hamm (€/m²)



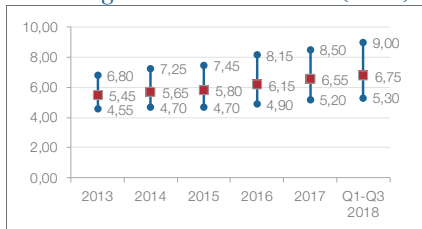
Wohnungsmieten Heilbronn (€/m²)



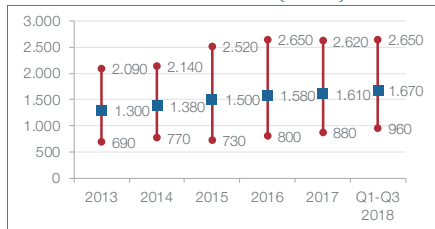
Preise ETW Heilbronn (€/m²)



Wohnungsmieten Hildesheim (€/m²)



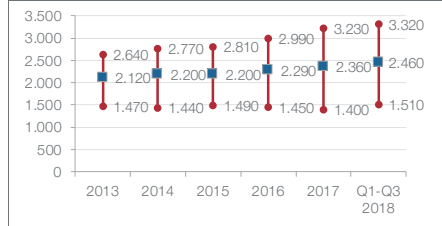
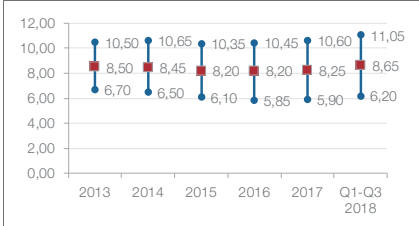
Preise ETW Hildesheim (€/m²)



- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Mittlerwert
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)

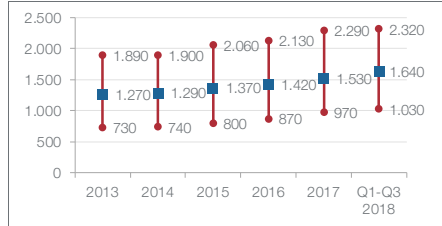
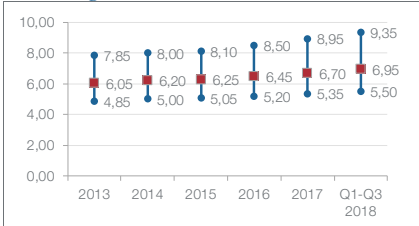
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

Preise ETW Jena (€/m²)



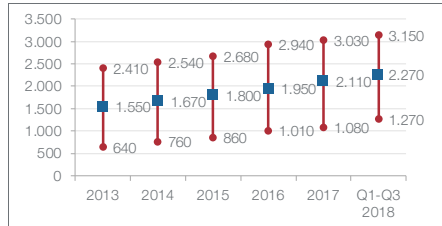
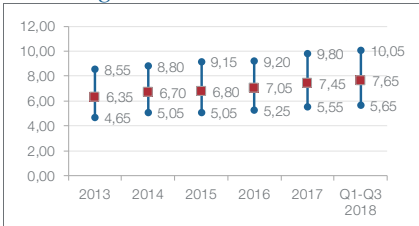
Wohnungsmieten Kaiserslautern (€/m²)

Preise ETW Kaiserslautern (€/m²)



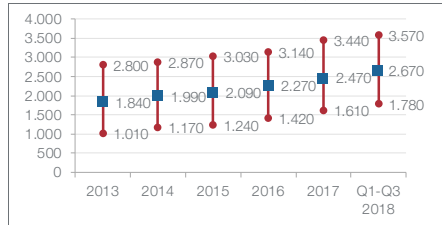
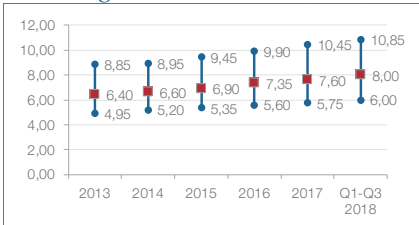
Wohnungsmieten Kassel (€/m²)

Preise ETW Kassel (€/m²)



Wohnungsmieten Koblenz (€/m²)

Preise ETW Koblenz (€/m²)

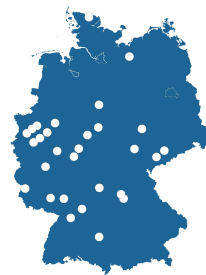


- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)
- Mittelwert

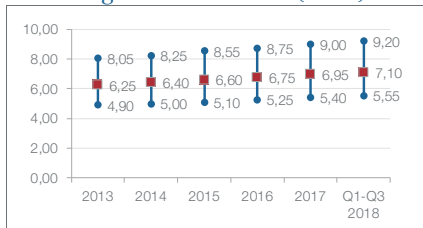
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

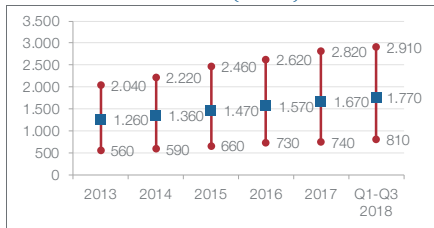
D-Standorte



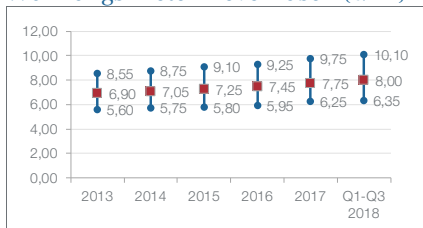
Wohnungsmieten Krefeld (€/m²)



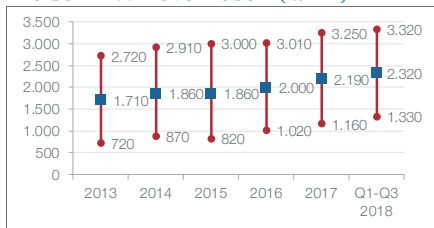
Preise ETW Krefeld (€/m²)



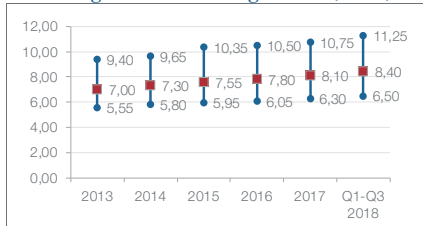
Wohnungsmieten Leverkusen (€/m²)



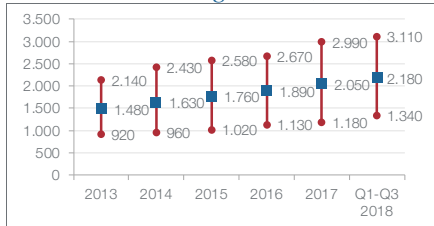
Preise ETW Leverkusen (€/m²)



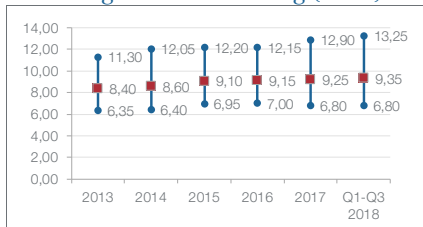
Wohnungsmieten Ludwigshafen (€/m²)



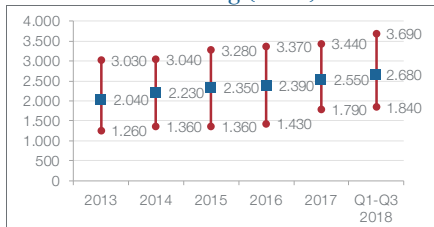
Preise ETW Ludwigshafen (€/m²)



Wohnungsmieten Marburg (€/m²)



Preise ETW Marburg (€/m²)

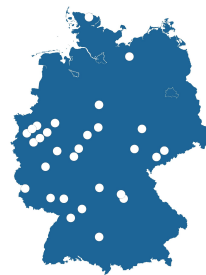


- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Mittleres Marktsegment (Ø mittleren 50 %)
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)
- Mittelwert

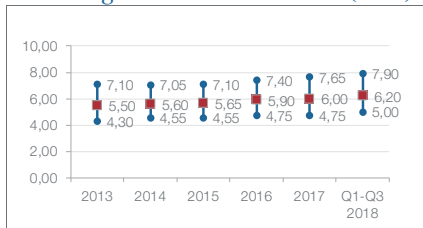
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

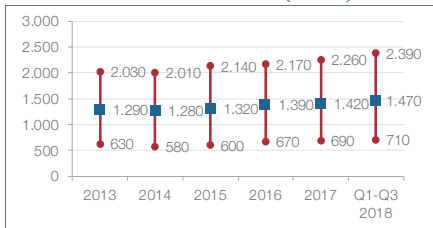
D-Standorte



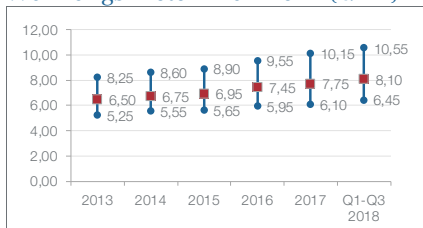
Wohnungsmieten Oberhausen (€/m²)



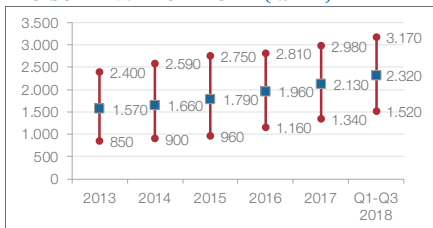
Preise ETW Oberhausen (€/m²)



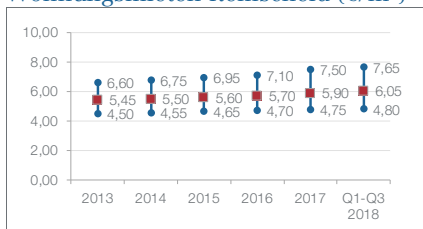
Wohnungsmieten Pforzheim (€/m²)



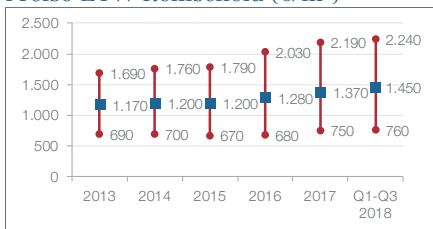
Preise ETW Pforzheim (€/m²)



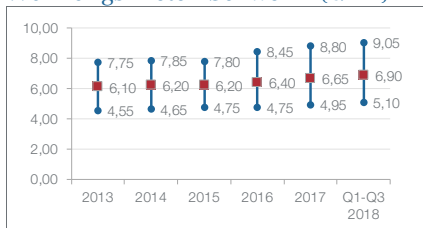
Wohnungsmieten Remscheid (€/m²)



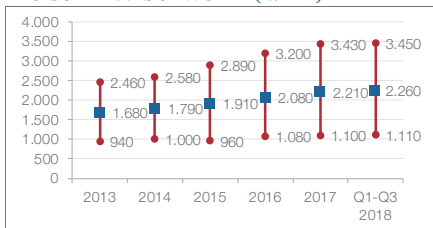
Preise ETW Remscheid (€/m²)



Wohnungsmieten Schwerin (€/m²)



Preise ETW Schwerin (€/m²)

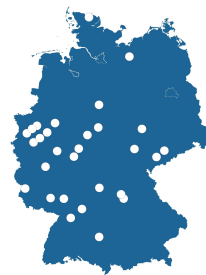


- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)
- Mittelwert

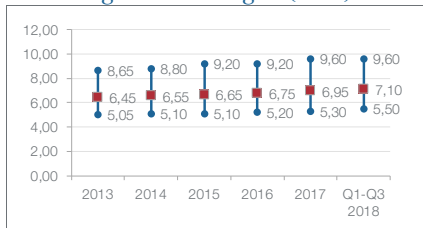
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

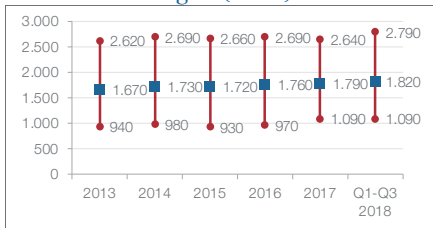
D-Standorte



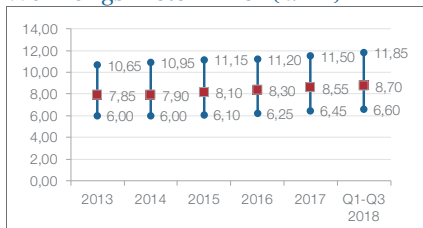
Wohnungsmieten Siegen (€/m²)



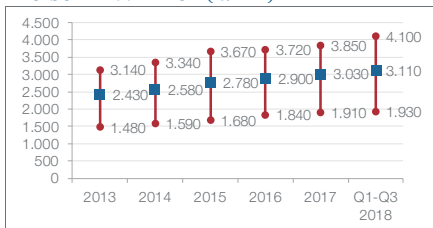
Preise ETW Siegen (€/m²)



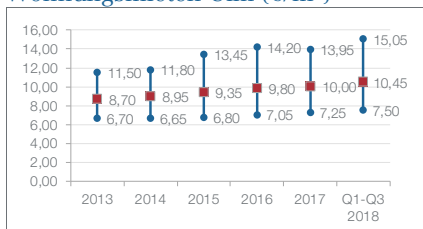
Wohnungsmieten Trier (€/m²)



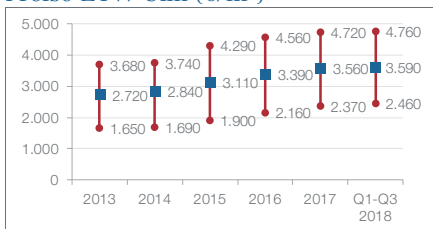
Preise ETW Trier (€/m²)



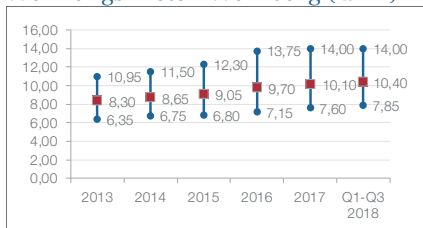
Wohnungsmieten Ulm (€/m²)



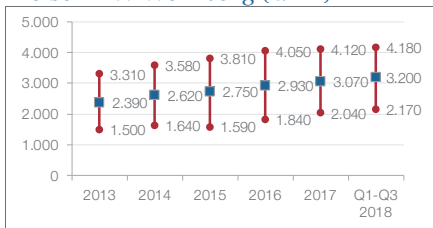
Preise ETW Ulm (€/m²)



Wohnungsmieten Würzburg (€/m²)



Preise ETW Würzburg (€/m²)

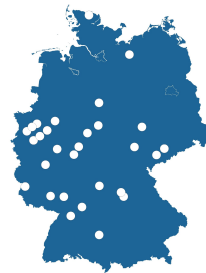


- Oberes Marktsegment (Ø teuersten 25 %)
- Mittleres Marktsegment (Ø 25 % - 75 %)
- Unteres Marktsegment (Ø günstigsten 25 %)
- Mittelwert

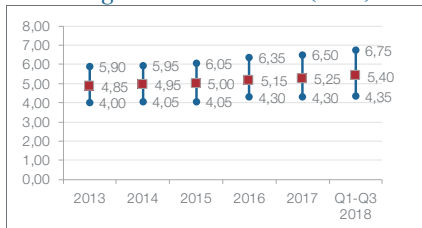
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

09 Märkte ohne Metropolcharakter

D-Standorte

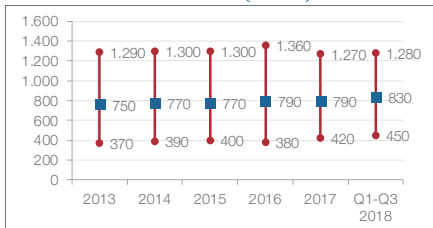


Wohnungsmieten Zwickau (€/m²)



- ● Oberes Marktsegment (Q teuersten 25 %)
- ● Unteres Marktsegment (Q günstigsten 25 %)
- ■ Mittelwert

Preise ETW Zwickau (€/m²)



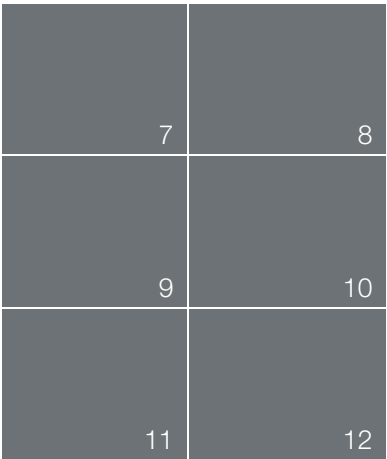
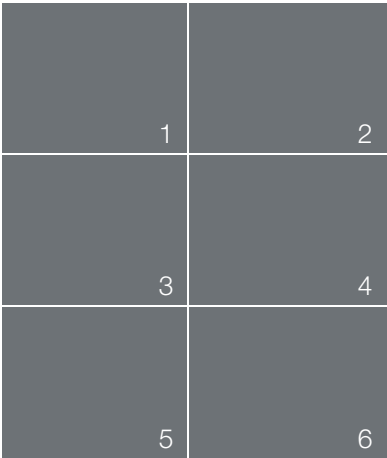
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH
ETW = Eigentumswohnungen

Investitionsbeispiele der ZBI



Einzelnachweise auf Seite 66

Bilderverzeichnis



Titelbild: Leipzig

Seite 2

- 1 Dresden
- 2 Berlin
- 3 Remscheid
- 4 Duisburg
- 5 Halle
- 6 Leipzig

Seite 65

- 7 Leipzig
- 8 Frankfurt
- 9 Dresden
- 10 Berlin
- 11 Hagen
- 12 Rostock

Bildnachweise gemäß UrhG:

Architekturaufnahmen:

Vincent Mosch

Erläuterungen

Angebotsmieten /-kaufpreise

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

Marktsegment (unteres/oberes)

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

Mittelwert

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

BIP

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

Erwerbstätige

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

Haushalt

Als (Privat-)Haushalt zählt jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalte) sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (Einpersonenhaushalte). Gemeinschaftsunterkünfte gelten nicht als Haushalte, können aber Privathaushalte beherbergen (zum Beispiel den Haushalt des Anstaltsleiters).

Kaufkraft

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

Erläuterungen

Kaufkraftindex

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

(Marktaktiver) Leerstand

Bei dem von der apollo valuation & research GmbH ausgewiesenen Wohnungsleerstand handelt es sich um den von dem Unternehmen empirica ag in Zusammenarbeit mit der CBRE GmbH ermittelten marktaktiven Leerstand. Dieser umfasst leerstehende Wohnungen im Geschosswohnungsbau, die unmittelbar verfügbar sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (< 6 Monate).

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Kranken-, renten- und pflegeversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.

Wohnfläche

Unter der Wohnfläche einer Wohneinheit werden alle Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören und zu Wohnzwecken genutzt werden, zusammengefasst. Eingeschlossen sind hierbei auch Balkone, Loggien, Dachgärten, Terrassen sowie nach allen Seiten geschlossene Räume (u.a. Wintergärten, Schwimmbäder), die nur zu dieser Wohnung gehören. Nicht zur Wohnfläche gezählt werden Zuhörerräume wie Keller-, Boden-, Trocken- und Heizungsräume, Waschküchen, Garagen sowie Abstell- und Kellerersatzräume, die sich außerhalb der Wohnung befinden. Bei Wohnheimen beinhaltet die Wohnfläche neben den allein genutzten Grundflächen auch Flächen, die zur gemeinschaftlichen wohnlichen Nutzung aller Bewohner bestimmt sind (z.B. Küche, Toiletten- und Duschräume). Auf die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV –) wird hierbei verwiesen.

Wohngebäudebestand

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

Erläuterungen

Wohnungsbestand

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

Wohnungsbaugenehmigungen

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

Wohnungsbaufertigstellungen

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

Wohnraumbedarf

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

Quellen

Prognosequellen:

Prognosen zum Bruttoinlandsprodukt 2019 zum Stand 12/18: u.a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung (1,1 %), Institut für Weltwirtschaft (1,8 %), Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut (1,4 %), Institut für Wirtschaftsforschung Halle (1,4 %), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (1,6 %)

ifo Institut für Wirtschaftsforschung; Geschäftsklimaindex

IW Köln, Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise. IW policy paper 24/2015

empirica ag; Wohnungsmarktprognose 2016-20; Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge empirica paper Nr. 231; 2016

Prognos AG; Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten; 2017

Statistisches Bundesamt; Bevölkerungsentwicklung bis 2060. Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Aktualisierte Rechnung auf Basis 2015; 2017

Statistisches Bundesamt; Entwicklung der Privathaushalte bis 2035. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung; 2017

Privatwirtschaftliche Quellen:

GfK GeoMarketing GmbH

empirica-systeme GmbH; empirica-Marktdatenbank

empirica ag; CBRE-empirica-Leerstandindex 2016 und Vorjahre

Öffentliche Quellen:

Bundesagentur für Arbeit

Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bayerisches Landesamt für Statistik

Hessisches Statistisches Landesamt

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Thüringer Landesamt für Statistik

Überreicht durch:

ZBI Immobilien AG
Henkestraße 10
91054 Erlangen
E-Mail: service@zbi-ag.de
Internet: www.zbi-ag.de

Thomas Wirtz, FRICS
Vorstand
Tel.: +49 (0) 9131 / 4 80 09 1332
E-Mail: thomas.wirtz@zbi-ag.de

Dirk Meißner
Vorstandsvorsitzender
Tel.: +49 (0) 9131 / 4 80 09 1103
E-Mail: dirk.meissner@zbi-kvg.de

apollo valuation & research GmbH
Große Eschenheimer Straße 13
60313 Frankfurt am Main
E-Mail: valuation@nai-apollo.de
Internet: www.nai-apollo.de

Stefan Mergen
Managing Partner
Tel.: +49 (0) 69 / 97 05 05 613
E-Mail: stefan.mergen@nai-apollo.de

Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
Tel.: +49 (0) 69 / 97 05 05 614
E-Mail: konrad.kanzler@nai-apollo.de

Copyright © apollo valuation & research GmbH / ZBI Immobilien AG / ZBI Fondsmangement AG / Union Asset Management Holding AG 2019.

Dieser Bericht dient ausschließlich zu 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. Wir übernehmen keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne unsere schriftliche Zustimmung publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.