

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

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



Ausgewählte
Groß- und
Mittelstädte
im Fokus

Partner



Mit 23 Jahren Erfahrung am Wohnimmobilienmarkt gilt die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe (nachfolgend: ZBI Gruppe) als einer der führenden Spezialisten für deutsche Wohnimmobilien. Durch die 2017 vereinbarte strategische Partnerschaft mit Union Investment konnte die ZBI Gruppe einen starken Partner für das operative Geschäft hinzugewinnen und ihre Managementkompetenz seither noch weiter ausbauen. Die ZBI Gruppe bildet die gesamte Wertschöpfungskette im Zyklus einer Immobilie ab. Von der kaufmännischen und technischen Due Diligence über den Einkauf und die Finanzierung bis hin zum Verkauf steuert die Unternehmensgruppe den gesamten Transaktionsprozess, um höchstmögliche Synergien zum Vorteil der Anleger zu bieten. Die Bereiche Portfolio-/Asset-Management sorgen für die Wertsteigerung der Fondsimmobilien, die Miet- und Hausverwaltung für die Sanierung und Instandhaltung der Objekte. Daneben wird die Immobilienkompetenz der ZBI Gruppe durch Bauträgermaßnahmen und Projektentwicklungen ergänzt. Abgerundet wird das Leistungsspektrum durch die Fondskonzeption und das Vertriebsmanagement. Mit ihren aktuell 29 Geschäftsstellen in Deutschland und einem Standort in Luxemburg verwaltet die ZBI Gruppe zum Januar 2020 rd. 60.000 Wohn- und Geschäftseinheiten bundesweit. Das bislang realisierte Transaktionsvolumen liegt bei rd. 10,3 Mrd. Euro.



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 2019 mehr als 300 Bewertungsmandate für Immobilien(-portfolios) mit einem Gesamtvolumen von mehr als 14 Mrd. Euro erfolgreich abgeschlossen. Abhängig von Art und Umfang der Beauftragung erstellen wir fachlich hochwertige Gutachten gemäß den Erfordernissen internationaler Standards oder deutscher Regularien. Neben Markt- und Beleihungswerten ermitteln wir bei Bedarf für unsere Kunden zudem Versicherungswerte, Bodenwerte oder Szenariowerte. Zusätzlich werden detaillierte Analysen verschiedener geografischer und nutzungsspezifischer Teilmärkte erstellt. Neben quartalsweisen Marktberichten erarbeiten wir auf Wunsch unserer Kunden dabei auch maßgeschneiderte Berichte hinsichtlich individueller, immobilienpezifischer Fragestellungen.

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit unserem vierten Wohnungsmarktbericht möchten wir Ihnen wieder einen Überblick zu den wesentlichen Aspekten des deutschen Wohnimmobilienmarktes vermitteln. Dabei werden zu Beginn erneut sowohl konkrete wohnungspolitische und -wirtschaftliche Aspekte als auch ökonomische sowie demographische Rahmenbedingungen und deren Veränderungen vorgestellt. Weitergeführt wurden Analysen der Wohnungsmieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Deutschland, deren Ergebnisse für ausgewählte Städte in Deutschland aufgezeigt werden.

In den Analysen knüpfen wir an die Methodik und die Auswahl unseres dritten Berichtes an, in dem bereits sieben Top-Städte sowie 50 weitere Städte ohne Metropolcharakter systematisch untersucht wurden. Neu eingeführt wurden Datenblätter, in denen pro Stadt die zentralen Fakten dargestellt sind. Dabei erfolgt auch eine Gegenüberstellung zu den Durchschnittswerten der Gesamtuntersuchung, wodurch die Vergleichbarkeit unter den Städten erhöht wird.

Wir sind auf Basis der Ergebnisse des Wohnungsmarktberichts davon überzeugt, dass der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland auch 2020 dynamisch bleiben wird und somit erhebliche Chancen für interessierte Marktteilnehmer bietet.

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

Eine ebenso informative wie inspirierende Lektüre wünschen Ihnen

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 und Ausblick

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat im Jahr 2019 erneut eine positive Entwicklung erfahren. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigen sich weiterhin stabil. Parallel hat Deutschland mit über 83 Millionen Einwohnern eine neue Rekordmarke erreicht. Dies wird vor allem von einer hohen Zuwanderung getragen. Neue Trends wirken sich auf die Nachfrageseite aus und vergrößern den infolge veränderter Haushaltstrukturen und Verhaltensweisen ohnehin hohen Druck auf die Wohnungsmärkte. Räumlich sind weiterhin vor allem die Metropolregionen, wirtschaftsstarke Einzelstandorte und Großstädte mit Universitäten und Hochschulen von einer steigenden Wohnraumnachfrage geprägt, während strukturschwache ländliche Regionen die stärksten Verluste verzeichnen. Angebotsseitig kann rein rechnerisch der Wohnraumbedarf auf nationaler Ebene gedeckt werden. Die Unterschiede in der Art und des Umfangs der Nachfrage spiegeln sich auf der regionalen Ebene aber deutlich in den einzelnen Wohnungsmärkten wider. Der Ausblick für den deutschen Wohnimmobilienmarkt ist sowohl kurz- als auch langfristig positiv. Die rahmensetzenden Fundamentaldaten bleiben stabil. Der Nachfrageüberhang wird sich – trotz erhöhter Neubaumaßnahmen – nicht sprunghaft abbauen. Hinzu kommen die Veränderungen im Haushaltsverhalten und den Haushaltsstrukturen, die weiterhin zu einer Erhöhung der Nachfrage nach Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung führen. Diese Erkenntnisse werden auch im Rahmen der Analyse der Wohnungsmärkte der sieben A-Standorte sowie von 50 Städten ohne Metropolcharakter (sechs B-Standorte, 15 C-Standorte und 29 D-Standorte) bestätigt. In allen Top-Städten, aber auch bei einem Großteil der 50 Städte ohne Metropolcharakter zeigt sich ein weiteres Wachstum auf der Nachfrageseite, aber ebenso erhöhte Aktivitäten zur Verbesserung der Angebotsseite. Trotz einer Annäherung der absoluten Zahlen seitens Angebot und Nachfrage bleiben in den A-Standorten

die Neubauaktivitäten weiterhin hinter dem Bedarf zurück. Dies gilt aktuell auch noch für die Mehrzahl der B-, C- und D-Standorte.

Die Mieten für Wohnungen und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich im Jahr 2019 in allen untersuchten Städten weiter nach oben bewegt. Die Wachstumsquoten entsprechen dabei im Durchschnitt der jeweiligen Klassifizierungen nahezu dem Niveau des Vorjahres. Die höchsten Mieten und Preise werden unverändert in den A-Märkten erzielt. Wie im Vorjahr weist eine Vielzahl der Städte unterhalb der Metropolen aber erneut eine höhere Steigerungsquote auf. Städte ohne Metropolcharakter bieten somit weiterhin erhebliche Investitionschancen, auch wenn eine Verlangsamung der Preis- und Mietentwicklung in den kommenden Monaten zu erwarten ist. Der Erfolg aktuell diskutierter staatlicher Eingriffe in sogenannten angespannten Märkten, wie der Mietendeckel, werden aller Voraussicht nach nicht zum gewünschten Erfolg führen. Stattdessen besteht die Gefahr, dass diese eher die dringend benötigten Neubauaktivitäten vermindern.

Rekordverdächtig hat sich 2019 der deutsche Investmentmarkt für Wohnportfolios präsentiert. Insgesamt ist ein Umsatz von 19,2 Mrd. Euro erreicht worden. Dies ist das zweitbeste jemals erzielte Ergebnis nach 2015. Städte außerhalb der großen Metropolen stellen weiterhin alternative Investitionsstandorte dar, wenn entsprechende Entwicklungspotenziale auf Objekt- und/oder Standortebene vorhanden sind. Ein Ende der hohen Transaktionsaktivitäten ist nicht zu erwarten. Neben stabilen ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen, bleibt auch die Situation auf den Mietwohnungsmärkten mit einem vielerorts anhaltenden Nachfrageüberhang unverändert. Hinzu kommt die Nullzinspolitik der EZB, wodurch Kapitalmarktzinsen in 2020 weiterhin auf niedrigem Niveau verharren werden.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Wohnungspolitische Themen	6
Im Jahr 2019 standen verschiedene Gesetzesinitiativen im Fokus der deutschen Wohnungspolitik, die auch noch in 2020 weiter diskutiert werden und deren Verfassungskonformität teilweise geprüft wird. Hierzu zählen Regelungen der Mietpreisbremse sowie des Mietendeckels in Berlin, deren Ziel die Sicherung bezahlbaren Mietwohnraums zum Inhalt haben. Während die Reform der Grunderwerbsteuer in erster Linie für Immobilienkäufer bzw. Investoren relevant ist, können Änderungen bei der Berechnung der Grundsteuer aufgrund deren Umlagefähigkeit auch Folgen für die Mieter haben.	6 6 6 6
Ökonomische Rahmenbedingungen	7
Die Konjunktur hat im Jahr 2019 eine Seitwärtsbewegung vollzogen. Der von vielen erwartete wirtschaftliche Rückgang ist in der zweiten Jahreshälfte 2019 aber ausgeblieben. Parallel haben die Beschäftigten- und Erwerbstätigenzahlen zugenommen und die Arbeitslosigkeit ist auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung gesunken. Dabei sind nahezu alle Städte und Regionen von einer positiven Entwicklung betroffen. Auch für das Jahr 2020 ist mit keinem signifikanten konjunkturellen Rückgang zu rechnen. Stattdessen wird eine weitere Seitwärtsbewegung erwartet, wenn auch einzelne Branchen, allen voran die deutsche Automobilindustrie, vor neuen Herausforderungen stehen.	7 8
Bevölkerung und Haushalte	9
Die deutsche Bevölkerung hat mit über 83 Millionen Einwohnern einen neuen Rekordwert erreicht. Niemals zuvor lebten mehr Menschen in der Bundesrepublik. Hiervon getragen ist auch die Zahl der Haushalte angestiegen, was zusätzlich von einer Singularisierung angetrieben wird. Parallel erfolgen weitere Veränderungen der deutschen Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen und deren Verteilung innerhalb Deutschlands, in Form von Bedeutungsgewinnen der älteren Bevölkerung und kleinerer Haushalte sowie Zuwächsen insbesondere junger Einwohner in den Wirtschaftszentren.	9 10 10 10
Wohnraumentwicklung	12
Der Wohnungsmarkt ist von Veränderungen der Nachfrageseite auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene unterschiedlich betroffen. Rechnerisch kann auf nationaler Ebene die Nachfrage mit dem Bestand befriedigt werden. In den Regionen und Kommunen zeigen sich aber Unterschiede in Form eines Wohnraumüberangebots in strukturschwachen Räumen und Wohnraum mangels in den Zuzugsgebieten. Hier sind die Fertigstellungen angestiegen, um eine an den Bedarf angepasste Wohnraumstruktur zu realisieren. Die Bauaktivitäten bleiben aber aktuell dennoch hinter der erforderlichen Entwicklung zurück.	12 13 13 14

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Transaktionsmarkt Wohnportfolios	15
Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios in Deutschland schließt das Jahr 2019 mit dem zweitbesten Ergebnis nach 2015. Der räumliche Fokus der Marktaktivitäten liegt weiterhin auf den Top-Standorten. Aber auch Städte außerhalb der Metropolen stellen Alternativen dar, wenn entsprechende Anforderungskriterien der Investoren erfüllt sind.	15
Städtekategorisierung	16
Als Basis für weitergehende Analysen ist für deutsche Städte eine Kategorisierung in A-, B-, C- und D-Wohnungsmarktstandorte vorgenommen worden. 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).	16
Top-Wohnungsmärkte	20
Die deutschen Top-Wohnungsmärkte (Städte mit über 600.000 Einwohnern) üben eine unverändert hohe Anziehungskraft aus, wodurch die Wohnraumnachfrage zunimmt. Angebotsseitig haben die Wohnungsbauaktivitäten in Summe – und auf einzelkommunaler Ebene zum Teil deutlich – zugenommen. In den meisten Fällen bleiben diese aber weiterhin hinter dem Bedarf zurück. Infolgedessen steigen die analysierten Mieten für Wohnungen sowie die Preise für Eigentumswohnungen weiter an, zuletzt mit Wachstumsquoten von 4,5 % und 6,8 % nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. In den kommenden Monaten ist mit einer Fortführung dieser Entwicklungen zu rechnen. Staatliche Eingriffe werden sich dabei je nach Umsetzung mehr und weniger stark auf das Preisgefüge, vor allem aber auf die Investitionsbereitschaft und somit auf die zukünftigen Bauaktivitäten auswirken.	22 22 23 23 23
Märkte ohne Metropolcharakter	32
Auch in den 50 analysierten Wohnungsmärkten ohne Metropolcharakter ist die Einwohnerzahl und damit die Wohnraumnachfrage bis auf wenige Ausnahmen weiter angestiegen, wenn auch mit geringeren Wachstumsquoten als in den Top-Märkten. Parallel haben sich die Neubauaktivitäten erhöht, so dass – sofern auch zukünftig die jetzigen Bauleistungen erreicht werden – es in verschiedenen Märkten auf der Angebotsseite langfristig zu einer zunehmenden Entspannung kommen könnte. Die analysierten Mieten für Wohnungen sowie die Preise für Eigentumswohnungen haben im Jahresvergleich ausnahmslos zugenommen und erreichen ein Wachstum nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Mit auffälligen Änderungen der Rahmenbedingungen ist zeitnah nicht zu rechnen, so dass auch keine kurzfristige Veränderung der jetzigen Entwicklung mit Miet- und Kaufpreisanstiegen erwartet wird.	34 34 35 35 35
Erläuterungen, Bilderverzeichnis, Städteverzeichnis und Quellen	86

Wohnungspolitische Themen

Mietpreisbremse und Mietendeckel

Das „Gesetz zur Begrenzung des Mietpreiswachstums“ (**Mietpreisbremse**) auf max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete in stark nachgefragten Wohnungsmärkten ist seit Juni 2015 in Kraft. Im Januar 2019 fand eine erste Verschärfung statt, wozu insbesondere die Auskunftspflicht des Vermieters u.a. zur Höhe der bislang gezahlten Miete sowie eine Erleichterung des Widerspruchs seitens des Mieters in Form einer einfachen Rüge zu zählen sind. Im Oktober 2019 wurden im Rahmen eines Gesetzentwurfs zusätzliche Erweiterungen vorgestellt. Hierzu gehören eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2025 (anstatt bislang 2020), eine rückwirkende Erstattung zu viel gezahlten Geldes (bislang erst ab dem Zeitpunkt der Rüge) sowie eine Ausdehnung des Berechnungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von bislang vier auf sechs Jahre.

Der Senat von Berlin hat zum Jahresende 2019 den Entwurf des „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ (**Mietendeckel**) beschlossen. Nach der Zustimmung des Berliner Abgeordnetenhauses am 30. Januar 2020 wird das Gesetz im Frühjahr in Kraft treten und rückwirkend ab Juni 2019 gelten. Damit werden die Wohnungsmieten für vor 2014 gebaute Wohnungen fünf Jahre auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren und für Neuvermietungen Obergrenzen je nach Alter und Ausstattung der Wohnung festlegt. Ob und inwieweit durch diese Neuregelungen und Gesetzeserweiterungen die Immobilienmärkte tatsächlich entlastet werden und vor allem der Mietendeckel verfassungskonform ist, bleibt fraglich. Klar ist, dass durch diese Regelungen Neubauaktivitäten gehemmt, Investoren verunsichert und der dringend benötigten Angebotserweiterung an Wohnraum entgegengewirkt wird.

Grund- und Grunderwerbsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 entschieden, dass die **Grundsteuer** bis zum Jahresende 2019 neu geregelt sein muss, da das genutzte System zur Berechnung der Steuer veraltet ist und infolgedessen zu Ungleichbehandlungen führt. Im Herbst 2019 stimmten Bundestag und Bundesrat nun einem Reformentwurf zu. Nach dem neuen Modell beruht die Berechnung der Bemessungsgrundlage zukünftig vor allem auf dem Bodenwert und der durchschnittlichen Miete eines Wohnobjektes. Parallel enthält das Gesetz eine Öffnungsklausel, mit der die Bundesländer eigene Regelungen – vor allem auf Basis der Flächengröße eines Grundstücks – beschließen können. Die somit erzielte Kompromisslösung tritt 2025 in Kraft. Wie hoch die Steuer am Ende ausfällt, ist derzeit noch ungeklärt. So behalten Kommunen das Recht, Hebesätze festzusetzen, die die Höhe der Grundsteuer erheblich beeinflussen können. Wieder eingeführt wird die Grundsteuer C, mit der Kommunen einen erhöhten Hebesatz auf unbebaute baureife Grundstücke erheben können, um Bauaktivitäten zu beschleunigen.

Eine Verschärfung der **Grunderwerbsteuer** bei Share Deals hat die Bundesregierung im Sommer 2019 angekündigt (u.a. die Senkung der steuerauslösenden Beteiligungsgrenze von 95 % auf 90 % und die Erhöhung der Haltefrist von fünf auf zehn Jahre). Aufgrund der u.a. im Rahmen der öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Bundestages am 14. Oktober 2019 geäußerten Kritik an dem Gesetzesentwurf hat die Bundesregierung das Gesetzgebungsverfahren aber nicht zum Jahreswechsel abgeschlossen. Nach weiterer Prüfung und ggf. Ergänzungen und Änderungen ist eine Umsetzung nun für die erste Jahreshälfte 2020 geplant.

Ökonomische Rahmenbedingungen

Überblick

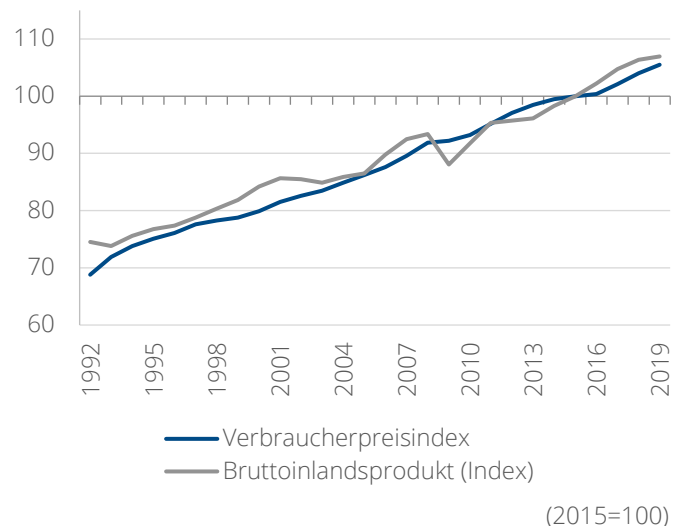
Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2019 um 0,6 % höher als im Vorjahr. Im Jahresverlauf war die deutsche Wirtschaft nach einem Rückgang zur Jahresmitte im dritten Quartal 2019 wieder leicht angewachsen, wodurch eine (technische) Rezession ausgeblieben ist. Ob der Tiefpunkt aber bereits überwunden wurde, ist ungewiss. Die deutschen Unternehmen bewerten zumindest sowohl die aktuelle wirtschaftliche Situation als auch ihre zukünftigen Erwartungen höher bzw. besser als in den Monaten zuvor. Dies wird allerdings im Schwerpunkt vom Dienstleistungssektor getragen. Der Arbeitsmarkt ist robust und weist weiterhin sinkende Arbeitslosigkeit sowie steigende Beschäftigung auf. Dennoch bleiben verschiedene politische und wirtschaftliche Risiken aktuell, wozu die Handelspolitik der USA, der Brexit oder auch die anhaltende wirtschaftliche Schwäche südeuropäischer Länder ebenso zählen wie der Strukturwandel im Automobilsektor.

Konjunktur

Im Jahr 2019 ist die Wirtschaft zum zehnten Mal in Folge angewachsen. Mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,6 % bleiben die Anstiege der Vorjahre (2018: 1,5 %) aber unerreicht. Im Jahresverlauf 2019 folgte nach einem positiven ersten Quartal (+0,5 % zum Vorquartal) ein Rückgang von 0,2 %. Das dritte Quartal weist hingegen ein leichtes Plus von 0,1 % auf. Die Ergebnisse für das Abschlussquartal liegen noch nicht vor. Für 2020 reichen aktuelle Prognosen verschiedener Wirtschaftsforschungsinstitute von erneuten Zuwächsen zwischen 0,6 % und 1,4 %. Damit wäre die große Aufschwungphase der vergangenen Jahre beendet, eine tiefergehende Rezession wird aber nicht gesehen. Schwierig ist derzeit die Situation der deutschen Industrie, allen voran der

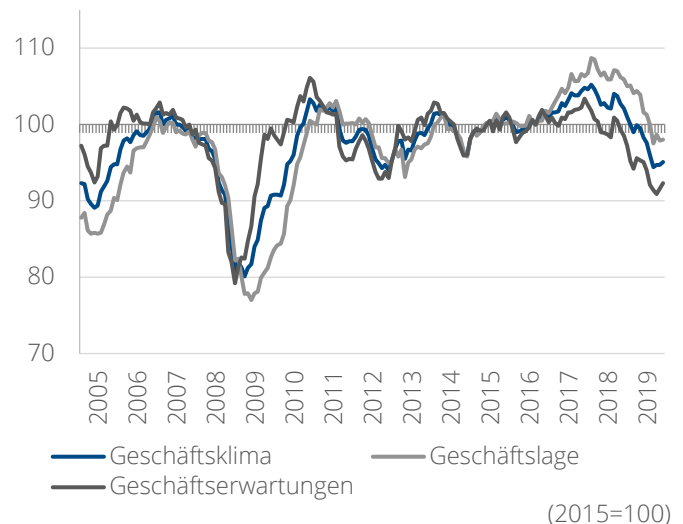
Auto- und Maschinenbauunternehmen. Hingegen bleibt der Dienstleistungsbereich stabil, in dem immer noch mehr Arbeitsplätze aufgebaut werden, als in der Industrie wegfallen. Getragen vom Dienstleistungssektor weist auch der ifo Geschäftsklimaindex – der wichtigste deutsche Konjunkturindikator – eine positive Entwicklung auf. So hat dieser im Dezember 2019 den höchsten Stand der letzten sechs

VPI und BIP



Quelle: Statistisches Bundesamt

Geschäftsklima der gewerblichen Wirtschaft



Quelle: ifo Institut für Wirtschaftsforschung

Ökonomische Rahmenbedingungen

Monate erreicht. Dabei stiegen sowohl die Bewertungen der aktuellen Lage als auch die Erwartungen an die künftige Entwicklung.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Damit lag die Teuerungsrate 2019 unter dem Niveau des Vorjahres (2018: +1,8 %).

Beschäftigung und Erwerbstätigkeit

Ende September 2019 sind in Deutschland 33,96 Millionen Menschen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgegangen. Dies sind 351.000 Beschäftigte mehr als im Vormonat (+70.000 saisonbereinigt) und 540.000 mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Vollzeitbeschäftigten ist dabei im Jahresvergleich um 1,2 % auf 24,34 Millionen gestiegen. Die Teilzeitbeschäftigung wuchs um 2,8 % auf 9,62 Millionen Menschen. Auf Bundeslandebene zeigt sich lediglich in Thüringen eine Beschäftigungsabnahme (-0,3 %), während das Saarland ohne jegliche Veränderung ist (0,0 %). Alle anderen 14 Länder weisen einen Anstieg auf, der prozentual größte mit 3,8 % dabei in Berlin.

Die positive Entwicklung bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung hat sich unmittelbar auf die Zahl der Erwerbstätigen ausgewirkt. So ist diese (im Inland) zum Stichtag 30. September 2019 nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 338.000 auf 45,5 Millionen gestiegen. Im Vergleich zum Vormonat ist dies ein Plus von 13.000 (saisonbereinigt), nach Zuwächsen von 18.000 im August und 24.000 im Juli.

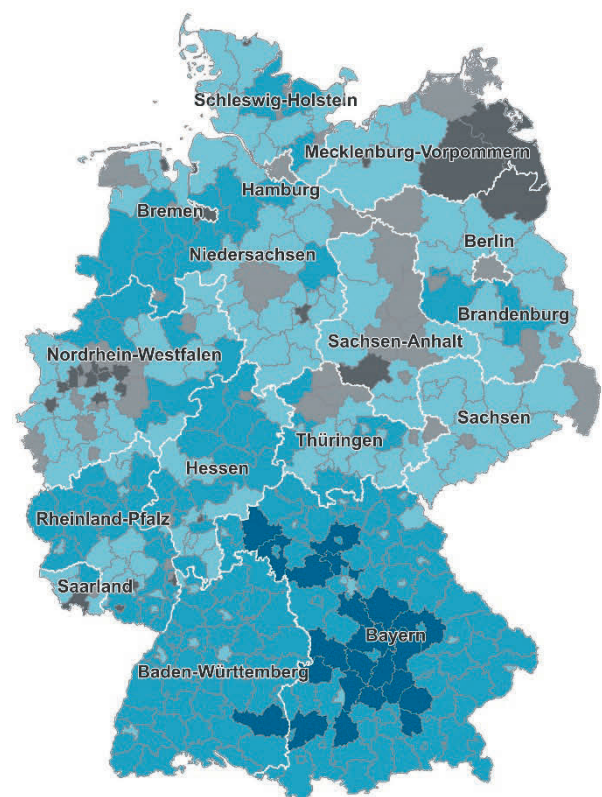
Arbeitslosigkeit

Mit einer Arbeitslosenquote von 5,2 % (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) ist in 2018 der niedrigste Jahreswert seit der deutschen Wiedervereinigung erreicht worden. Im Vergleich zum Höchstwert (2005: 11,7 %) ist dies ein Rückgang um 6,5 %-Punkte. Im Vergleich zum Vorjahr (2017: 5,7 %) sank

die Quote um 0,5 %-Punkte. In 2019 bewegt sich die durchschnittliche Jahresquote nach Ablauf von elf Monaten (Jan.-Nov. 2019) auf 5,0 %, womit diese erneut und im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,2 %-Punkte abgenommen hat.

Die bundesdeutschen Veränderungen spiegeln sich auch auf der Landesebene wider. So bewegt sich die Arbeitslosigkeit sowohl in den neuen Ländern (Jan.-Nov. 2019: 6,4 %) als auch den alten Ländern (Jan.-Nov. 2019: 4,7 %) auf den historisch niedrigsten Ständen des vereinten Deutschlands. Dabei hat in den letzten Jahren eine stetige Annäherung zwischen Ost und West stattgefunden – von der

Arbeitslosenquote



Arbeitslosenquote November 2019
auf Kreisebene - bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (in %)

< 2,0	≥ 4,0 bis < 6,0	≥ 8,0
≥ 2,0 bis < 4,0	≥ 6,0 bis < 8,0	

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

Bevölkerung und Haushalte

größten Differenz zu Beginn der 2000er Jahre von 10,1 %-Punkten auf aktuell 1,7 %-Punkte. Bei Betrachtung der einzelnen Bundesländer weist im November 2019 der Stadtstaat Bremen mit 9,8 % die höchste und Bayern mit 2,7 % die niedrigste Arbeitslosigkeit auf (Deutschland: 4,8 %).

Überblick

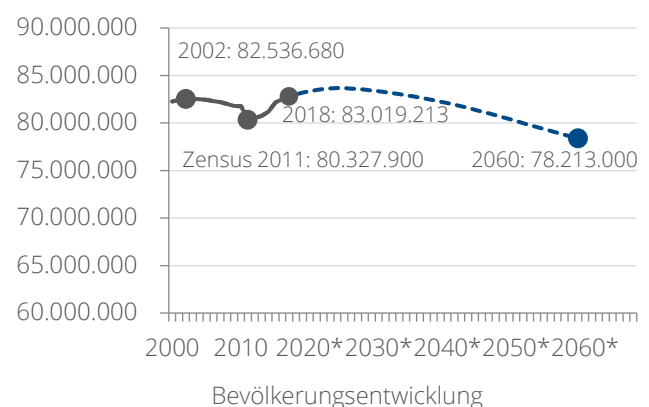
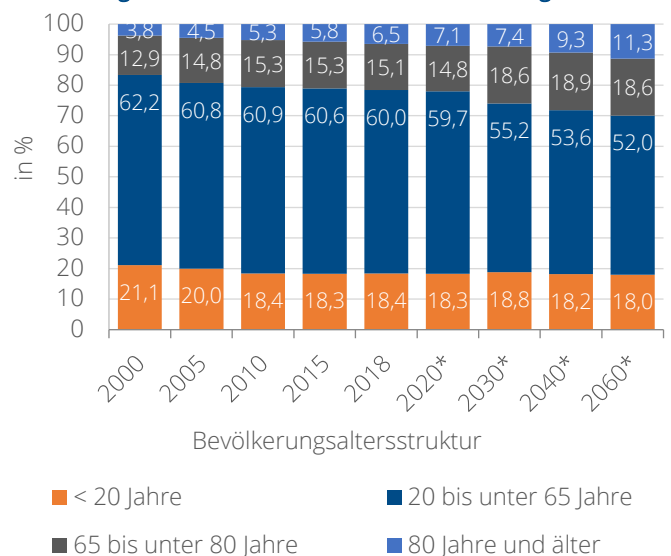
Die Art und Intensität der Nachfrage nach Wohnraum werden von den jeweiligen Einwohnern und Haushalten sowie deren Entwicklungen bestimmt. Dabei ist die Nachfrage in den letzten Jahren durch Strukturveränderungen, vor allem Alterung, Singularisierung und Urbanisierung, verändert worden. Die Bevölkerung wird trotz hoher Nettozuwanderung (insbesondere in 2015 im Zuge der sogenannten Flüchtlingskrise) immer älter und zahlenmäßig mittelfristig abnehmen, parallel erhöht sich die Anzahl der Einwohner ab 65 und die Bevölkerungszahl im Erwerbsalter ist rückläufig. Die Haushaltsgröße verringert sich u.a. aufgrund der Singularisierung der Bevölkerung. Dabei wächst die Anzahl der Haushalte, was die Wohnraumnachfrage derzeit noch erhöht. Eine leichte Steigerung der Geburtenraten sowie die Flüchtlingszuwanderung der letzten Jahre wird den schon lange erwarteten Einwohnerrückgang nur kurzfristig aufhalten. Von der dynamischen Urbanisierung bzw. Binnenwanderungen profitieren weiterhin Metropolregionen, wirtschaftsstarke Einzelstandorte und Großstädte mit Universitäten / Hochschulen.

Bevölkerung

Seit dem Jahr 2012 ist die Bevölkerung Deutschlands in jedem Jahr ununterbrochen angewachsen. Den Höhepunkt stellt dabei das Jahr 2015 mit einem Plus von 1,2 % dar. Zuletzt (2018) lag das Plus bei 0,3 %. Damit hat die Bundesrepublik zum 31.12.2018 zum ersten Mal die 83 Mio.-Marke überschritten. Gemäß den Ergebnissen der 14. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen

Bundesamtes aus dem Sommer 2019 ist in den kommenden Jahren mit einem stabilen bis leicht steigenden Einwohnerwachstum zu rechnen. Je nach Berechnungsvariante – frühestens ab 2025 – wird eine rückläufige Entwicklung erwartet. Nach der 2. Berechnungsvariante wird die Bevölkerungszahl anschließend bis zum Jahr 2040 auf 82,1 Mio. und bis 2060 auf 78,2 Mio. Personen sinken. Parallel wird ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl erwartet.

Entwicklung & Struktur der deutschen Bevölkerung



Quelle: Statistisches Bundesamt; Rundungsdifferenzen möglich
*Prognosewerte: Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung - 2019 mit Basisjahr 2018 - Variante 2

Bevölkerung und Haushalte

Bei räumlicher Differenzierung werden auch zukünftig die strukturschwachen ländlichen Regionen die stärksten Verluste verzeichnen, während die Wirtschaftszentren vor allem aufgrund einer erhöhten Zuwanderung zunächst noch Bevölkerungsgewinne verzeichnen werden.

Haushalte

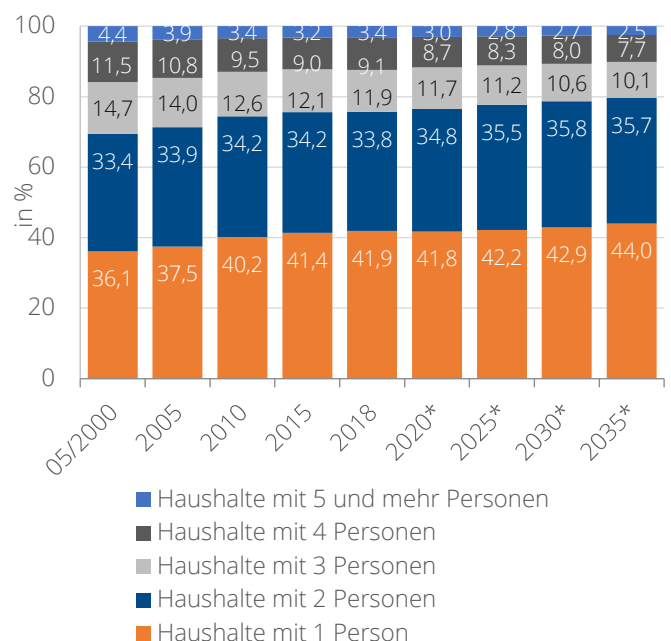
Veränderungen bei der Bevölkerungsentwicklung haben direkte Auswirkungen auf die Größe und die Zahl der privaten Haushalte. So ist die Haushaltsgröße im Zeitraum 2000-2018 kontinuierlich gesunken und liegt am Jahresende 2018 trotz gestiegener Geburtenzahlen und hauptsächlich infolge der Singularisierung bei 2,01 Personen. Die Haushaltsverkleinerung setzt sich gemäß der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes im Prognosezeitraum 2020-2035 fort und erreicht im Schlussjahr den niedrigsten Wert von 1,90 Personen je Haushalt. Infolgedessen wird die Haushaltsanzahl von heute mit rd. 41,4 Millionen bis zum Jahr 2035 trotz Einwohnerrückgängen auch weiter ansteigen (2035: 43,2 Mio.). Von insgesamt 41,4 Millionen Haushalten in 2018 machen Single-Haushalte den größten Anteil von 41,9 % (17,3 Millionen bzw. +501.000 seit 2016) aus, der bis 2035 voraussichtlich auf 44 % anwachsen wird. Parallel wird erwartet, dass Mehrpersonenhaushalte mit mindestens drei Personen von aktuell 24,4 % auf 20,3 % abnehmen werden.

Strukturveränderungen

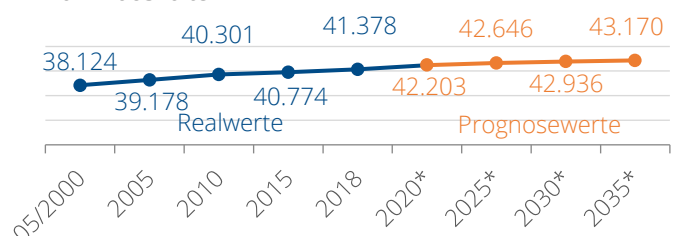
Die größten demographischen Herausforderungen in Deutschland bleiben die Alterung der Gesellschaft, bedingt durch die steigende Lebenserwartung, sowie die Singularisierung der Gesellschaft. Parallel zeigt sich in den deutschen Metropolen und Schwarmstädten ein wachsender Anteil junger Einwohner. Zuwanderung aus dem Ausland schwächt den Schrumpfungsprozess der Bevölke-

rung seit 2015 etwas ab. Dennoch ist langfristig weder mit einer Stagnierung, noch mit einer signifikanten Umkehr der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Parallel zieht es immer mehr Einwohner in die Ballungsräume. Land-Stadt-Wanderungen gewinnen weiterhin an Dynamik und führen auch zukünftig zu Einwohnerrückgängen in strukturschwachen Räumen.

Entwicklung & Struktur der deutschen Haushalte



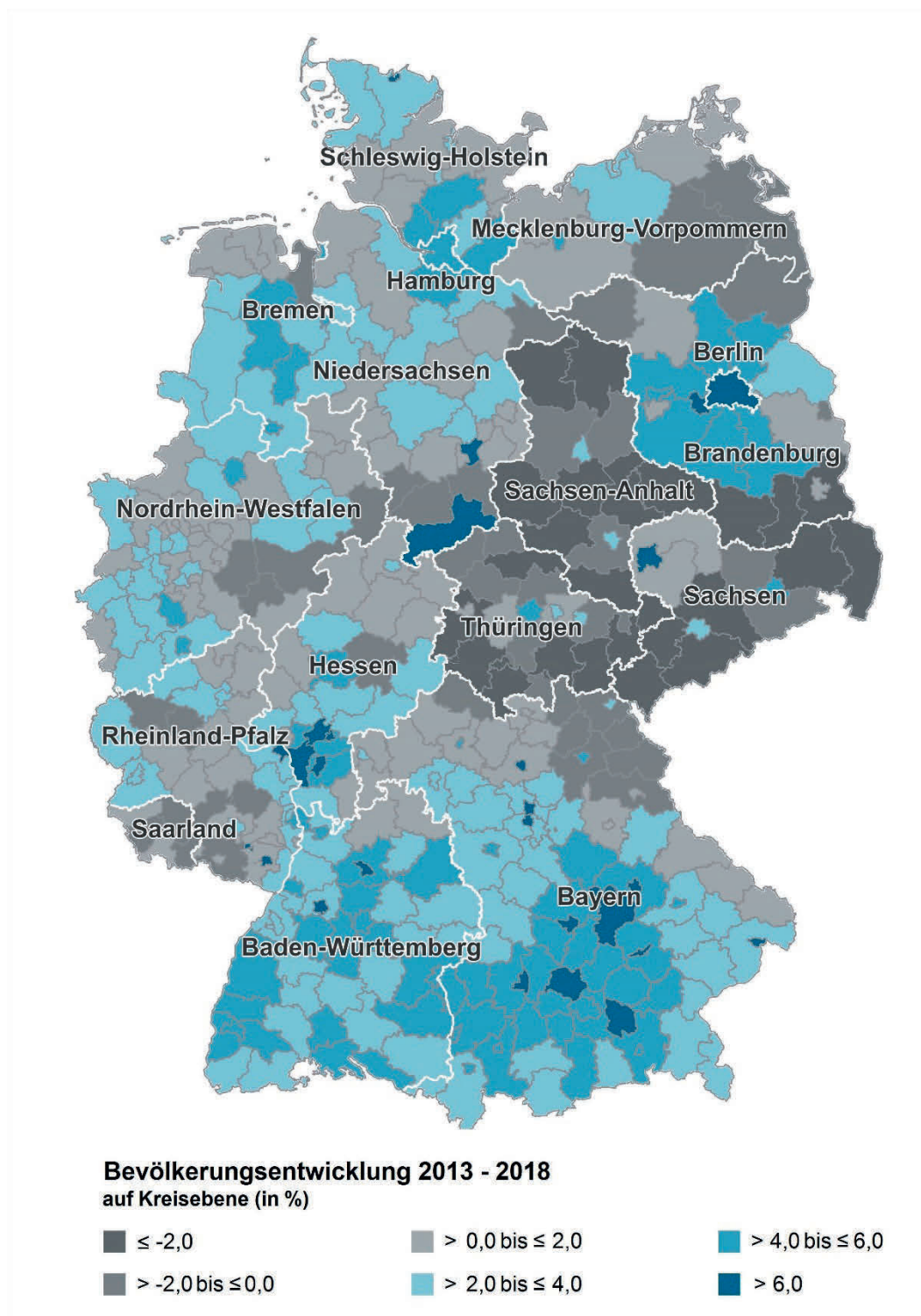
Anzahl Haushalte



Ø Haushaltsgröße (Personen)							
2000	2005	2010	2015	2018	2020*	2025*	2035*
2,16	2,10	2,03	2,02	2,01	1,97	1,95	1,90

Quelle: Statistisches Bundesamt; Rundungsdifferenzen möglich
*Prognosewerte: Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung - 2017 mit Basisjahr 2015 - Trendvariante

Bevölkerung und Haushalte



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

Wohnraumentwicklung

Überblick

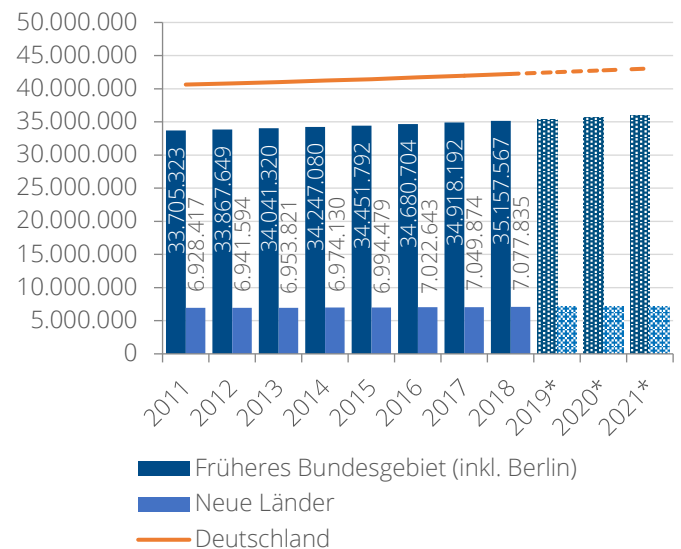
Die positive wirtschaftliche Entwicklung, demographische Veränderungen, Themen wie Mobilität, Globalisierung, Urbanisierung und auch die Digitalisierung ändern die Art und Weise der Wohnraumnachfrage. Die neuen Ansprüche der Generationen der Best Ager und der Millennials stellen die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Nicht zu vernachlässigen sind zudem die regionalen Unterschiede des Wohnungsbedarfs und des Angebots ebenso wie die Heterogenität des deutschen Wohnungsbestands infolge der unterschiedlichen Raum- und Siedlungsstruktur sowie den verschiedenen Wohnungsbaustrategien in Ost und West vor 1990.

Bestand

Der deutsche Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden beläuft sich am Ende des Jahres 2018 auf 42,2 Millionen Einheiten. Damit ist dieser analog zu 2017 um 0,6 % angestiegen. Der Anteil der Wohnungen in den neuen Bundesländern (16,8 %) fällt dabei deutlich hinter dem der alten Bundesländer (83,2 %) zurück. Auf regionaler Ebene gibt es unverändert signifikante Unterschiede mit u.a. einem Überangebot in ländlichen/strukturell schwachen Wohnungsmärkten und Wohnraummangel in wirtschaftsstarken Ballungsgebieten.

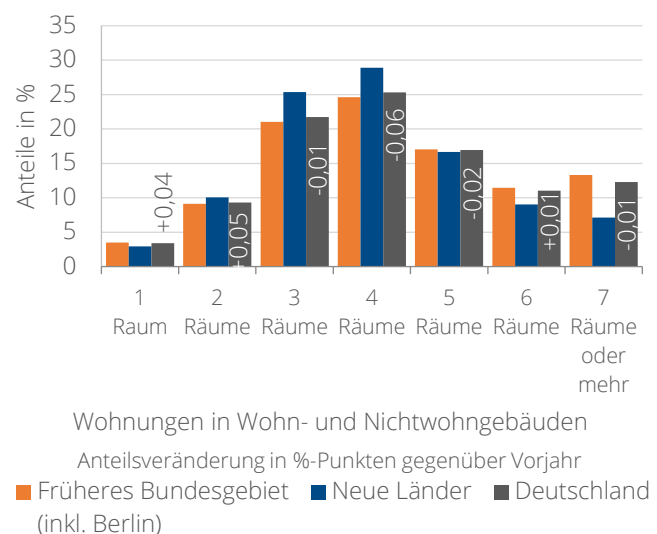
Die meisten Wohneinheiten finden sich mit einem Anteil von rd. 53 % in Mehrfamilienhäusern. Die Bedeutung des Geschosswohnungsbaus ist dabei in den neuen Bundesländern aufgrund der Forcierung des sozialistischen Wohnungsbaus und einer Vernachlässigung des individuellen Wohnungsbaus zu DDR-Zeiten größer als in den alten Ländern. Seit der Wiedervereinigung erfolgt aber durch hohe Fertigstellungszahlen im Ein- und Zweifamilienhausbau eine stetige Annäherung.

Wohnungsbestand in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt; *Prognosewerte NAI apollo

Wohnungsgrößenstruktur



Quelle: Statistisches Bundesamt; Datenstand 01.01.2019

Wohnraumentwicklung

Fertigstellungen

Im Jahr 2018 wurden 287.352 Wohnungen durch Neu- oder Umbaumaßnahmen fertiggestellt. Damit ist nicht nur ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von 0,9 % erreicht worden, sondern dies stellt darüber hinaus die nächste Jahressteigerung in Folge dar (seit 2009). Aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden resultieren dabei 31.547 Einheiten (-10,8 %). 255.805 Einheiten sind in neu errichteten Gebäuden entstanden (+2,6 %), hiervon 251.338 Einheiten in neuen Wohngebäuden (+2,5 %). Diese verteilen sich zu 53,7 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Anstieg der Einheiten zu 2017: +9,9 %), zu 41,1 % auf Einheiten in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (-2,4 %) sowie zu 5,2 % auf Wohnungen in Wohnheimen (-21,2 %).

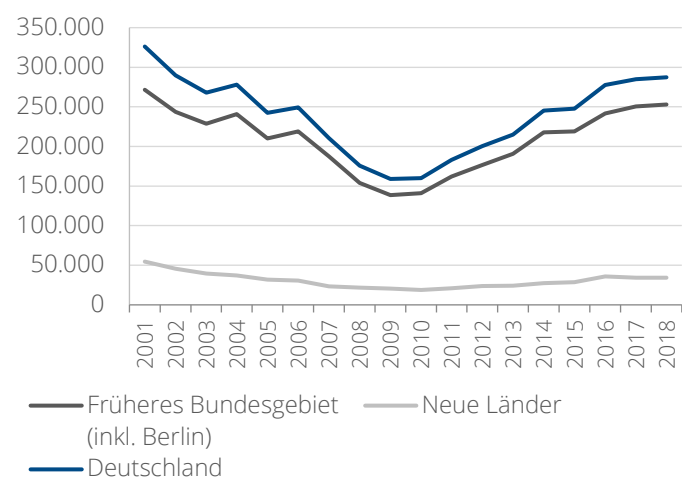
Fehlende Baukapazitäten, lange bürokratische Wege und wachsende Unsicherheit bei Investoren, infolge der Diskussionen um Mietendeckel und Enteignungen führen indirekt zur Senkung der Bauaktivitäten. So sind in 2018 346.810 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäude) genehmigt worden, was einem Rückgang um 0,3 % im Vergleich zu 2017 darstellt. Im Zeitraum Januar bis Oktober 2019 liegt die Zahl an genehmigten Wohneinheiten bei 289.716 (durch Neu- und Umbau), das annähernd dem Wert der ersten zehn Monate des Jahres 2018 entspricht.

Wohnraumstruktur

Bezüglich der Wohnraumstruktur zeigen sich auf regionaler Ebene höhere Geschosswohnungsbestände und kleinere Einheitsgrößen in städtisch geprägten Gebieten, während ländliche Räume vom individuellen Wohnungsbau geprägt sind. Historisch bedingt ist zudem der Anteil der 3- und 4-Raum Wohnungen in den neuen Bundesländern höher während diese bei größeren Einheiten (ab 5 Räumen) aufgrund der geringen Aktivitäten im privaten Wohnungsbau gegenüber dem Westen von

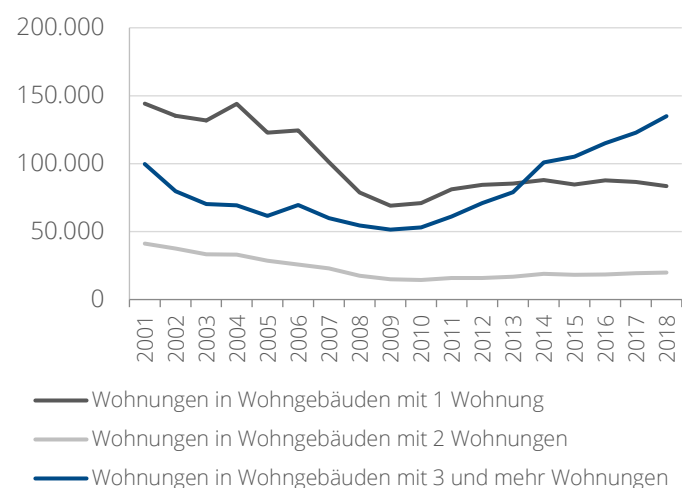
1990 zurückfällt. Auf bundesdeutscher Ebene stellen 3- bis 5-Raumwohnungen mit Marktanteilen zwischen 16,9 % und 25,3 % den Löwenanteil. Die zunehmend nachgefragten Einheiten mit 1- und 2-Zimmern fallen mit zusammen 12,7 % dagegen zurück, haben zuletzt aber erneut Marktanteile hinzugewonnen.

Wohnungsbaufertigstellungen



Quelle: Statistisches Bundesamt; Wohnungsfertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließl. Umbau)

Anzahl errichteter Wohnungen (Neubau) je Wohngebäudetyp



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohnraumentwicklung

Entwicklung

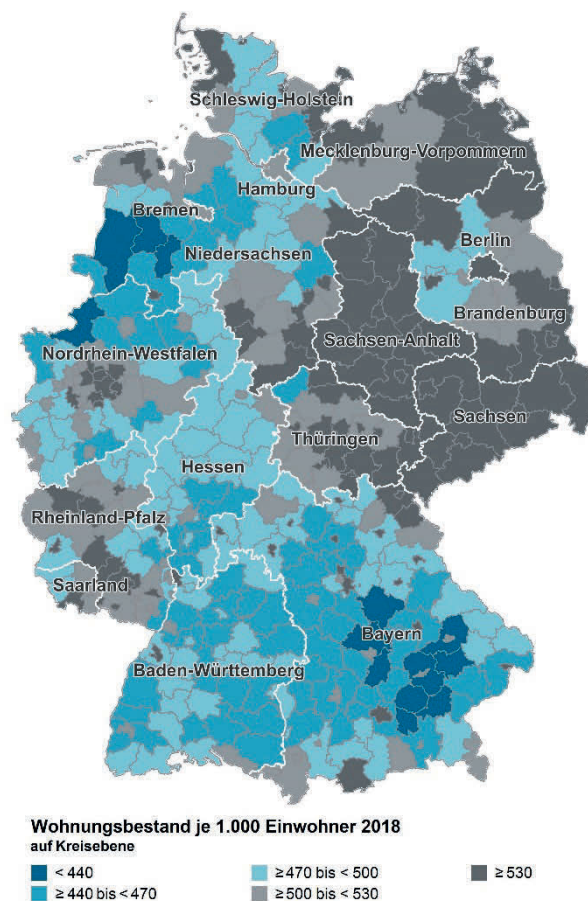
Während rein rechnerisch der Wohnraumbedarf auf nationaler Ebene gedeckt werden kann, ist die Situation in der Realität auf regionaler Ebene sehr unterschiedlich. So besteht auf der einen Seite in vielen ländlichen und/oder strukturschwachen Regionen ein wachsendes Überangebot, während auf der anderen Seite der Wohnungsmarkt in wirtschaftsstarken Zuzugsräumen angespannt ist.

Dies führt dazu, dass die Anzahl der neu gebauten Wohnungen weiterhin nicht ausreicht, um die Nachfrage flächendeckend zu befriedigen. So errechnet das IW Köln in einer aktuellen Studie einen derzeitigen Neubaubedarf von 341.700 Wohnungen pro Jahr. Die empirica AG kam zuletzt in ihrer „abgeschwächten Berechnungsvariante“ auf rd. 374.000 Einheiten pro Jahr in den Jahren 2015 bis 2018. Die Prognos AG bestätigt die Zahlen der Bundesregierung, die im Koalitionsvertrag bis 2021 den Bau von rd. 1,5 Millionen Wohnungen vorsieht, d.h. 375.000 Einheiten pro Jahr im Zeitraum von 2018 bis 2021. Diese Zielvorgaben wurden in den letzten Jahren nicht annähernd erreicht und auch zukünftig ist nicht mit einer signifikanten Annäherung zu rechnen.

Regional betrachtet wird der Fokus des Bedarfs im Umfeld der Wachstumszentren und in strukturstarken ländlichen Gebieten weiterhin auf Ein- und Zweifamilienhäusern liegen, während es in den regionalen Zentren vor allem an bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau fehlt. Gründe für die nicht ausreichenden Bauaktivitäten sind in den steigenden Baukosten und Grundstückspreisen, verschärften Bauvorschriften sowie langwierigen Genehmigungsprozessen zu finden. Infolgedessen sind auch erneute Miet- und Kaufpreissteigerungen, Wanderungsbewegungen ins direkte Umland der Großstädte sowie eine Nutzung von Wohnungen, die den eigentlichen Wohnraumanforderungen widersprechen, zu erwarten.

Aktuell diskutierte staatliche Eingriffe in den Markt, wie der Mietpreisdeckel, werden aller Voraussicht nach, zu keiner Verbesserung der Angebotssituation führen, sondern Neubauaktivitäten eher vermindern.

Wohnungsbestand je 1.000 Einwohner



Quelle: Statistisches Bundesamt
Kartenbasis: GfK GeoMarketing GmbH – RegioGraph
Datenbasis: 1. Januar 2018

Transaktionsmarkt Wohnportfolios

Überblick

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios in Deutschland hat im Jahr 2019 nach dem Rekordjahr 2015 das zweithöchste jemals erzielte Jahresergebnis erreicht. Aufgrund einer sehr starken zweiten Jahreshälfte, die mit 11,1 Mrd. Euro deutlich über dem Resultat der ersten sechs Monate (8,1 Mrd. Euro) liegt, summiert sich das gehandelte Volumen in 2019 auf 19,2 Mrd. Euro. Die Anzahl der gehandelten Einheiten ist zwar mit knapp über 123.000 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Der durchschnittliche Preis je Wohnung ist aber infolge aktiver Nachfrage nach Projektentwicklungen und hochwertigen Bestandsimmobilien um 14,5 % auf rd. 155.700 Euro gestiegen.

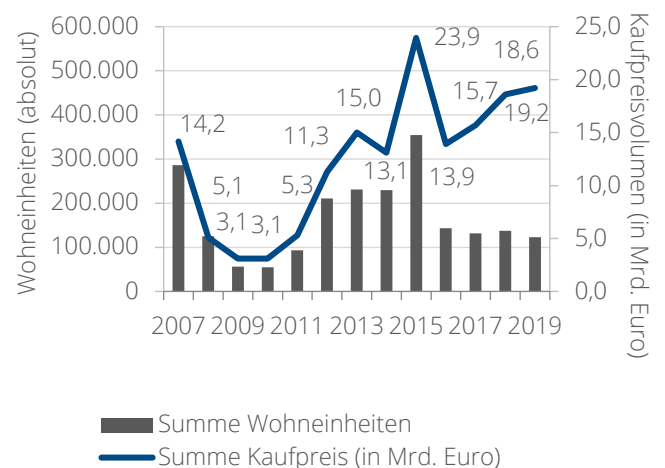
Die aktivste Käufergruppe waren in 2019 die „Offenen Immobilienfonds & Spezialfonds“ mit einem Ankaufovolumen von 6,7 Mrd. Euro. Auf den zweiten Platz positionieren sich die „Assetmanager & Fondsmanager“ mit 3,4 Mrd. Euro, gefolgt von der „Öffentlichen Hand“ mit 3,1 Mrd. Euro. „Projektentwickler & Bauträger“ bestätigen auf der Verkäuferseite mit einem Volumen von rd. 6,6 Mrd. Euro ihre führende Position. Darauf folgen die „Assetmanager & Fondsmanager“ mit 3,8 Mrd. Euro.

Während sich das Investitionsvolumen ausländischer Anleger seit 2017 kontinuierlich verringert, haben deutsche Investoren in 2019 den höchsten Marktanteil seit Erfassungsbeginn auf sich vereinen können. Absolut betrachtet generieren Einheimische ein Ankaufovolumen von rd. 17,1 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Marktanteil von nahezu 90 %.

Spitzenreiter bei der regionalen Verteilung der Deals (nach Anzahl der Transaktionen) auf Bundeslandebene bleibt Nordrhein-Westfalen mit 18,7 %, gefolgt von Hessen, wo rd. 15 % der Deals registriert worden sind. Auf kommunaler Ebene stehen weiterhin die Big Seven im Fokus – allen voran und

trotz Regulierungsdebatten weiterhin die Bundeshauptstadt Berlin. Daneben stechen aber auch prosperierende Städte in der zweiten Reihe mit einer erhöhten Zahl an Verkaufsfällen hervor.

Transaktionsmarkt 2007 – 2019



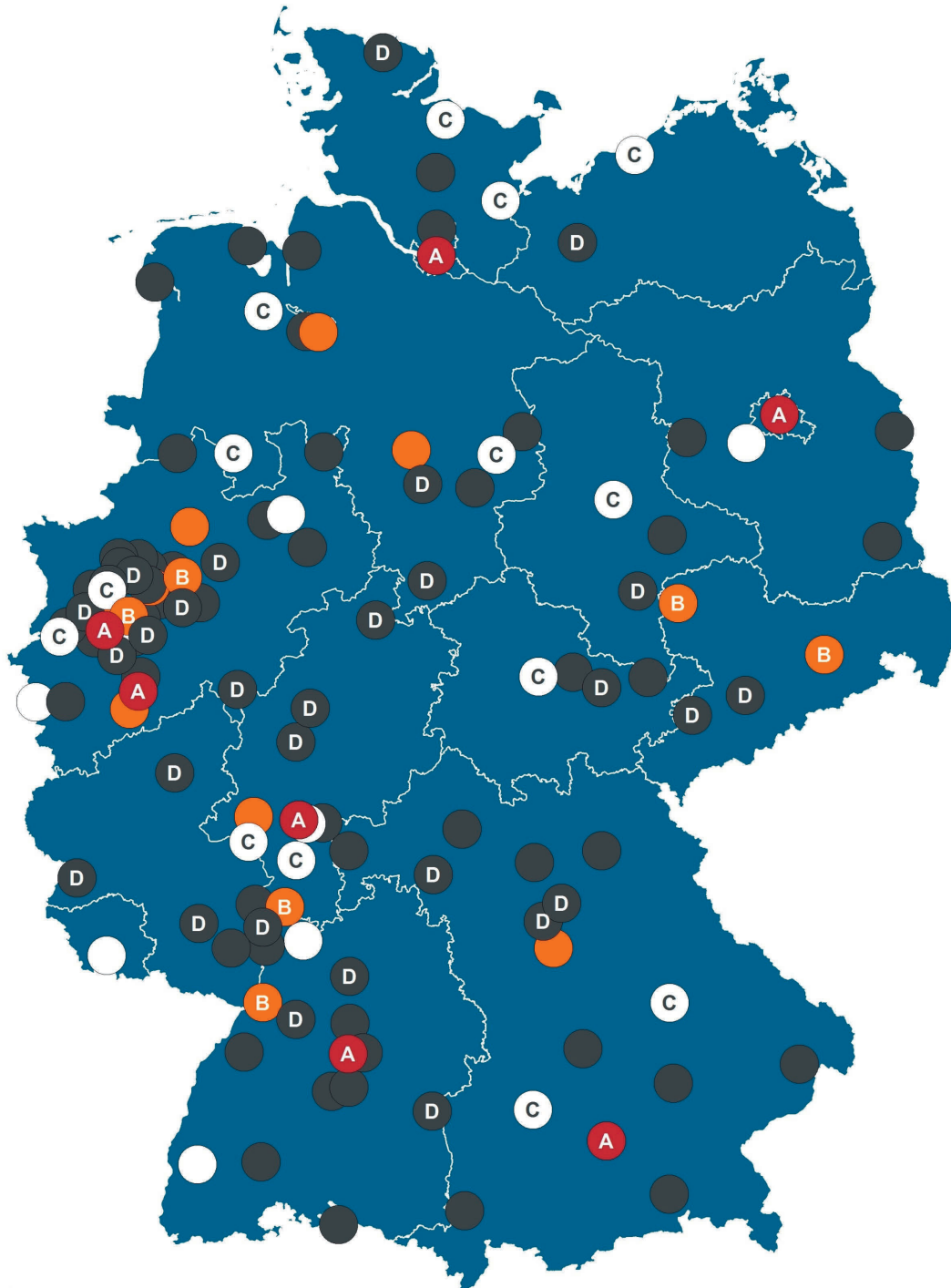
Quelle: apollo valuation & research GmbH

Ausgewählte Wohnportfoliotransaktionen 2019

BGP-Übernahme	
Käufer:	ZBI Gruppe
Wohneinheiten	16.000
Wohnportfolio	
Käufer:	ZBI Gruppe
Wohneinheiten	6.350
Wohnportfolio	
Käufer:	Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin
Wohneinheiten	6.000
Brebau Übernahme	
Käufer:	Land Bremen
Wohneinheiten	ca. 3.000 (50 %-er Anteil des gesamten Bestands)
Akelius-Portfolio	
Käufer:	Deutsche Wohnen AG
Wohneinheiten	2.800

Quelle: apollo valuation & research GmbH

Städtekategorisierung



Klassifizierung der Städte

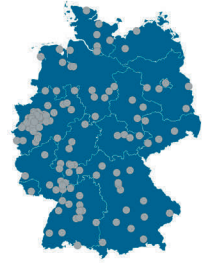
betrachtete Städte

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

nicht betrachtete Städte

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

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



Einordnung

Zur Kategorisierung der deutschen Städte wurden diese in einer 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 rd. 75.000 Einwohnern.

Kategorien

A-Städte:

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

B-Städte:

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

C-Städte:

Wichtige deutsche Großstädte mit regionaler Bedeutung und oberzentralen Funktionen.

D-Städte:

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

Hochschulstädte:

Hochschulstädte mit mindestens 8.000 Studierenden sind zusätzlich gekennzeichnet.

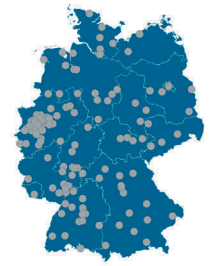
Methodik:

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

Ort	Einordnung	Art	Hochschule (> 8.000)	Bericht Seite
Kategorie A-Standort				
Berlin	A	kreisfreie Stadt	HS	25
Düsseldorf	A	kreisfreie Stadt	HS	26
Frankfurt am Main	A	kreisfreie Stadt	HS	27
Hamburg	A	kreisfreie Stadt	HS	28
Köln	A	kreisfreie Stadt	HS	29
München	A	kreisfreie Stadt	HS	30
Stuttgart	A	kreisfreie Stadt	HS	31

Ort	Einordnung	Art	Hochschule (> 8.000)	Bericht Seite
Kategorie B-Standort				
Bochum	B	kreisfreie Stadt	HS	
Bonn	B	kreisfreie Stadt	HS	
Bremen	B	kreisfreie Stadt	HS	
Dortmund	B	kreisfreie Stadt	HS	40
Dresden	B	kreisfreie Stadt	HS	41
Duisburg	B	kreisfreie Stadt	HS	
Essen	B	kreisfreie Stadt	HS	44

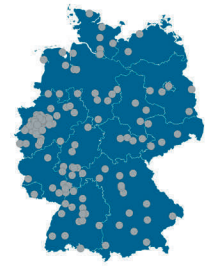
Städtekategorisierung



Ort	Einordnung	Art	Hochschule (> 8.000)	Bericht Seite
Kategorie B-Standort				
Hannover	B	kreisfreie Stadt	HS	
Karlsruhe	B	kreisfreie Stadt	HS	57
Leipzig	B	kreisfreie Stadt	HS	62
Mannheim	B	kreisfreie Stadt	HS	68
Münster	B	kreisfreie Stadt	HS	
Nürnberg	B	kreisfreie Stadt	HS	
Wiesbaden	B	kreisfreie Stadt	HS	
Kategorie C-Standort				
Aachen	C	kreisfreie Stadt	HS	
Augsburg	C	kreisfreie Stadt	HS	36
Bielefeld	C	kreisfreie Stadt	HS	
Braunschweig	C	kreisfreie Stadt	HS	37
Darmstadt	C	kreisfreie Stadt	HS	39
Erfurt	C	kreisfreie Stadt	HS	42
Freiburg im Breisgau	C	kreisfreie Stadt	HS	
Heidelberg	C	kreisfreie Stadt	HS	
Kiel	C	kreisfreie Stadt	HS	59
Lübeck	C	kreisfreie Stadt	HS	64
Magdeburg	C	kreisfreie Stadt	HS	66
Mainz	C	kreisfreie Stadt	HS	67
Mönchengladbach	C	kreisfreie Stadt	HS	70
Mülheim an der Ruhr	C	kreisfreie Stadt		71
Offenbach am Main	C	kreisfreie Stadt		73
Oldenburg	C	kreisfreie Stadt	HS	74
Osnabrück	C	kreisfreie Stadt	HS	75
Potsdam	C	kreisfreie Stadt	HS	
Regensburg	C	kreisfreie Stadt	HS	77
Rostock	C	kreisfreie Stadt	HS	79
Saarbrücken	C	kreisfreie Stadt	HS	
Wuppertal	C	kreisfreie Stadt	HS	

Ort	Einordnung	Art	Hochschule (> 8.000)	Bericht Seite
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. H.	D	kreisfreie Stadt		
Bremerhaven	D	kreisfreie Stadt		
Chemnitz	D	kreisfreie Stadt	HS	38
Cottbus	D	kreisfreie Stadt		
Delmenhorst	D	kreisfreie Stadt		
Dessau-Roßlau	D	kreisfreie Stadt		
Dorsten	D	Stadt		
Düren	D	Stadt		
Emden	D	kreisfreie Stadt		
Erlangen	D	kreisfreie Stadt	HS	43
Esslingen am Neckar	D	Stadt		
Flensburg	D	kreisfreie Stadt	HS	45
Frankfurt (Oder)	D	kreisfreie Stadt		
Fürth	D	kreisfreie Stadt		46
Gelsenkirchen	D	kreisfreie Stadt		47
Gera	D	kreisfreie Stadt		
Gießen	D	Stadt	HS	48
Gladbeck	D	Stadt		
Göttingen	D	Stadt	HS	49
Gütersloh	D	Stadt		
Hagen	D	kreisfreie Stadt		50

Städtekategorisierung



Ort	Einordnung	Art	Hochschule (> 8.000)	Bericht Seite
Kategorie D-Standort				
Halle (Saale)	D	kreisfreie Stadt	HS	51
Hamm	D	kreisfreie Stadt		52
Hanau	D	Stadt		
Heilbronn	D	kreisfreie Stadt	HS	53
Herne	D	kreisfreie Stadt		
Hildesheim	D	Stadt	HS	54
Ingolstadt	D	kreisfreie Stadt		
Iserlohn	D	Stadt		
Jena	D	kreisfreie Stadt	HS	55
Kaiserslautern	D	kreisfreie Stadt	HS	56
Kassel	D	kreisfreie Stadt	HS	58
Kempten (Allgäu)	D	kreisfreie Stadt		
Koblenz	D	kreisfreie Stadt	HS	60
Konstanz	D	Stadt	HS	
Krefeld	D	kreisfreie Stadt		61
Landshut	D	kreisfreie Stadt		
Leverkusen	D	kreisfreie Stadt		63
Ludwigsburg	D	Stadt	HS	
Ludwigshafen am Rhein	D	kreisfreie Stadt		65
Lünen	D	Stadt		
Marburg	D	Stadt	HS	69
Marl	D	Stadt		
Minden	D	Stadt		
Moers	D	Stadt		
Neumünster	D	kreisfreie Stadt		
Neuss	D	Stadt		
Neustadt an der Weinstraße	D	kreisfreie Stadt		

Ort	Einordnung	Art	Hochschule (> 8.000)	Bericht Seite
Kategorie D-Standort				
Norderstedt	D	Stadt		
Oberhausen	D	kreisfreie Stadt		72
Paderborn	D	Stadt	HS	
Passau	D	kreisfreie Stadt	HS	
Pforzheim	D	kreisfreie Stadt		76
Ratingen	D	Stadt		
Recklinghausen	D	Stadt		
Remscheid	D	kreisfreie Stadt		78
Reutlingen	D	Stadt		
Rheine	D	Stadt		
Rosenheim	D	kreisfreie Stadt		
Salzgitter	D	kreisfreie Stadt		
Schweinfurt	D	kreisfreie Stadt		
Schwerin	D	kreisfreie Stadt		80
Siegen	D	Stadt	HS	81
Solingen	D	kreisfreie Stadt		
Speyer	D	kreisfreie Stadt		
Trier	D	kreisfreie Stadt	HS	82
Tübingen	D	Stadt	HS	
Ulm	D	kreisfreie Stadt	HS	83
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	84
Zwickau	D	Stadt		85

Top-Wohnungsmärkte

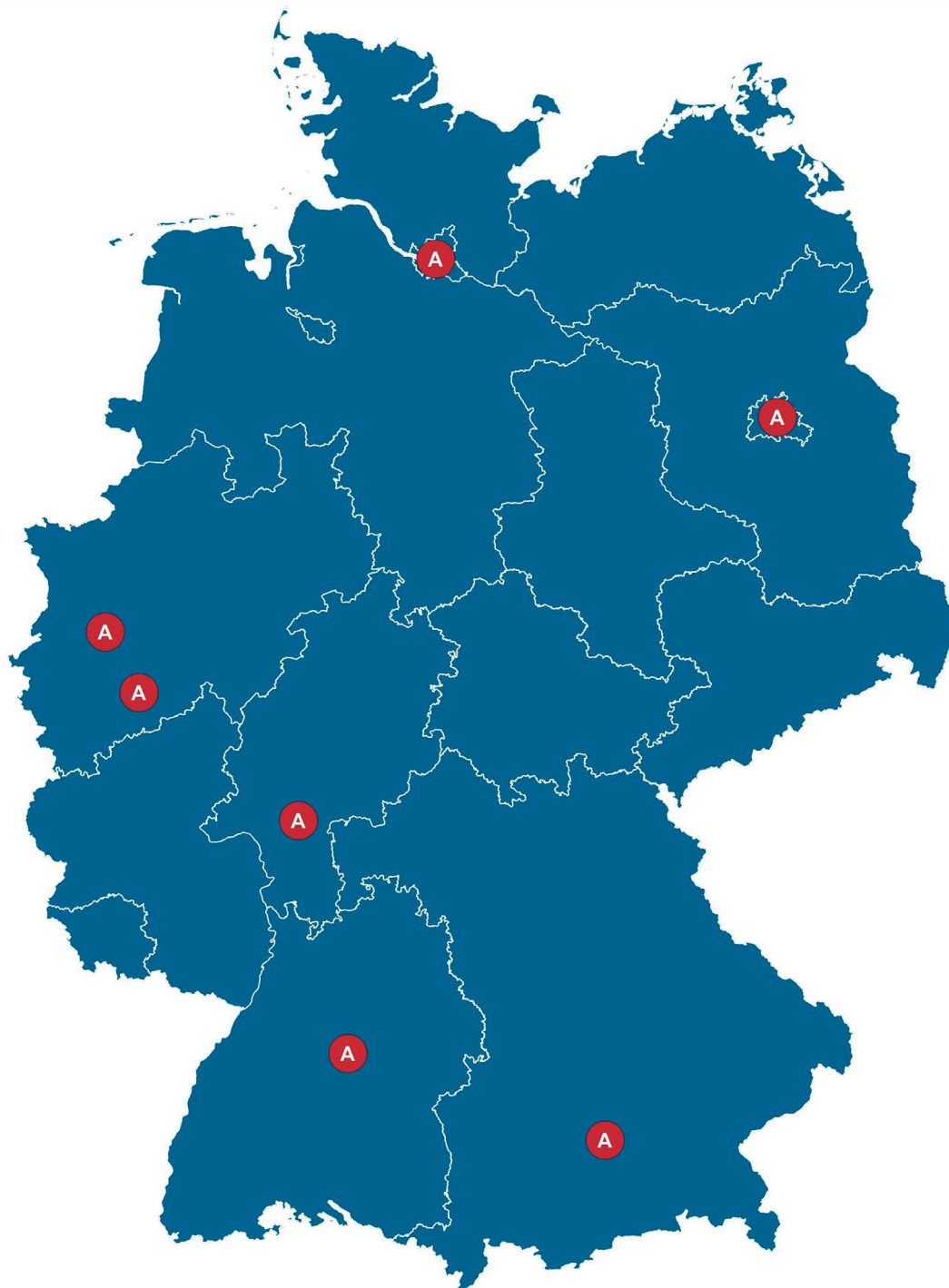


Impressionen von A-Standorten der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Einzelnachweise auf Seite 88



Top-Wohnungsmärkte



Klassifizierung der Städte

betrachtete Städte

 A-Städte

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

Top-Wohnungsmärkte



Überblick

Die deutschen Metropolen mit über 600.000 Einwohnern sind unter dem Punkt der A-Wohnungsmärkte 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 auf der einen Seite und des Wohnraumangebots auf der anderen Seite in den sieben Top-Standorten erläutert sowie anschließend die Situation und letztjährigen Veränderungen des Mietniveaus und der Preise für Eigentumswohnungen geschildert.

Nachfrage

Zu Beginn des Jahres 2019 leben rd. 10,05 Millionen Menschen in den sieben bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands. Dies entspricht einem Anteil an der bundesdeutschen Bevölkerung von über 11 %.

Die Großstädte Deutschlands üben dabei eine unverändert hohe Anziehungskraft aus, in deren Folge diese unvermindert anwachsen. So hat hier die Einwohnerzahl im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2017) im Schnitt der sieben Städte um 0,7 % zugenommen, womit die Mittelwerte der untersuchten B-Städte (+0,6 %), C-Städte (+0,4 %) und D-Städte (+0,4 %) – zum Teil sehr deutlich – überschritten werden.

Im langfristigen Vergleich wird unter den Top-7 der stärkste Zuwachs in Frankfurt erzielt. Hier stieg die Einwohnerzahl zwischen den Jahren 2013 und 2018 um 7,4 %. Darauf folgen Berlin (+6,5 %), Hamburg (+5,4 %) und Stuttgart (+5,1 %). Das Schlusslicht bildet Düsseldorf mit einem Plus von 3,4 %.

Angebot

Die Wohnungsbauaktivitäten in den sieben Städten haben sich zuletzt unterschiedlich entwickelt. In Summe sind in allen Standorten im Jahr 2018 48.567 Wohneinheiten durch Neu- und Umbaumaßnahmen auf den Markt gekommen. Damit werden zwar sowohl das Vorjahr (44.201 Einheiten) als auch der langjährige Durchschnitt (2013-2018: 39.204 Einheiten/Jahr) überschritten, zwischen den Städten gibt es aber deutliche Unterschiede.

So haben die Bauaktivitäten in Berlin, Hamburg, München und Köln zuletzt deutlich zugenommen, während in Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf die Bauaktivitäten nach hohen Fertigstellungen in 2017 nun zurückgegangen sind.

Stellt man die derzeitigen Angebotserweiterungen den Werten aus Bedarfsprognosen gegenüber, werden mittlerweile Annäherungen sichtbar. In der Regel bleiben die Neubauaktivitäten aber weiterhin hinter dem Bedarf zurück. Prognosewerte weichen zwar bei den konkreten Bedarfszahlen teilweise ab, die Grundtendenzen sind aber in der Regel deckungsgleich.

So hat zum Beispiel die Studie „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“ des Instituts der Wirtschaft Köln aus dem Jahr 2019 zum Ergebnis, dass zwischen den Jahren 2016 und 2018 in den sieben größten Städten im Schnitt gerade einmal 71 % der für notwendig erachteten Wohnungen fertiggestellt wurden. So sind 48.567 Einheiten in 2018 gebaut worden. Die Bedarfsrechnung sieht aber rd. 62.800 Wohnungen vor.

Top-Wohnungsmärkte



Mieten

Im Mietwohnsegment führt sich in allen A-Standorten der bereits aus den Vorjahren bekannte Anstieg der Mietpreise fort. Der durchschnittliche Anstieg der Angebotsmiete im kurzfristigen Vergleich (Q1-Q3 2019 zu Gesamtjahr 2018) ist mit 4,5 % auf dem identischen Wachstumsniveau des Vorjahres. Das Plus im Vergleich zum Jahr 2013 erreicht im Schnitt der sieben Städte 20,4 %. Im Mittel der sieben Städte wird damit nun eine Durchschnittsmiete von 13,80 €/m² verlangt.

Unter den A-Standorten wird die höchste Angebotsmiete mit 18,90 €/m² (Q1-Q3 2019) unverändert und mit deutlichem Abstand in München aufgerufen. Den stärksten Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete im Vergleich zum Vorjahr weist in den ersten drei Quartalen 2019 Stuttgart auf.

Hinsichtlich der Höhe der durchschnittlichen Angebotsmiete folgen auf München (+5,00 %) Frankfurt (15,20 €/m²; +5,9 %), Stuttgart (14,20 €/m²; +6,4 %), Hamburg (12,45 €/m²; +2,1 %), Köln (12,10 €/m²; +4,3 %), Berlin (12,05 €/m²; +4,8 %) und Düsseldorf (11,70 €/m²; +3,1 %) (aufgelistet nach der Höhe der durchschnittlichen Angebotsmiete).

Preise

Auch im Segment der Eigentumswohnungen setzen sich die Steigerungen der Angebotspreise weiter fort. So beläuft sich der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung im Schnitt der sieben Top-Standorte auf 5.590 €/m² (Q1-Q3 2019). Damit ist dieser im Vergleich zum Gesamtjahr 2018 um 6,8 % angewachsen, was nahezu der Quote des Vorjahres entspricht (Q1-Q3 2018 - 2017: +7,2 %). Im Vergleich zum Jahr 2013 beläuft sich das Plus auf 58,9 %. Sowohl im kurz- als auch im langfristigen Vergleich übersteigt damit das Preiswachstum den Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete.

Auch im Segment der Eigentumswohnungen bleibt München die teuerste Stadt unter den A-Standorten. Der durchschnittliche Angebotspreis beläuft sich hier (Q1-Q3 2019) auf 8.700 €/m². Im Vergleich zum Gesamtjahr 2018 stellt dies ein Plus von 7,9 % dar.

Es folgen Frankfurt (6.070 €/m²; +8,2 %), Hamburg (5.440 €/m²; +5,0 %), Berlin (5.060 €/m²; +10,2 %), Stuttgart (5.050 €/m²; +6,1 %), Düsseldorf (4.700 €/m²; +4,2 %) und Köln (4.110 €/m²; +5,7 %). Damit zeigt Berlin im Bereich der Eigentumswohnungen den stärksten Anstieg im Vergleich zu 2018, womit sich die Bundeshauptstadt nun vom vierten auf den dritten Rang unter den sieben Standorten geschoben hat.

Entwicklung

Die Mieten für Wohnraum und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den sieben Top-Städten Deutschlands bewegen sich unverändert nach oben. Die Wachstumsquoten im Schnitt der sieben Städte entsprechen dabei genau bzw. nahezu den prozentualen Anstiegen des Vorjahres.

Mit Blick auf das weiterhin bestehende Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage ist in den Top-Standorten auch im Jahr 2020 mit erneuten Miet- und Preisanstiegen zu rechnen.

Ein Fragezeichen steht im Zusammenhang mit den Folgen staatlicher Eingriffe in den Markt. So werden eine Verschärfung der Mietpreisbremse und vor allem der Mietpreisdeckel unweigerlich Einfluss auf die Mietpreise haben, was sich zeitversetzt auch auf die Kaufpreise für Wohnraum, aber auch auf Investitionsbereitschaft sowie Bauaktivitäten auswirken wird.

Erläuterung der Stadtübersichten

Erläuterung der Key Facts

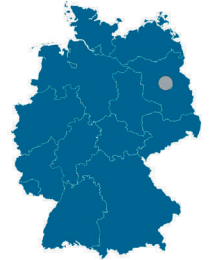
Auf den nachfolgenden Seiten werden zentrale Key Facts der untersuchten Wohnungsmärkte dargestellt, beginnend mit den sieben A-Standorten und darauf nachfolgend der 50 Städte ohne Metropolcharakter (sechs B-Standorte, 15 C-Standorte und 29 D-Standorte).

Für jeden Standort werden auf einer Seite zentrale Fakten zur Situation und Veränderungen der Ökonomie (Beschäftigte, Kaufkraft, Arbeitslosigkeit), der Bevölkerungszahl und -entwicklung sowie des Wohnungsmarktes (Wohngebäude- und Wohnungsbestand, Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen) zur Verfügung gestellt. Hinzu kommen Zeitreihen zur Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen sowie der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (ETW) in den betreffenden Kommunen.

Die Ergebnisse eines Vergleichsmodells (Rating 0 bis 6), bei dem einzelne (wohn-)wirtschaftliche und demographische Faktoren der untersuchten Städte gegenübergestellt werden, sind innerhalb eines Netzdiagramms dargelegt. Hierdurch ist ein direkter Vergleich der Untersuchungsräume möglich.

Einbezogen und miteinander ins Verhältnis gesetzt wurden dabei die Entwicklung der Einwohnerzahl (2013 – 2018), die Arbeitslosigkeit (Quote Oktober 2019), die Kaufkraft (absolut in Euro je Einwohner) sowie die Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen und Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Q1 - Q3 2019 zu 2018). In dem Netzdiagramm ist der Mittelwert der 57 untersuchten Städte je Faktor orange eingefärbt. Die Einzeldarstellung der betrachteten Stadt erfolgt in blauer Farbe.

Im Rahmen einer Zusammenfassung werden zudem die zentralen Fakten und vor allem das jeweilige Resultat des Vergleichs der jeweiligen Stadt zur durchschnittlichen Gesamtentwicklung kurz dargestellt.



Key Facts – Bundesland: Berlin – Städtekatgorie: A

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 3.644.826 / +6,5 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 1.527.912 / +3,5 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.689 € / +3,3 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 7,8 % / +0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 326.882 / +3,4 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 1.949.252 / +3,5 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 16.706 / Ø 12.024	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 24.218 / Ø 21.349

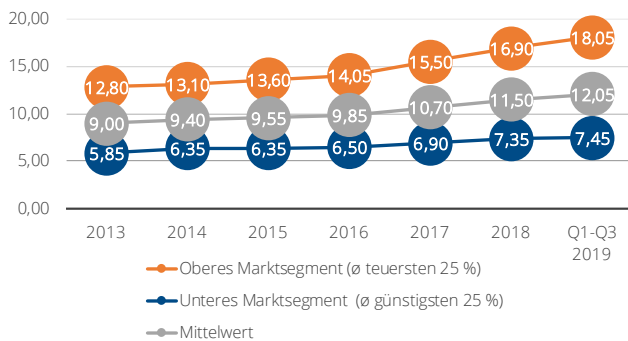
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
18,05 €/m²	12,05 €/m²	7,45 €/m²

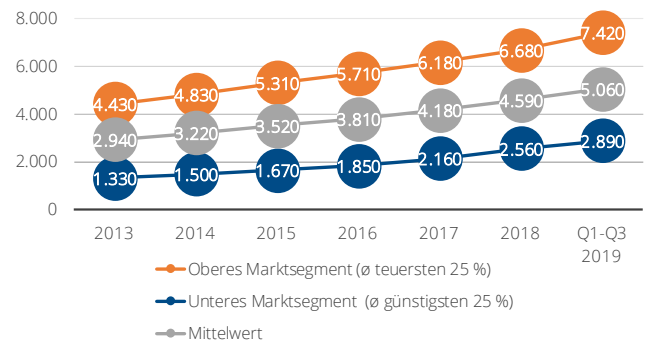
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
7.420 €/m²	5.060 €/m²	2.890 €/m²

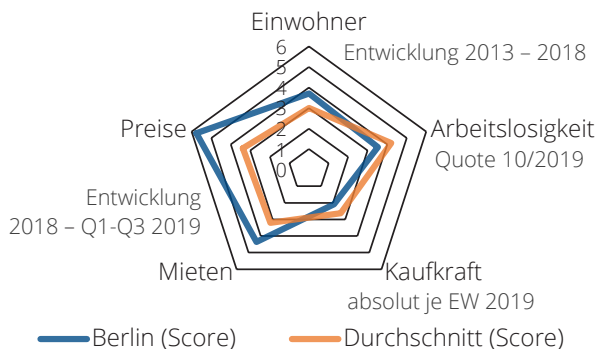
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Berlin



Zusammenfassung

In Berlin leben zu Beginn des Jahres 2019 3.644.826 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 6,5 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 7,8 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 21.689 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (12,05 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 5.060 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen einen über dem Durchschnitt liegenden Anstieg.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: A

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 619.294 / +3,4 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 424.470 / +1,2 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 27.853 € / +3,1 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 6,6 % / +0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 71.227 / +1,8 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 345.308 / +3,0 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 2.575 / Ø 2.146	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 3.028 / Ø 3.012

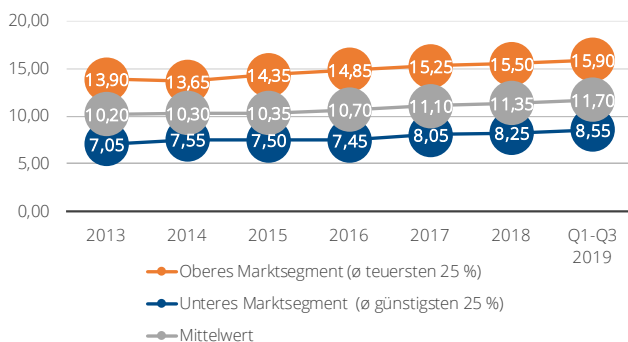
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
15,90 €/m²	11,70 €/m²	8,55 €/m²

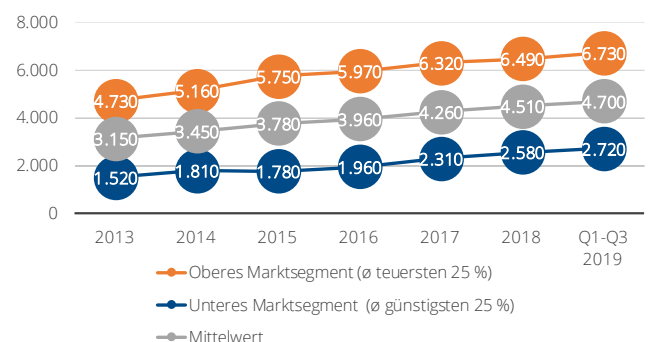
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
6.730 €/m²	4.700 €/m²	2.720 €/m²

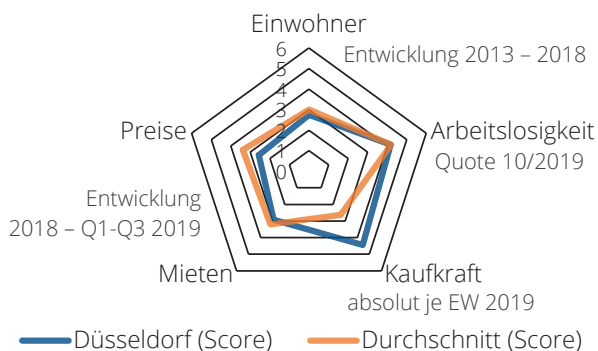
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Düsseldorf



Zusammenfassung

In Düsseldorf leben zu Beginn des Jahres 2019 619.294 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 3,4 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,6 % schlechter als der Untersuchungsdurchschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 27.853 Euro aber über dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (11,70 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 4.700 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Hessen – Städtekategorie: A

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 753.056 / +7,4 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 602.428 / +3,1 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 27.088 € / +3,3 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 4,9 % / -0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 77.623 / +2,6 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 393.186 / +5,7 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 3.761 / Ø 4.176	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 7.329 / Ø 5.657

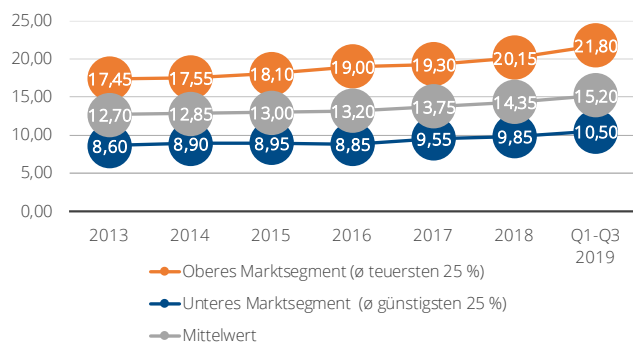
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
21,80 €/m²	15,20 €/m²	10,50 €/m²

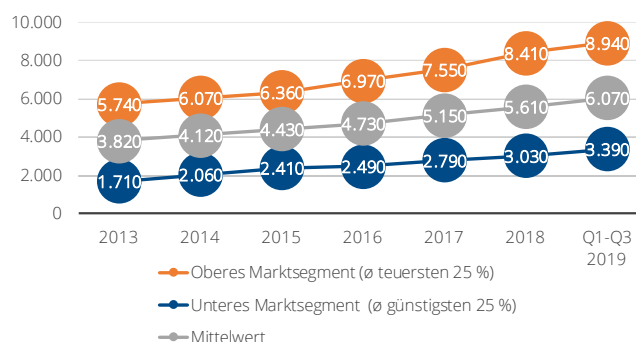
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
8.940 €/m²	6.070 €/m²	3.390 €/m²

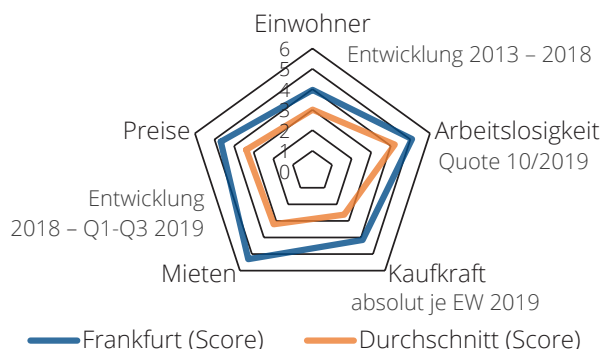
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Frankfurt



Zusammenfassung

In Frankfurt leben zu Beginn des Jahres 2019 753.056 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 7,4 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 4,9 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 27.088 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (15,20 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 6.070 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Hamburg – Städtekategorie: A

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 1.841.179 / +5,4 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 996.031 / +2,2 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 26.079 € / +3,5 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 6,1 % / 0,0 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 252.751 / +3,3 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 956.476 / +4,3 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 10.674 / Ø 8.036	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 11.087 / Ø 10.643

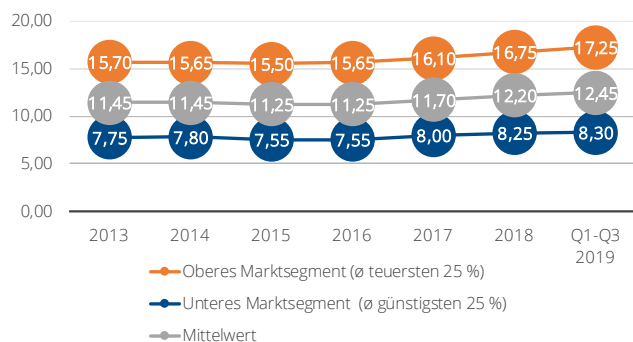
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
17,25 €/m²	12,45 €/m²	8,30 €/m²

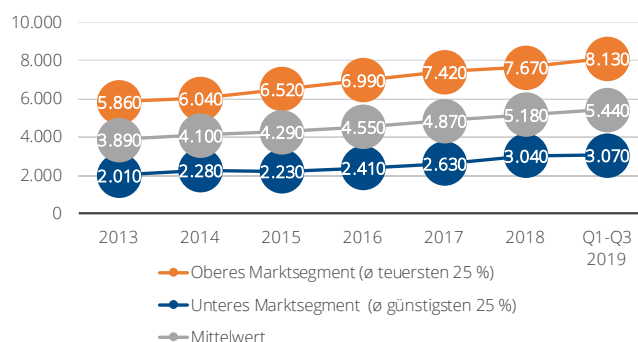
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
8.130 €/m²	5.440 €/m²	3.070 €/m²

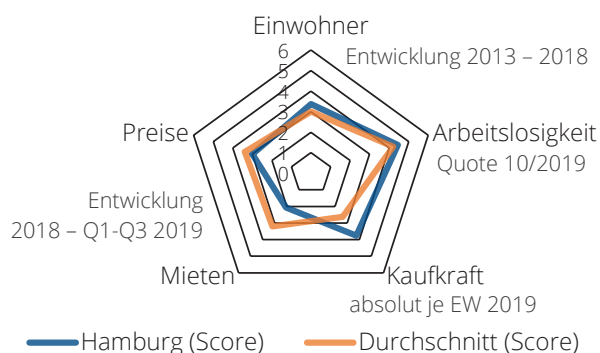
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



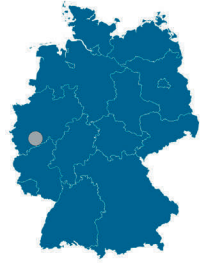
Entwicklung des Standortes Hamburg



Zusammenfassung

In Hamburg leben zu Beginn des Jahres 2019 1.841.179 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 5,4 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 6,1 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 26.079 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (12,45 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 5.440 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: A

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 1.085.664 / +5,0 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 582.613 / +2,5 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 25.064 € / +2,5 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 7,8 % / +0,4 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 138.364 / +2,2 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 561.661 / +2,6 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 3.653 / Ø 3.243	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 3.269 / Ø 3.500

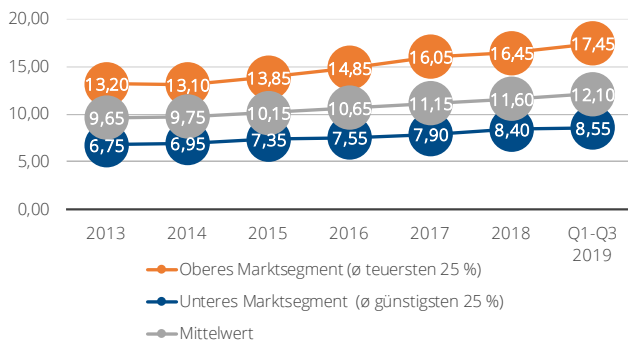
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
17,45 €/m²	12,10 €/m²	8,55 €/m²

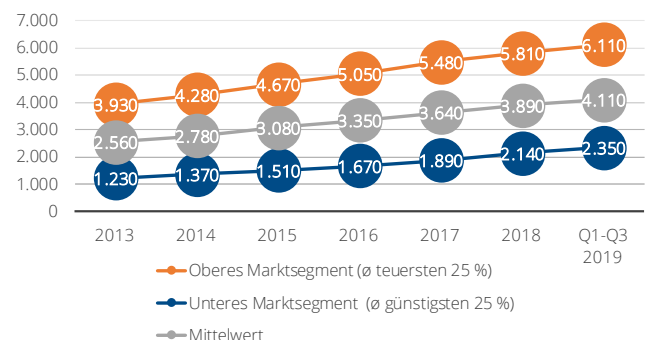
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
6.110 €/m²	4.110 €/m²	2.350 €/m²

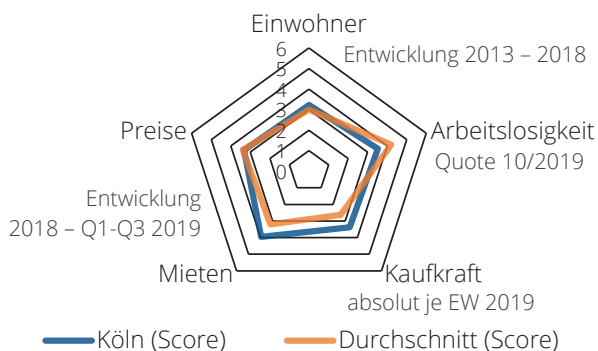
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Köln



Zusammenfassung

In Köln leben zu Beginn des Jahres 2019 1.085.664 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 5,0 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 7,8 % schlechter als der Untersuchungsdurchschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 25.064 Euro aber über dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (12,10 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 4.110 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im Mietsegment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Bayern – Städtekategorie: A

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 1.471.508 / +4,5 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 897.140 / +2,6 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 31.925 € / +3,2 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 3,4 % / -0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 142.827 / +3,8 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 800.262 / +4,4 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 9.351 / Ø 7.639	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 12.581 / Ø 9.988

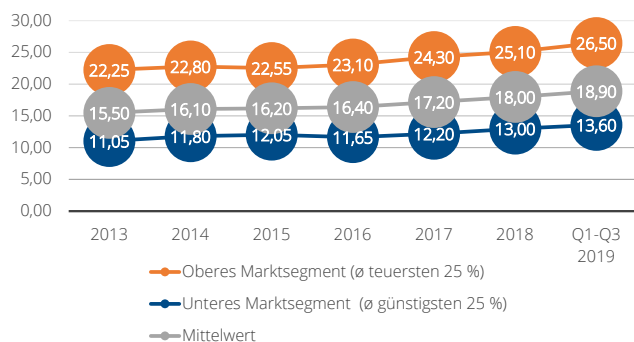
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
26,50 €/m²	18,90 €/m²	13,60 €/m²

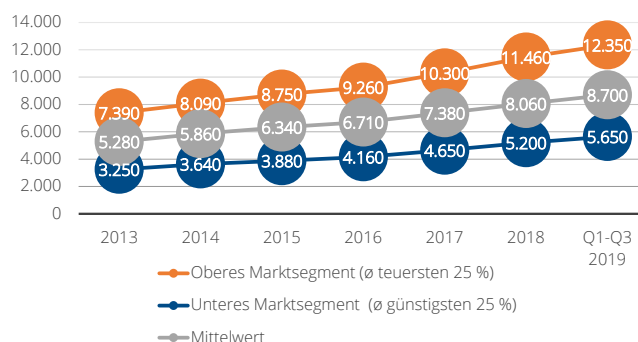
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
12.350 €/m²	8.700 €/m²	5.650 €/m²

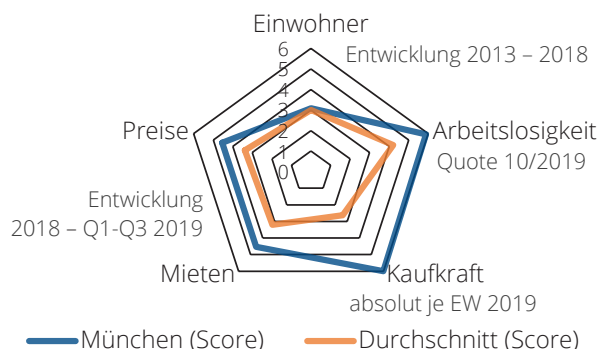
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes München



Zusammenfassung

In München leben zu Beginn des Jahres 2019 1.471.508 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 4,5 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 3,4 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 31.925 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (18,90 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 8.700 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Baden-Württemberg – Städtekatgorie: A

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 634.830 / +5,1 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 426.014 / +2,2 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 26.910 € / +4,2 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 4,2 % / +0,2 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 75.107 / +1,4 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 313.964 / +2,9 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.847 / Ø 1.941	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 2.100 / Ø 1.920

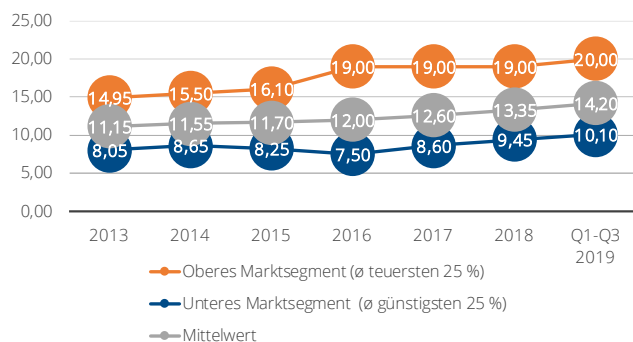
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
20,00 €/m²	14,20 €/m²	10,10 €/m²

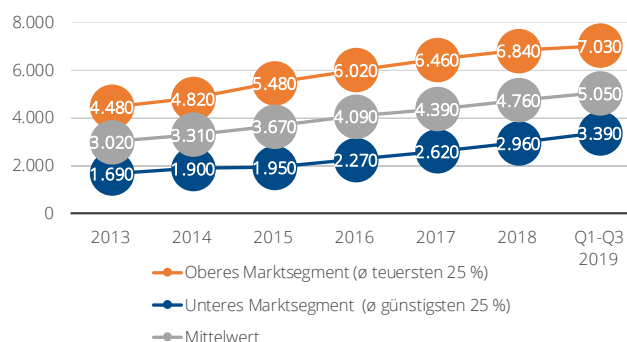
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
7.030 €/m²	5.050 €/m²	3.390 €/m²

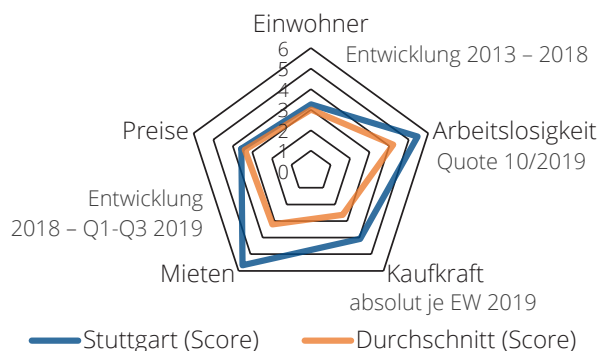
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Stuttgart



Zusammenfassung

In Stuttgart leben zu Beginn des Jahres 2019 634.830 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 5,1 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 4,2 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 26.910 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (14,20 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 5.050 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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

Märkte ohne Metropolcharakter

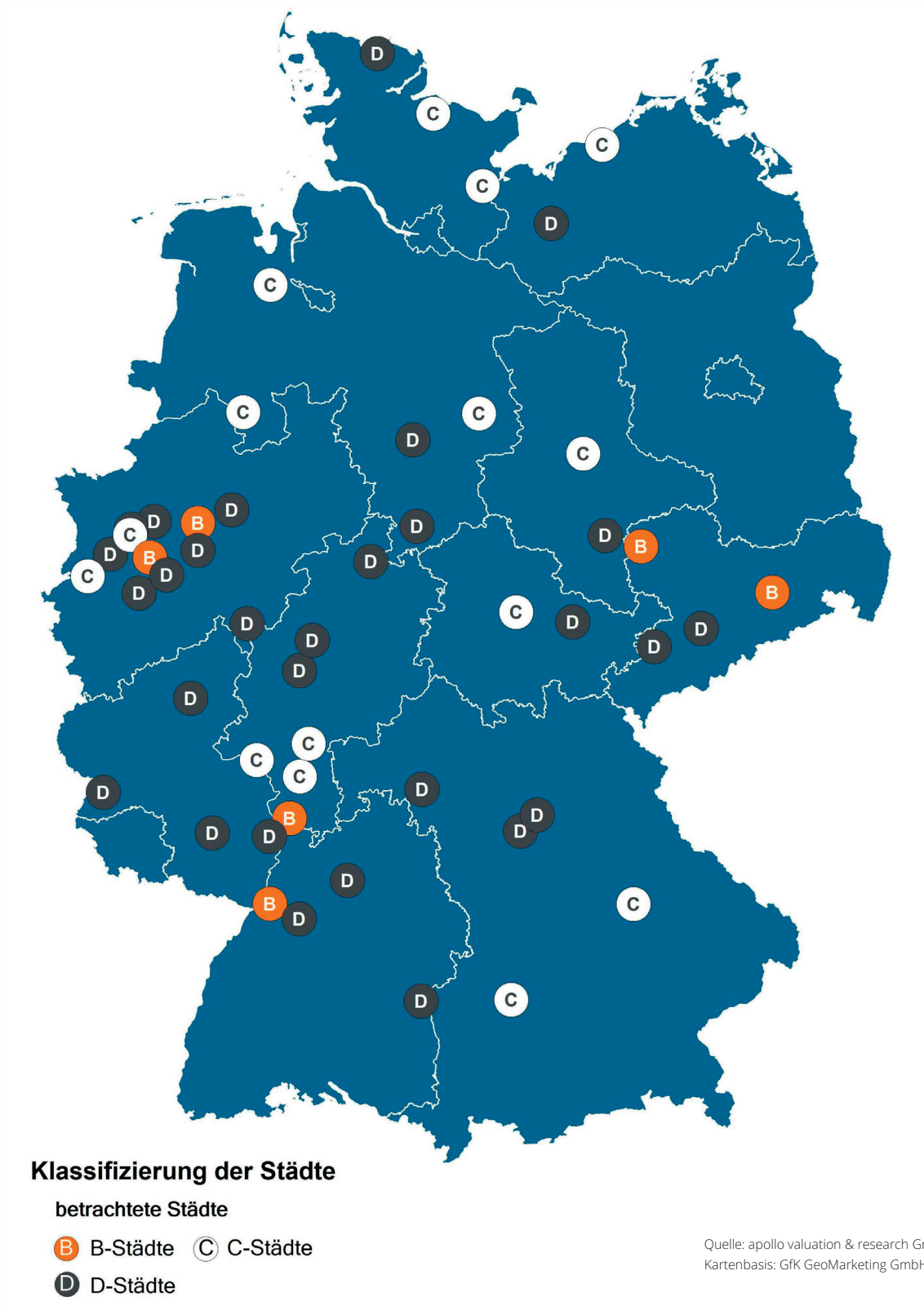


Impressionen von Märkten
ohne Metropolcharakter der
ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

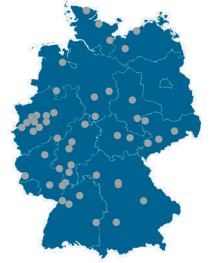
Einzelnachweise auf Seite 88



Märkte ohne Metropolcharakter



Märkte ohne Metropolcharakter



Überblick

In Fortführung der Untersuchung aus dem Vorjahr sind von den in Deutschland klassifizierten 120 Wohnungsmärkten ohne Metropolcharakter insgesamt sechs B-Standorte, 15 C-Standorte und 29 D-Standorte näher analysiert worden, womit die Zeitreihe aus den Vorberichten fortgeführt wird. 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 findet eine Darstellung des Mietniveaus sowie der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen statt.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im vergangenen Jahr erneut gestiegen. Gemessen an der Einwohnerzahl sind in Summe (2017 – 2018) sowohl die sechs B-Standorte (+0,6 %) als auch die 15 C-Standorte (+0,4 %) und die 29 D-Standorte (+0,4 %) angewachsen.

Auf kommunaler Ebene zeigen bei der kurzfristigen Betrachtung Essen (B-Standort), Mönchengladbach, Mülheim und Kiel (C-Standorte) sowie Hamm, Oberhausen und Zwickau (D-Standorte) einen Rückgang. Bei längerfristiger Betrachtung (2013 zu 2018) weist von den betrachteten Kommunen lediglich Zwickau Einwohnerverluste (in Höhe von 2,2 %) auf.

Angebot

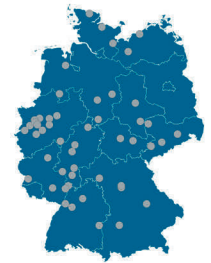
In den betrachteten Städten ohne Metropolcharakter ist in den letzten Jahren in Summe das Wohnraumangebot angewachsen. Demnach hat der Wohnungsbestand im Jahresvergleich 2018 zu 2017 in allen drei Segmenten im Schnitt der jeweili-

gen Untersuchungsstädte um rd. 0,5 % zugenommen (A-Standorte: +0,9 %). Damit unterschreitet das Bestandswachstum bei den B-Städten geringfügig die Anstiegsquote der Einwohner. Bei den C- und den D-Standorten wird diese leicht übertroffen.

Erhöhte angebotsseitige Aktivitäten sind auch bei den Baufertigstellungen ermittelbar. So hat die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in allen Städteclustern sowohl im kurzfristigen Vergleich (2018 zu 2017) als auch bei der langfristigen Gegenüberstellung (2018 zu Ø 2013-2018) zugenommen. Den Spitzenwert nehmen dabei die B-Standorte mit einem kurzfristigen Anstieg von über 20 % ein.

Diese Resultate decken sich mit Aussagen aktueller Prognosen. So besagt u.a. die Wohnungsbedarfsstudie „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“ des Instituts der Wirtschaft Köln aus dem Jahr 2019, dass in den 71 kreisfreien Großstädten Deutschlands die Bauleistung seit Jahren ansteigt. Der für notwendig erachtete Neubau wird bislang aber noch nicht erreicht. Langfristig würde der Bedarf aber gedeckt werden können, wenn die jetzige Bauleistung auch in den kommenden Jahren anhält. Bei kommunaler Einzelbetrachtung zeigen sich im Jahresvergleich 2018 zu 2017 sowohl deutliche Steigerungen als auch Rückgänge bei den Neubauaktivitäten. Unabhängig hiervon sind in nahezu allen Betrachtungsstädten die Wohnungsbestände zuletzt angewachsen, wenn auch in einer Vielzahl der Städte das prozentuale Anstieg hinter dem Plus der Einwohnerentwicklung zurückbleibt. Hier sind insbesondere Leipzig, Ludwigshafen, Offenbach, Pforzheim und Darmstadt zu nennen.

Märkte ohne Metropolcharakter



Mieten

Alle in der Analyse betrachteten Städte sind wie im Vorjahr ausnahmslos von einer steigenden Preisentwicklung im Mietwohnungssektor geprägt. So bewegt sich der mittlere Anstieg der Angebotsmiete bei den sechs betrachteten B-Standorten (Q1-Q3 2019 zu Gesamtjahr 2018) bei 3,3 % auf nun im Schnitt 8,60 €/m². Die 15 analysierten C-Standorte weisen im gleichen Zeitraum ein durchschnittliches Wachstum von 3,6 % (9,05 €/m²) und die 29 D-Standorte von 3,1 % (8,05 €/m²) auf. Damit sind die Vorjahresveränderungen nahezu erreicht worden (Q1-Q3 2018 zu Gesamtjahr 2017: B-Städte: 3,6 % / C-Städte: 3,6 % / D-Städte: 3,4 %). Die längerfristigen Steigerungen (Vergleich zum Jahr 2013) liegen in den B-Standorten bei 21,5 %, in den C-Standorten bei 20,5 % und in den D-Standorten bei 19,1 %.

Auf kommunaler Ebene reichen die letztjährigen Veränderungen von dem geringsten Mietanstieg in Höhe von 0,8 % (Halle) bis zu einem Plus von 6,8 % (Heilbronn). Die höchste durchschnittliche Angebotsmiete im analysierten Zeitraum 2019 wird mit 11,65 €/m² in Mainz erreicht. Das Schlusslicht ist mit 5,35 €/m² Chemnitz.

Preise

Auch im Segment der Eigentumswohnungen zeigt die Preisentwicklung ausnahmslos nach oben und erreicht dabei erneut Steigerungsquoten, die sich über den Mietanstiegen bewegen. So weisen die sechs B-Standorte im Vergleich Q1-Q3 2019 zum Gesamtjahr 2018 bei dem durchschnittlichen Angebotspreis ein Plus von im Schnitt 6,1 % auf 2.720 €/m² auf.

Im Vergleich zum Jahr 2013 bedeutet dies ein Wachstum von 41,9 %. Die C-Standorte zeigen beim kurzfristigen Vergleich einen Zuwachs von 6,3 % sowie von 45,9 % auf 2.970 €/m² im Vergleich zu 2013. Bei den D-Standorten sind Anstiege von

5,1 % bzw. 39,1 % auf nun 2.360 €/m² ermittelt worden.

Damit sind auch im Segment der Eigentumswohnungen ähnliche Veränderungen erreicht worden, wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (Q1-Q3 2018 zu Gesamtjahr 2017: B-Städte: 4,6 % / C-Städte: 6,5 % / D-Städte: 5,8 %).

Der höchste durchschnittliche Angebotskaufpreis unter den B- bis D-Standorten zum Ende des dritten Quartals 2019 wird in Regensburg mit 4.510 €/m² aufgerufen. Die stärkste Preissteigerung weist Pforzheim mit einem Plus von 10,7 % auf. Die ersten Plätze auf der Gegenseite nehmen Zwickau (850 €/m²) bzw. Erfurt (+1,3 %) ein.

Entwicklung

Der Vergleich der Miet- und Kaufpreisentwicklungen (Q1 - Q3 2019 zu 2018) zu den Veränderungen im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres zeigt keine signifikanten Unterschiede. So bewegen sich die Steigerungsquoten der Angebotsmieten und der Angebotskaufpreise nahezu auf dem Niveau der Analyse aus 2018.

Auch in den Städten ohne Metropolcharakter ist in den kommenden Monaten noch mit keinen auffälligen Änderungen bei der Angebots- und Nachfrageentwicklung zu rechnen, so dass auch weitere Miet- und Kaufpreisanstiege – ggf. in verlangsamter Form – zu erwarten sind.

Allerdings werden die Veränderungen auf kommunaler Ebene – wie in der Vergangenheit auch – in Abhängigkeit der jeweiligen Angebots- und Nachfragesituation in den Kommunen unterschiedlich stark ausfallen. Größeren Einfluss können sicherlich exogene Einflüsse bzw. staatliche Eingriffe in den Markt haben. Zum jetzigen Zeitpunkt können die Auswirkungen aber noch nicht abschließend bewertet werden.



Key Facts – Bundesland: Bayern – Städtekategorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 295.135 / +6,7 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 147.489 / +1,5 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 23.319 € / +3,7 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 4,8 % / +0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 38.267 / +2,7 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 153.246 / +4,2 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.166 / Ø 1.363	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.219 / Ø 1.405

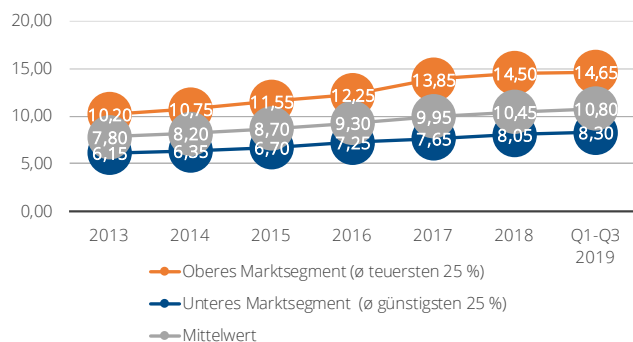
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
14,65 €/m²	10,80 €/m²	8,30 €/m²

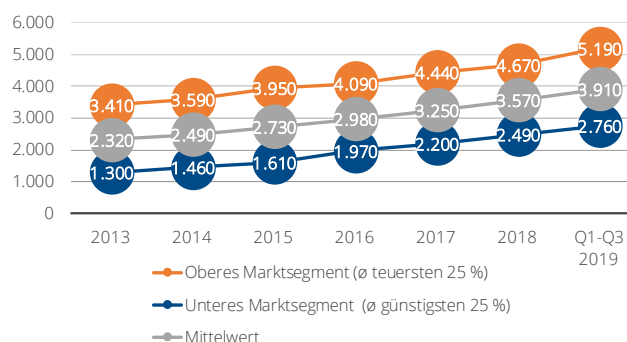
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
5.190 €/m²	3.910 €/m²	2.760 €/m²

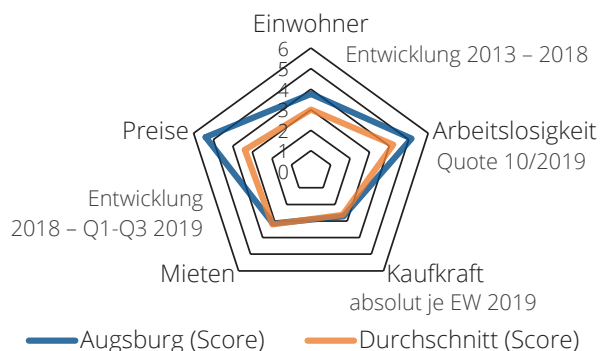
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Augsburg



Zusammenfassung

In Augsburg leben zu Beginn des Jahres 2019 295.135 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 6,7 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 4,8 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 23.319 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (10,80 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.910 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im ETW-Segment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: **Niedersachsen** – Städtekategorie: **C**

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 248.292 / +0,4 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 132.230 / +1,6 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 25.295 € / +3,9 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 4,7 % / -0,3 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 42.041 / +1,5 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 138.836 / +1,7 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 527 / Ø 394	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 570 / Ø 472

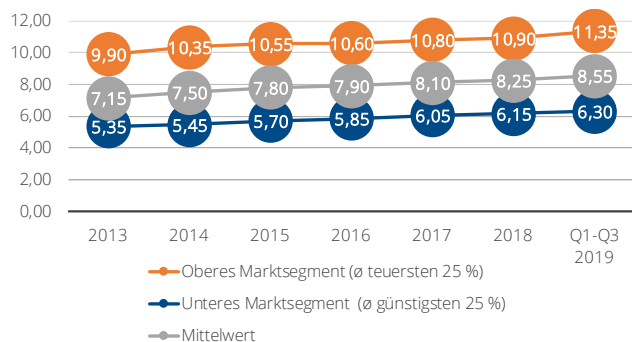
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
11,35 €/m²	8,55 €/m²	6,30 €/m²

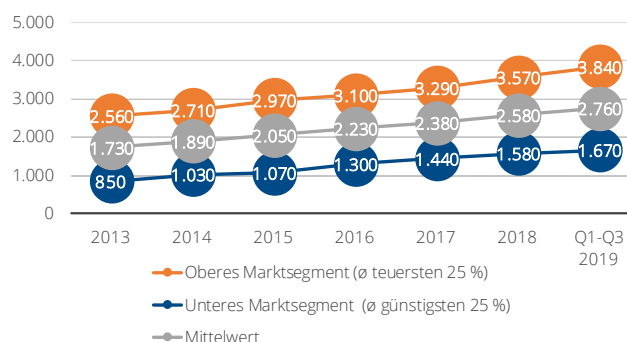
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.840 €/m²	2.760 €/m²	1.670 €/m²

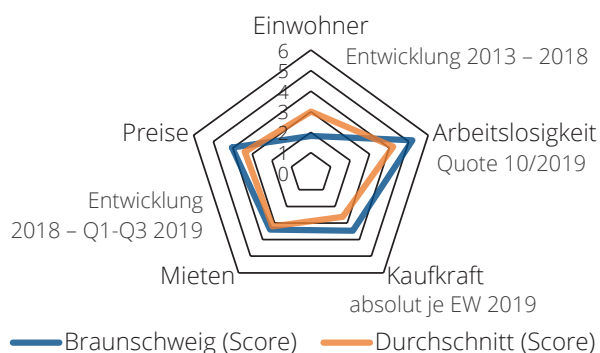
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Braunschweig



Zusammenfassung

In Braunschweig leben zu Beginn des Jahres 2019 248.292 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 0,4 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 4,7 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 25.295 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,55 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.760 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Sachsen – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 247.237 / +2,2 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 117.159 / +0,3 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.028 € / +3,5 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 6,3 % / -0,8 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 32.659 / +3,3 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 154.804 / +1,1 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 513 / Ø 373	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 720 / Ø 455

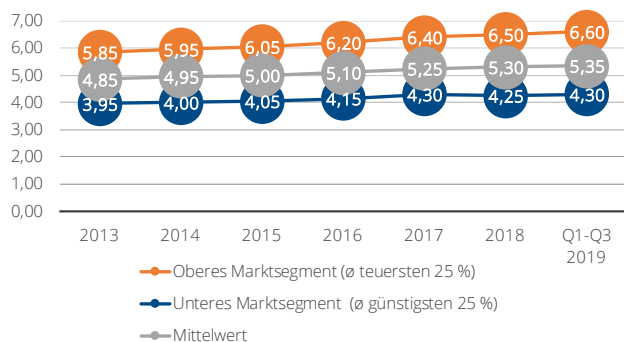
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
6,60 €/m²	5,35 €/m²	4,30 €/m²

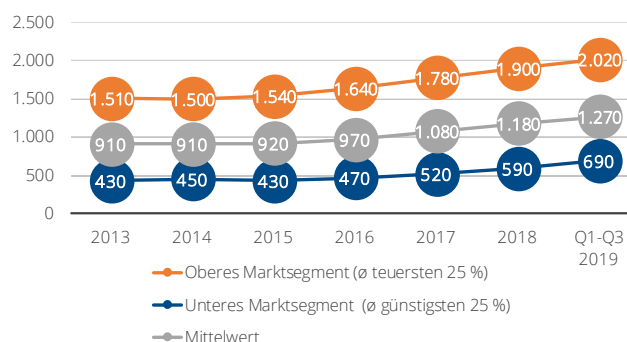
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.020 €/m²	1.270 €/m²	690 €/m²

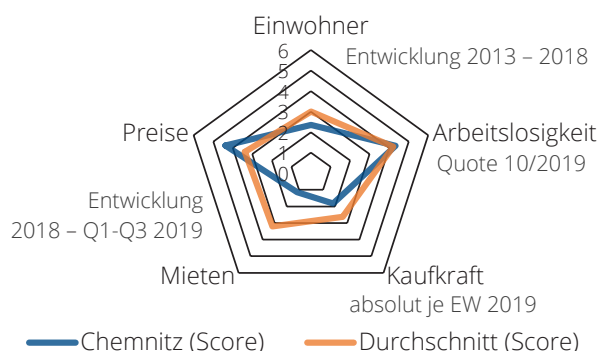
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



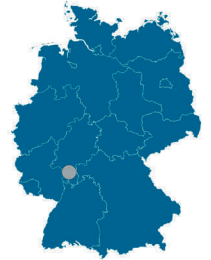
Entwicklung des Standortes Chemnitz



Zusammenfassung

In Chemnitz leben zu Beginn des Jahres 2019 247.237 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,2 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,3 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 21.028 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (5,35 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.270 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im ETW-Segment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Hessen – Städtekategorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 159.207 / +6,3 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 105.338 / +2,0 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 25.756 € / +3,5 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 5,0 % / +0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 23.452 / +1,4 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 78.525 / +2,7 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 255 / Ø 617	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 946 / Ø 834

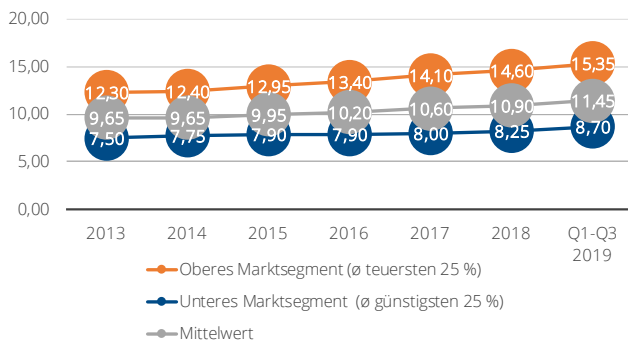
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
15,35 €/m²	11,45 €/m²	8,70 €/m²

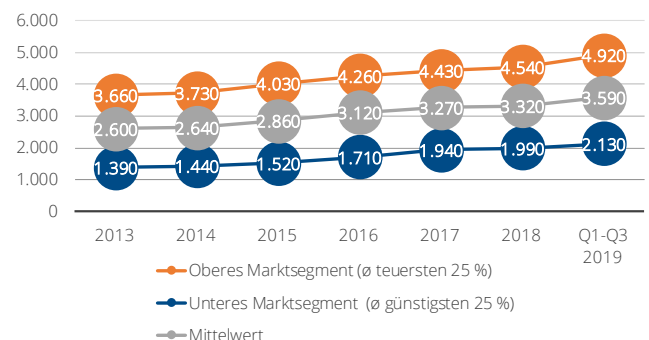
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.920 €/m²	3.590 €/m²	2.130 €/m²

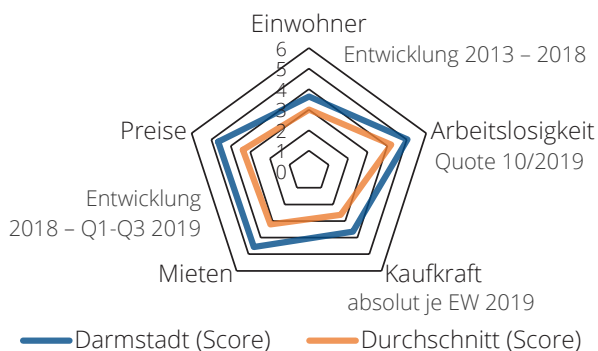
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Darmstadt



Zusammenfassung

In Darmstadt leben zu Beginn des Jahres 2019 159.207 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 6,3 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 5,0 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 25.756 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (11,45 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.590 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: B

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 587.010 / +1,9 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 246.603 / +2,9 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.756 € / +3,4 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 10,0 % / +0,2 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 95.030 / +2,3 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 316.955 / +1,8 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.649 / Ø 1.240	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.642 / Ø 1.587

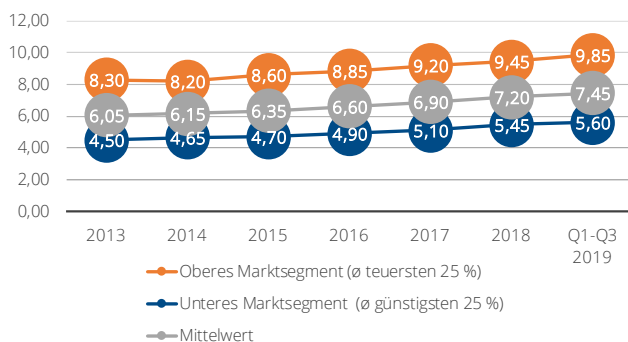
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,85 €/m²	7,45 €/m²	5,60 €/m²

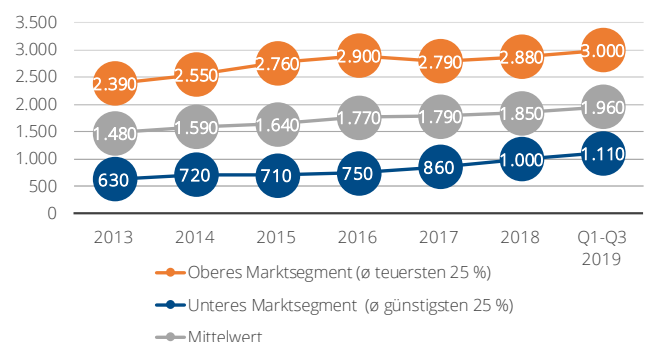
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.000 €/m²	1.960 €/m²	1.110 €/m²

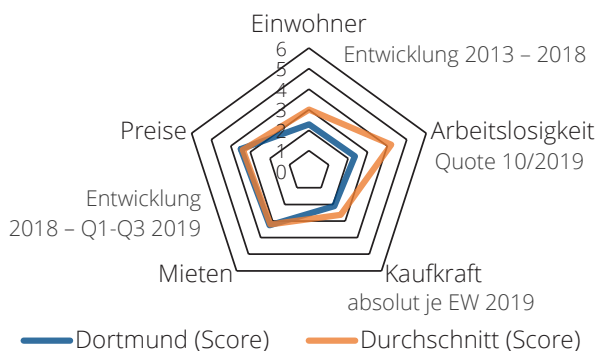
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



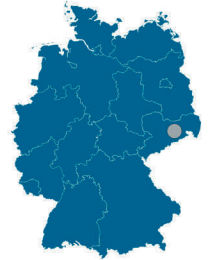
Entwicklung des Standortes Dortmund



Zusammenfassung

In Dortmund leben zu Beginn des Jahres 2019 587.010 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 1,9 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 10,0 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 21.756 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,45 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.960 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Sachsen – Städtekategorie: B

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 554.649 / +4,5 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 269.422 / +1,4 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.623 € / +3,4 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 5,4 % / -0,4 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 58.522 / +3,7 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 306.552 / +3,6 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 2.233 / Ø 1.922	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 3.756 / Ø 3.453

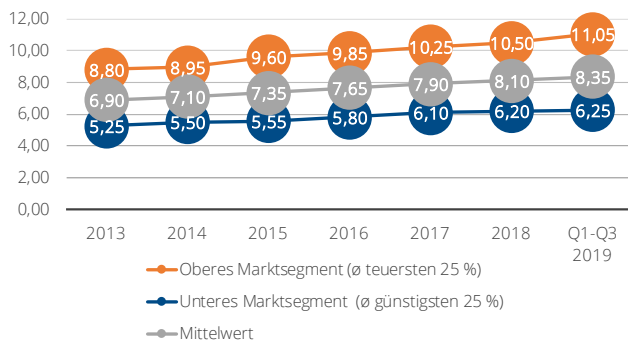
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
11,05 €/m²	8,35 €/m²	6,25 €/m²

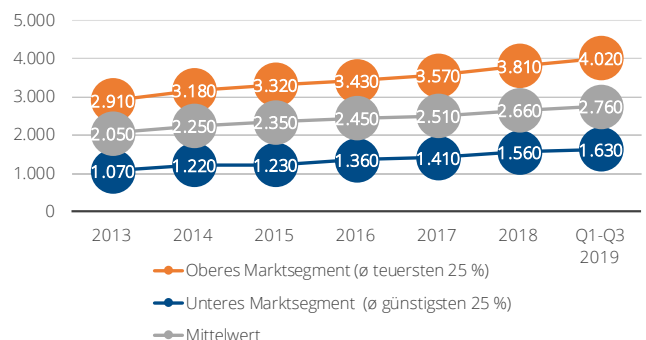
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.020 €/m²	2.760 €/m²	1.630 €/m²

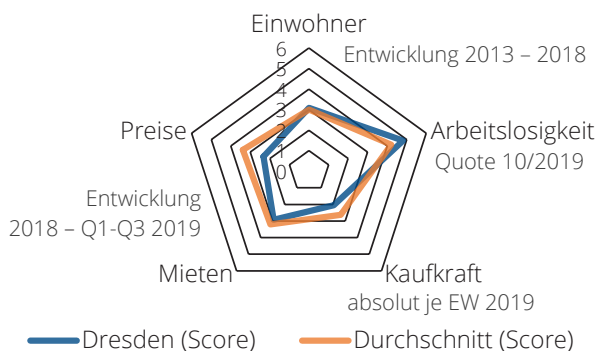
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



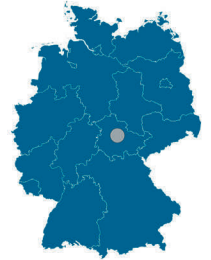
Entwicklung des Standortes Dresden



Zusammenfassung

In Dresden leben zu Beginn des Jahres 2019 554.649 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 4,5 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,4 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 21.623 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,35 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.760 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Thüringen – Städtekategorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 213.699 / +4,3 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 108.960 / +0,8 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.839 € / +3,9 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 5,4 % / -0,3 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 28.628 / +3,0 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 116.976 / +1,8 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 504 / Ø 413	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 713 / Ø 534

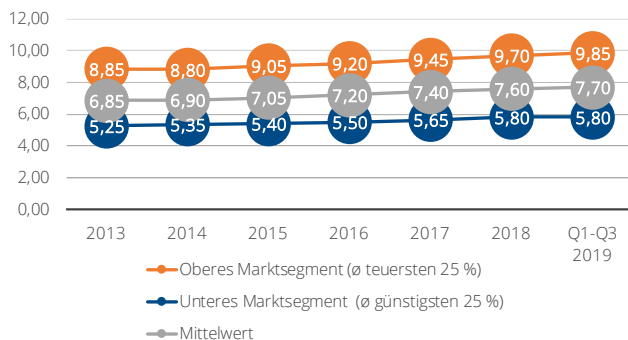
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,85 €/m²	7,70 €/m²	5,80 €/m²

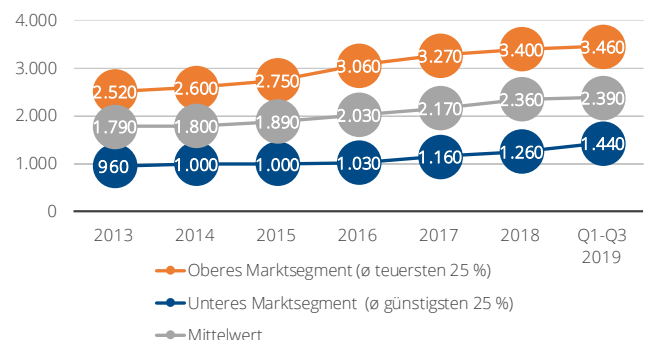
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.460 €/m²	2.390 €/m²	1.440 €/m²

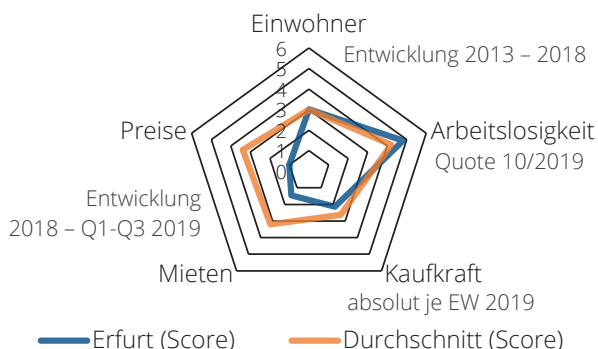
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Erfurt



Zusammenfassung

In Erfurt leben zu Beginn des Jahres 2019 213.699 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 4,3 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,4 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 21.839 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,70 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.390 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Bayern – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 111.962 / +6,0 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 91.977 / +1,3 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 28.467 € / +2,3 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 3,4 % / -0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 19.266 / +3,8 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 64.741 / +5,7 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.056 / Ø 630	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 788 / Ø 750

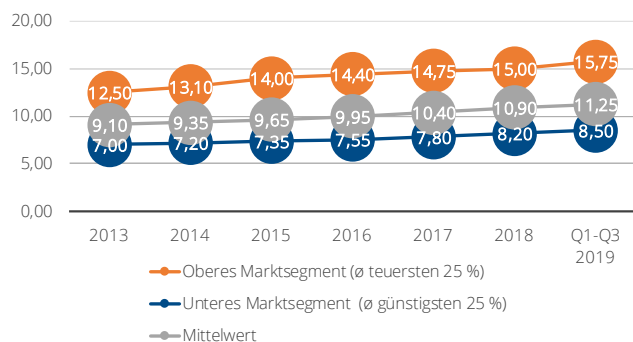
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
15,75 €/m²	11,25 €/m²	8,50 €/m²

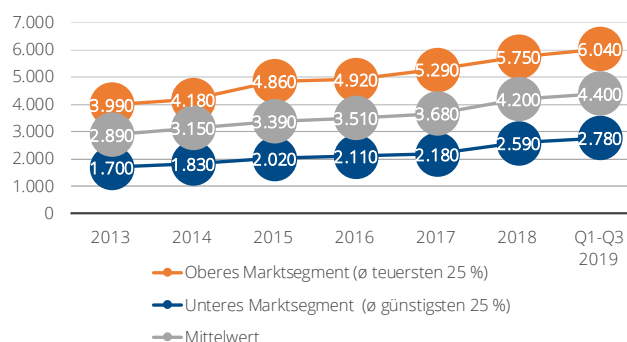
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
6.040 €/m²	4.400 €/m²	2.780 €/m²

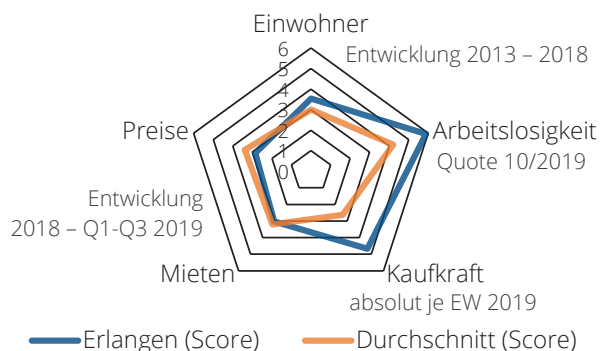
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Erlangen



Zusammenfassung

In Erlangen leben zu Beginn des Jahres 2019 111.962 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 6,0 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 3,4 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 28.467 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (11,25 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 4.400 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: B

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 583.109 / +2,3 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 250.602 / +1,8 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 22.913 € / +2,8 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 10,1 % / -0,3 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 88.101 / +1,4 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 314.732 / +1,4 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.121 / Ø 619	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 2.136 / Ø 1.234

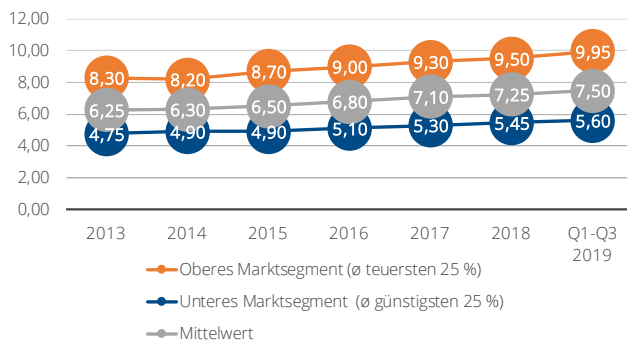
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,95 €/m²	7,50 €/m²	5,60 €/m²

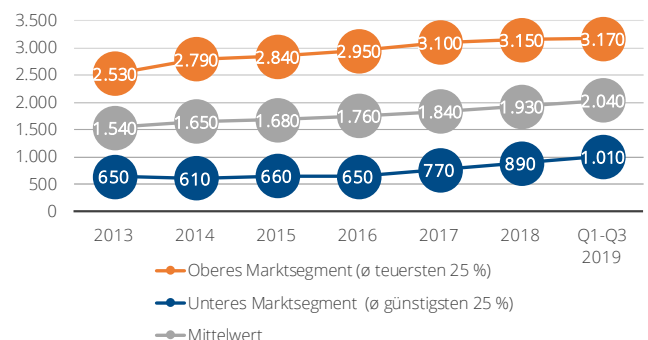
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.170 €/m²	2.040 €/m²	1.010 €/m²

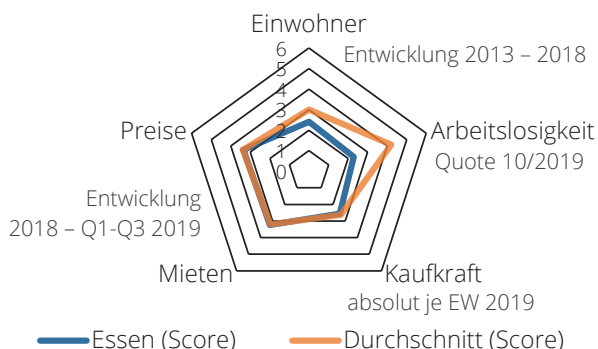
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Essen



Zusammenfassung

In Essen leben zu Beginn des Jahres 2019 583.109 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,3 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 10,1 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 22.913 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,50 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.040 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im Mietsegment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Schleswig-Holstein – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 89.504 / +6,6 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 44.607 / +1,3 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.174 € / +3,3 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 8,1 % / +0,4 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 17.208 / +3,6 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 50.432 / +3,9 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 938 / Ø 396	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 837 / Ø 574

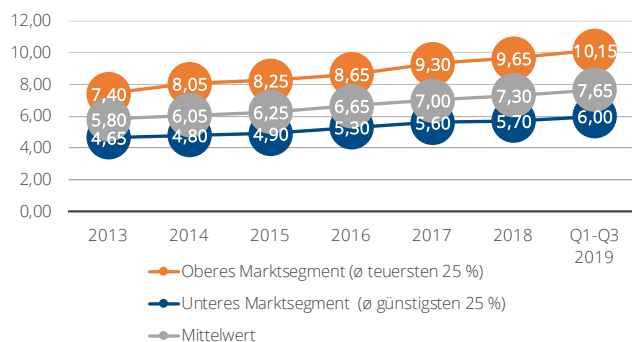
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
10,15 €/m²	7,65 €/m²	6,00 €/m²

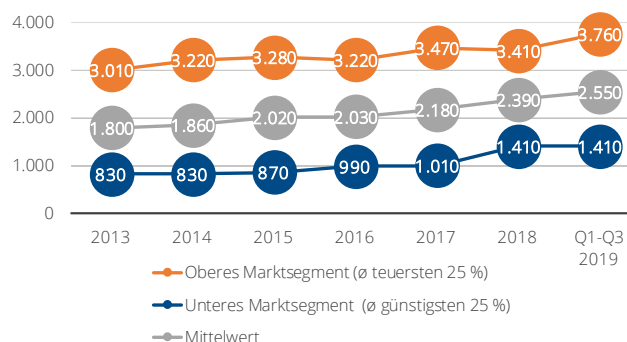
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.760 €/m²	2.550 €/m²	1.410 €/m²

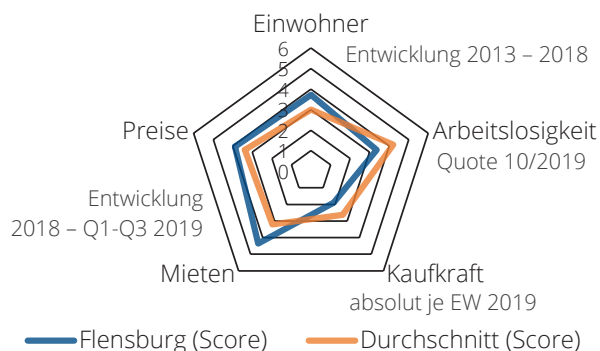
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Flensburg



Zusammenfassung

In Flensburg leben zu Beginn des Jahres 2019 89.504 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 6,6 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 8,1 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 21.174 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,65 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.550 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Bayern – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 127.748 / +6,6 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 48.770 / +0,6 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 25.607 € / +3,1 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 4,7 % / +0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 19.374 / +4,1 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 64.468 / +5,1 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 391 / Ø 637	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 409 / Ø 741

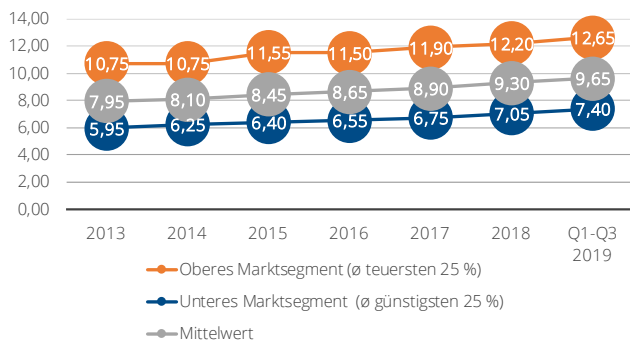
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
12,65 €/m²	9,65 €/m²	7,40 €/m²

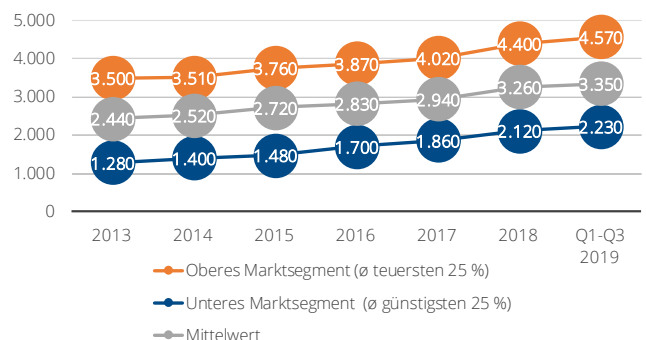
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.570 €/m²	3.350 €/m²	2.230 €/m²

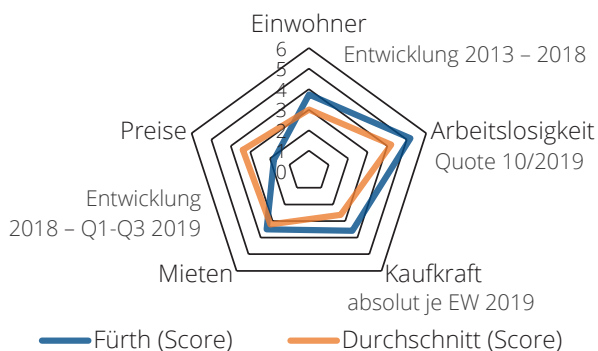
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Fürth



Zusammenfassung

In Fürth leben zu Beginn des Jahres 2019 127.748 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 6,6 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 4,7 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 25.607 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (9,65 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.350 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im Mietsegment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 260.654 / +1,1 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 81.580 / +1,0 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 18.866 € / +2,4 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 12,5 % / 0,0 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 37.687 / +1,5 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 139.189 / +0,9 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 245 / Ø 297	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 217 / Ø 316

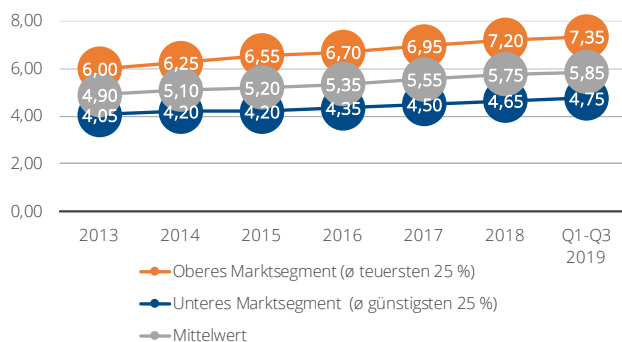
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
7,35 €/m²	5,85 €/m²	4,75 €/m²

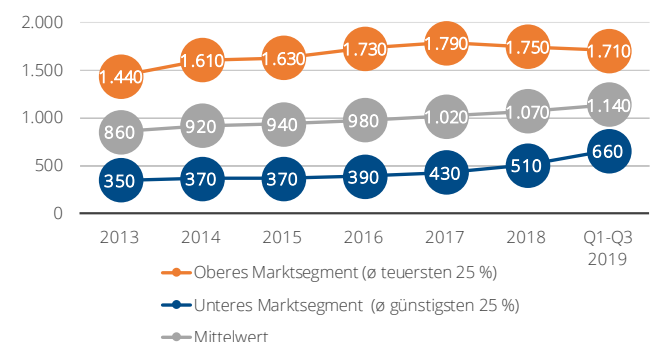
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
1.710 €/m²	1.140 €/m²	660 €/m²

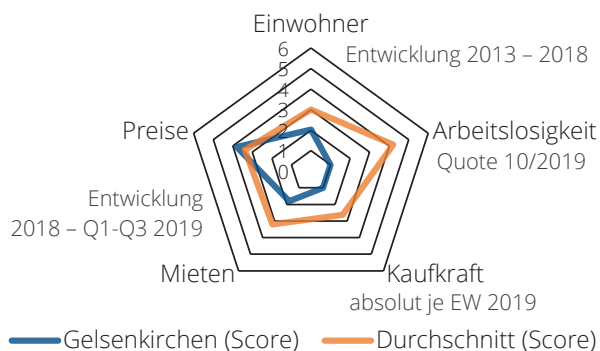
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Gelsenkirchen



Zusammenfassung

In Gelsenkirchen leben zu Beginn des Jahres 2019 260.654 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 1,1 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 12,5 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 18.866 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (5,85 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.140 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im ETW-Segment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Hessen – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 88.546 / +13,9 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 50.002 / +3,0 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 19.638 € / +3,1 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 7,7 % / +0,4 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 12.305 / +3,6 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 45.832 / +5,8 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 518 / Ø 498	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 559 / Ø 569

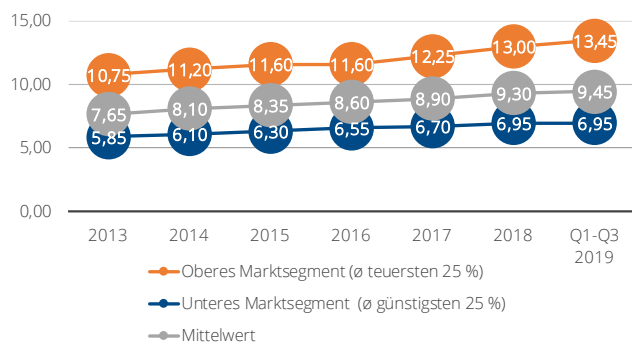
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
13,45 €/m²	9,45 €/m²	6,95 €/m²

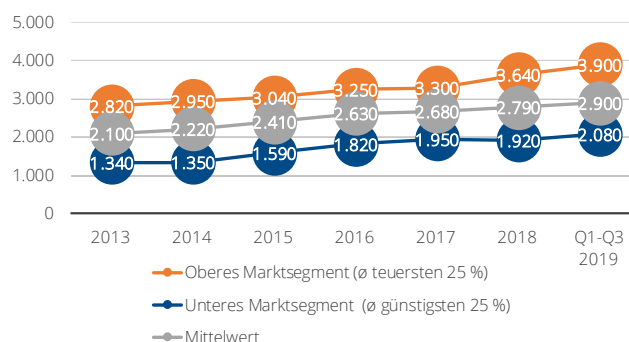
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.900 €/m²	2.900 €/m²	2.080 €/m²

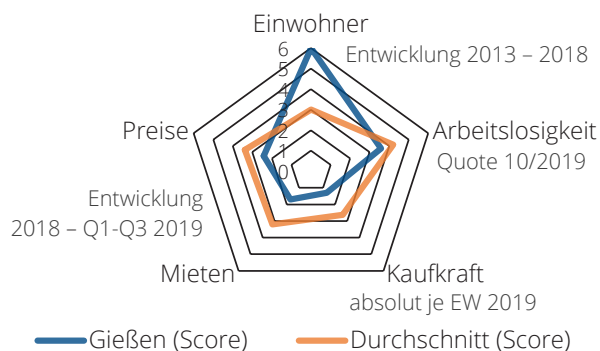
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Gießen



Zusammenfassung

In Gießen leben zu Beginn des Jahres 2019 88.546 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 13,9 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 7,7 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 19.638 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (9,45 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.900 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: **Niedersachsen** – Städtekategorie: **D**

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 119.801 / +2,5 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 71.391 / +1,3 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 22.510 € / +3,5 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 6,3 % / -0,4 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 19.024 / +1,6 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 71.165 / +2,1 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 221 / Ø 212	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 353 / Ø 238

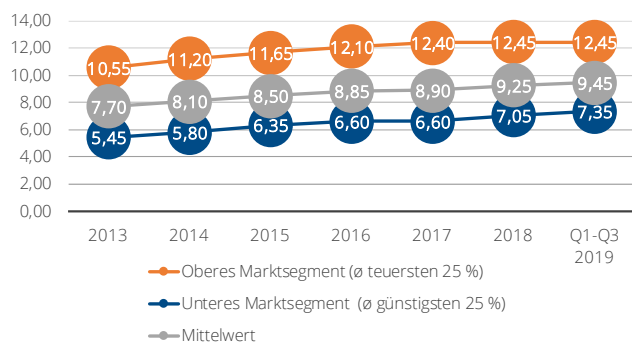
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
12,45 €/m²	9,45 €/m²	7,35 €/m²

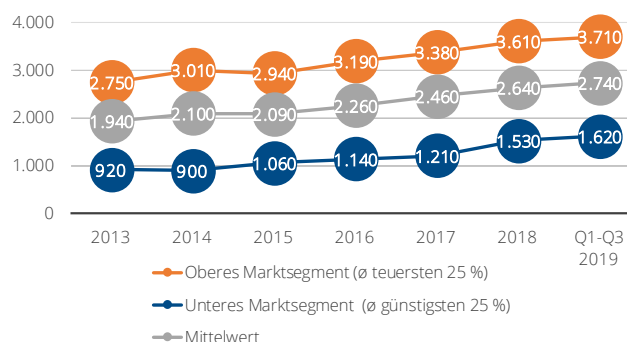
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.710 €/m²	2.740 €/m²	1.620 €/m²

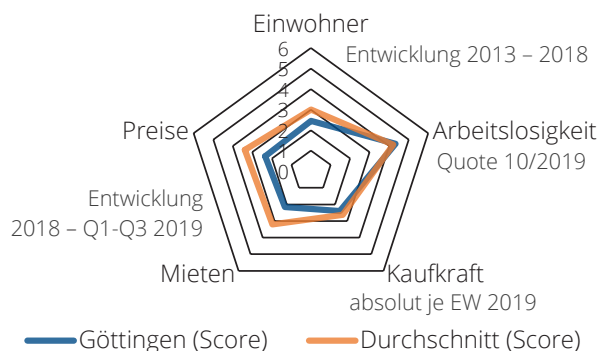
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Göttingen



Zusammenfassung

In Göttingen leben zu Beginn des Jahres 2019 119.801 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,5 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,3 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 22.510 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (9,45 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.740 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städteкатегorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 188.814 / +1,5 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 71.165 / +1,1 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.418 € / +2,7 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 10,3 % / +1,2 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 29.893 / +1,1 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 102.776 / +0,6 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 198 / Ø 182	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 290 / Ø 192

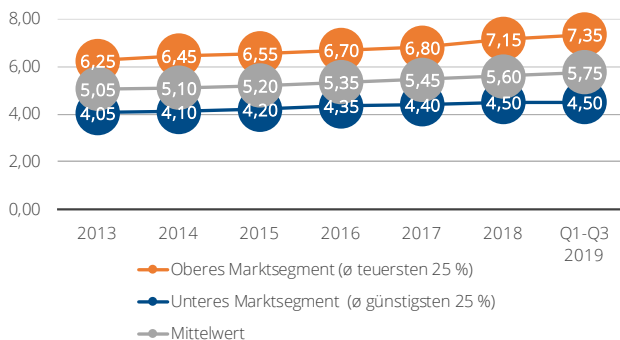
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
7,35 €/m²	5,75 €/m²	4,50 €/m²

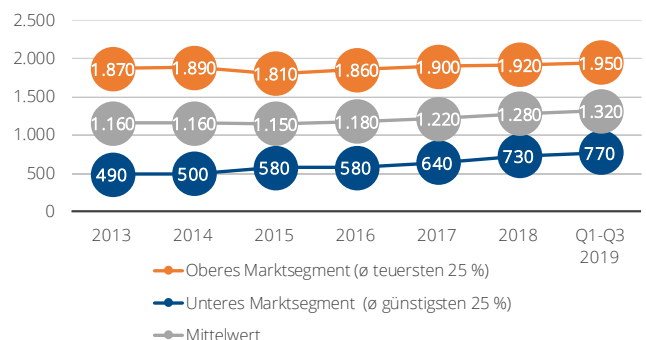
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
1.950 €/m²	1.320 €/m²	770 €/m²

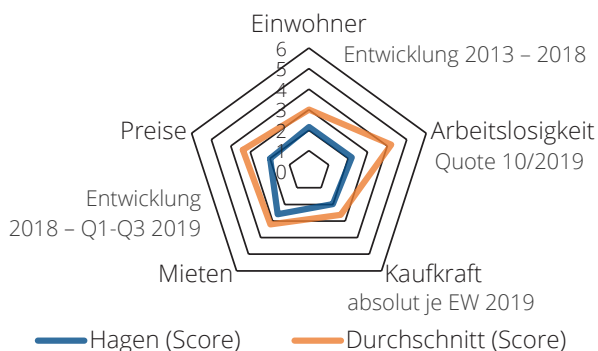
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Hagen



Zusammenfassung

In Hagen leben zu Beginn des Jahres 2019 188.814 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 1,5 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 10,3 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 21.418 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (5,75 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.320 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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

Halle (Saale)



Key Facts – Bundesland: Sachsen-Anhalt – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 239.257 / +3,3 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 97.378 / +0,8 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 19.791 € / +3,0 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 7,9 % / -0,2 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 29.056 / +2,1 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 144.862 / +0,6 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 404 / Ø 340	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 459 / Ø 412

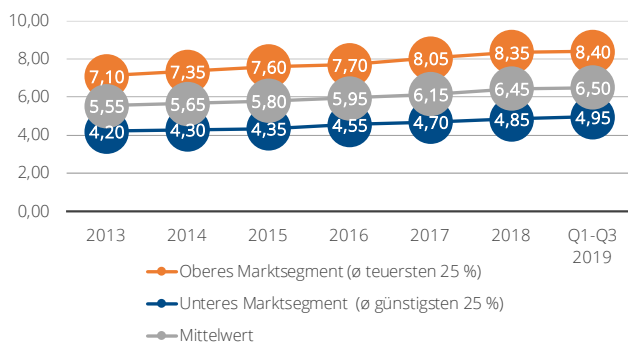
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
8,40 €/m²	6,50 €/m²	4,95 €/m²

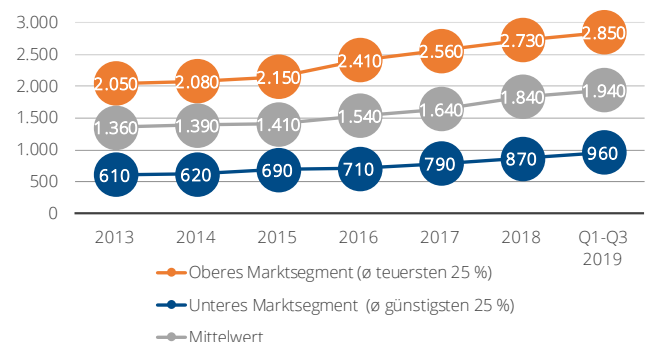
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.850 €/m²	1.940 €/m²	960 €/m²

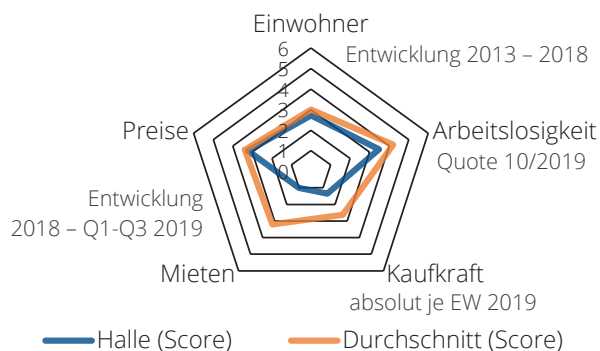
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Halle



Zusammenfassung

In Halle leben zu Beginn des Jahres 2019 239.257 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 3,3 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 7,9 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 19.791 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (6,50 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.940 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 179.111 / +1,7 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 60.428 / +2,0 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 20.371 € / +3,6 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 7,5 % / -0,9 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 38.427 / +1,5 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 86.495 / +1,2 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 390 / Ø 345	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 539 / Ø 451

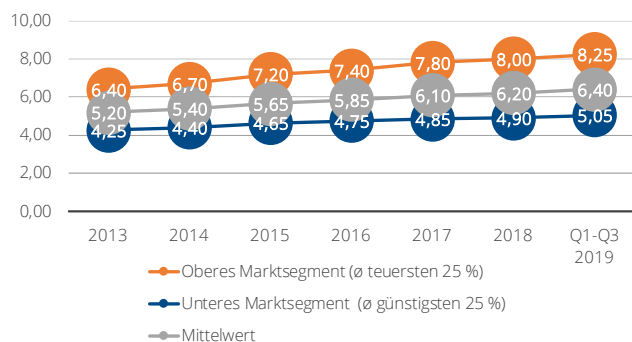
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
8,25 €/m²	6,40 €/m²	5,05 €/m²

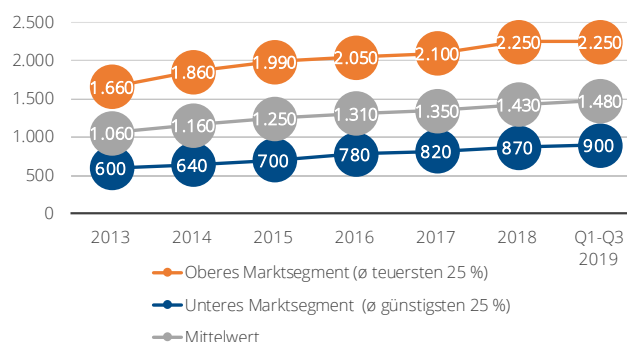
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.250 €/m²	1.480 €/m²	900 €/m²

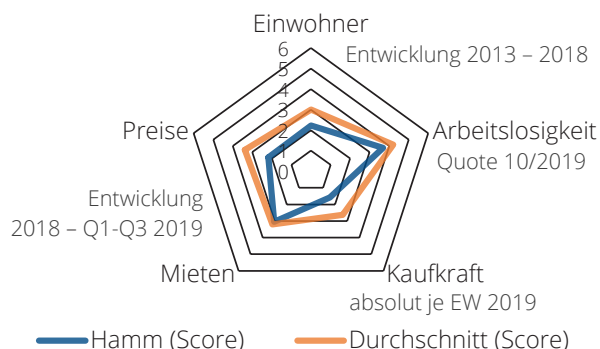
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Hamm



Zusammenfassung

In Hamm leben zu Beginn des Jahres 2019 179.111 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 1,7 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 7,5 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 20.371 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (6,40 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.480 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: **Baden-Württemberg** – Städtekatgorie: **D**

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 125.960 / +6,6 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 71.840 / -0,6 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 24.538 € / +2,6 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 4,8 % / +0,2 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 21.508 / +1,5 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 60.282 / +4,1 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 524 / Ø 505	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 939 / Ø 727

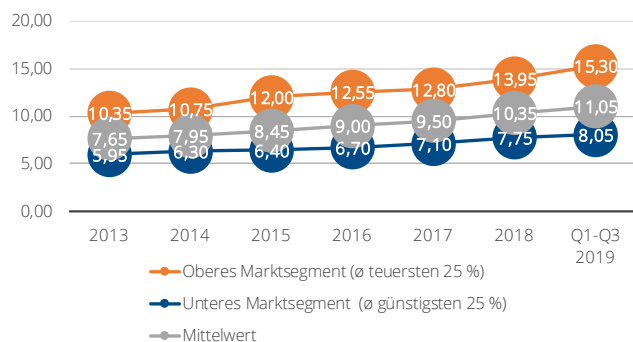
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
15,30 €/m²	11,05 €/m²	8,05 €/m²

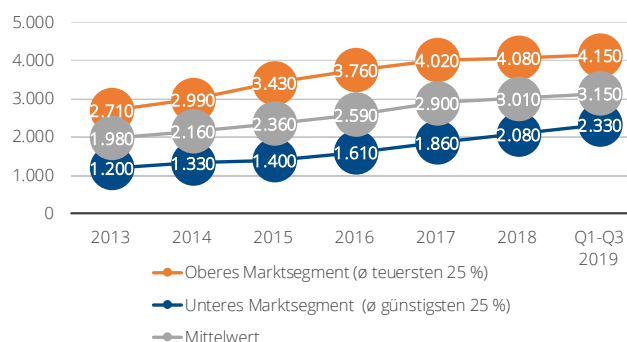
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.150 €/m²	3.150 €/m²	2.330 €/m²

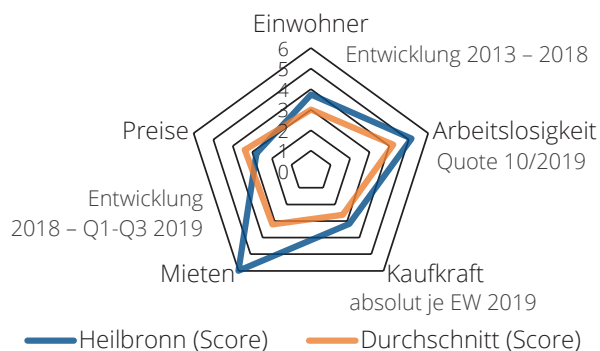
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Heilbronn



Zusammenfassung

In Heilbronn leben zu Beginn des Jahres 2019 125.960 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 6,6 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 4,8 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 24.538 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (11,05 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.150 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im Mietsegment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Niedersachsen – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 101.990 / +2,6 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 50.345 / +1,0 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 22.349 € / +3,1 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 8,4 % / -0,4 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 18.853 / +1,6 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 55.037 / +1,8 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 218 / Ø 190	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 217 / Ø 207

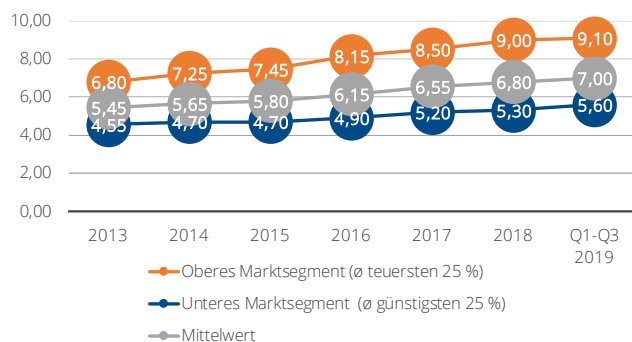
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,10 €/m²	7,00 €/m²	5,60 €/m²

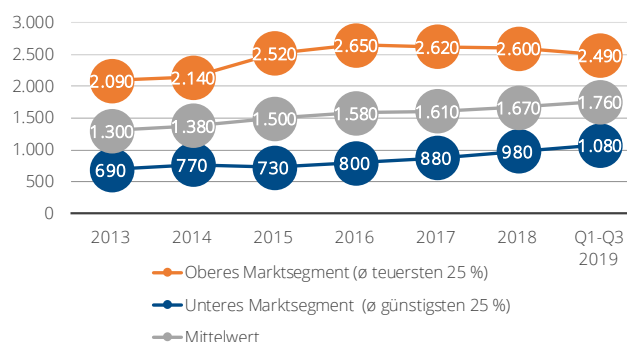
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.490 €/m²	1.760 €/m²	1.080 €/m²

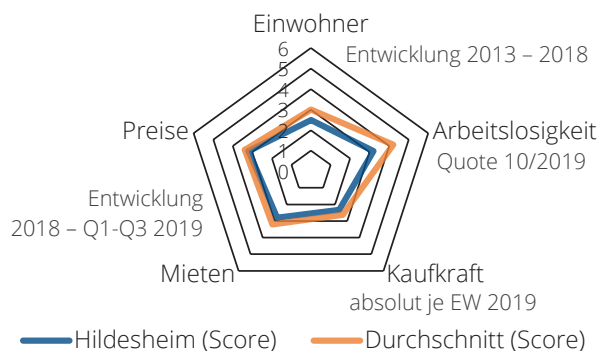
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



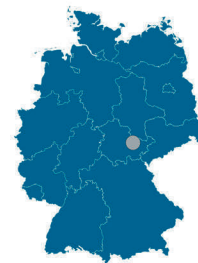
Entwicklung des Standortes Hildesheim



Zusammenfassung

In Hildesheim leben zu Beginn des Jahres 2019 101.990 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,6 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 8,4 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 22.349 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,00 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.760 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Thüringen – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 111.407 / +3,5 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 57.455 / +1,6 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.535 € / +3,4 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 5,0 % / -0,4 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 15.224 / +3,8 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 63.102 / +4,9 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 523 / Ø 613	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 383 / Ø 530

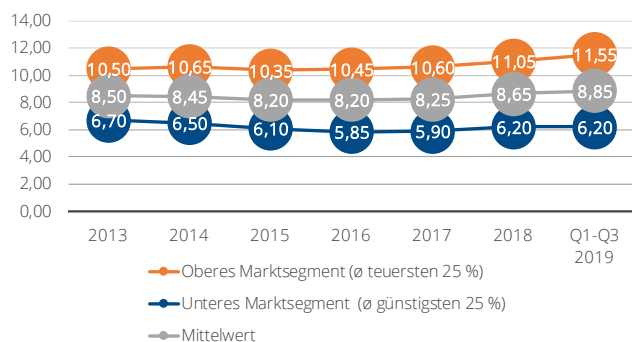
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
11,55 €/m²	8,85 €/m²	6,20 €/m²

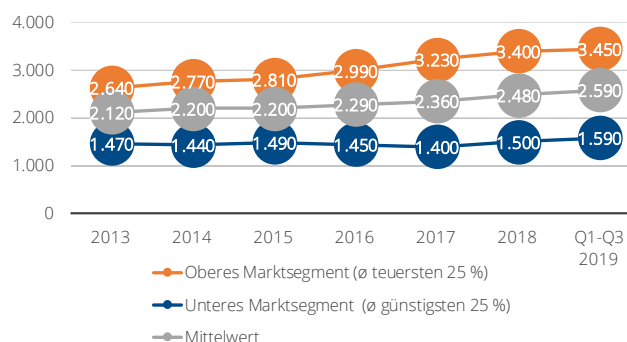
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.450 €/m²	2.590 €/m²	1.590 €/m²

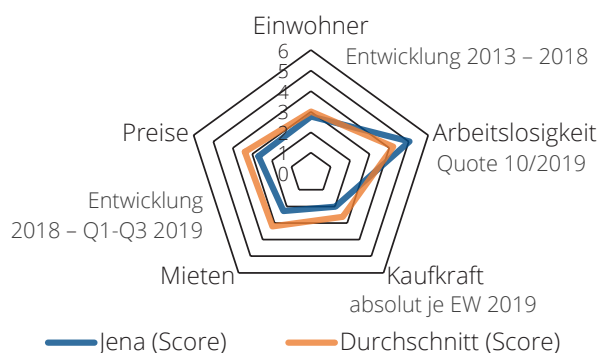
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Jena



Zusammenfassung

In Jena leben zu Beginn des Jahres 2019 111.407 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 3,5 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,0 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 21.535 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,85 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.590 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Rheinland-Pfalz – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 99.845 / +2,8 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 54.197 / +1,0 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.130 € / +3,1 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 8,1 % / -0,5 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 20.241 / +2,1 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 58.571 / +1,9 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 241 / Ø 218	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 289 / Ø 249

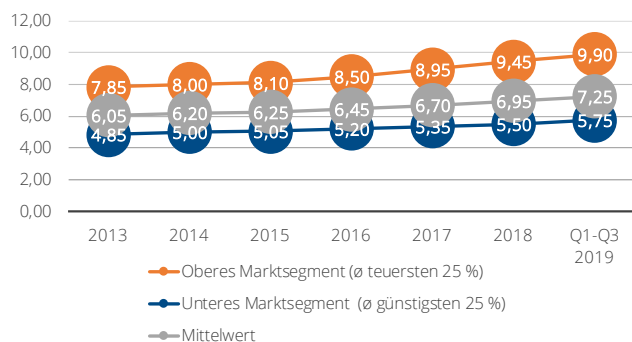
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,90 €/m²	7,25 €/m²	5,75 €/m²

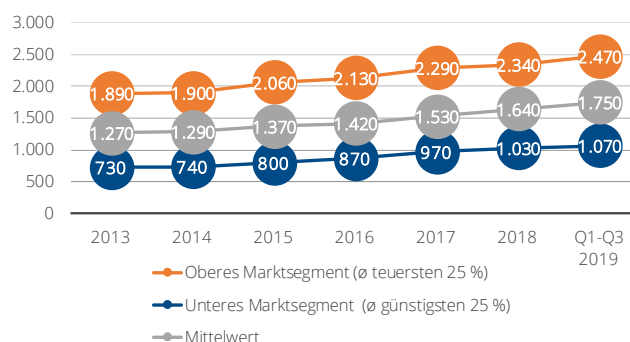
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.470 €/m²	1.750 €/m²	1.070 €/m²

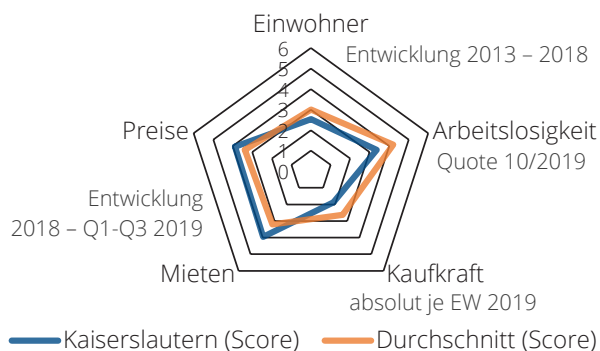
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Kaiserslautern



Zusammenfassung

In Kaiserslautern leben zu Beginn des Jahres 2019 99.845 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,8 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 8,1 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 21.130 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,25 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.750 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: **Baden-Württemberg** – Städtekatgorie: **B**

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 313.092 / +4,7 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 178.857 / +0,9 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 24.342 € / +2,8 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 3,8 % / -0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 41.372 / +1,9 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 157.715 / +2,1 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 914 / Ø 724	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 597 / Ø 768

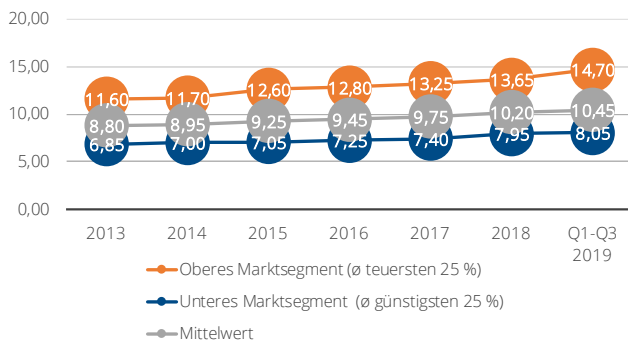
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
14,70 €/m²	10,45 €/m²	8,05 €/m²

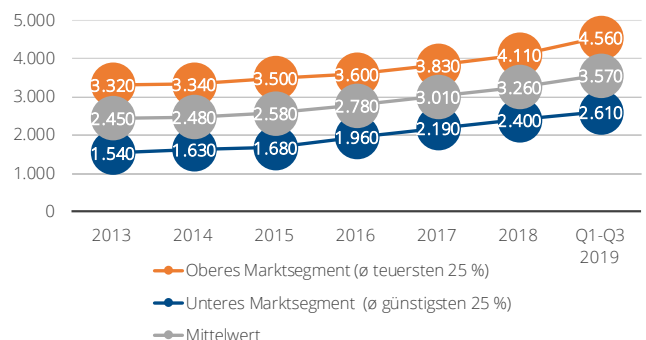
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.560 €/m²	3.570 €/m²	2.610 €/m²

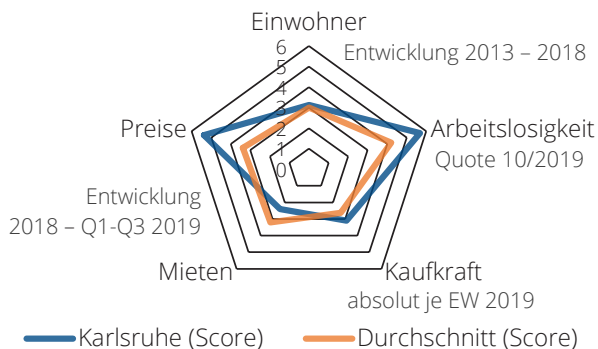
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



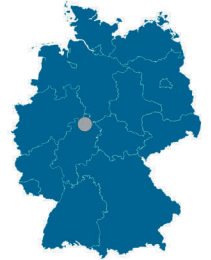
Entwicklung des Standortes Karlsruhe



Zusammenfassung

In Karlsruhe leben zu Beginn des Jahres 2019 313.092 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 4,7 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 3,8 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 24.342 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (10,45 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.570 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im ETW-Segment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Hessen – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 201.585 / +3,9 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 112.850 / +1,4 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 22.049 € / +3,2 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 7,1 % / +0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 31.153 / +1,7 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 106.282 / +2,0 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 683 / Ø 426	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 456 / Ø 527

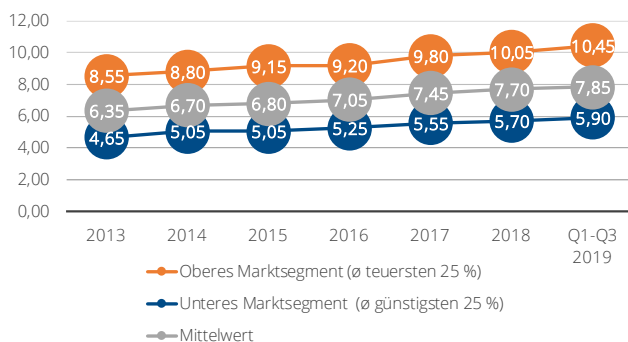
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
10,45 €/m²	7,85 €/m²	5,90 €/m²

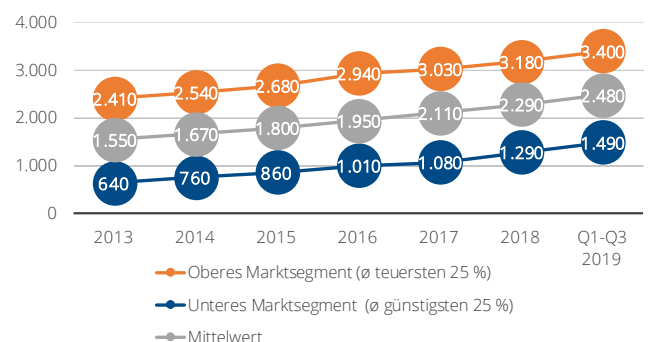
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.400 €/m²	2.480 €/m²	1.490 €/m²

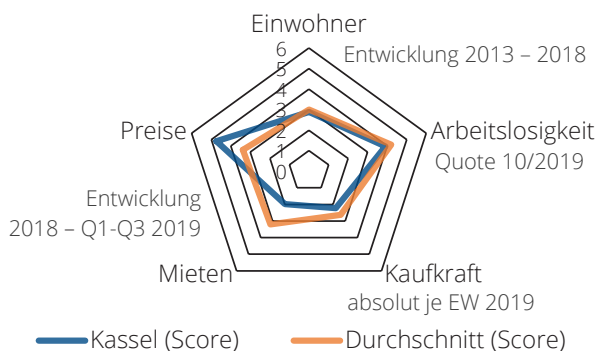
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Kassel



Zusammenfassung

In Kassel leben zu Beginn des Jahres 2019 201.585 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 3,9 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 7,1 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 22.049 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,85 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.480 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im ETW-Segment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Schleswig-Holstein – Städtekatgorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 247.548 / +2,5 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 125.483 / +1,2 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 20.888 € / +3,1 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 7,4 % / -0,2 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 37.217 / +1,7 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 134.831 / +1,6 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 465 / Ø 402	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 847 / Ø 627

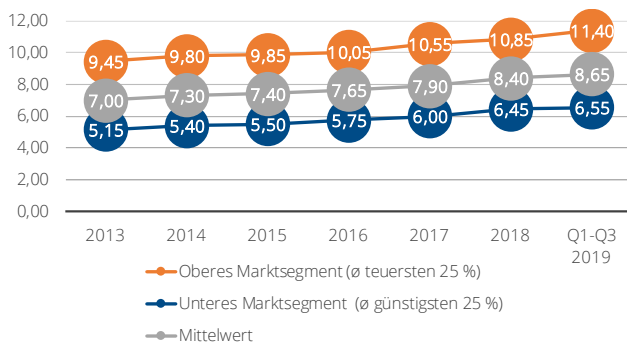
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
11,40 €/m²	8,65 €/m²	6,55 €/m²

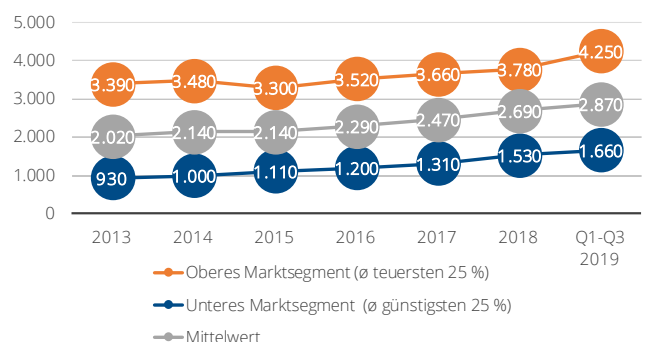
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.250 €/m²	2.870 €/m²	1.660 €/m²

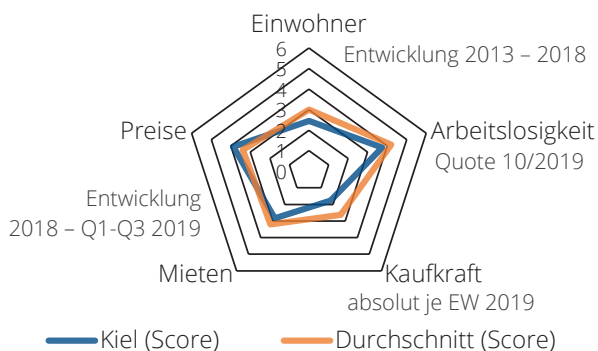
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



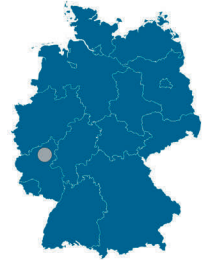
Entwicklung des Standortes Kiel



Zusammenfassung

In Kiel leben zu Beginn des Jahres 2019 247.548 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,5 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 7,4 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 20.888 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,65 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.870 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im ETW-Segment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Rheinland-Pfalz – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 114.024 / +3,1 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 75.454 / +1,8 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 23.392 € / +2,5 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 5,4 % / 0,0 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 20.880 / +1,9 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 61.508 / +1,9 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 276 / Ø 223	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 391 / Ø 345

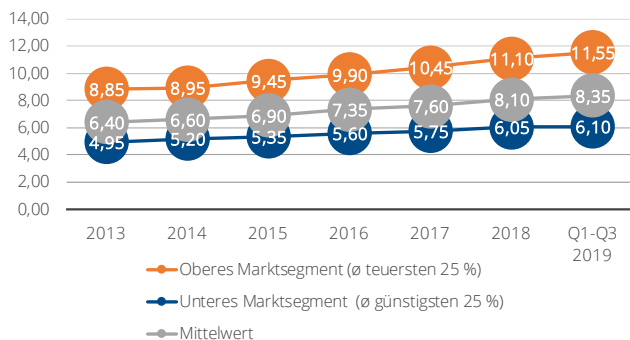
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
11,55 €/m²	8,35 €/m²	6,10 €/m²

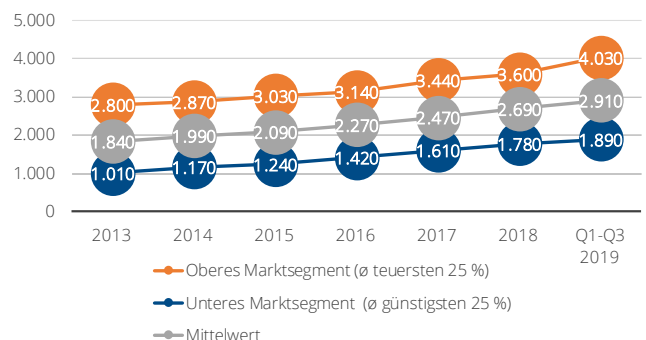
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.030 €/m²	2.910 €/m²	1.890 €/m²

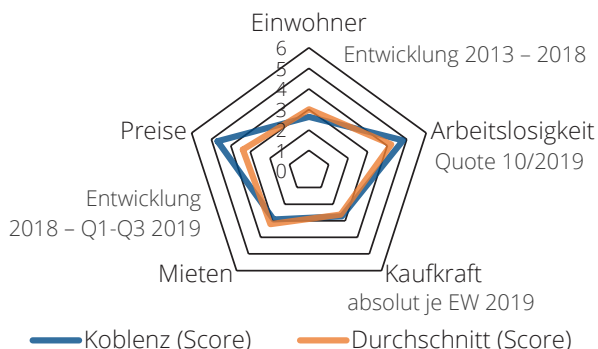
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Koblenz



Zusammenfassung

In Koblenz leben zu Beginn des Jahres 2019 114.024 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 3,1 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 5,4 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 23.392 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,35 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.910 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im ETW-Segment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 227.020 / +2,2 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 94.415 / +1,3 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 23.551 € / +3,6 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 10,0 % / +0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 45.606 / +0,9 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 120.298 / +0,6 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 252 / Ø 279	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 224 / Ø 318

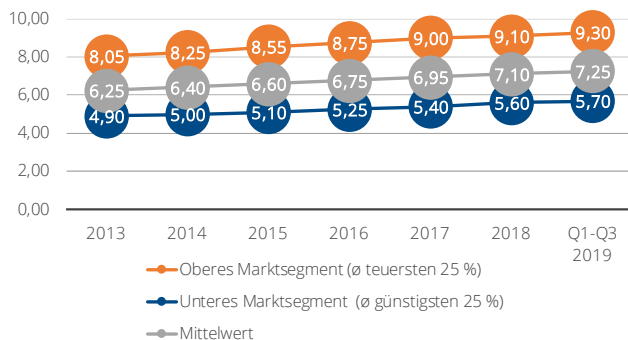
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,30 €/m²	7,25 €/m²	5,70 €/m²

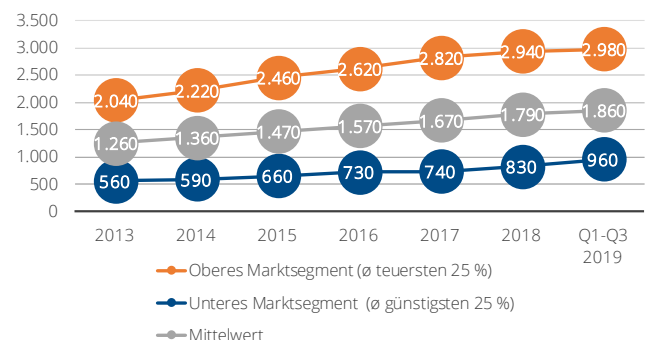
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.980 €/m²	1.860 €/m²	960 €/m²

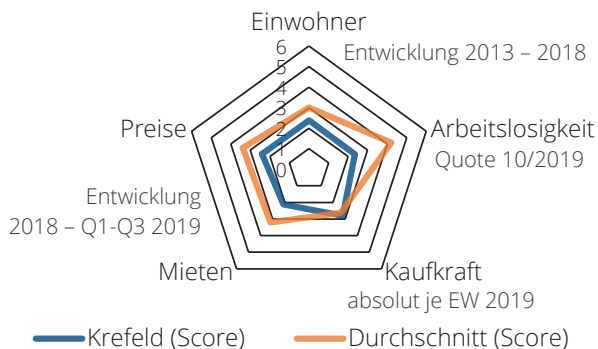
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



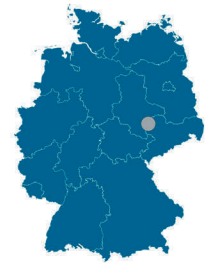
Entwicklung des Standortes Krefeld



Zusammenfassung

In Krefeld leben zu Beginn des Jahres 2019 227.020 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,2 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 10,0 % schlechter als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 23.551 Euro aber über dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,25 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.860 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Sachsen – Städtekategorie: B

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 587.857 / +10,6 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 272.873 / +1,4 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 20.786 € / +3,5 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 6,1 % / -0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 60.919 / +3,4 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 339.094 / +2,5 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 2.314 / Ø 1.431	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 3.850 / Ø 2.611

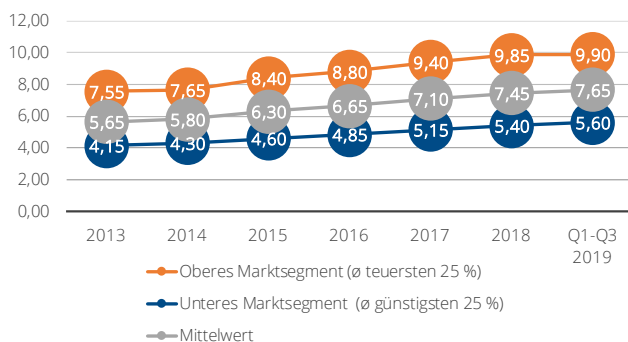
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,90 €/m²	7,65 €/m²	5,60 €/m²

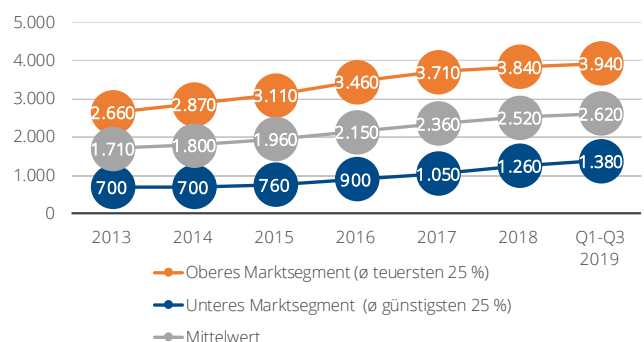
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.940 €/m²	2.620 €/m²	1.380 €/m²

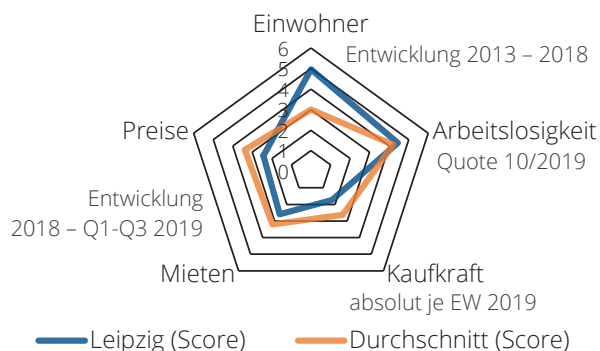
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Leipzig



Zusammenfassung

In Leipzig leben zu Beginn des Jahres 2019 587.857 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 10,6 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,1 % besser als Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 20.786 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,65 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.620 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 163.838 / +1,9 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 65.077 / +1,7 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 24.479 € / +3,3 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 7,3 % / +0,6 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 30.023 / +1,7 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 82.045 / +1,5 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 265 / Ø 292	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 333 / Ø 310

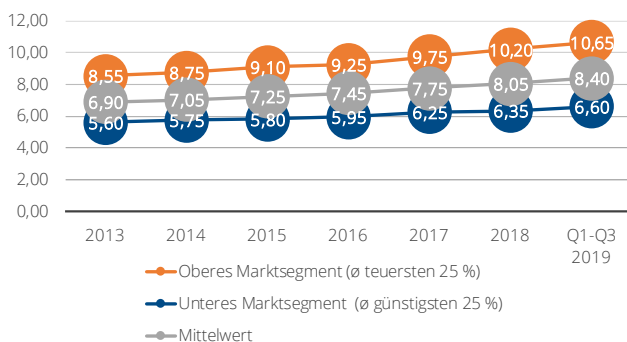
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
10,65 €/m²	8,40 €/m²	6,60 €/m²

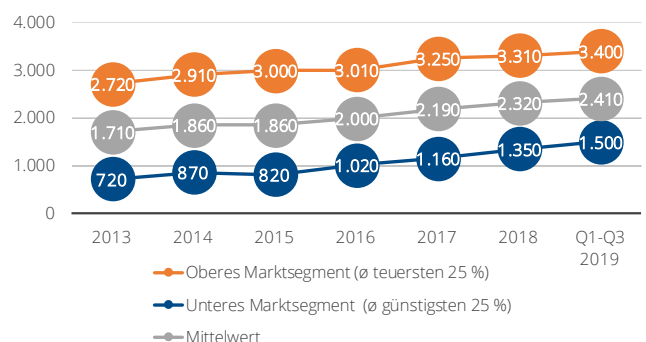
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.400 €/m²	2.410 €/m²	1.500 €/m²

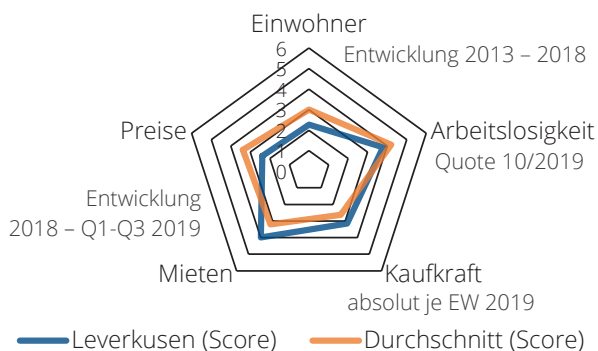
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Leverkusen



Zusammenfassung

In Leverkusen leben zu Beginn des Jahres 2019 163.838 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 1,9 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 7,3 % schlechter als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 24.479 Euro aber über dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,40 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.410 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im Mietsegment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Schleswig-Holstein – Städtekatgorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 217.198 / +2,0 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 99.053 / +1,7 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.658 € / +3,4 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 7,0 % / -0,3 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 43.473 / +1,9 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 117.615 / +1,8 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 416 / Ø 441	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 933 / Ø 820

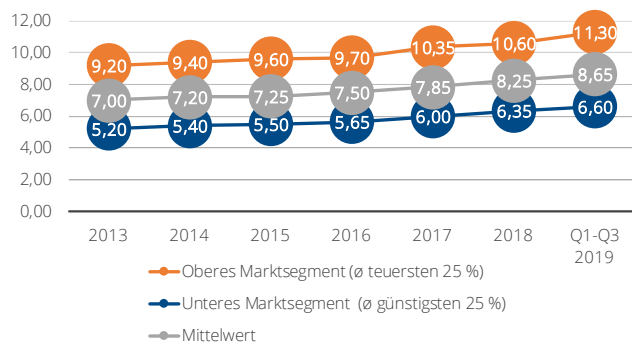
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
11,30 €/m²	8,65 €/m²	6,60 €/m²

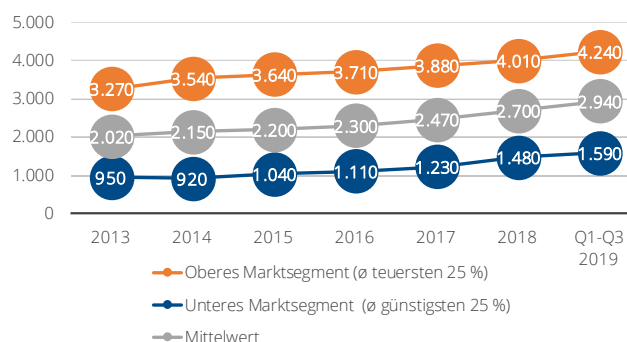
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.240 €/m²	2.940 €/m²	1.590 €/m²

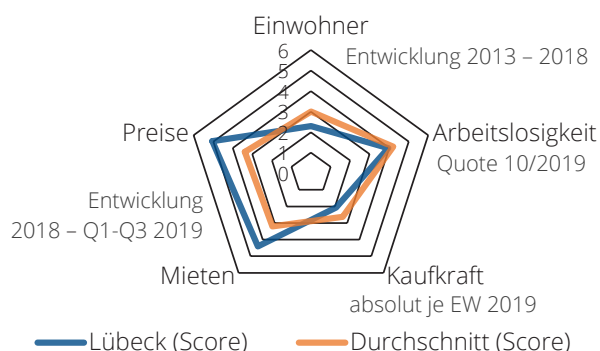
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Lübeck



Zusammenfassung

In Lübeck leben zu Beginn des Jahres 2019 217.198 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,0 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 7,0 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 21.658 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,65 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.940 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Rheinland-Pfalz – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 171.061 / +5,9 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 104.883 / +2,2 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.892 € / +3,2 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 8,2 % / +0,9 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 27.714 / +2,8 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 85.713 / +2,7 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 529 / Ø 425	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 646 / Ø 569

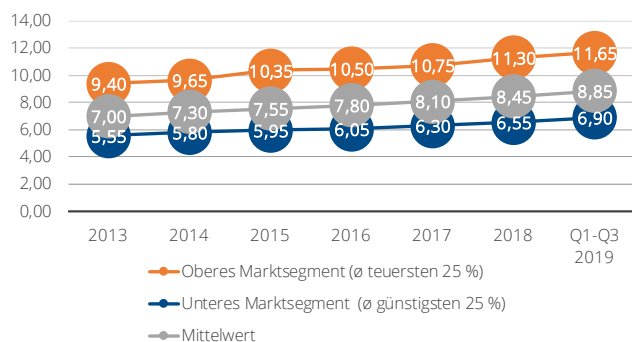
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
11,65 €/m²	8,85 €/m²	6,90 €/m²

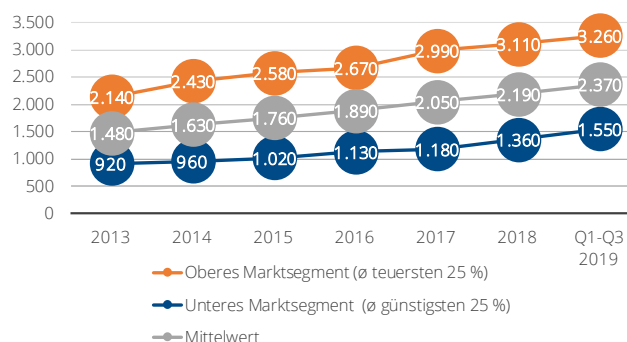
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.260 €/m²	2.370 €/m²	1.550 €/m²

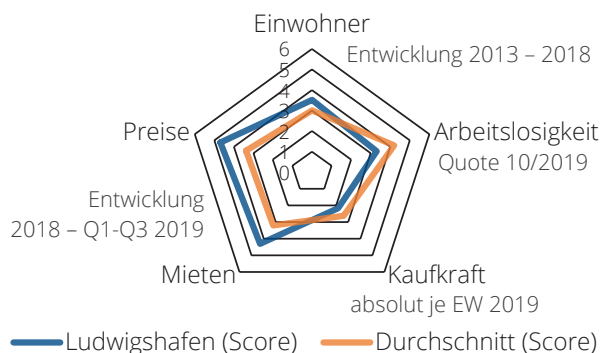
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Ludwigshafen



Zusammenfassung

In Ludwigshafen am Rhein leben zu Beginn des Jahres 2019 171.061 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 5,9 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 8,2 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 21.892 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,85 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.370 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Sachsen-Anhalt – Städtekategorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 238.697 / +3,3 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 108.684 / -0,2 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 20.950 € / +3,4 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 8,0 % / -0,3 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 33.863 / +3,7 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 142.493 / +0,7 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 538 / Ø 544	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 729 / Ø 634

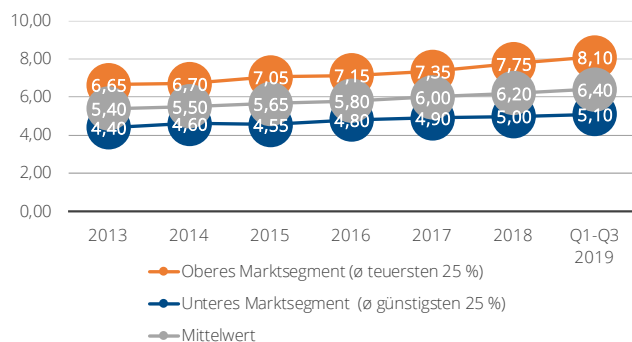
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
8,10 €/m²	6,40 €/m²	5,10 €/m²

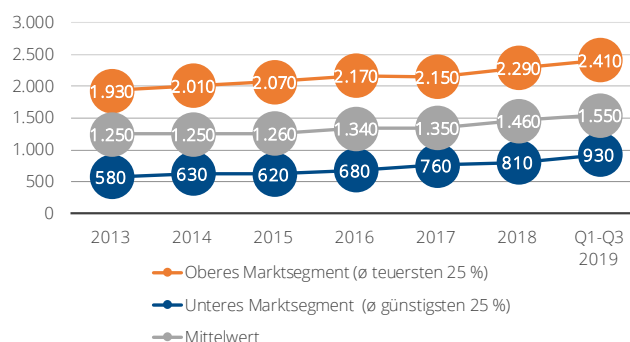
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.410 €/m²	1.550 €/m²	930 €/m²

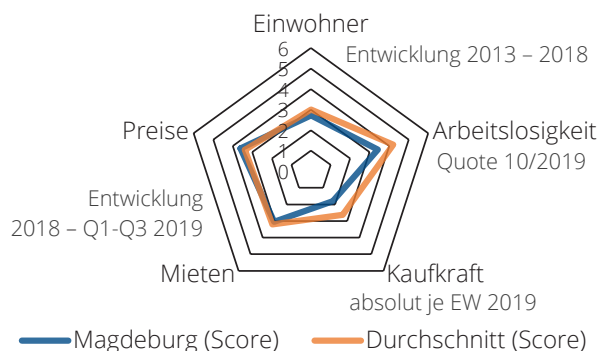
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



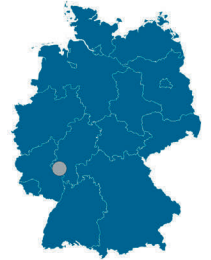
Entwicklung des Standortes Magdeburg



Zusammenfassung

In Magdeburg leben zu Beginn des Jahres 2019 238.697 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 3,3 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 8,0 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 20.950 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (6,40 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.550 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im ETW-Segment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Rheinland-Pfalz – Städtekategorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 217.118 / +6,3 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 114.810 / +1,9 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 25.285 € / +2,3 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 5,2 % / 0,0 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 31.561 / +2,2 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 117.648 / +4,6 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.466 / Ø 1.084	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.697 / Ø 1.233

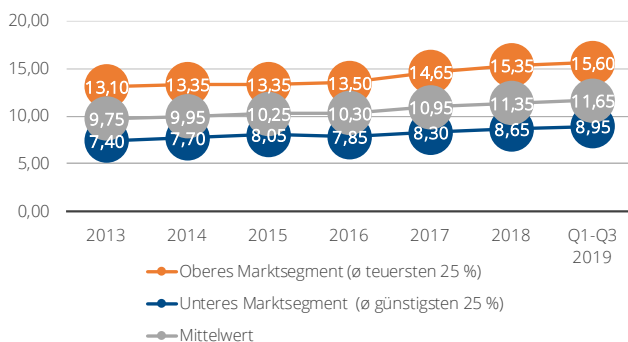
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
15,60 €/m²	11,65 €/m²	8,95 €/m²

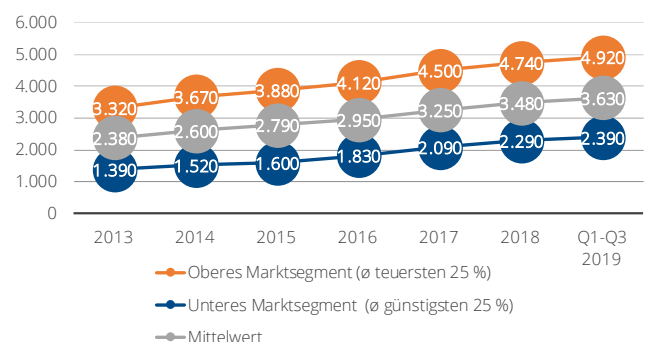
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.920 €/m²	3.630 €/m²	2.390 €/m²

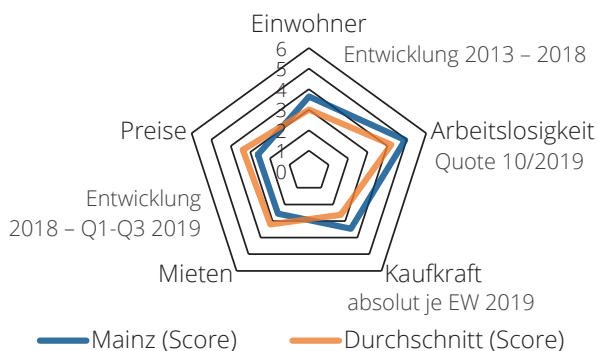
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Mainz



Zusammenfassung

In Mainz leben zu Beginn des Jahres 2019 217.118 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 6,3 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 5,2 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 25.285 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (11,65 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.630 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Baden-Württemberg – Städtekatgorie: B

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 309.370 / +4,3 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 191.615 / +0,9 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 23.679 € / +4,6 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 5,7 % / +1,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 40.968 / +2,1 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 166.521 / +1,6 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 665 / Ø 648	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.719 / Ø 1.184

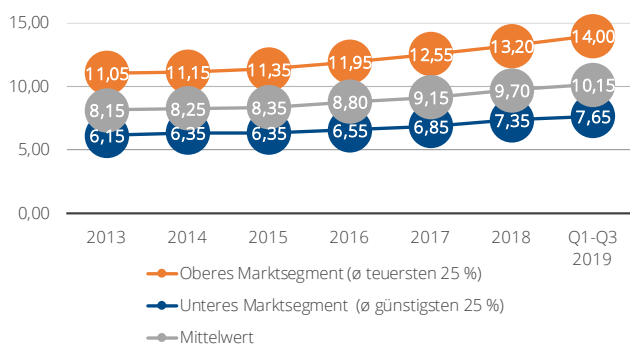
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
14,00 €/m²	10,15 €/m²	7,65 €/m²

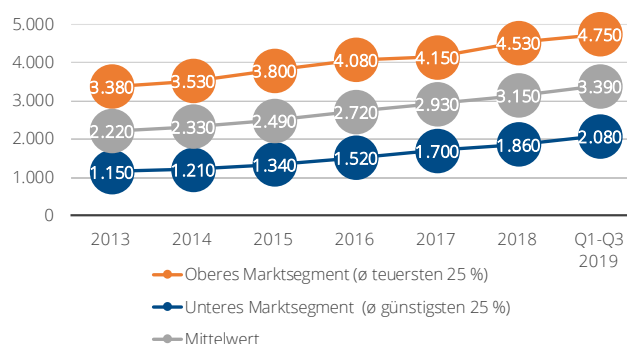
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.750 €/m²	3.390 €/m²	2.080 €/m²

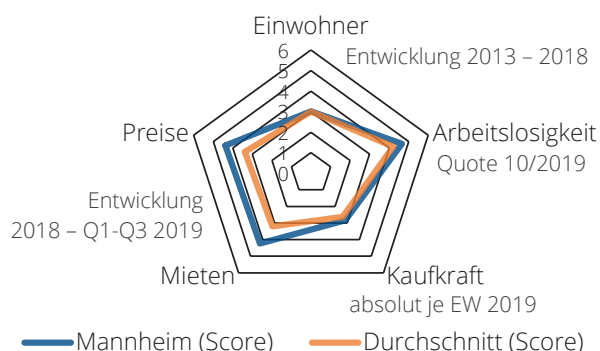
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Mannheim



Zusammenfassung

In Mannheim leben zu Beginn des Jahres 2019 309.370 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 4,3 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 5,7 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 23.679 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (10,15 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.390 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Hessen – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 76.851 / +5,1 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 43.760 / +1,3 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 20.997 € / +4,9 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 4,8 % / -0,3 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 13.079 / +1,7 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 40.565 / +3,2 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 337 / Ø 253	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 594 / Ø 315

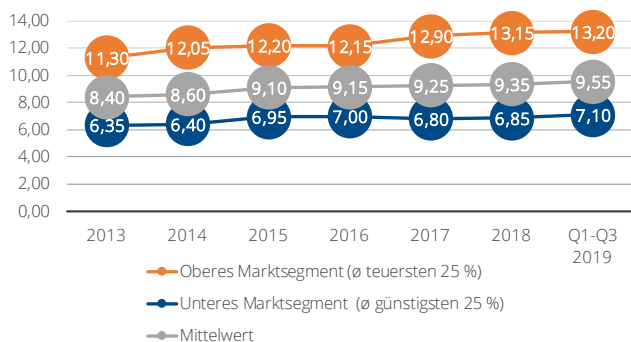
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
13,20 €/m²	9,55 €/m²	7,10 €/m²

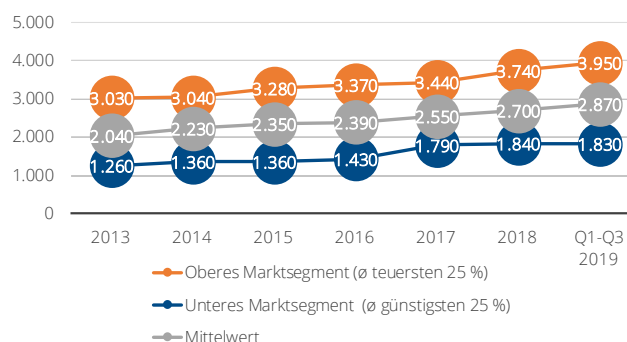
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.950 €/m²	2.870 €/m²	1.830 €/m²

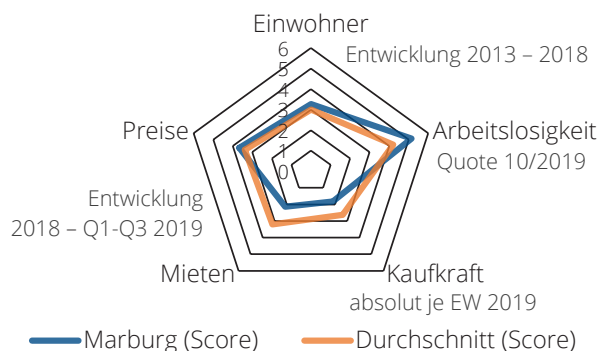
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Marburg



Zusammenfassung

In Marburg leben zu Beginn des Jahres 2019 76.851 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 5,1 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,8 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 20.997 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (9,55 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.870 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im ETW-Segment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 261.454 / +2,4 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 100.119 / +2,2 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 22.113 € / +2,6 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 8,6 % / -0,4 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 56.345 / +1,4 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 137.512 / +1,3 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 238 / Ø 410	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 463 / Ø 544

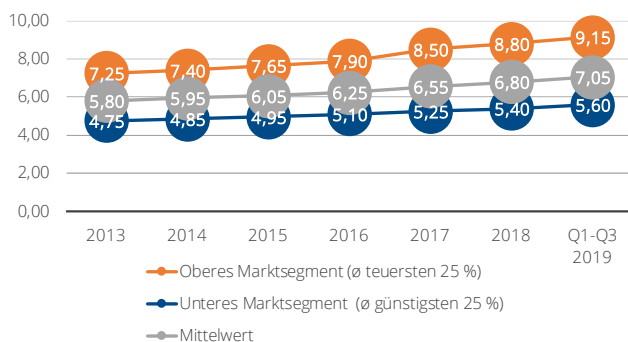
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,15 €/m²	7,05 €/m²	5,60 €/m²

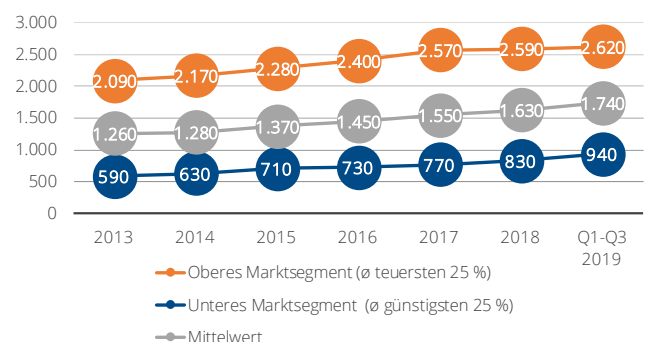
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.620 €/m²	1.740 €/m²	940 €/m²

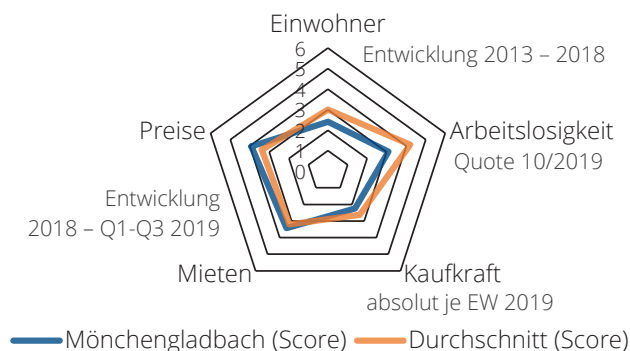
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



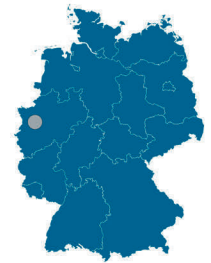
Entwicklung des Standortes Mönchengladbach



Zusammenfassung

In Mönchengladbach leben zu Beginn des Jahres 2019 261.454 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,4 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 8,6 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 22.113 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,05 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.740 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 170.880 / +2,5 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 59.416 / +0,2 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 24.787 € / +2,0 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 7,1 % / +0,2 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 31.150 / +1,6 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 90.909 / +1,5 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 403 / Ø 346	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 476 / Ø 433

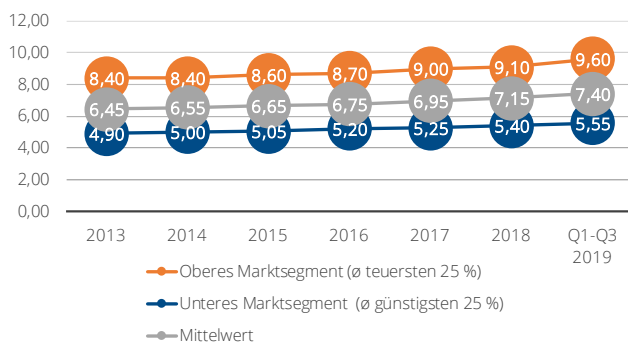
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,60 €/m²	7,40 €/m²	5,55 €/m²

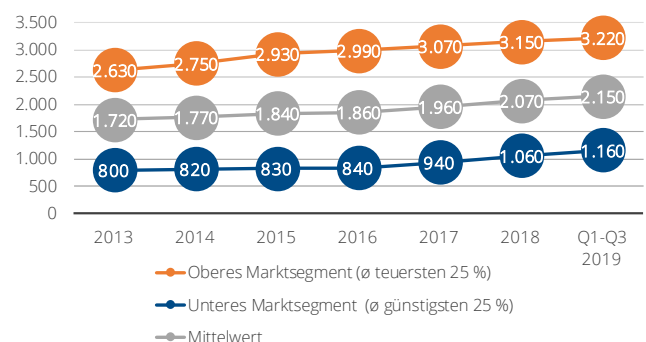
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.220 €/m²	2.150 €/m²	1.160 €/m²

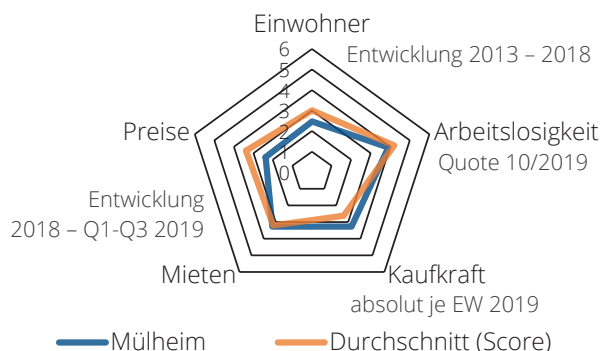
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Mülheim



Zusammenfassung

In Mülheim an der Ruhr leben zu Beginn des Jahres 2019 170.880 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,5 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 7,1 % schlechter als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 24.787 Euro aber über dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,40 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.150 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im Mietsegment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 210.829 / +0,8 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 66.327 / +1,0 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 20.900 € / +2,6 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 9,7 % / +0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 37.805 / +1,6 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 110.609 / +1,3 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 310 / Ø 288	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 346 / Ø 386

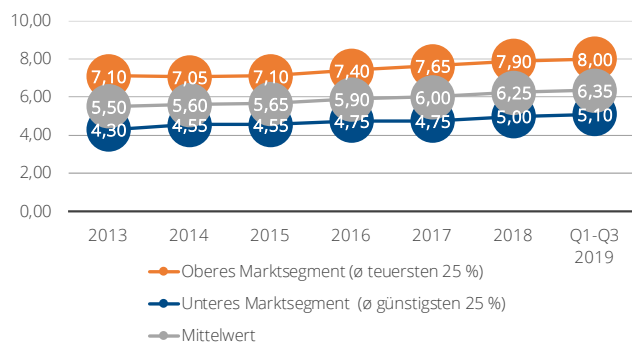
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
8,00 €/m²	6,35 €/m²	5,10 €/m²

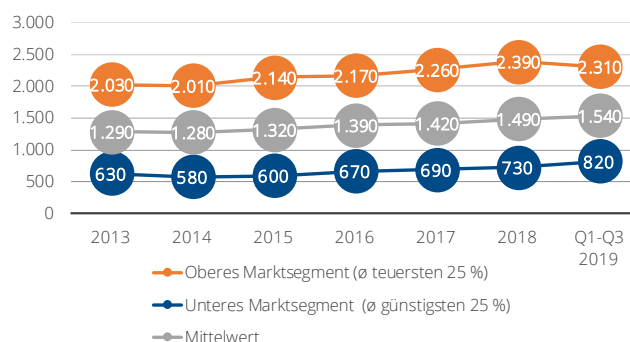
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.310 €/m²	1.540 €/m²	820 €/m²

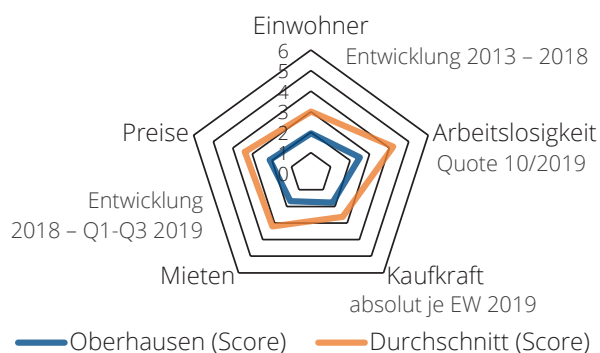
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Oberhausen



Zusammenfassung

In Oberhausen leben zu Beginn des Jahres 2019 210.829 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 0,8 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 9,7 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 20.900 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (6,35 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.540 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: **Hessen** – Städtekategorie: **C**

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 128.744 / +8,0 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 48.230 / +1,1 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 22.122 € / +3,6 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 8,5 % / -0,5 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 13.752 / +3,2 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 61.665 / +4,3 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 568 / Ø 511	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 290 / Ø 795

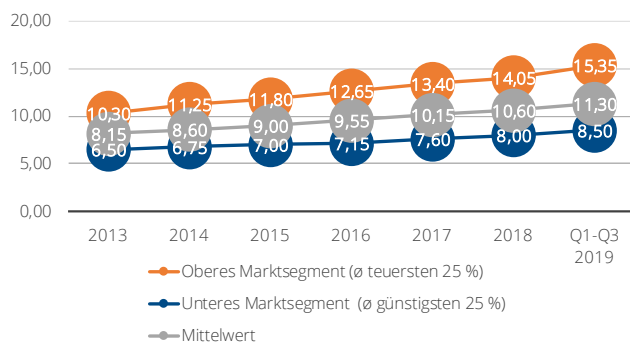
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
15,35 €/m²	11,30 €/m²	8,50 €/m²

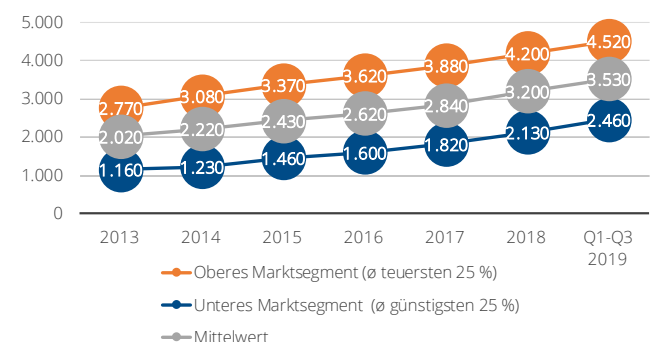
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.520 €/m²	3.530 €/m²	2.460 €/m²

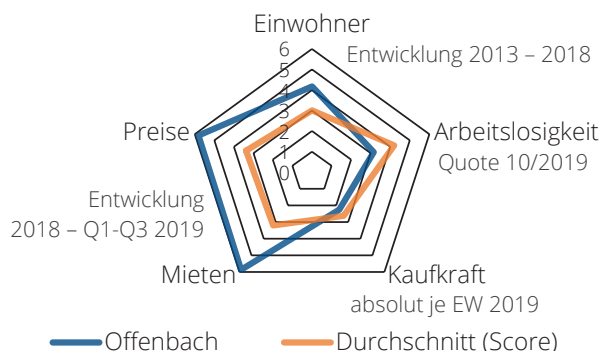
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



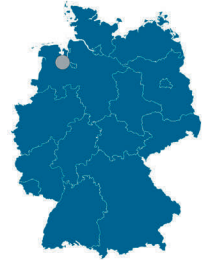
Entwicklung des Standortes Offenbach



Zusammenfassung

In Offenbach am Main leben zu Beginn des Jahres 2019 128.744 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 8,0 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 8,5 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 22.122 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (11,30 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.530 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Niedersachsen – Städtekatgorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 168.210 / +5,4 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 84.385 / +2,0 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 23.874 € / +2,7 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 6,1 % / -0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 44.383 / +3,5 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 93.475 / +6,5 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.067 / Ø 1.089	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.197 / Ø 1.216

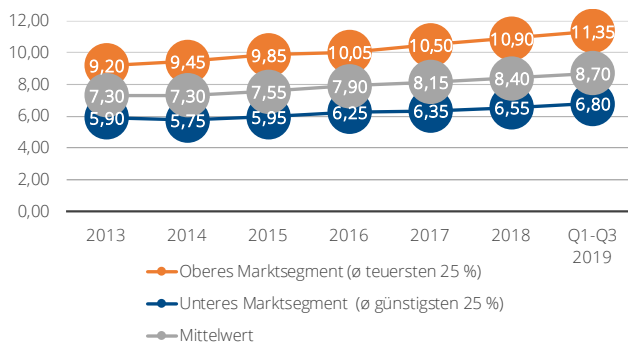
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
11,35 €/m²	8,70 €/m²	6,80 €/m²

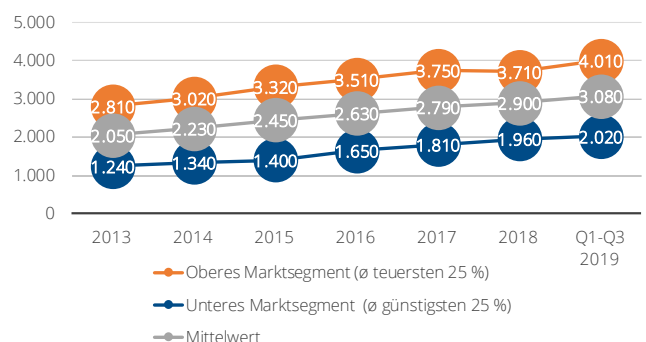
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.010 €/m²	3.080 €/m²	2.020 €/m²

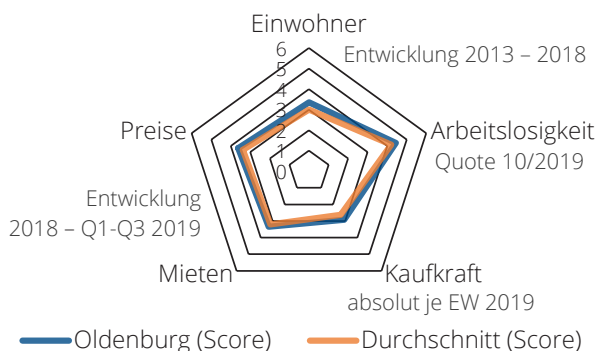
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Oldenburg



Zusammenfassung

In Oldenburg leben zu Beginn des Jahres 2019 168.210 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 5,4 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 6,1 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 23.874 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,70 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.080 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Niedersachsen – Städtekatgorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 164.748 / +5,4 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 96.666 / +3,1 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 22.988 € / +3,8 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 6,6 % / -0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 31.979 / +2,5 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 87.777 / +3,0 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 426 / Ø 449	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 430 / Ø 400

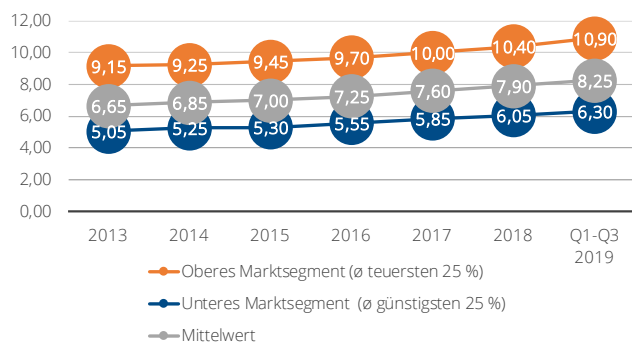
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
10,90 €/m²	8,25 €/m²	6,30 €/m²

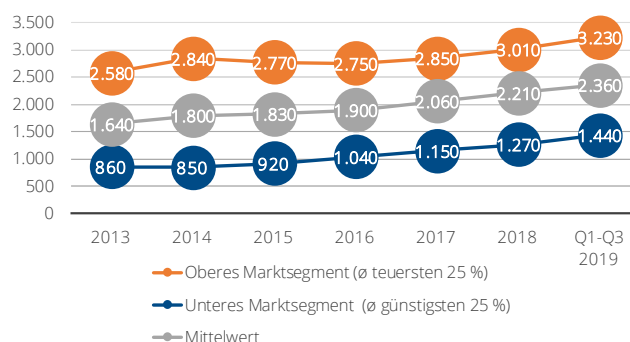
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.230 €/m²	2.360 €/m²	1.440 €/m²

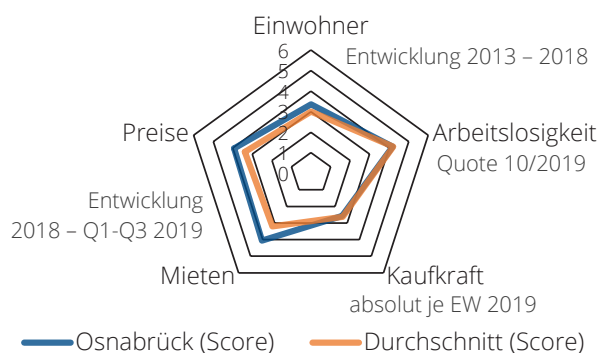
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Osnabrück



Zusammenfassung

In Osnabrück leben zu Beginn des Jahres 2019 164.748 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 5,4 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 6,6 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 22.988 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,25 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.360 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: **Baden-Württemberg** – Städteкатегorie: **D**

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 125.542 / +6,6 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 59.006 / +0,9 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 22.920 € / +3,2 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 5,5 % / +0,2 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 18.381 / +2,9 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 61.409 / +2,1 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 308 / Ø 301	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 702 / Ø 479

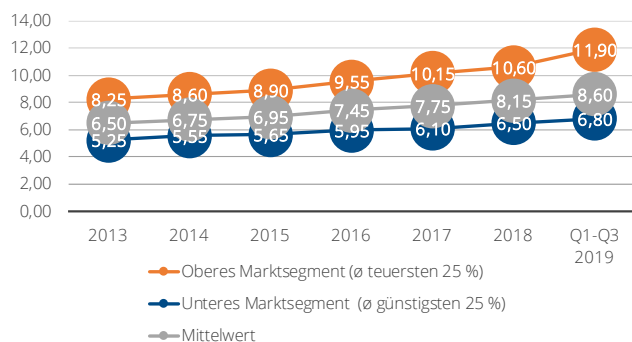
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
11,90 €/m²	8,60 €/m²	6,80 €/m²

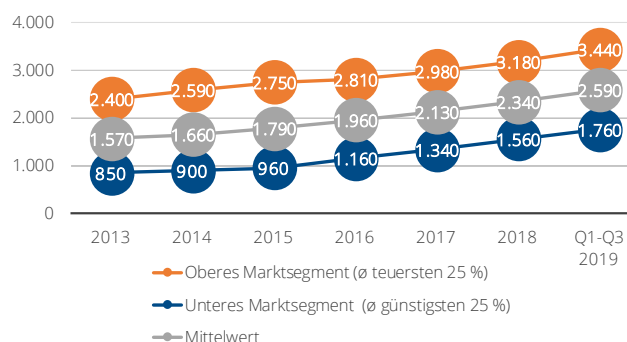
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.440 €/m²	2.590 €/m²	1.760 €/m²

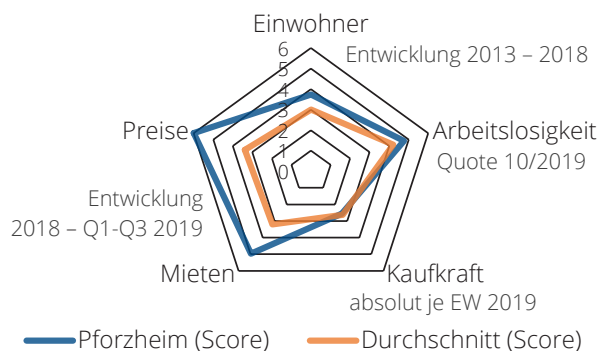
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



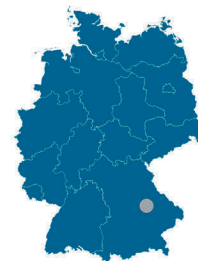
Entwicklung des Standortes Pforzheim



Zusammenfassung

In Pforzheim leben zu Beginn des Jahres 2019 125.542 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 6,6 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,5 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 22.920 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,60 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.590 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Bayern – Städtetategorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 152.610 / +8,8 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 125.582 / +0,4 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 26.595 € / +3,2 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 3,3 % / +0,3 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 22.227 / +6,0 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 91.823 / +7,6 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 1.138 / Ø 1.200	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 2.163 / Ø 1.465

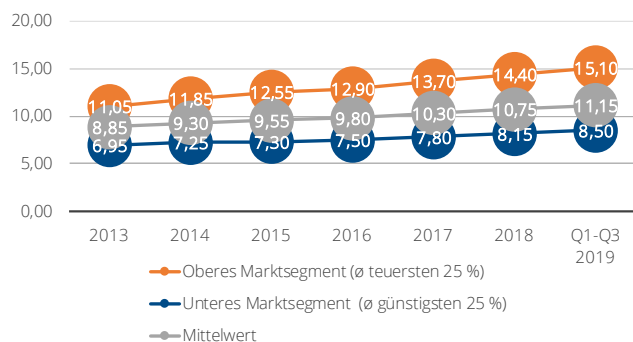
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
15,10 €/m²	11,15 €/m²	8,50 €/m²

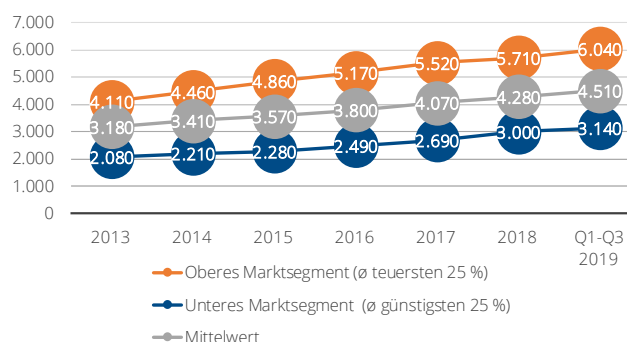
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
6.040 €/m²	4.510 €/m²	3.140 €/m²

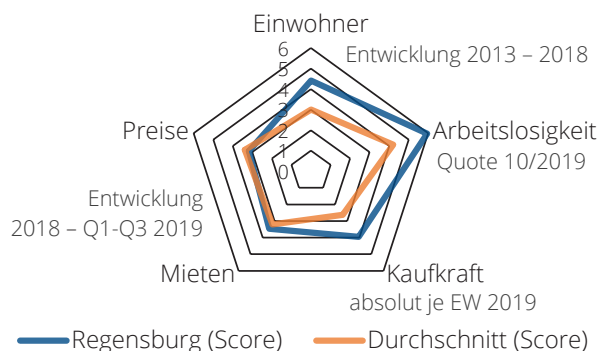
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Regensburg



Zusammenfassung

In Regensburg leben zu Beginn des Jahres 2019 152.610 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 8,8 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 3,3 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 26.595 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (11,15 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 4.510 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im Mietsegment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 110.994 / +1,9 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 46.033 / +1,8 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 22.885 € / +2,4 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 6,9 % / -0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 20.433 / +1,4 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 59.379 / +1,0 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 256 / Ø 147	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 173 / Ø 195

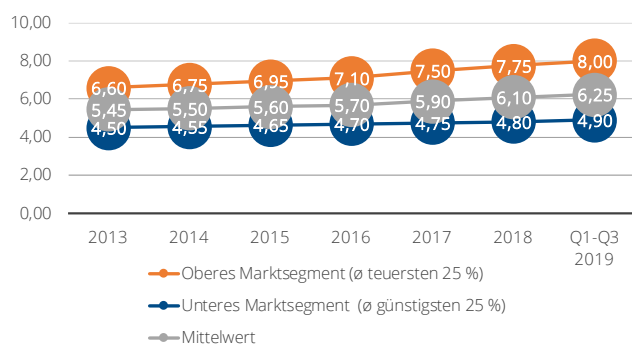
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
8,00 €/m²	6,25 €/m²	4,90 €/m²

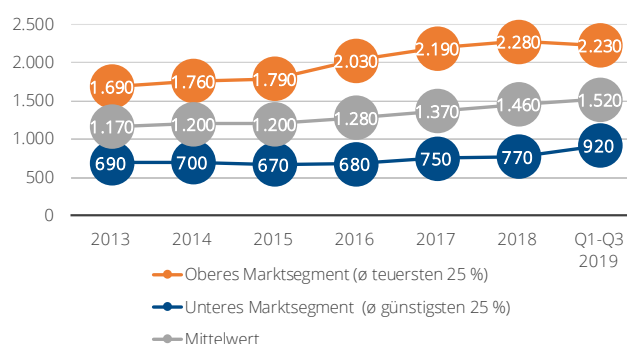
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.230 €/m²	1.520 €/m²	920 €/m²

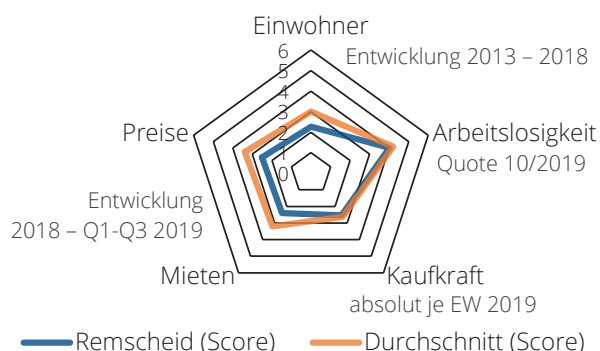
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Remscheid



Zusammenfassung

In Remscheid leben zu Beginn des Jahres 2019 110.994 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 1,9 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 6,9 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 22.885 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (6,25 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.520 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern – Städtetategorie: C

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 208.886 / +2,7 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 92.514 / +2,3 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 20.532 € / +3,5 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 6,3 % / -1,0 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 21.847 / +3,2 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 123.020 / +2,7 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 727 / Ø 620	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 753 / Ø 883

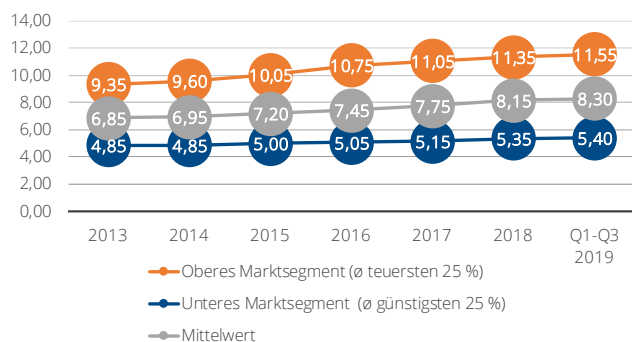
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
11,55 €/m²	8,30 €/m²	5,40 €/m²

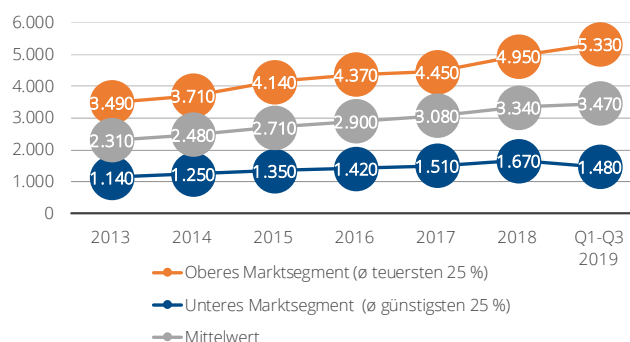
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
5.330 €/m²	3.470 €/m²	1.480 €/m²

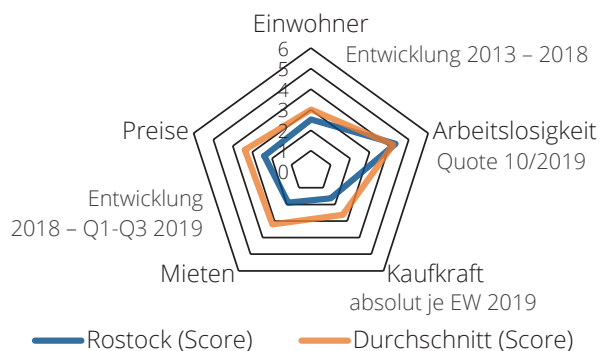
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Rostock



Zusammenfassung

In Rostock leben zu Beginn des Jahres 2019 208.886 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,7 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,3 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 20.532 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (8,30 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.470 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern – Städtetategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 95.818 / +4,6 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 50.834 / +0,8 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.480 € / +4,4 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 8,4 % / -0,1 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 13.604 / +3,6 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 58.841 / +0,2 %	Wohnungsbau- fertigtellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 297 / Ø 263	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 486 / Ø 358

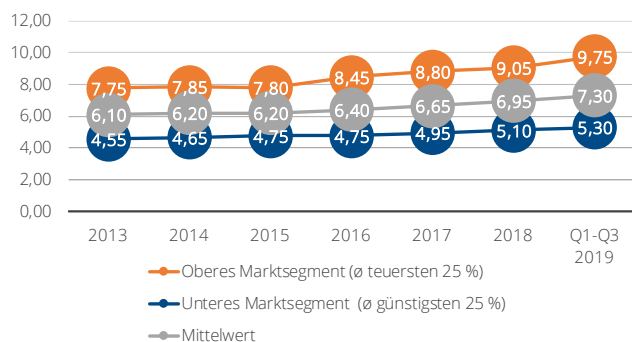
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,75 €/m²	7,30 €/m²	5,30 €/m²

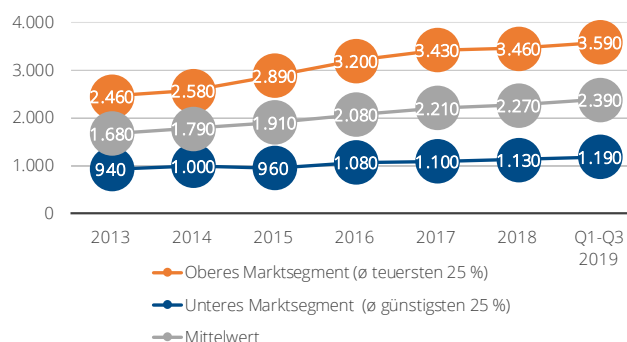
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
3.590 €/m²	2.390 €/m²	1.190 €/m²

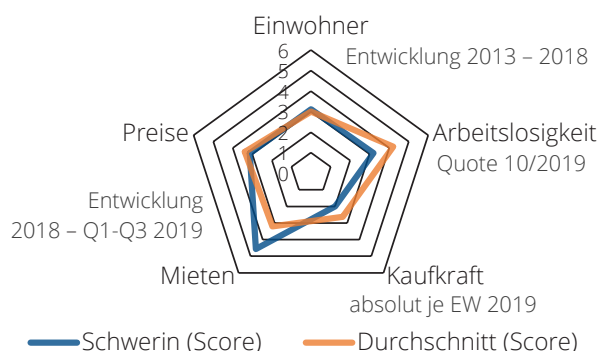
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Schwerin



Zusammenfassung

In Schwerin leben zu Beginn des Jahres 2019 95.818 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 4,6 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 8,4 % oberhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 21.480 Euro unter dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,30 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 2.390 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im Mietsegment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Nordrhein-Westfalen – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 102.836 / +3,5 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 51.564 / +1,5 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 22.072 € / +4,1 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 6,4 % / +0,3 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 23.802 / +0,8 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 54.478 / +1,7 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 103 / Ø 197	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 245 / Ø 241

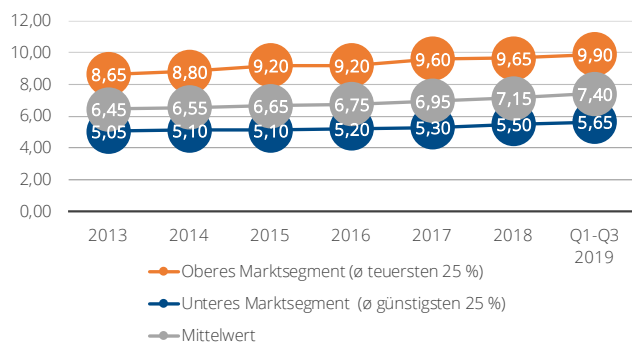
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
9,90 €/m²	7,40 €/m²	5,65 €/m²

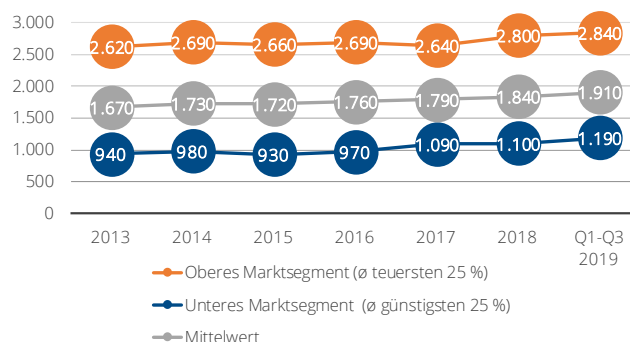
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
2.840 €/m²	1.910 €/m²	1.190 €/m²

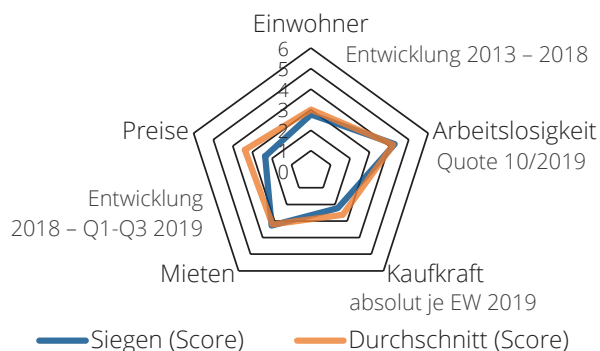
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Siegen



Zusammenfassung

In Siegen leben zu Beginn des Jahres 2019 102.836 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 3,5 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,4 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 22.072 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (7,40 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 1.910 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im Mietsegment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Rheinland-Pfalz – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 110.636 / +3,2 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 56.007 / +0,5 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 21.010 € / +5,3 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 4,8 % / +0,6 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 20.340 / +2,2 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 63.407 / +5,1 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 773 / Ø 590	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 736 / Ø 688

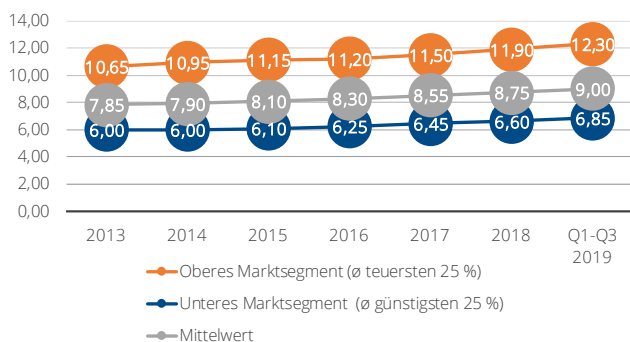
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
12,30 €/m²	9,00 €/m²	6,85 €/m²

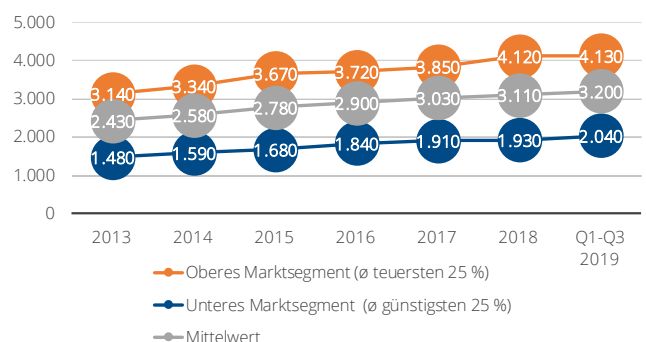
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.130 €/m²	3.200 €/m²	2.040 €/m²

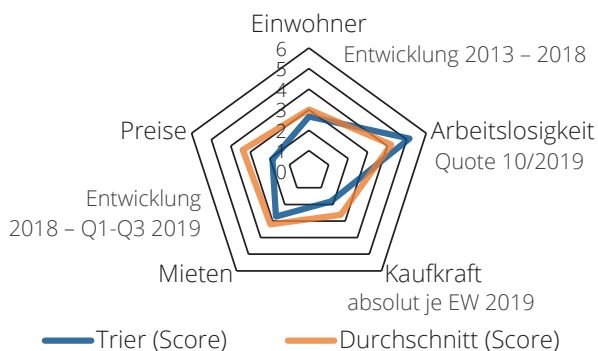
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



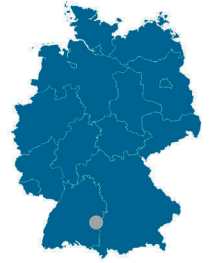
Entwicklung des Standortes Trier



Zusammenfassung

In Trier leben zu Beginn des Jahres 2019 110.636 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 3,2 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,8 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 21.010 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (9,00 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.200 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Baden-Württemberg – Städtekatgorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 126.329 / +6,0 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 95.855 / +1,3 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 26.315 € / +4,6 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 3,5 % / +0,3 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 20.791 / +3,0 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 62.615 / +3,8 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 654 / Ø 521	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 581 / Ø 645

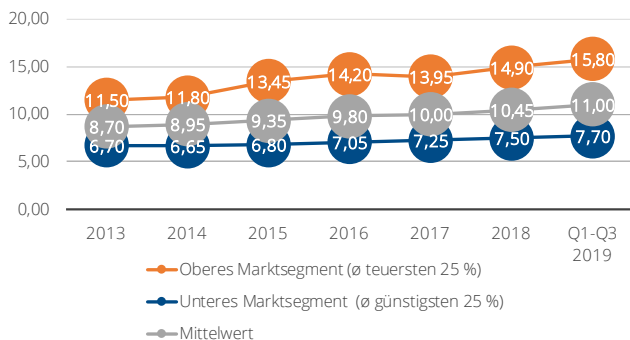
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
15,80 €/m²	11,00 €/m²	7,70 €/m²

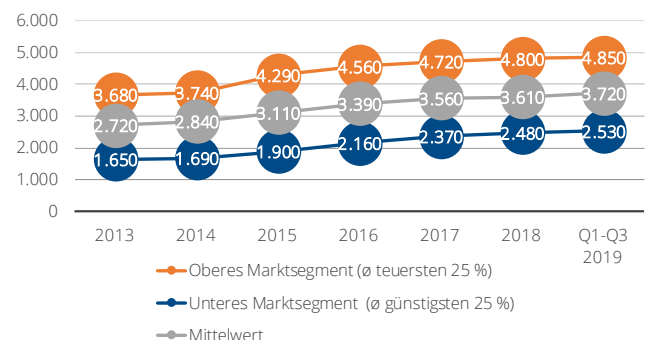
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.850 €/m²	3.720 €/m²	2.530 €/m²

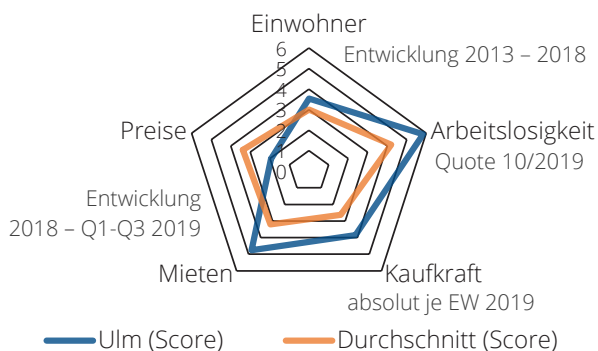
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Ulm



Zusammenfassung

In Ulm leben zu Beginn des Jahres 2019 126.329 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 6,0 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg überdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 3,5 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 26.315 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (11,00 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.720 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) nur im Mietsegment eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Bayern – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 127.880 / +2,6 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 92.172 / +1,8 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 24.482 € / +4,2 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 3,2 % / -0,3 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 19.990 / +2,0 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 78.414 / +4,2 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 770 / Ø 573	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 492 / Ø 667

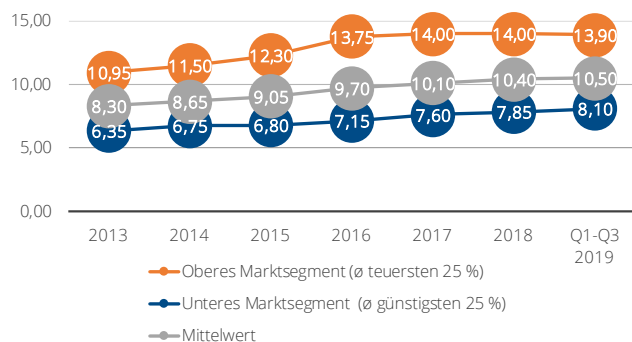
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
13,90 €/m²	10,50 €/m²	8,10 €/m²

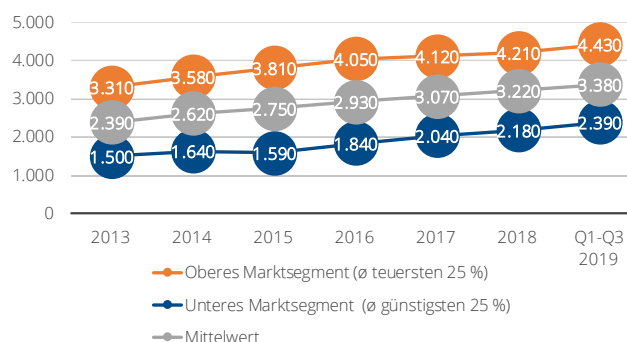
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
4.430 €/m²	3.380 €/m²	2.390 €/m²

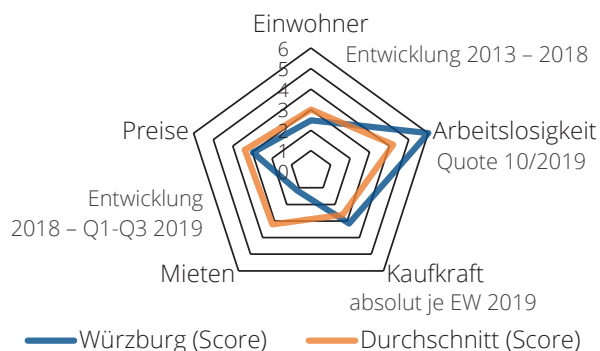
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Würzburg



Zusammenfassung

In Würzburg leben zu Beginn des Jahres 2019 127.880 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,6 % erhöht. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist dieser Anstieg unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich mit einer Quote von 3,2 % unterhalb, die absolute Kaufkraft je Einwohner mit 24.482 Euro über dem Untersuchungsschnitt. Die mittlere Angebotsmiete (10,50 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 3.380 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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



Key Facts – Bundesland: Sachsen – Städtekategorie: D

Einwohner 2018 (2013 – 2018) 89.540 / -2,2 %	Beschäftigte 06/2019 (06/2018 – 06/2019) 52.278 / -1,1 %	Kaufkraft je Einwohner 2019 (2018 – 2019) 20.352 € / +3,8 %	Arbeitslosenquote 10/2019 (10/2018 – 10/2019) 5,0 % / 0,0 %-Punkte
Wohngebäudebestand 2018 (2013 – 2018) 14.315 / +1,4 %	Wohnungsbestand 2018 (2013 – 2018) 56.836 / -0,1 %	Wohnungsbau- fertigstellungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 79 / Ø 86	Wohnungsbau- genehmigungen 2018 (Ø 2013 – 2018) 144 / Ø 144

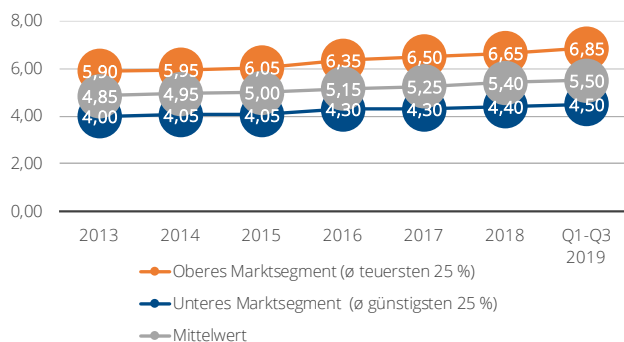
Durchschnittliche Angebotsmiete Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
6,85 €/m²	5,50 €/m²	4,50 €/m²

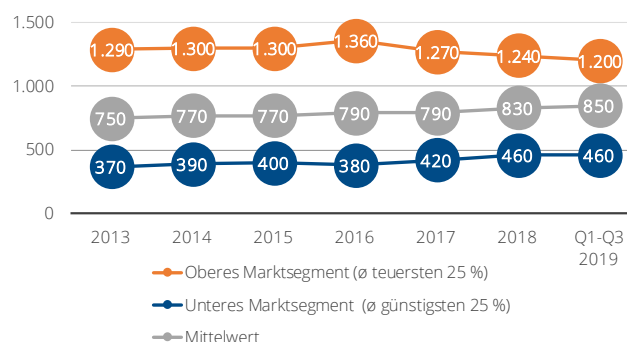
Durchschnittlicher Angebotspreis ETW Q1 - Q3 2019

Oberes Marktsegment	Mittelwert	Unteres Marktsegment
1.200 €/m²	850 €/m²	460 €/m²

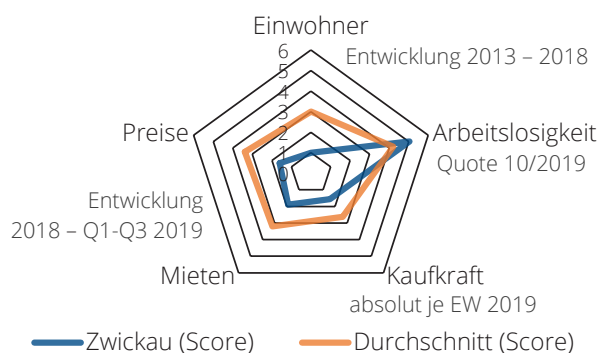
Entwicklung Angebotsmieten 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung Angebotspreise 2013 bis Q1 - Q3 2019 (€/m²)



Entwicklung des Standortes Zwickau



Zusammenfassung

In Zwickau leben zu Beginn des Jahres 2019 89.540 Menschen. Damit hat sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2013 um 2,2 % verringert. Im Vergleich zu den 56 weiteren Kommunen ist diese Veränderung unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,0 % besser als der Untersuchungsschnitt, die absolute Kaufkraft je Einwohner bewegt sich mit 20.352 Euro aber unter dem Schnitt. Die mittlere Angebotsmiete (5,50 €/m²) bzw. der Angebotspreis (ETW: 850 €/m²) zeigt im Jahresvergleich (Q1 - Q3 2019 zu 2018) in beiden Fällen eine unter dem Durchschnitt liegende Entwicklung.

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

Erläuterungen

Angebotsmieten /-kaufpreise

Aufgerufene Mieten bzw. Preise von im betrachteten Zeitraum inserierten Angeboten von 1-, 2-, 3-, 4- und 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 mithelfende Familienangehörige 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.

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.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Kranken-, renten- und pflegeversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.

Wohnfläche

Unter der Wohnfläche einer Wohneinheit werden alle Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu

Erläuterungen

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

Wohngebäudebestand

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

Wohnungsbestand

Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Der Wohnungsbestand gibt die Summe aller Wohnungen in einer definierten Raumeinheit zu einem festgelegten Zeitpunkt wieder. Hierbei werden Ein- und

Zweifamilienhäuser als eine bzw. zwei Wohnungen erfasst. Bei Mehrfamilienhäusern wird ebenfalls jede Wohneinheit erfasst. Ferner kann bei dieser Statistik zwischen Wohnungen in „Wohngebäuden“ als auch in „Wohn- und Nichtwohngebäuden“ unterschieden werden.

Wohnungsbaugenehmigungen

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

Wohnungsbaufertigstellungen

Eine Baufertigstellung beschreibt die Fertigstellung von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen. Wohnungsbaufertigstellungen beziehen sich hierbei auf Wohnungen, die sich sowohl in „Wohngebäuden“ als auch in „Wohn- und Nichtwohngebäuden“ befinden können. In der Regel werden Wohnungsbaufertigstellungen (u.a. Anzahl, Fläche) als Summe in einer definierten Raumeinheit zu einem festgelegten Zeitpunkt wiedergegeben. Unterschieden werden kann dabei zwischen Baumaßnahmen

Erläuterungen

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.

Bilderverzeichnis

Titelbild: Chemnitz, Straße der Nationen - Fotograf Henning Kreft

Bildnachweise gemäß UrhG: Architekturaufnahmen:

Vincent Mosch
Fotograf der ZBI Gruppe

Henning Kreft
Fotograf Union Investment

1: Berlin
Annenhöfe - Heinrich-Heine Straße

Seite 20

2: Berlin
Tempelhofer Ufer

3: Frankfurt a. M.
Vilbeler Landstraße

5: Garching bei München
Römerhofstraße

4: Köln
Lievergesberg

6: Wiesbaden
Friedrichstraße

Seite 32

10: Lübeck
Hochofenstraße

7: Flensburg
Hafendamm

8: Herne
Straßburger Straße

9 Remscheid
Sedanstraße

Städteverzeichnis

Ort	Seite
Augsburg	36
Berlin	25
Braunschweig	37
Chemnitz	38
Darmstadt	39
Dortmund	40
Dresden	41
Düsseldorf	26
Erfurt	42
Erlangen	43
Essen	44
Flensburg	45
Frankfurt a. M.	27
Fürth	46
Gelsenkirchen	47
Gießen	48
Göttingen	49
Hagen	50
Halle (Saale)	51
Hamburg	28
Hamm	52
Heilbronn	53
Hildesheim	54
Jena	55
Kaiserslautern	56
Karlsruhe	57
Kassel	58
Kiel	59

Ort	Seite
Koblenz	60
Köln	29
Krefeld	61
Leipzig	62
Leverkusen	63
Lübeck	64
Ludwigshafen a. R.	65
Magdeburg	66
Mainz	67
Mannheim	68
Marburg	69
Mönchengladbach	70
Mülheim a. d. R.	71
München	30
Oberhausen	72
Offenbach a. M.	73
Oldenburg	74
Osnabrück	75
Pforzheim	76
Regensburg	77
Remscheid	78
Rostock	79
Schwerin	80
Siegen	81
Stuttgart	31
Trier	82
Ulm	83
Würzburg	84
Zwickau	85

Quellen

Prognosequellen:

Prognosen zum Bruttoinlandsprodukt 2020 (Stand jeweils in Klammern): u.a. Bundesregierung (1,0 %; 10/19), ifo Institut für Wirtschaftsforschung (1,2 %; 09/19), Institut für Weltwirtschaft (1,0 %, 09/19), Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut (1,4 %; 09/19), Institut für Wirtschaftsforschung Halle (1,1 %; 09/19), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (1,4 %; 09/19) Quelle www.tagesschau.de Stand 06.11.2019

ifo Institut für Wirtschaftsforschung; Geschäftsklimaindex

IW Köln, Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? IW -Report 28/2019

empirica ag; Wohnungsmarktprognose 2019-22; Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030 empirica paper Nr. 244; (Version 2 vom 02.04.19)

Prognos AG; Wer baut Deutschland? Inventur zum Bauen und Wohnen 2019. Studie zum Wohnungsbautag; 2019

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

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

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

Privatwirtschaftliche Quellen:

GfK GeoMarketing GmbH

empirica-systeme GmbH;
empirica-Marktdatenbank

Öffentliche Quellen:

Bundesagentur für Arbeit

Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bayerisches Landesamt für Statistik

Hessisches Statistisches Landesamt

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Statistisches 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 Zentral Boden Immobilien Gruppe
Henkestraße 10
91054 Erlangen
E-Mail: service@zbi.de
Internet: www.zbi.de

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

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

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

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

apollo valuation & research GmbH
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 Fondsmanagement AG 2020.

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.