

2023/2024

Residential Investment

Wohn- und Geschäftshäuser im Überblick

Editorial



Felix von Saucken
Geschäftsführer
Head of Residential Germany
felix.vonsaucken@colliers.com
+49 69 7191920

Das Jahr 2023 hat gezeigt, dass es sich bei dem Abwärtstrend der Preise nicht nur um eine kurzzeitige Marktkorrektur handelt. Es hat sich nun verfestigt, dass der Markt die Preise aus dem Jahr 2021 lange nicht mehr sehen wird. Die veränderten Rahmenbedingungen aus schwachem Wirtschaftswachstum, anhaltend hoher Inflation und durch hohe Zinsen angespanntem Finanzierungsumfeld lassen mittlerweile eine spürbare Marktkorrektur erkennen. Die vorliegenden Zahlen bieten eine klare Evidenz für das neue Marktniveau.

Aktuell kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum kaum befriedigt werden und Besserung scheint nicht in Sicht zu sein. Die Bundesregierung hält zwar weiterhin an ihrem Ziel von 400.000 neu gebauten Wohneinheiten pro Jahr fest, jedoch blieben kurzfristig und eigentlich dringlichst erforderliche Maßnahmen bisher aus, den Wohnungsbau anzukurbeln.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist erneut stark gestiegen, besonders aufgrund des massiven Zuzugs aus dem Ausland im Jahr 2022, der zu einem Wanderungsplus von 1,5 Mio. Menschen führte. Dies hat den Druck auf den Wohnungsmarkt kurzfristig noch einmal verstärkt. Trotz des signifikanten Rückgangs der Baugenehmigungen seit Jahresbeginn 2023 präsentierte sich der Wohnungsbau

im vergangenen Jahr noch überraschend widerstandsfähig in Bezug auf die Fertigstellungszahlen. Allerdings zeichnet sich ein massiver Einbruch im Wohnungsbau ab, der auf Jahre hinaus negative Auswirkungen hinterlassen wird. Die relativ positiven Zahlen der fertiggestellten Wohnungen resultieren nach wie vor aus Projekten, die im Jahr 2021 begonnen wurden. Das gesamte Ausmaß wird erst im kommenden Jahr dramatisch zu sehen sein.

Die Mieten reagierten nach einem deutlichen Anstieg bereits im Jahr 2022 auch im bisherigen Verlauf von 2023 stark positiv, bedingt dadurch, dass das Angebot an Mietwohnungen weiterhin deutlich zurückgegangen ist. Die verfestigte Inflation und hohen Zinsen haben zusätzlichen Druck auf die Renditen ausgeübt und die Preiskorrektur angetrieben. Damit dämpfen sie die Nachfrage nach Wohneigentum zugunsten einer wiederum stärkeren Nachfrage auf dem Mietmarkt. Inzwischen scheint sich jedoch ein neues Preisniveau in etwa auf dem der Jahre 2017/2018 zu verfestigen.

Wohnen bleibt ein hochaktuelles und brisantes Thema, das auch im Jahr 2024 und darüber hinaus relevant bleiben wird. Die Unsicherheit in Bezug auf neue Themen wie das „Heizungsgesetz“ und die damit verbundene inhaltliche Unklarheit haben das Jahr 2023 geprägt und werden auch im nächsten Jahr wirken. Wir befinden uns weiter in einer Zeit, in der der Wohnimmobilienmarkt besonders emotional aufgeladen ist und entsprechend hoher Bedarf an einer fundierten Analyse besteht – sowohl auf Nutzer- als auch auf Käufer- und Verkäuferseite. Die deutliche Preiskorrektur stellt alle Marktakteure vor die Herausforderung, sich mit der „neuen Normalität“ zu arrangieren.

Mit dem Marktbericht Residential Investment Deutschland 2023/2024 werten wir den Berichtszeitraum so aktuell wie möglich aus. In den nun vorliegenden Zahlen lassen sich die Auswirkungen der vergangenen 1,5 Jahre deutlich sehen. Die Einschätzungen unserer Expertinnen und Experten möchten Ihnen bereits jetzt einen Blick darüber hinaus ins Jahr 2024 geben, wobei wir eine positive Botschaft hinterlassen möchten: Aufgrund der langfristig intakten Megatrends bleiben Wohnimmobilien gefragt und bieten ein erhebliches Potenzial für die Zukunft.

04	Colliers International
06	Management Summary
08	Wohnungsmarkt Deutschland
10	Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Inflation
12	Zinsen und Finanzierungsumfeld
13	Immobilienklima und Stimmungsbild
14	Demografie und Migration
16	Wohnungsbau und Realisierungsquoten
20	Bezahlbarkeit am Mietmarkt
22	Angebot und Verfügbarkeit am Mietmarkt
23	Mieten und Entwicklung
24	ESG Ausblick
28	Investmentmarkt
30	Transaktionsvolumen
31	Renditen
32	Finanzierungsumfeld und Kreditvergabe
33	Preisentwicklung
34	Ausblick
36	Transaktionszahlen Marktberichtstädte
38	City Reports
144	Quellenverzeichnis
145	Methodik
146	Standorte

Colliers International

Residential Germany



Felix von Saucken
Geschäftsführer
Head of Residential Germany
felix.vonsaucken@colliers.com
+49 69 7191920

Market Intelligence & Foresight



Andreas Trumpp FRICS, CREA®
Head of Market Intelligence
& Foresight | Germany
andreas.trumpp@colliers.com
+49 151 67140411



Dr. Tobias Dichtl
Co-Head of Market Intelligence
& Foresight | Germany
tobias.dichtl@colliers.com
+49 69 71919229



Emanuel Eckel
Director Market Intelligence
& Foresight | Germany
emanuel.eckel@colliers.com
+49 69 719192317



Marion Thun
Consultant Market Intelligence
& Foresight | Germany
marion.thun@colliers.com
+49 171 2176901

ESG Real Estate Consulting & Advisory



Till McCourt
Head of ESG Real Estate Consulting
& Advisory | Germany
till.mccourt@colliers.com
+49 30 20299341

Wohn- und Geschäftshäuser



Berlin
David Kohls
david.kohls@colliers.com
+49 30 2029930



München
Felix Kugler
felix.kugler@colliers.com
+49 89 6242940



Leipzig
Bastian Kunau
bastian.kunau@colliers.com
+49 341 21829900



Stuttgart
Frank Leukhardt
frank.leukhardt@colliers.com
+49 711 227330



NRW
Kathrin Kuhr
kathrin.kuhr@colliers.com
+49 211 8620620



Hamburg
Sascha Hanekopf
sascha.hanekopf@colliers.com
+49 40 3287010



Frankfurt am Main
Kai-Alexander Krummel
kai-alexander.krummel@colliers.com
+49 69 7191920

Capital Markets



Berlin
David Kohls
david.kohls@colliers.com
+49 30 2029930



München
Felix Kugler
felix.kugler@colliers.com
+49 89 6242940



Leipzig
Bastian Kunau
bastian.kunau@colliers.com
+49 341 21829900



Stuttgart
Frank Leukhardt
frank.leukhardt@colliers.com
+49 711 227330



NRW
Herwig Lieb
herwig.lieb@colliers.com
+49 211 8620620



Hamburg
Florian Tack
florian.tack@colliers.com
+49 40 3287010



Frankfurt am Main
Felix von Saucken
felix.vonsaucken@colliers.com
+49 69 7191920



Nürnberg
Harald März
harald.maerz@colliers.com
+49 911 4627950

Wohnen bleibt dank Megatrends und mittlerweile korrigiertem Preisniveau attraktiv

Die Angebotsseite ist auch im Sommer 2023 durch die weiterhin erhöhten Finanzierungskosten sowie Baukostenentwicklung unter Druck – die steigende Nachfrage in den Ballungsräumen bietet deutliches Mietsteigerungspotenzial.

84,4 Mio. Einwohner

zum Jahresende 2022
Wachstum um 1,2 Mio. Personen (+ 1,3 %)

1,45 Mio. Personen

Nettozuwanderung im Jahr 2022
+270 % zum Vorjahr

+ 506.000 Haushalte

in den 50 größten Städten bis 2035
Wachstum fast 4 %

- 31 % Mietangebote

in den 50 größten Städten seit 2021
Top-7-Städte sogar - 36 %

+ 2 % für Bestandswohnungen

Mietanstieg in den 50 größten Städten
im 1. Halbjahr 2023

+ 4 % für Neubauwohnungen

Mietanstieg in den 50 größten Städten
im 1. Halbjahr 2023

295.000

Wohnungsfertigstellungen 2022
+ 0,6 % zum Vorjahr

354.000

Wohnungsgenehmigungen 2022
- 7 % zum Vorjahr

135.200

Wohnungsgenehmigungen im 1. HJ 2023:
Rückgang um 27 % zum Vorjahreszeitraum

245.000

Wohnungsfertigstellungen
Prognose 2023: Rückgang um 17 %

Haushaltswachstum als langfristiger Treiber der Wohnungsmärkte

Die Megatrends Demografie und Urbanisierung sind weiterhin auf dem Vormarsch und eine positive Basis für das Wohnimmobiliensegment. Die Bevölkerung in Deutschland wuchs, getrieben von der Migrationsbewegung aus der Ukraine, im Jahr 2022 um 1,1 Mio. Menschen auf rund 84,4 Mio. Die langfristigen Prognosen sehen ein weiteres starkes Wachstum insbesondere in den Ballungsgebieten: So wird bis zum Jahr 2035 eine weitere Zunahme der Haushalte um 506.000 in den größten 50 Städten vorhergesagt.

Einbruch im Wohnungsbau wird Angebotsknappheit verschärfen

Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr (davon 100.000 Sozialwohnungen) wurde letztmals in den frühen 2000er-Jahren erreicht und wird auch in den nächsten Jahren unerreichbar bleiben. Der Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten dämpfte den Wohnungsbau bereits, wenngleich die Fertigstellungszahlen sich noch insgesamt positiv zeigten. Der mittlerweile erkennbare deutliche Rückgang der Baugenehmigungen einhergehend mit einem spürbar rückläufigen Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist im bisherigen Jahresverlauf 2023 bereits ein klares Anzeichen für eine Verschärfung der Entwicklung im kommenden Jahr. Aktuell fehlen klar erkennbare politische Initiativen, die eine Belebung der Bautätigkeit und damit einen Abbau des Nachfrageüberhangs unterstützen könnten.

Ballungszentren und energieeffiziente Gebäude gefragt

Der Wohnungsmangel in den Ballungszentren wird sich weiter verschärfen. Für den Vermietungsmarkt schafft dies die Basis für Mietwachstum in den kommenden Jahren. Dabei wird sich die bereits heute zu beobachtende Polarisierung mit niedrigen Leerständen und Mietwachstum in den Großstädten inklusive deren Umland und gegenteiligen Entwicklungen in ländlichen oder strukturschwachen Räumen weiter verstärken. Die steigenden Baukosten einhergehend mit der Umsetzung von Indexierungen dürften in den nächsten Jahren zusätzlichen Druck auf die Mieten ausüben. Bereits im ersten Halbjahr 2023 waren Mietsteigerungen zwischen 2 und 4 Prozent je nach Segment zu beobachten. Bei zuletzt stark gestiegenen Nebenkosten („zweite Miete“) und zusätzlichen Belastungen durch die Anfang 2023 in Kraft tretende CO₂-Steuer können energieeffiziente Gebäude eine steigende Nachfrage erfahren und höhere Mieten erzielen.

Re-Pricing weit fortgeschritten – neues Preisniveau verfestigt sich

Während die Mieten weiter steigen, korrigieren sich die Kaufpreise nach jahrelangem ungebremsten Aufwärtstrend spätestens seit Mitte 2022. Nach weit fortgeschrittener Korrektur befinden sich die Preise wieder in etwa auf dem Niveau der Jahre 2017/2018. Über alle Standorte hinweg stehen die Renditen, getrieben durch die Zinsanstiege und hohe Marktunsicherheit, unter Aufwärtsdruck. Neben den gestiegenen Finanzierungskosten trägt auch die verstärkte Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Underwriting zu dieser Entwicklung bei. Für den weiteren Jahresverlauf 2023 erwarten wir nur noch in Teilsegmenten Korrekturen. In 2024 sollte sich ein neues Rendite- und Preisniveau weiter verfestigen, weitere leichte Renditeanstiege sollten nur noch in Einzelfällen und Teilsegmenten zu sehen sein. Erschwert wird die Bewertung des Preisniveaus weiterhin durch eine verhaltene Marktaktivität. Jedoch nähern sich die unterschiedlichen Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern an und es findet sich ein neues Marktpreisniveau.

Markterholung nach Preis-anpassung im Jahr 2024 möglich

Für institutionelle Investoren bleibt das Wohnsegment trotz des weiterhin verhaltenen Sentiments nach wie vor ein wichtiger Portfoliobaustein, da granulare und stabile Cashflows mit einer geringen Konjunkturabhängigkeit insbesondere in Phasen einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung nachgefragt sind. Zudem bieten geringe Leerstandsquoten und eine zunehmende Wohnraumunterversorgung die Basis für weiter steigende Mieten. Der „Investorenappetit“ nach Wohnimmobilien ist weiterhin vorhanden. Die Marktaktivität ist jedoch vornehmlich auf Bestandsobjekte und Portfolios gerichtet, da Neubau und Forward Deals aufgrund der aktuellen Finanzierungsbedingungen nicht rentabel sind.

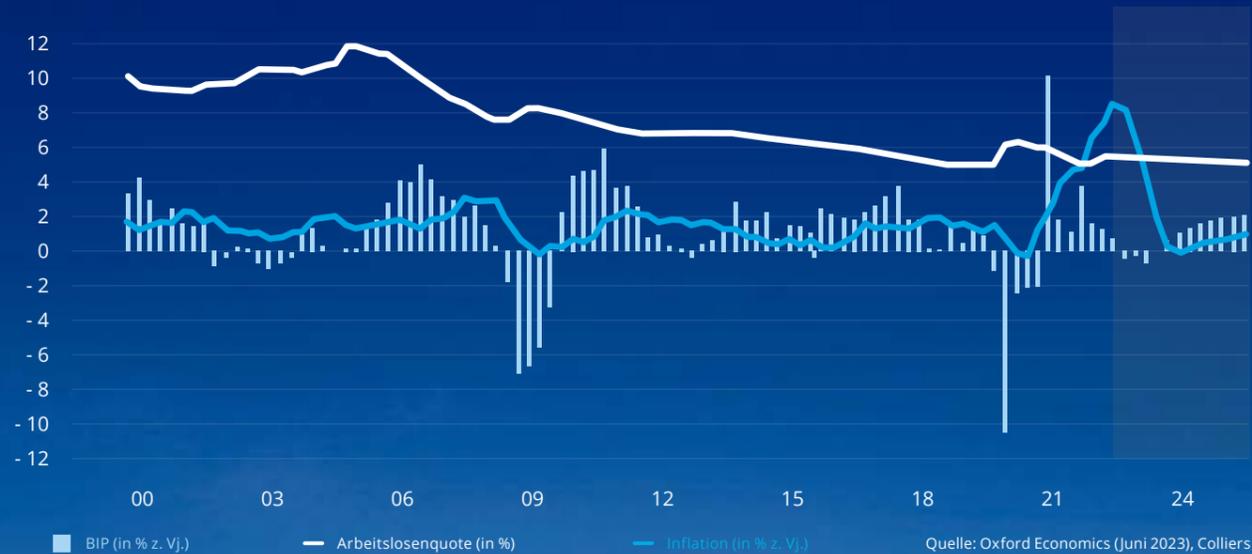
Bei einer Stabilisierung der Zinsentwicklung und einer weiteren Annäherung der Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern erwarten wir daher eine leichte Verbesserung der Marktaktivität in der zweiten Jahreshälfte 2023 und auch 2024. Durch die Verkaufsbestrebungen und Portfoliobereinigungen von großen Immobilien AGs und Bestandshaltern ist in ausreichendem Maße Produkt in der Pipeline und sollte den Investmentmarkt stützen.

Wohnungs- markt Deutschland

10	Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Inflation
12	Zinsen und Finanzierungsumfeld
13	Immobilienklima und Stimmungsbild
14	Demografie und Migration
16	Wohnungsbau und Realisierungsquoten
20	Bezahlbarkeit am Mietmarkt
22	Angebot und Verfügbarkeit am Mietmarkt
23	Mieten und Entwicklung
24	ESG Ausblick



Wirtschaft schwächt sich ab, EZB stößt allmählich an Grenzen



Die Welt sieht anders aus als 2021 und die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt haben sich spürbar verändert. Treiber der Entwicklung sind insbesondere die Veränderungen im wirtschaftlichen und finanziellen Umfeld infolge des Kriegs in der Ukraine. Die Post-Corona-Erholung wurde durch den Ausbruch des Kriegs in der Ukraine und den damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen abrupt gestoppt.

Deutschlands Wirtschaftsleistung ist im zweiten Quartal des Jahres 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozent geschrumpft, nachdem zuvor noch mit einer Stagnation gerechnet wurde. Bis Ende des Jahres 2023 wird das BIP

laut ifo Sommer-Konjunkturprognose um 0,4 Prozent zurückgehen. Die deutsche Wirtschaft ringt vor allem noch mit den Folgen der hohen Inflation sowie mit der Eintrübung der globalen Wirtschaft und strukturellen Herausforderungen. Diese können das Wachstum in den kommenden Jahren dämpfen.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin stabil. Bis Ende 2023 ist nach aktuellen Prognosen mit einer Arbeitslosenquote von 5,4 Prozent und ab 2024 mit 5,3 Prozent zu rechnen. Die hohe Erwerbstätigkeit stützt die Haushaltseinkommen und wirkt sich somit positiv auf den Wohnungsmarkt aus.



Höhepunkt des Zinszyklus erwartet – Finanzierungsumfeld mittelfristig entspannter



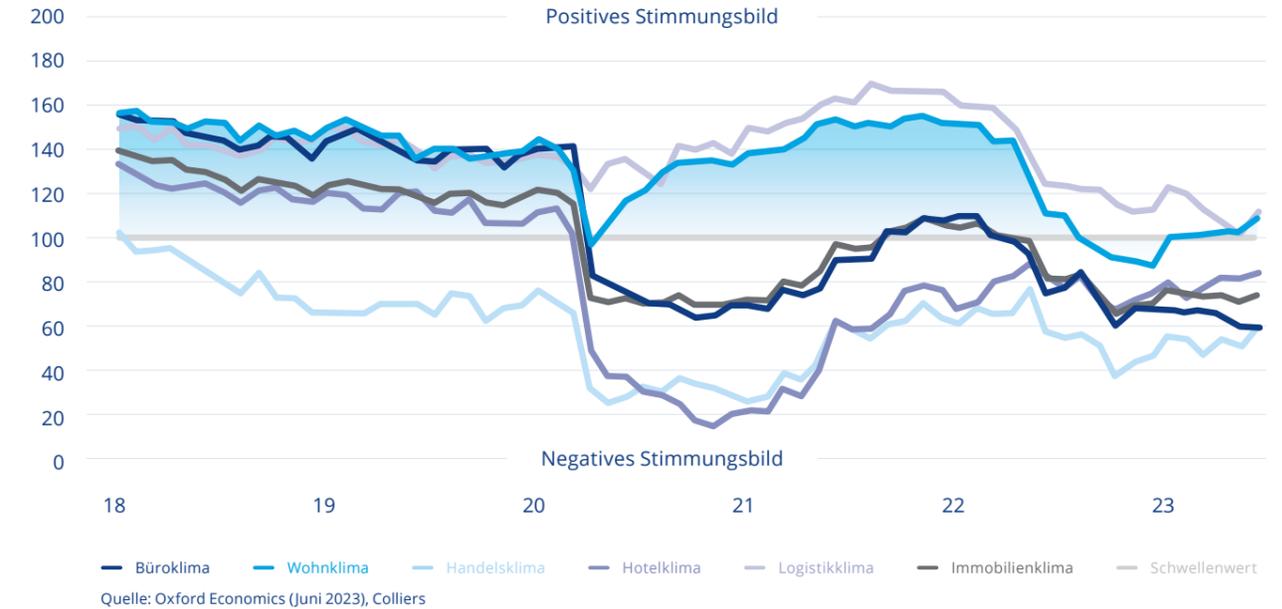
Die Gesamtinflation ist in den letzten Monaten zurückgegangen, der zugrunde liegende Preisdruck ist jedoch nach wie vor auf erhöhtem Niveau und hartnäckiger als zu Beginn des Inflationsanstiegs erwartet. Mit dem achten Zinsschritt in Folge erhöhte die EZB den Leitzins im Juli 2023 auf aktuell 4,25 Prozent. Der aktuelle Zinserhöhungszyklus befindet sich somit auf seinem bzw. nahe seines Höhepunkts.

Die Zinserhöhungen der EZB führen zu Renditeanstiegen bei den SWAP-Sätzen sowie den Renditen von Unternehm-

mens- und Staatsanleihen. Ab dem 2. Halbjahr 2023 wird hier zwar mit leichten Rückgängen gerechnet, die Tiefstände aus dem Jahr 2021 bleiben aber in weiter Ferne.

Der Aufwärtsdruck auf Immobilienrenditen bleibt in diesem Umfeld zumindest kurzfristig weiterhin bestehen, die Intensität nimmt jedoch ab. Aufgrund der Renditeanstiege in den letzten Monaten nähert sich der Renditeabstand von Immobilieninvestments zu Staatsanleihen inzwischen wieder attraktiven Niveaus, auch wenn die historischen Höchststände noch nicht erreicht sind.

Wohnen mit positivem Momentum bei insgesamt volatiler Entwicklung des Immobilienklimas



Das Investorensentiment zeigt auch im Sommer 2023 weiterhin eine divergierende Stimmungslage bei den Sektoren mit überwiegend negativer Ausprägung. Im positiven Bereich notieren ausschließlich Wohn- und Logistikimmobilien. Die Assetklasse Wohnen zeigt bereits seit Dezember 2022 einen ansteigenden Trend und hat sich zur Jahresmitte mit zuletzt 107,9 Punkten deutlich im positiveren Bereich verfestigt.

Die positive Bewertung von Wohninvestments in einem insgesamt negativen Immobilienmarktumfeld unterstreicht die Stellung des Wohnsektors im institutionellen Investmentmarkt. Insbesondere in negativen Marktphasen können Wohninvestments mit granularen Cashflows und einer geringen Konjunkturabhängigkeit punkten.

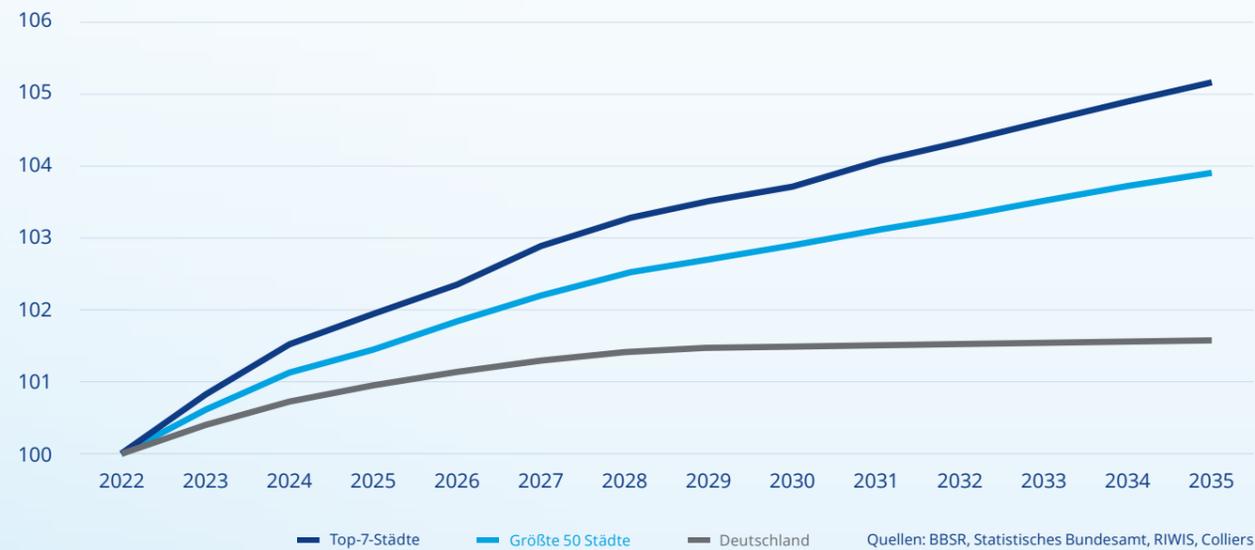
Demografie langfristig positiv

Wachstumsregionen werden weiter boomen

Haushaltswachstum bis 2035 von über 5 Prozent erwartet

Haushaltsprognose

Index 2022 = 100



Die Prognose für die Haushaltsentwicklung ist langfristig positiv und der Treiber für die Nachfrage an den Wohnungsmärkten, während die Bevölkerungszahl bis 2035 leicht um rund 1 Prozent abnehmen wird. Für Deutschland wird ein Anstieg der Haushalte um 1,6 Prozent erwartet, wobei die Wachstumsregionen überdurchschnittlich stark wachsen werden.

Grund für die Zunahme der Haushalte bei gleichzeitig negativer Entwicklung der Gesamtbevölkerung sind Veränderungen der Haushaltsstruktur. Insbesondere in den Städten steigt die Anzahl an 1-Personen- und 2-Personen-Haushalten. Diese Entwicklung verändert die Wohnraumnachfrage und Struktur, sodass insbesondere mehr

kleinere Wohnungen benötigt werden und größere Wohnungen nur noch begrenzt nachgefragt werden dürften.

Beachtet man, dass die Leerstandsquote 2022 für Gesamtdeutschland bei 2,8 Prozent stabil niedrig im Vergleich zum Vorjahr lag, gibt es in den Metropolen quasi keinen Leerstand. In den Regionen, die ein Bevölkerungswachstum verzeichnen, liegt die Leerstandsquote aktuell unter 1,5 Prozent. Die Schrumpfsregionen hingegen weisen steigende Leerstandsquoten auf – dort liegt diese aktuell bei 7,4 Prozent. Die schon heute zu beobachtende Polarisierung zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen setzt sich somit weiter fort.



Internationale Migration

in Mio.



Zum Jahresende 2022 lebten rund 84,4 Mio. Menschen in Deutschland – der höchste jemals ausgewiesene Stand. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 1,1 Mio. Personen bzw. einen Anstieg um 1,3 Prozent.

Dieses Wachstum war stark getrieben von sehr hohen Zuwanderungszahlen, insbesondere ausgelöst durch Fluchtbewegungen aus der Ukraine. In Summe stand im Jahr 2022 ein Wanderungsplus von 1,45 Mio. Personen. Durch den Zuzug von ukrainischen Staatsbürgern wuchsen vor allem mittelgroße Städte in Deutschland überdurchschnittlich stark. Die Zuwander/-innen aus der Ukraine können in der Regel auf dem freien Arbeitsmarkt Fuß fassen und haben zudem auch einen besseren Zugang

zum Wohnungsmarkt. Der starke Anstieg der Zuwanderung schafft durch die erhöhte Nachfrage eine zusätzliche Herausforderung für die Wohnungsmärkte, auch wenn nicht absehbar ist, wie lange die betroffenen Personen in Deutschland bleiben werden.

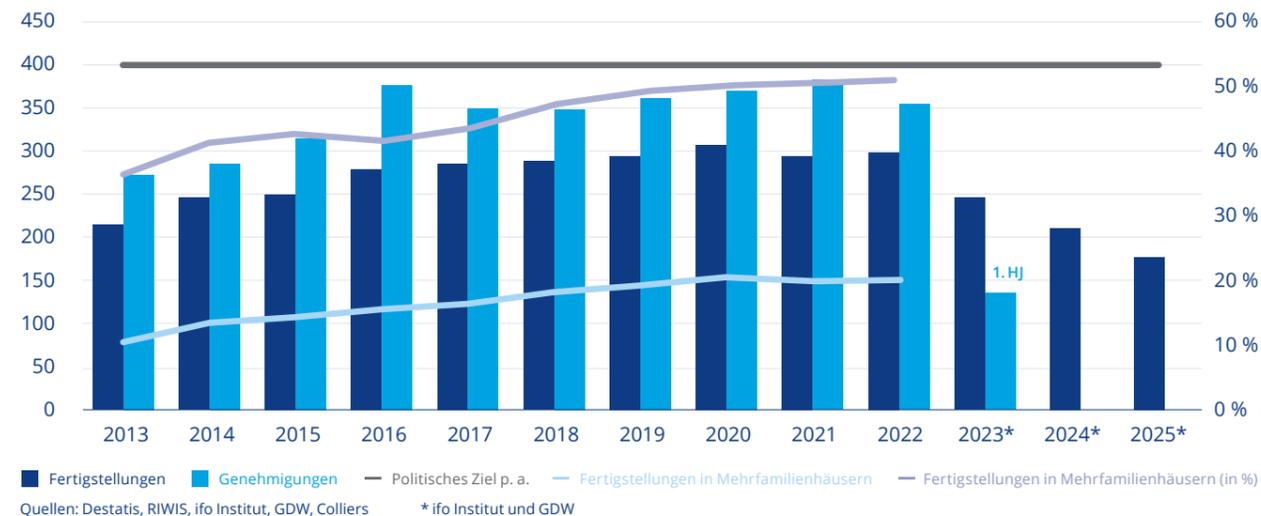
Die zuvor nicht erwarteten Wanderungseffekte durch internationale Migration sind bislang nicht in den offiziellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen berücksichtigt.

Wohnungsbauziele werden verfehlt

Massiver Einbruch im Neubau steht bevor

Annähernd Halbierung der Fertigstellungen bis 2025 erwartet – Genehmigungen bereits deutlich rückläufig

Wohnungsbau in Tausend

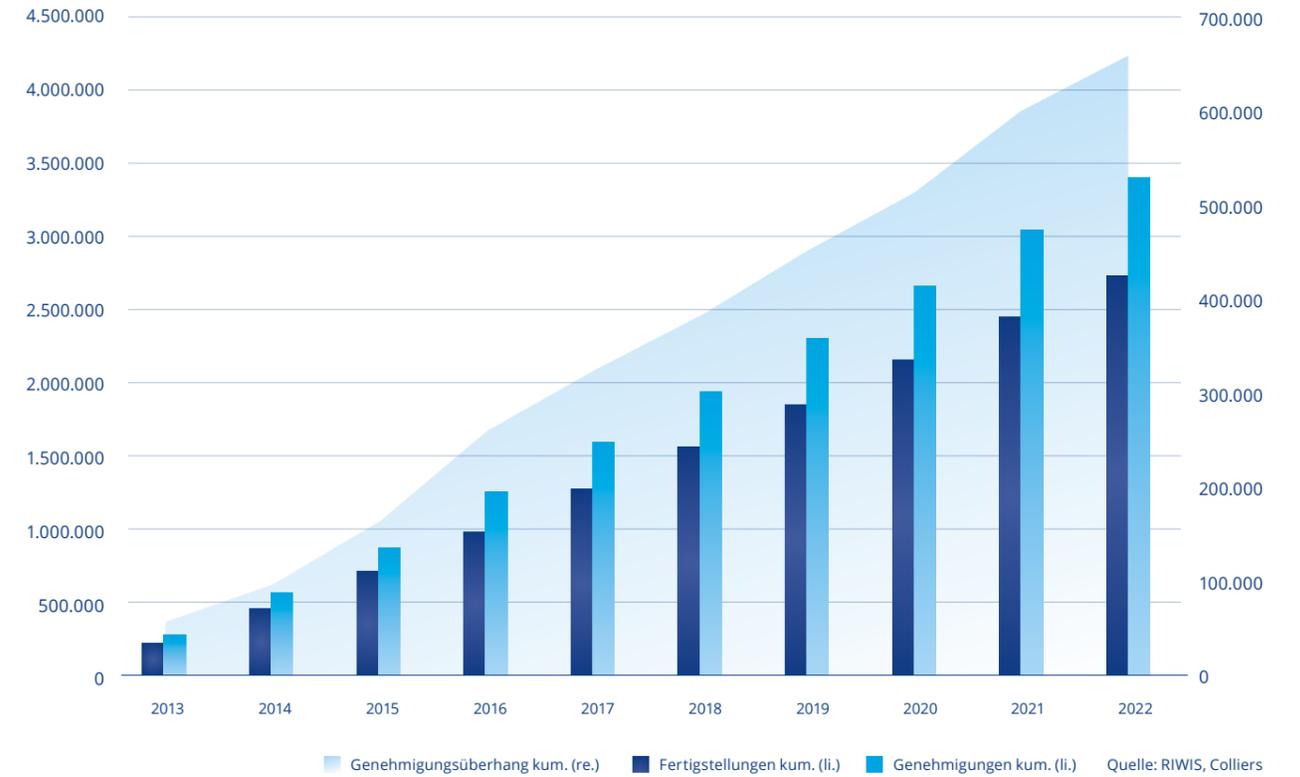


In den Jahren 2008/2009 bis 2020/2021 zeigte der Wohnungsbau in Deutschland eine positive Entwicklung. Während die Fertigstellungszahlen von neu geschaffenen Wohnungen im Jahr 2022 noch insgesamt in etwa auf Vorjahresniveau ausgefallen sind, deutet sich aktuell eine Trendwende an. Im Jahr 2022 wurden rund 295.000 Wohnungen neu errichtet, von denen rund die Hälfte auf klassische Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern entfielen. Die übrigen 50 Prozent entfielen auf den individuellen Wohnungsbau und Eigentumswohnungen. Für die kommenden Jahre deutet sich ein massiver Einbruch bei den Neubauzahlen an. Nachdem die Zahl der Wohnungsgenehmigungen 2022 bereits um 7 Prozent zurückgegangen ist, zeigen die Frühindikatoren eine erhebliche Eintrübung. Im ersten Halbjahr 2023 wurden nur 135.200 Wohnungen in Deutschland genehmigt, was einem Rückgang von 27 Prozent zum Vorjahreszeitraum entspricht. Bereits seit Monaten sind die Genehmigungszahlen im Vergleich zu den jeweiligen Vorjahresmonaten um 25 bis 30 Prozent niedriger. Von dem Ziel von jährlich 400.000 Wohnungen weicht die Regierung weiterhin nicht ab. Die neuesten Prognosen sind jedoch dramatisch. So erwartet das ifo

Institut einen Rückgang der Baufertigstellungen im Wohnungsbau bis zum Jahr 2025 auf dann nur noch rund 175.000 Wohnungen. Auf Basis dieser Prognosen ist in den kommenden Jahren von einer weiteren Verknappung von Wohnraum und somit von deutlichen Mietsteigerungen auszugehen.

In den letzten 10 Jahren wurden in Deutschland in Summe rund 660.000 Wohnungen genehmigt, aber nicht gebaut. Dies entspricht einer Realisierungsquote der genehmigten Wohnungen von nur 81 Prozent. In den größten 50 Städten ist in den letzten 10 Jahren ein zusätzliches Wohnungsdefizit von knapp 621.000 Wohnungen entstanden, da in diesem Zeitraum die Zahl der Haushalte um ca. 1,16 Mio. gestiegen ist, sich der Wohnungsbestand jedoch nur um rund 548.000 Wohnungen erhöht hat. Vor dem Hintergrund der immensen Nachfrage und der fehlenden Leerstände in den Ballungszentren zeigt dies die Schwächen und Ineffizienzen im Wohnungsbau in Deutschland. Selbst ein kompletter Abbau des Genehmigungsüberhangs würde die Wohnungsknappheit in den Wachstumsstädten nicht nachhaltig verbessern.

Wohnungsbau und Genehmigungsüberhang



Wohnungsbau und Realisierungsquoten

Nur 81 Prozent der genehmigten Wohnungen in den letzten 10 Jahren gebaut

Die Realisierungsquoten im Wohnungsbau, als Verhältnis von genehmigten zu tatsächlich gebauten Wohnungen, zeigen in den größten deutschen Städten massive Unterschiede und fungieren als Indikator für die Effektivität und Zielgerichtetheit des Wohnungsbaus auf lokaler Ebene. Im Bundesdurchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren nur rund 81 Prozent aller genehmigten Wohnungen auch tatsächlich gebaut.

Die Top-7-Städte zeigen hier erhebliche Unterschiede, liegen mit einer Realisierungsquote von nur 76 Prozent aber sogar noch unter dem Bundesdurchschnitt. Während Stuttgart, Köln, Frankfurt und Hamburg mit überdurchschnittlichen Quoten auffallen, zeigt insbesondere Berlin mit nur 68 Prozent erhebliche Ineffizienzen bei der Realisierung des Wohnungsbaus.

Als Städte mit sehr hohen Realisierungsquoten jenseits der 90 Prozent und damit einer positiven und zielgerichteten Umsetzung im Wohnungsbau haben sich in den vergangenen 10 Jahren Heidelberg, Leverkusen, Stuttgart sowie Augsburg, Braunschweig, Gelsenkirchen, Krefeld, Oldenburg und Potsdam gezeigt.

Betrachtet man die Zahlen in Gänze, so wurden in Deutschland in den letzten 10 Jahren in Summe rund 3,41 Mio. Wohnungen genehmigt, von denen jedoch im selben Zeitraum nur etwa 2,75 Mio. gebaut wurden. Dem Markt wurden damit knapp 660.000 weniger Wohnungen zugeführt als dies möglich gewesen wäre, was in etwa dem Neubauvolumen von knapp zwei Jahren entspricht. Dies hat die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten deutlich verschärft und in der Folge die Entwicklung der Mieten mit getrieben. Dieser niedrige Wert zeigt in Anbetracht der aktuellen angespannten Lage am Wohnungsmarkt die unbedingte Notwendigkeit einer zielgerichteten und effektiven Wohnungsbaupolitik.

Wohnungsbau

Genehmigungen, Fertigstellungen und Realisierungsquoten in den letzten 10 Jahren

3.405.106

Genehmigungen letzte 10 Jahre in Deutschland

2.745.794

Fertigstellungen letzte 10 Jahre in Deutschland

81 %

Realisierungsquote* in Deutschland in %

* Die Realisierungsquote entspricht dem Anteil der genehmigten Wohnungen, die auch tatsächlich gebaut wurden

** Daten beziehen sich auf den Regionalverband Saarbrücken

*** Daten beziehen sich auf den Main-Kinzig-Kreis

Stadt	Genehmigungen letzte 10 Jahre	Fertigstellungen letzte 10 Jahre	Realisierungsquote* in %
Heidelberg	14.675	5.528	103 %
Leverkusen	12.041	3.375	100 %
Stuttgart	18.329	14.461	99 %
Krefeld	11.481	2.684	98 %
Gelsenkirchen	6.174	2.636	96 %
Augsburg	11.369	13.237	93 %
Braunschweig	9.351	5.581	92 %
Potsdam	9.088	13.370	91 %
Oldenburg	32.991	10.917	91 %
Münster	14.863	16.286	89 %
Mainz	7.996	10.172	89 %
Karlsruhe	4.255	5.446	88 %
Essen	5.113	10.026	88 %
Darmstadt	4.845	8.181	87 %
Freiburg im Breisgau	51.769	7.910	87 %
Köln	104.680	28.575	87 %
Bonn	6.086	12.856	86 %
Aachen	2.093	6.884	86 %
Mülheim an der Ruhr	7.953	3.612	85 %
Ludwigshafen am Rhein	4.879	4.326	85 %
Kassel	19.073	4.006	83 %
Frankfurt am Main	5.830	42.804	83 %
Hamburg	18.200	86.362	83 %
Saarbrücken**	99.142	4.948	81 %
Hagen	29.425	1.684	80 %
Lübeck	3.529	6.360	80 %
Osnabrück	15.578	3.901	80 %
Bremen	10.585	15.106	79 %
Mönchengladbach	5.169	4.610	79 %
Dortmund	29.781	14.325	79 %
München	4.623	76.700	77 %
Dresden	6.137	22.588	77 %
Oberhausen	13.628	2.708	77 %
Hanau***	7.593	11.811	76 %
Mannheim	4.616	7.950	75 %
Hamm	12.296	3.853	75 %
Düsseldorf	25.181	22.002	74 %
Wuppertal	17.262	3.402	74 %
Erfurt	206.762	4.476	73 %
Bielefeld	29.901	9.888	73 %
Duisburg	10.197	5.480	72 %
Halle (Saale)	7.366	3.328	72 %
Wiesbaden	8.931	8.858	72 %
Nürnberg	7.716	17.822	71 %
Hannover	5.864	12.007	70 %
Berlin	206.762	140.657	68 %
Leipzig	29.901	20.261	68 %
Magdeburg	10.197	6.814	67 %
Kiel	7.366	4.806	65 %
Offenbach am Main	8.931	5.754	64 %
Bochum	7.716	4.734	61 %
Chemnitz	5.864	3.560	61 %

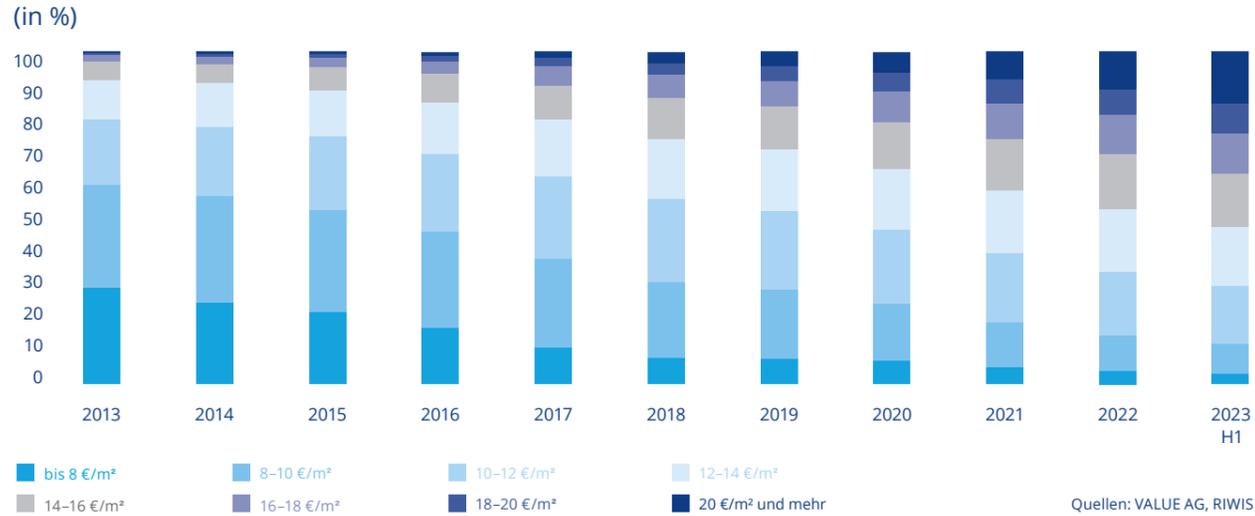
Quelle: RIWIS, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter

Bezahlbarkeit am Mietmarkt

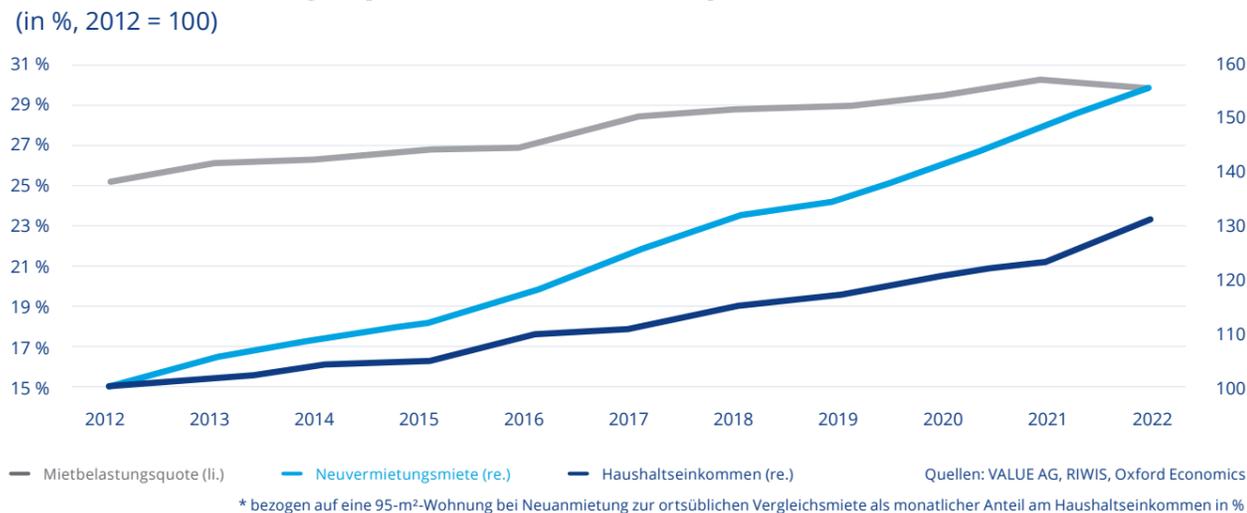
Wohnen trotz Verteuerung insgesamt bezahlbar

„Günstige“ Mietangebote insbesondere in den Top7-Städten rückläufig – Teuerung jedoch moderat

Mietangebote nach Preissegmenten in den Top-7-Städten



Mietbelastungsquote* in den Top-7-Städten



Die Verfügbarkeit von „bezahlbaren“ Wohnungen hat sich in Deutschland in den letzten Jahren sukzessive verringert. Betrachtet man das Angebot von Mietwohnungen in den Top-7-Städten, so wurde Mitte 2023 rund die Hälfte aller angebotenen Wohnungen zu einer Miete von unter 14,00 Euro/m² angeboten. Vor 10 Jahren lag dieser Anteil noch bei rund 90 Prozent. Insbesondere stark war der Rückgang von Wohnungen im niedrigen Preissegment von unter 10 Euro/m².

Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass neben den Mieten auch die Haushaltseinkommen in den letzten Jahren gestiegen sind. Das Wohnen zur Miete hat sich damit insgesamt nur leicht verteuert und die Mietbelastungsquote (als prozentualer Anteil der Miete am Haushaltseinkommen) hat sich nur leicht erhöht. In den Top-7-Städten konnte die Einkommensentwicklung das Mietwachstum zwar nicht ausgleichen, den Anstieg der

Mietbelastungsquote jedoch dämpfen. Während sich die Mieten in den Top-7-Städten in den letzten 10 Jahren im Mittel um rund 55 Prozent verteuert haben, stieg das Haushaltseinkommen um rund 32 Prozent. Berechnet man auf Basis der Durchschnittsmiete der größten Städte und des Haushaltseinkommens die prozentuale Mietbelastungsquote für eine 95-m²-Wohnung bei Neuvermietung auf Basis der Nettokaltmiete, so ergibt sich für das Jahr 2022 eine Mietbelastungsquote von rund 30 Prozent. Vor 10 Jahren lag diese bei rund 25 Prozent. Innerhalb der Top-7-Städte reicht die Spanne von rund 25 Prozent in Düsseldorf bis 33 Prozent in Berlin.

Bei Haushalten mit niedrigem Einkommen verschlechtert sich die Situation zwar teilweise deutlich und die Mietbelastungsquoten liegen hier höher, jedoch sind die Mieten insgesamt im Mittel weiterhin bezahlbar.

Verfügbarkeit am Mietmarkt

Zugang zum Mietmarkt verschlechtert sich

Verbesserung der Angebotssituation nicht zu erwarten

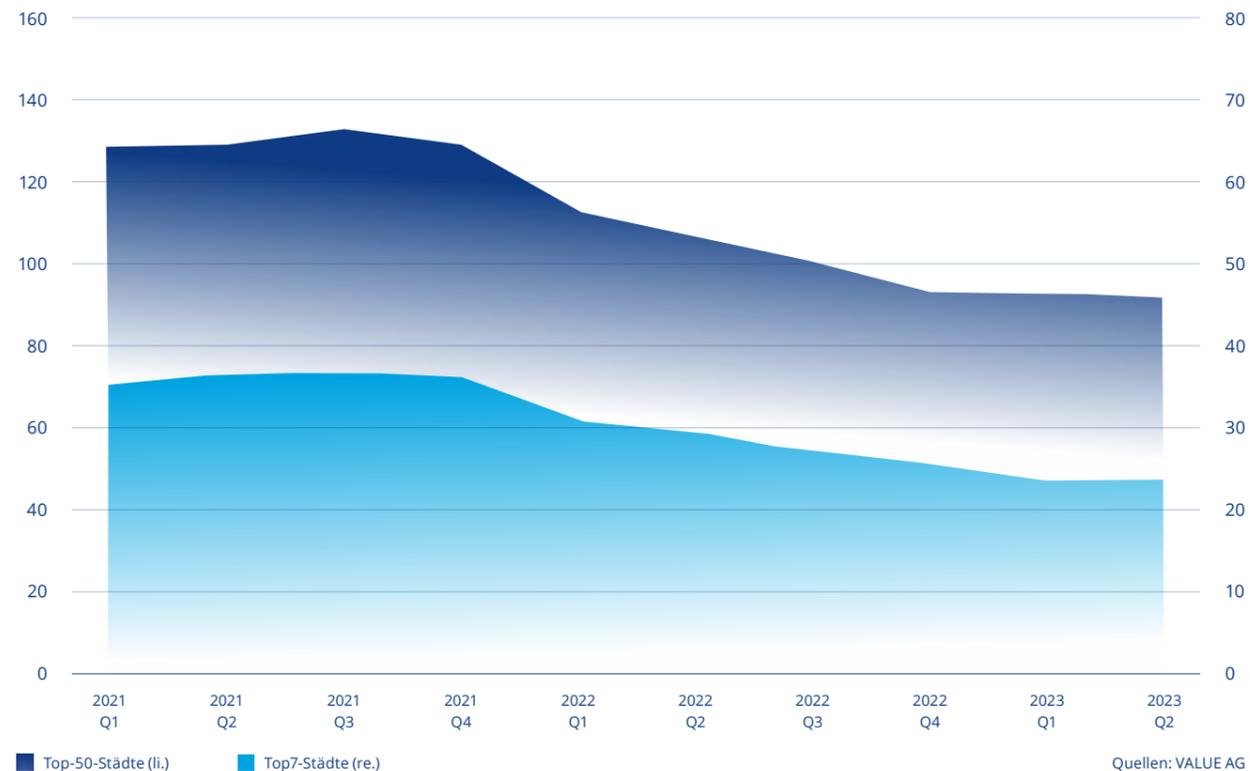
Das Angebot an zur Miete verfügbaren Wohnungen ist in den letzten Jahren in allen Wachstumsstädten stetig gesunken. Dies liegt darin begründet, dass vor allem ab dem Jahr 2022 durch einen immensen Zuzug aus dem Ausland die Nachfrage erheblich gestiegen ist. Auf der Gegenseite wurden weniger Wohnungen neu gebaut und die Umzugsbereitschaft ist bei steigenden Neuvertragsmieten spürbar gesunken. Insgesamt ging das Angebot an Mietwohnungen in den 50 größten Städten Deutschlands seit der Spitze im Jahr 2021 um fast 31 Prozent zurück, in den Top-7-Städten war dieses sogar um annähernd 36 Prozent rückläufig. Zuletzt scheinen der Rückgang und die daraus resultierende Angebotsverknappung eine Abschwächung

zu zeigen und das Angebot scheint sich auf einem stabilen, aber niedrigeren Niveau einzupendeln.

Das Angebot von Bestandswohnungen zur Wiedervermietung ist seit dem Höchstwert 2021 um fast 30 Prozent eingebrochen, hat sich im Jahresverlauf 2023 jedoch stabilisiert, während die Mieten weiter deutlich gestiegen sind. Hinzu kommt, dass das Umzugsgeschehen insgesamt gedämpfter ist und die dadurch geringere marktbedingte Fluktuation zudem verknappend wirkt. Aufgrund des erwarteten Einbruchs des Wohnungsneubaus ist eine Trendumkehr und Verbesserung der Angebotssituation vorerst unrealistisch.

Mietangebote

In Tausend



Mietentwicklung

Mieten steigen über das Jahr 2023 hinaus weiter

Angebotsverknappung beschleunigt Mietanstieg

Wiedervermietungsmieten Bestandswohnungen

Durchschnittsmiete in €/m²

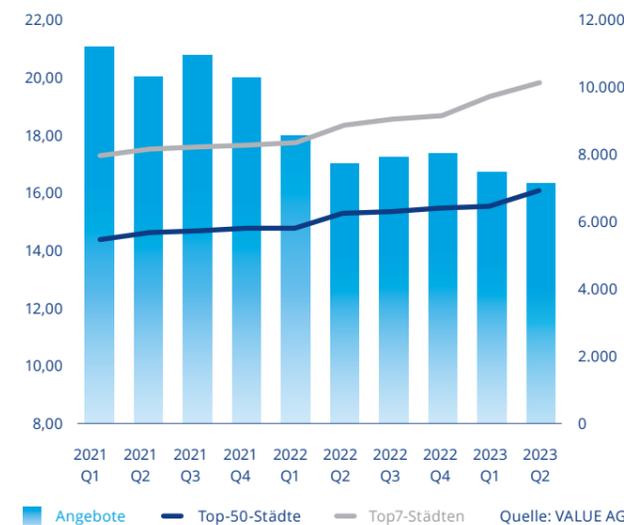


Das Angebot von Bestandswohnungen zur Wiedervermietung ist gegenüber dem Höchstwert 2021 um fast 30 Prozent eingebrochen, hat sich im Jahresverlauf 2023 jedoch stabilisiert, während die Mieten weiter deutlich gestiegen sind.

In den Top7-Städten haben sich diese um rund 4 Prozent im ersten Halbjahr verteuert. Die Durchschnittsmiete liegt hier zur Jahresmitte 2023 bei fast 15,00 Euro/m², während die Durchschnittsmiete in den 50 größten Städten bei 10,40 Euro/m² liegt. Die Teuerung im Jahresverlauf 2023 lag hier bei 2 Prozent.

Erstvermietungsmieten Neubauwohnungen

Durchschnittsmiete in €/m²



Die Mietdynamik für Neubauwohnungen war zuletzt deutlich stärker als bei Bestandswohnungen, begünstigt durch einen noch stärkeren Angebotsrückgang als bei Bestandswohnungen. Im Neubausegment lag das Angebotsvolumen um 36 Prozent niedriger als noch im Jahr 2021.

Seit Jahresbeginn sind die Neubaumieten in den Top-7-Städten um fast 6 Prozent gestiegen, in den Top-50-Städten um etwa 4,0 Prozent. So liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Neubauwohnung zur Jahresmitte 2023 in allen sieben Metropolen bei annähernd 20,00 Euro/m², in den 50 größten Städten bei knapp 16,00 Euro/m².

ESG-Ausblick

Was ist zu erwarten?

Die gesteckten Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens und des Green Deals im Blick entwickelt sich die entsprechende europäische und nationale Regulatorik stetig weiter. Bestehendes wird ergänzt und/oder novelliert. Neue Gesetze, Verordnungen, Richtlinien etc. kommen hinzu. Besondere Herausforderungen für alle Marktteilnehmer der Immobilien- und Baubranche. Geschäftsmodell und Projekte stehen auf dem Prüfstand und das Risikomanagement ist in ständiger Alarmbereitschaft. Daher hier ein Blick auf mögliche kommende Herausforderungen.

EPBD-Novellierung

Kernpunkte aus der finalen Parlamentsfassung



Solar und Fotovoltaik

Installation von Solar- oder Fotovoltaikanlagen:

- bis 31. Dezember 2028 auf allen neuen Wohngebäuden und überdachten Parkplätzen
- bis 31. Dezember 2032 auf allen Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen wurden



Nullemissionsgebäude

- Ab 2028 müssen alle neuen Gebäude emissionsfrei sein.

Dies bedeutet, dass alle neuen Gebäude energieeffizient sein müssen und den verbleibenden Energiebedarf vollständig aus erneuerbaren Quellen beziehen müssen.



Renovierungspass

Dient der besseren Planung und der schrittweisen Renovierung, bis emissionsfreies Niveau erreicht wird. Nach dem Motto „Energieeffizienz an erster Stelle“.

EU-Kommission:
bis 31. Dezember 2023 Erarbeitung der Anforderungen

Mitgliedstaaten:
bis 31. Dezember 2024 Einführung
Regelung Renovierungspässe



Energieeffizienzklassenziele

Bei Renovierungen müssen Bestandsimmobilien mindestens Niveau E gemäß Energieausweis erreichen.

Wohnimmobilien (Bestand):

- nach dem 1. Januar 2030 mindestens E
- nach dem 1. Januar 2033 mindestens D



E-Mobilität

Bei neuen Wohngebäuden und umfassenden Renovierungen von Gebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen sind gefordert:

- Leitsysteme für jeden Stellplatz zur späteren Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge und elektromotorisch unterstützte Räder und andere Fahrzeugtypen der Klasse L
- mindestens 1 Ladepunkt
- mindestens 2 Fahrradstellplätze für jede Wohnung



Neuer Energieausweis

Ab 1. Januar 2030
Neue Effizienzklassen im Energieausweis

- A entspricht Nullemissionsgebäuden
- G entspricht den 15 Prozent Gebäuden mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz im nationalen Gebäudebestand
- Verbleibende Klassen verteilen sich gleichmäßig anhand von Indikatoren.

ESG-Ausblick

Was ist zu erwarten?



EU-Taxonomie

90 Prozent Recyclingquote bereits bei Planung zu berücksichtigen

Die Delegierte Verordnung der EU-Kommission befindet sich in der finalen Phase und wird weitere technische Standards der EU-Taxonomie definieren. Unter anderem das für die Immobilienbranche relevante Umweltziel Kreislaufwirtschaft.

Ab dem 1. Januar 2024 könnten Neubauprojekte sowie Bestandsobjekte zwingend im Sinne der Kreislaufwirtschaft gedacht werden. 90 Prozent der verwendeten Materialien (natürliche Materialien wie Holz ausgenommen) müssen dann bereits in der Planung für die Wiedernutzung bzw. das Recycling vorbereitet werden. Das Treibhausgaspotenzial für jeden Bestandteil des Neubaus muss analysiert und

dabei jede Phase des Lebenszyklus berücksichtigt werden. Außerdem haben Investoren und Kunden ein Anrecht auf Einsicht in diese Unterlagen. Das schafft die nötige Transparenz.

Eine der größten Herausforderungen für die Branche dürfte es sein, zwei der heutigen Hauptbestandteile des modernen Baus auf recyceltes Material zu fokussieren. Maximal 30 Prozent des Metallbedarfs darf aus Primärmaterial bezogen werden. Auch der Betonbedarf darf maximal zu 70 Prozent aus neuem Material bestehen. Diese Prozente beziehen sich auf Neubauprojekte. Für Renovierungen und Rückbau wurden ebenfalls Maximalquoten festgelegt.

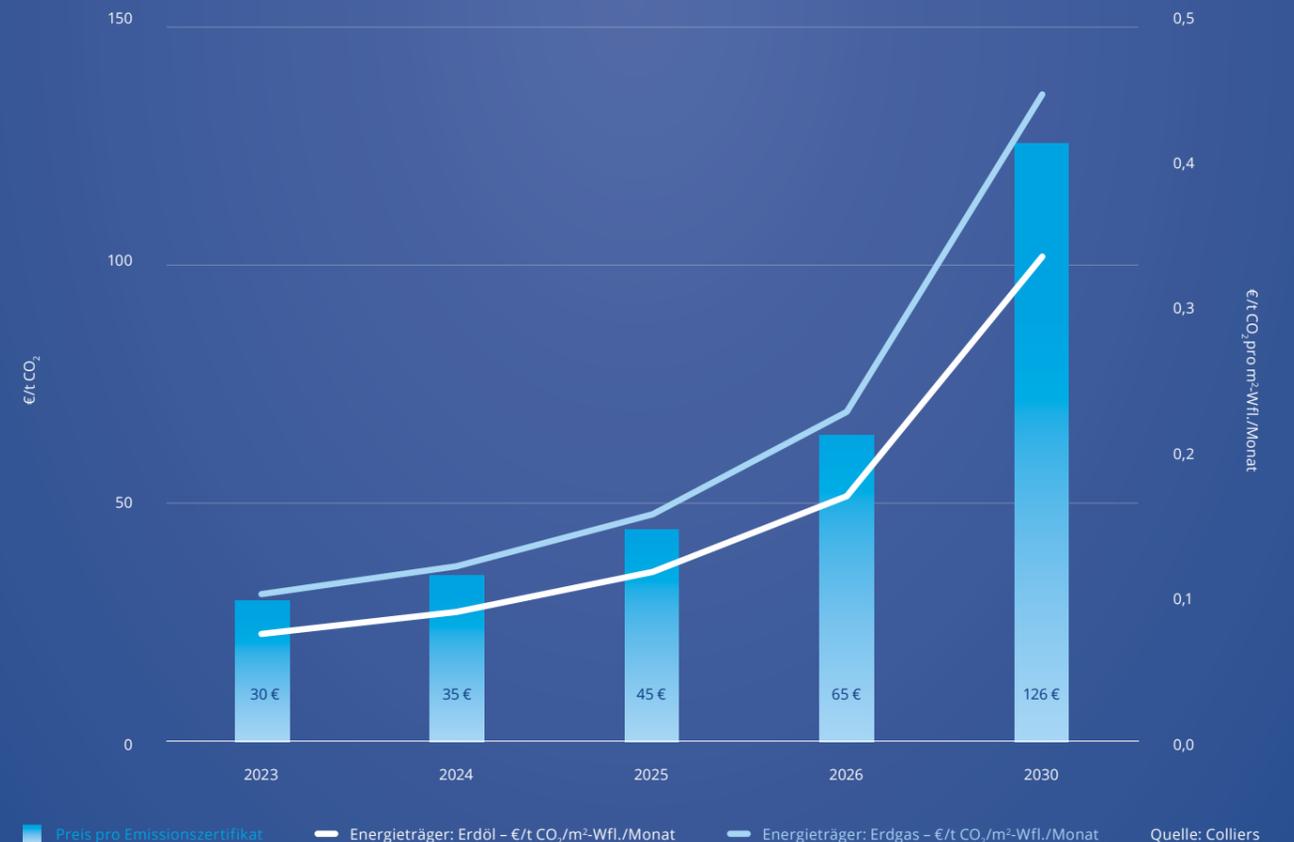
Kosten der Treibhausgasemissionen

Über den Handel mit Brennstoff-Emissionszertifikaten sowie dem Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) schafft der Staat Anreize, den Immobilienbestand energetisch zu sanieren.

Die Preise für Emissionszertifikate sind gemäß § 10 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes – BEHG für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2025 festgesetzt. Für das Jahr 2026 wurde ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro pro Emissionszertifikat bestimmt. Wie sich der Preis nach der Einführungsphase mit den entsprechenden Festpreisen am Markt entwickeln wird, ist für Experten schwer zu prognostizieren. Zu Beginn des Jahres 2023

wurde das Emissionszertifikat kurzfristig zu einem Preis von über 100 Euro gehandelt. Gemäß einer Studie des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung im März 2023 könnte unter Berücksichtigung des Reformszenarios der Zertifikatspreis auf 126 Euro/t CO₂ im Jahr 2030 ansteigen. Langfristig könnte gemäß der Studie der Preis nach 2050 auf über 400 Euro/t CO₂ ansteigen. Das CO₂KostAufG trat am 1. Januar 2023 in Kraft und ist auf Abrechnungszeiträume für die Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter ist gestaffelt und basiert auf dem Kohlendioxidausstoß pro m²-Wfl. und Jahr.

Preisentwicklung für Brennstoff-Emissionszertifikate und CO₂-Steuer *



* Preisentwicklung für Brennstoff-Emissionszertifikate in €/t CO₂ gemäß § 10 BEHG sowie die Entwicklung der CO₂-Steuer pro m²-Wfl. im Monat auf Basis der durchschnittlichen Energieverbräuche für Heizung und Warmwasser von Wohngebäuden in Deutschland (Quelle: Techem Verbrauchskennwerte 2021) und Anlage 9 (Umrechnung in Treibhausgasemissionen) des Gebäudeenergiegesetzes (GEG – 2020)

Investment- markt

30	Transaktionsvolumen
31	Renditen
32	Finanzierungsumfeld und Kreditvergabe
33	Preisentwicklung
34	Ausblick
36	Transaktionszahlen Marktberichtstädte



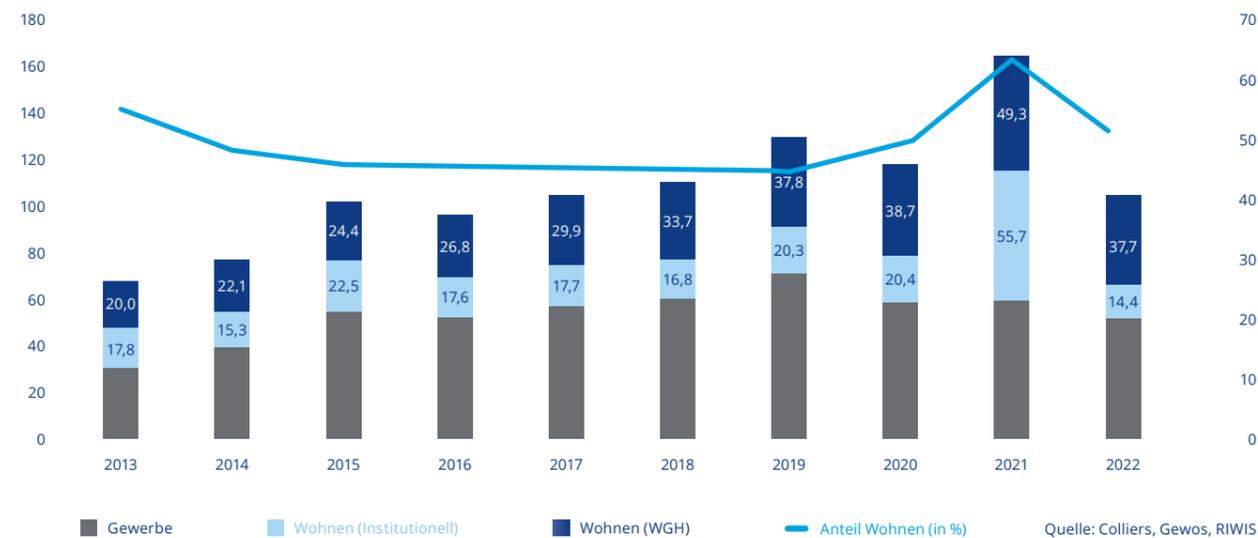
Wohninvestmentmarkt

Re-Pricing fast abgeschlossen – Fokus auf Wohnen

Langfristiges jährliches Transaktionsvolumen am gewerblichen Wohninvestmentmarkt bei 54 Mrd. Euro

Transaktionsvolumen

in Mrd. €



Im langjährigen Mittel werden auf dem deutschen gewerblichen Wohninvestmentmarkt jährlich rund 54 Mrd. Euro umgesetzt – damit ist das Wohnsegment genauso groß wie der komplette Gewerbeimmobilienbereich.

Der zinsgetriebene mehr als zehn Jahre andauernde Superzyklus am Investmentmarkt ist vorüber und Immobilien müssen sich in der Anlegergunst wieder dem Wettbewerb mit Staats- und Unternehmensanleihen sowie Aktien stellen. Der Einbruch am Investmentmarkt im Jahr 2022 schlug daher auch auf das Wohnsegment durch.

Im Jahr 2022 musste der Wohninvestmentmarkt (ohne das Privatsegment der Eigentumswohnungen, Ein-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) insgesamt einen Rückgang zum Vorjahr von 50 Prozent verzeichnen. Dieser fiel jedoch nach Segmenten unterschiedlich stark aus. Während das WGH-Segment zum Vorjahr um 24 Prozent

zurückging, lag das Minus im institutionellen Segment bei 74 Prozent, jedoch bedingt durch ein überdurchschnittlich positives Vorjahr 2021 mit dem Sondereffekt der Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia SE. In der langfristigen Betrachtung lag das Transaktionsvolumen 2022 im institutionellen Bereich um 34 Prozent unter dem 10-jährigen Mittel, das im WGH-Segment um 18 Prozent.

Investmentmarktseitig wurden zur Jahresmitte 2023 wieder in stärkerem Maße konkrete Aussagen von Investoren getätigt, Zukäufe tätigen zu wollen, sowie konkrete Allokationsziele für Investmentvehikel genannt. Solche Aussagen sollten positiv zu werten sein. Da auf Verkäuferseite insbesondere im Bestandssegment verstärkt Verkaufsprozesse vorbereitet werden, erscheint eine Marktbelebung realistisch, auch da das korrigierte Preisniveau langfristige Opportunitäten bietet.

Bruttoanfangsrenditen Bestandsobjekte

in (%)



Aufgrund des korrigierten und attraktiveren Preisniveaus erwarten wir eine steigende Aktivität im weiteren Jahresverlauf sowie auch im Jahr 2024. Im institutionellen Investmentmarkt sehen wir trotz schwachem Start grundsätzlich eine positivere Stimmung. Der positive Ausblick bei der Demografie und das erhebliche Wachstumspotenzial der Mieten bieten mittel- und langfristige Potenziale. Da ein verbessertes Momentum zu erkennen ist, dürfte die zweite Jahreshälfte 2023 eine höhere Aktivität zeigen.

Die Bruttoanfangsrenditen für Bestandsobjekte sind im Zuge der Marktkorrektur um 80 Basispunkte (bps) auf 3,8 Prozent (Spitzenrendite) in den Top-7-Städten angestiegen und zeigen sich bei niedriger Evidenz aufgrund der geringen belegbaren Transaktionstätigkeit im 1. Halbjahr 2023 insgesamt stabil. An anderen Standorten sehen wir Spitzenrenditen von 4,5 Prozent (+ 60 bps), ebenfalls auf stabilisiertem Niveau.

Im Segment Neubau, Forward Deals und Projekte beharren die potenziellen Verkäufer weiterhin überwiegend auf ihren Preisvorstellungen. Wir sehen hier in den Top-7-Städten marktübliche Spitzenrenditen in einem Korridor von 3,6 bis 4,0 Prozent, in den übrigen Städten abseits der Top-7-Städte im Bereich von 4,2 bis 5,0 Prozent.

Im Gesamtmarkt sollte das Re-Pricing mittlerweile weit fortgeschritten sein, ein weiterer leichter Renditeanstieg in Einzelfällen jedoch noch möglich. Es ergeben sich zunehmend wieder attraktive Einstiegsgelegenheiten, und Wohninvestments sollten ein langfristiger Baustein von institutionellen Portfolios bleiben.

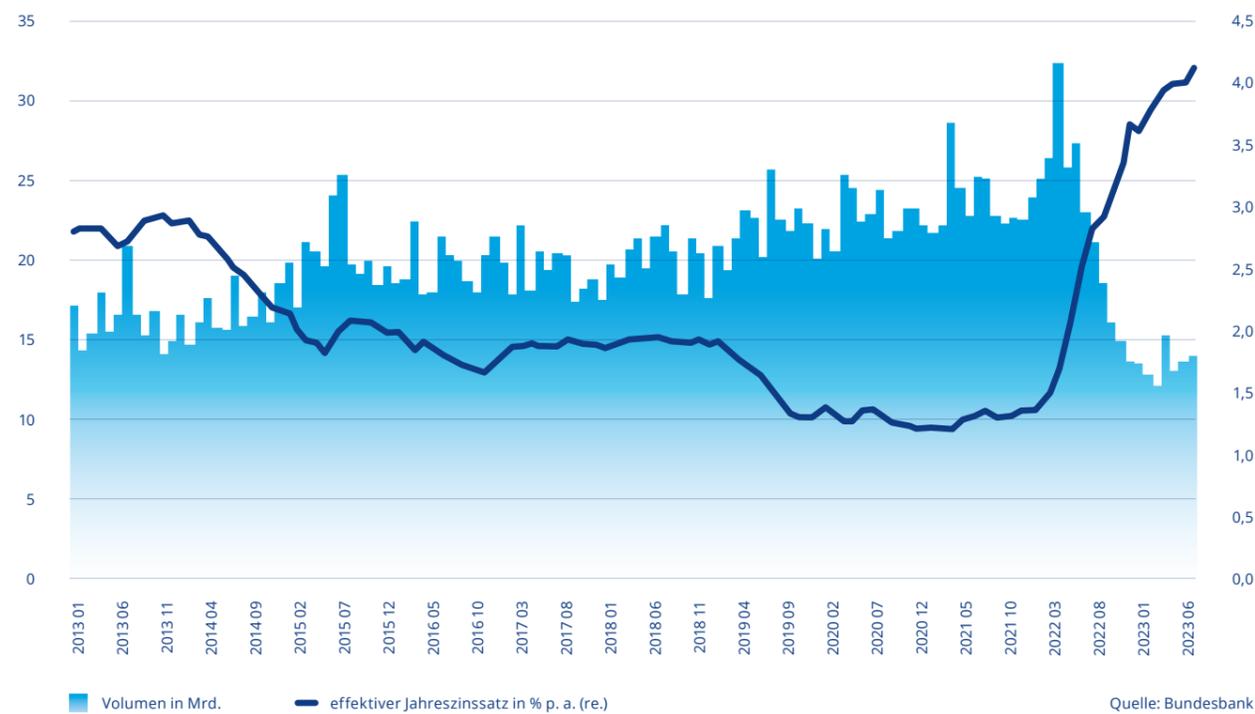
Finanzierungsumfeld und Kreditvergabe

Bremse für den privaten Investmentmarkt

Zinskostenverdreifachung lässt private Finanzierungen einbrechen und Preise korrigieren

Wohnungsbaukredite (Banken-Neugeschäft) an private Haushalte

in Mrd. € p. M. und effektiver Zins in % p. a.



Als Reaktion auf den Zinsanstieg und den Einbruch der Wohnungsfinanzierungen ist erstmals seit Jahren mit stetig steigenden Preisen eine Preiskorrektur am Wohnungsmarkt zu beobachten. Seit der Spitze zu Jahresbeginn 2022 hat sich das Kreditvergabevolumen mehr als halbiert, scheint sich jedoch zuletzt zu stabilisieren. Der effektive Jahreszins hat im Sommer 2023 das Niveau von 4 Prozent

überschritten. Übergeordnet haben sich die Finanzierungskosten fast verdreifacht. Als Reaktion hierauf haben die Kaufpreise deutlich korrigiert. In mittelfristiger Perspektive ist wieder ein Absinken der Zinsniveaus zu erwarten, wodurch sich die Rahmenbedingungen für Käufer wieder verbessern sollten.

Wohn- und Geschäftshaussegment

Preiskorrektur von rund 20 Prozent seit den Höchstständen

Angebotsmultiples in den 50 größten Städten korrigieren um 20 Prozent – Gutachterausschüsse zeigen Korrektur um 17 Prozent

Angebotsmultiples und Verkaufsobjekte

Angebotsmultiple (2018 = 100) und Verkaufsobjekte total



Die angebotsbasierten Preise für Wohn- und Geschäftssowie Mehrfamilienhäuser (mit einer Größe von mindestens 1.000 m²) haben sich seit der Spitze in den 50 größten Städten Deutschlands um etwa 20 Prozent korrigiert. Es ist zudem zu beobachten, dass sich das Angebot von zum Verkauf stehenden Objekten deutlich erhöht hat. Das heißt, die Verkaufsbereitschaft auf Eigentümerseite ist gestiegen. Das Kaufangebot lag zur Jahresmitte 2023 um mehr als 50 Prozent höher als zu Jahresbeginn 2022.

Da die angebotsbasierten Preise keine realen Transaktionen abbilden, folgt zudem ein Blick auf die offiziellen

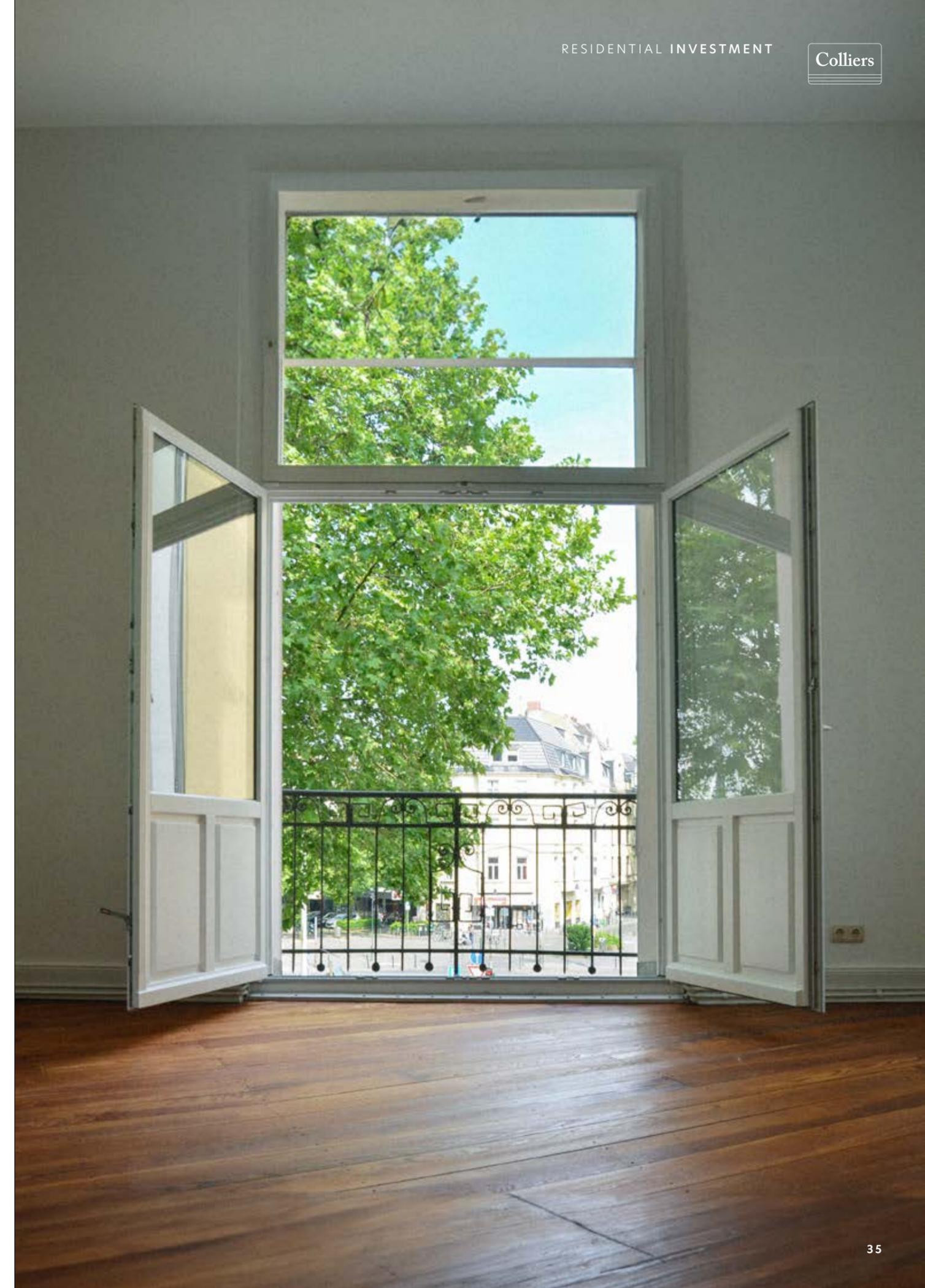
Zahlen der deutschen Gutachterausschüsse. Für die 52 im Marktbericht enthaltenen Städte haben sich die realen, auf Transaktionen basierenden Preise, im Jahr 2022 um 17 Prozent korrigiert. Die Korrektur hat sich im ersten Halbjahr 2023 fortgesetzt, ist jedoch noch nicht in offiziellen Zahlen verfügbar.

Die Preiskorrektur ist in der Gesamtbewertung deutlich fortgeschritten, wenngleich noch nicht ganz vollzogen. Hieraus ergeben sich wieder attraktivere Einstiegsmöglichkeiten auf Basis des korrigierten Preisniveaus.

Ausblick

Wohnungsmarkt Deutschland

- Erhöhter Nachfragedruck und fortschreitende spürbare Verknappung des Angebots treiben das Mietwachstum insbesondere in den Ballungszentren weiter an. Es ist zu erwarten, dass der Trend auch 2024 und darüber hinaus mittel- bis langfristig anhalten wird.
- Aufgrund der generell steigenden Wohnnebenkosten intensiviert sich die Nachfrage nach Wohnungen jüngerer Baualter mit guter Energieeffizienz.
- Historisch hohe und weiter steigende Herstellungskosten können nicht aufgefangen werden und verteuern Neubauprojekte sowie Sanierungen spürbar.
- Aufgrund der intakten Megatrends sind in den kommenden Jahren weitere Mietsteigerungen in allen Segmenten zu erwarten.
- Die Preise haben sich deutlich korrigiert – eine Preiskorrektur von im Mittel rund 20 Prozent ist evidenzbasiert im Markt eingepreist. Im Zuge dessen sind die Renditen deutlich angestiegen.
- Eine überwiegende Stabilisierung der Renditen nach vollzogenem Re-Pricing bei weiterhin erhöhtem Zinsniveau im Jahr ist 2024 zu erwarten – maximal nur noch leichte Renditeanstiege in Teilsegmenten.
- Die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern liegen nicht mehr weit auseinander, haben sich mittlerweile stark angenähert, und es verfestigt sich ein neues Marktpreis- und Renditeniveau.
- Insbesondere für institutionelle Investoren werden Wohninvestments in den kommenden Jahren weiterhin ein wichtiger Portfoliobaustein bleiben.
- Das korrigierte Preisniveau macht Wohnen wieder deutlich attraktiver und bietet neue Opportunitäten.
- Die Polarisierung setzt sich weiter fort, geprägt von hohem Nachfragedruck, Angebotsknappheit und mangelnden Leerständen in den Ballungszentren bei zugleich steigenden Leerständen in ländlichen Regionen.
- Eine weitere Verknappung des Angebots im Mietsegment zeichnet sich aufgrund des Einbruchs beim Wohnungsneubau ab mit Wirkung bis mindestens ins Jahr 2025, sofern politisch nicht gegengesteuert wird.
- Verkaufsbestrebungen von großen Bestandshaltern und Immobilien AGs dürften das Angebot im institutionellen Segment sicherstellen.
- Im institutionellen sowie auch im WGH-Segment ist wieder eine höhere Marktaktivität zu erwarten, da viele Eigentümer trotz Preiskorrektur noch immer Gewinne im Exit realisieren können.
- Zugleich steigt die Nachfrage aufgrund des korrigierten Preisniveaus bei weiterbestehender Unsicherheit durch regulatorische Themen.



Wohn- und Geschäftshaussegment

Transaktionszahlen

Kategorie	Kauffälle			Volumen in Mio. €			Umsatz je Kauffall in Mio. €		
	2021	2022	VJ in %	2021	2022	VJ in %	2021	2022	VJ in %
Top-7-Städte	3.374	2.809	- 17 %	15.612	9.805	- 37 %	4,63	3,49	- 25 %
Weitere 45 Städte	9.878	8.349	- 15 %	13.391	10.541	- 21 %	1,36	1,26	- 7 %
Alle 52 Städte	13.252	11.158	- 16 %	28.912	20.203	- 30 %	2,18	1,81	- 17 %



Top-7-Städte	Kauffälle			Volumen in Mio. €			Umsatz je Kauffall in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Berlin	927	984	768	5.148	7.233	3.638	5,6	7,4	4,7
Düsseldorf	301	351	303	542	766	585	1,8	2,2	1,9
Frankfurt am Main	354	383	375	1.071	1.033	1.089	3,0	2,7	2,9
Hamburg	382	480	446	1.454	2.500	1.600	3,8	5,2	3,6
Köln	571	655	493	901	1.217	838	1,6	1,9	1,7
München	161	154	121	1.758	2.122	1.378	10,9	13,8	11,4
Stuttgart	374	367	303	676	742	678	1,8	2,0	2,2

Quelle: Colliers, Lokale Gutachterausschüsse

Andere Städte	Kauffälle			Volumen in Mio. €			Umsatz je Kauffall in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Aachen	255	234	212	375	337	234	1,5	1,4	1,1
Augsburg	137	128	73	374	418	192	2,7	3,3	2,6
Bielefeld	178	153	148	205	156	171	1,2	1,0	1,2
Bochum	176	237	232	92	245	173	0,5	1,0	0,7
Bonn	188	204	160	254	340	258	1,4	1,7	1,6
Braunschweig	95	85	71	182	130	72	1,9	1,5	1,0
Bremen	233	227	209	234	295	206	1,0	1,3	1,0
Chemnitz	182	231	199	106	198	171	0,6	0,9	0,9
Darmstadt	55	69	59	113	109	79	2,1	1,6	1,3
Dortmund	530	588	493	489	702	459	0,9	1,2	0,9
Dresden	358	311	258	1.217	831	799	3,4	2,7	3,1
Duisburg	692	696	529	348	477	292	0,5	0,7	0,6
Erfurt	108	122	96	239	217	258	2,2	1,8	2,7
Essen	561	549	488	423	582	368	0,8	1,1	0,8
Freiburg	77	91	60	244	215	143	3,2	2,4	2,4
Gelsenkirchen	454	502	442	203	283	213	0,4	0,6	0,5
Hagen	253	269	118	141	158	65	0,6	0,6	0,6
Halle	154	156	155	314	278	304	2,0	1,8	2,0
Hamm	153	141	117	68	90	66	0,4	0,6	0,6
Hanau	68	55	49	121	77	82	1,8	1,4	1,7
Hannover	458	485	456	667	678	760	1,5	1,4	1,7
Heidelberg	98	95	57	153	316	97	1,6	3,3	1,7
Karlsruhe	181	160	162	234	236	316	1,3	1,5	2,0
Kassel	118	126	147	100	102	154	0,8	0,8	1,0
Kiel	84	105	87	156	164	98	1,9	1,6	1,1
Krefeld	325	361	250	197	252	197	0,6	0,7	0,8
Leipzig	360	342	276	754	1.019	505	2,1	3,0	1,8
Leverkusen	69	72	75	68	77	129	1,0	1,1	1,7
Lübeck	166	164	166	204	295	285	1,2	1,8	1,7
Ludwigshafen	103	101	106	66	95	128	0,6	0,9	1,2
Magdeburg	133	145	127	184	173	204	1,4	1,2	1,6
Mainz	109	115	74	271	470	236	2,5	4,1	3,2
Mannheim	102	185	156	130	258	316	1,3	1,4	2,0
Mönchengladbach	334	375	327	194	346	246	0,6	0,9	0,8
Mülheim	183	175	170	92	134	95	0,5	0,8	0,6
Münster	159	148	101	205	515	144	1,3	3,5	1,4
Nürnberg	209	222	174	608	503	657	2,9	2,3	3,8
Oberhausen	282	268	250	125	149	136	0,4	0,6	0,5
Offenbach	50	75	52	160	196	102	3,2	2,6	2,0
Oldenburg	67	79	59	67	104	70	1,0	1,3	1,2
Osnabrück	183	168	183	169	273	186	0,9	1,6	1,0
Potsdam	28	28	28	101	69	175	3,6	2,5	6,2
Saarbrücken	217	228	199	83	127	116	0,4	0,6	0,6
Wiesbaden	103	125	94	429	354	267	4,2	2,8	2,8
Wuppertal	427	483	405	277	350	316	0,6	0,7	0,8

Quelle: Colliers, Lokale Gutachterausschüsse

City Reports

40	Aachen	92	Karlsruhe
42	Augsburg	94	Kassel
44	Berlin	96	Kiel
46	Bielefeld	98	Köln
48	Bochum	100	Krefeld
50	Bonn	102	Leipzig
52	Braunschweig	104	Leverkusen
54	Bremen	106	Lübeck
56	Chemnitz	108	Ludwigshafen am Rhein
58	Darmstadt	110	Magdeburg
60	Dortmund	112	Mainz
62	Dresden	114	Mannheim
64	Duisburg	116	Mönchengladbach
66	Düsseldorf	118	Mülheim an der Ruhr
68	Erfurt	120	München
70	Essen	122	Münster
72	Frankfurt am Main	124	Nürnberg
74	Freiburg	126	Oberhausen
76	Gelsenkirchen	128	Offenbach
78	Hagen	130	Oldenburg
80	Halle	132	Osnabrück
82	Hamburg	134	Potsdam
84	Hamm	136	Saarbrücken
86	Hanau	138	Stuttgart
88	Hannover	140	Wiesbaden
90	Heidelberg	142	Wuppertal

Aachen

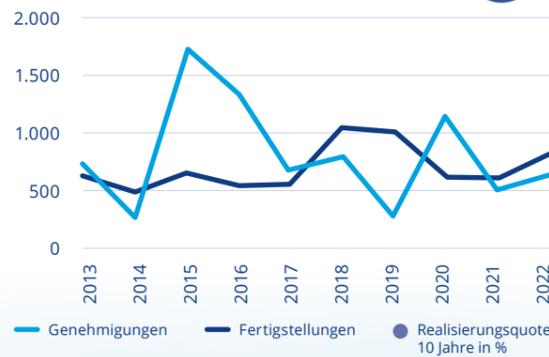
	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	152.548	+ 4,1 % + 6.026	+ 3,2 % + 4.863
Bevölkerung	250.300	+ 1,6 % + 4.028	+ 0,0 % + 108
BIP (real) in Mrd. €	20,1	+ 0,9 % + 0,2	+ 5,4 % + 1,1
Beschäftigte*	310.427	+ 2,8 % + 8.378	+ 0,7 % + 2.125
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	51.331	+ 21,9 % + 9.213	+ 17,3 % + 8.893

* Daten beziehen sich auf die Städteregion Aachen

Wohnungsbau

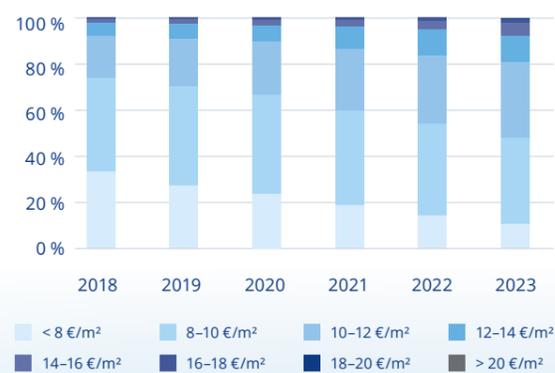
Genehmigungen und Fertigstellungen

86 %



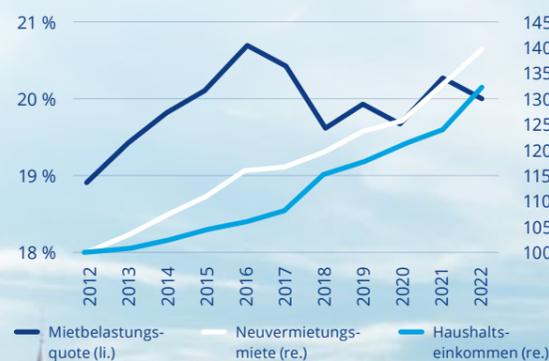
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



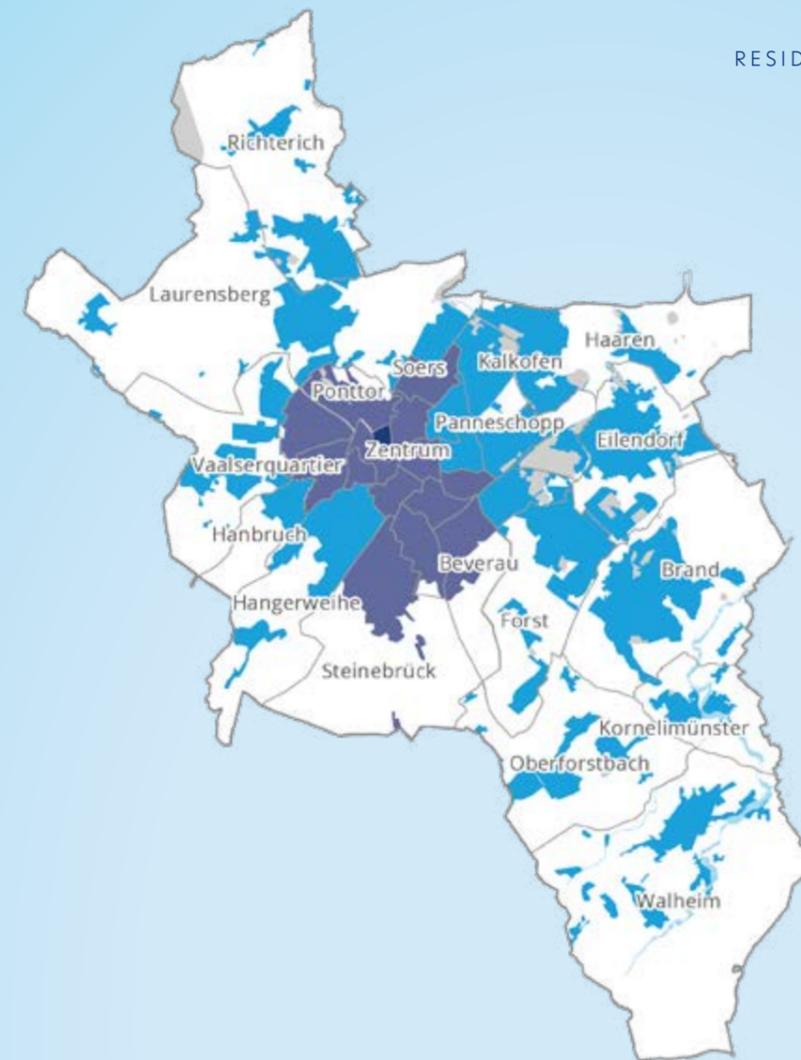
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,50-16,50	10,00-15,00	8,50-12,00	7,50-11,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,00-17,50	12,50-16,50	11,00-15,00	10,00-13,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	18,0-24,0	17,0-22,0	15,0-18,5	13,0-17,0	→
Preis in €/m²	1.900-3.100	1.450-2.550	1.300-2.000	1.000-1.700	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

Augsburg

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	167.254	+ 3,9 % + 6.347	+ 2,8 % + 4.736
Bevölkerung	297.713	+ 1,7 % + 4.862	+ 1,7 % + 4.989
BIP (real) in Mrd. €	13,9	+ 2,5 % + 0,3	+ 4,0 % + 0,6
Beschäftigte	201.431	+ 2,9 % + 5.731	+ 0,7 % + 1.408
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	49.350	+ 20,2 % + 8.284	+ 13,5 % + 6.668

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

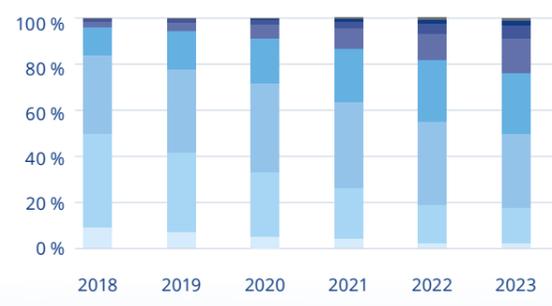
93 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

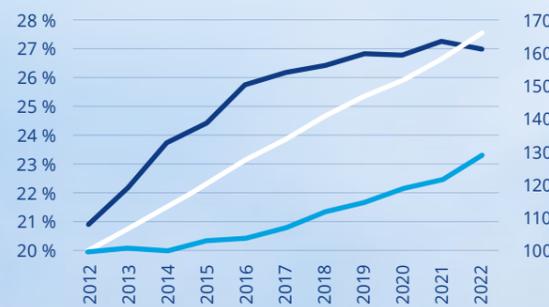
nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m² ■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

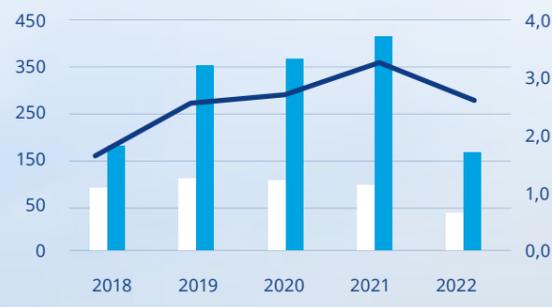
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



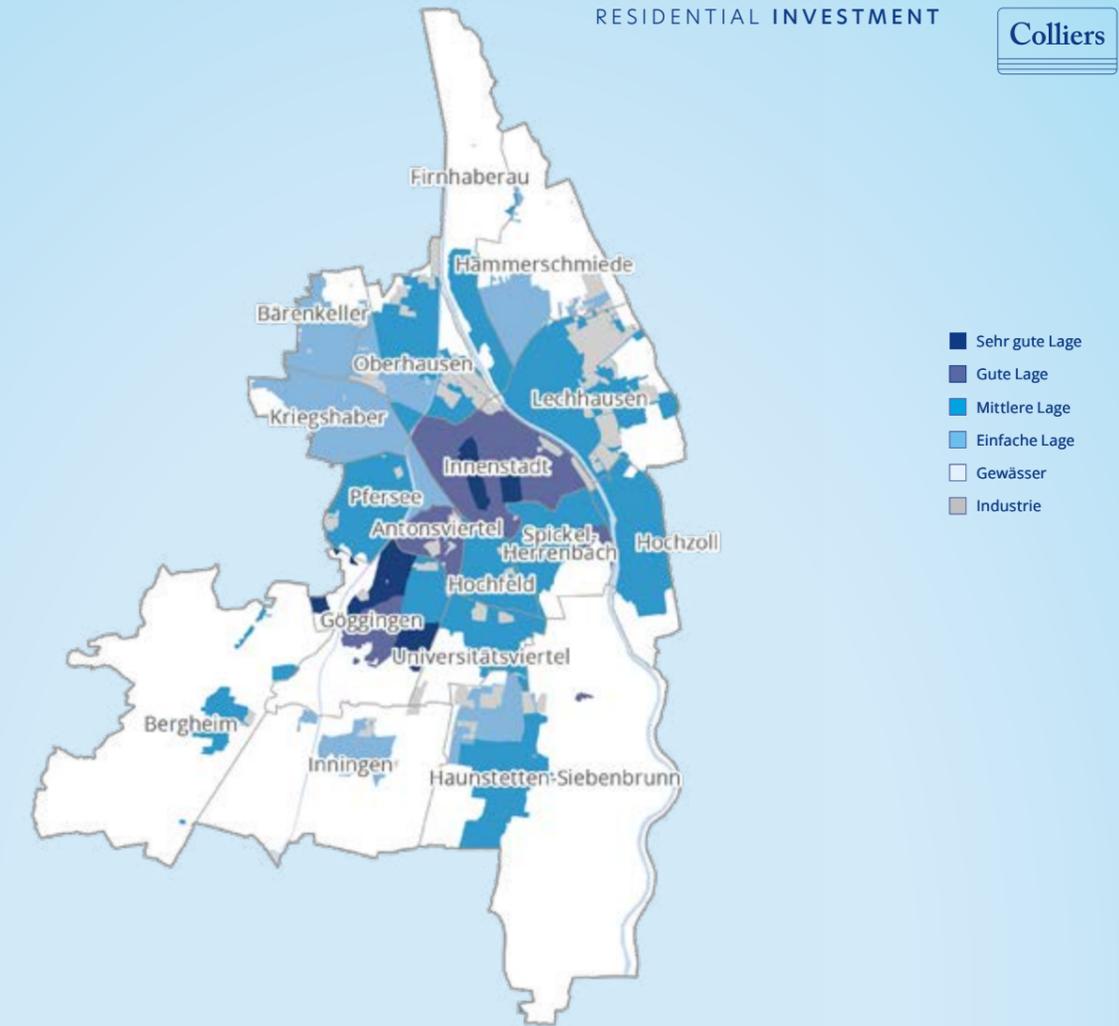
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungsmiete (re.) — Haushaltseinkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



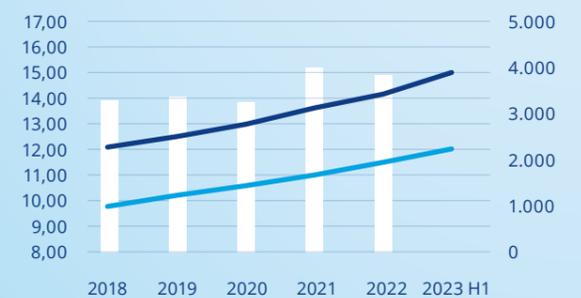
■ Sehr gute Lage
■ Gute Lage
■ Mittlere Lage
■ Einfache Lage
□ Gewässer
□ Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,00-17,50	11,50-16,00	10,00-14,00	9,50-13,00	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	14,50-19,00	14,00-17,00	13,00-16,50	12,50-15,50	↑
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	26,0-29,0	22,0-26,0	20,0-23,0	18,0-21,0	→
Preis in €/m²	3.500-4.200	2.700-3.600	2.000-2.600	1.700-2.100	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

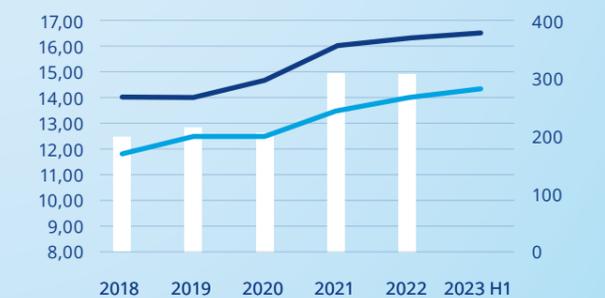
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



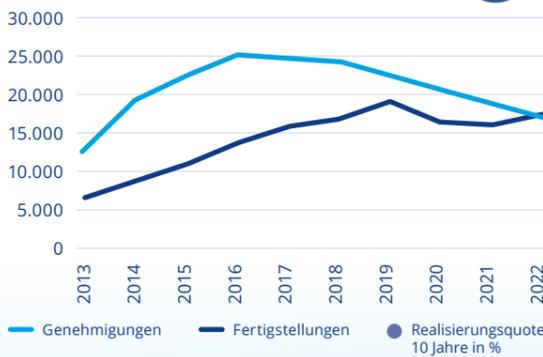
Berlin

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	2.187.062	+ 3,5 % + 73.907	+ 2,0 % + 42.680
Bevölkerung	3.739.876	+ 3,5 % + 126.381	+ 2,0 % + 72.983
BIP (real) in Mrd. €	154,2	+ 12,5 % + 17,2	+ 10,4 % + 16,1
Beschäftigte	2.160.458	+ 9,9 % + 195.016	+ 4,6 % + 98.617
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	47.479	+ 21,3 % + 8.327	+ 18,3 % + 8.674

Wohnungsbau

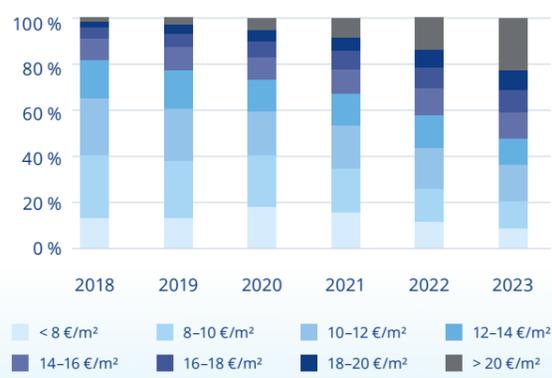
Genehmigungen und Fertigstellungen

68 %



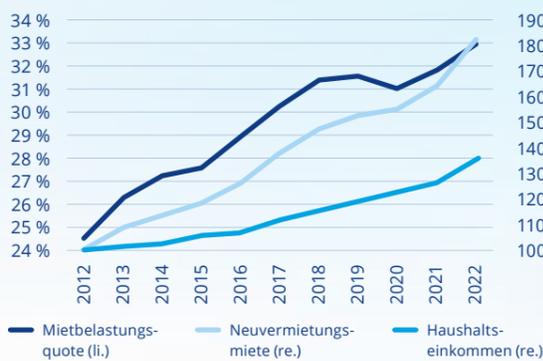
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



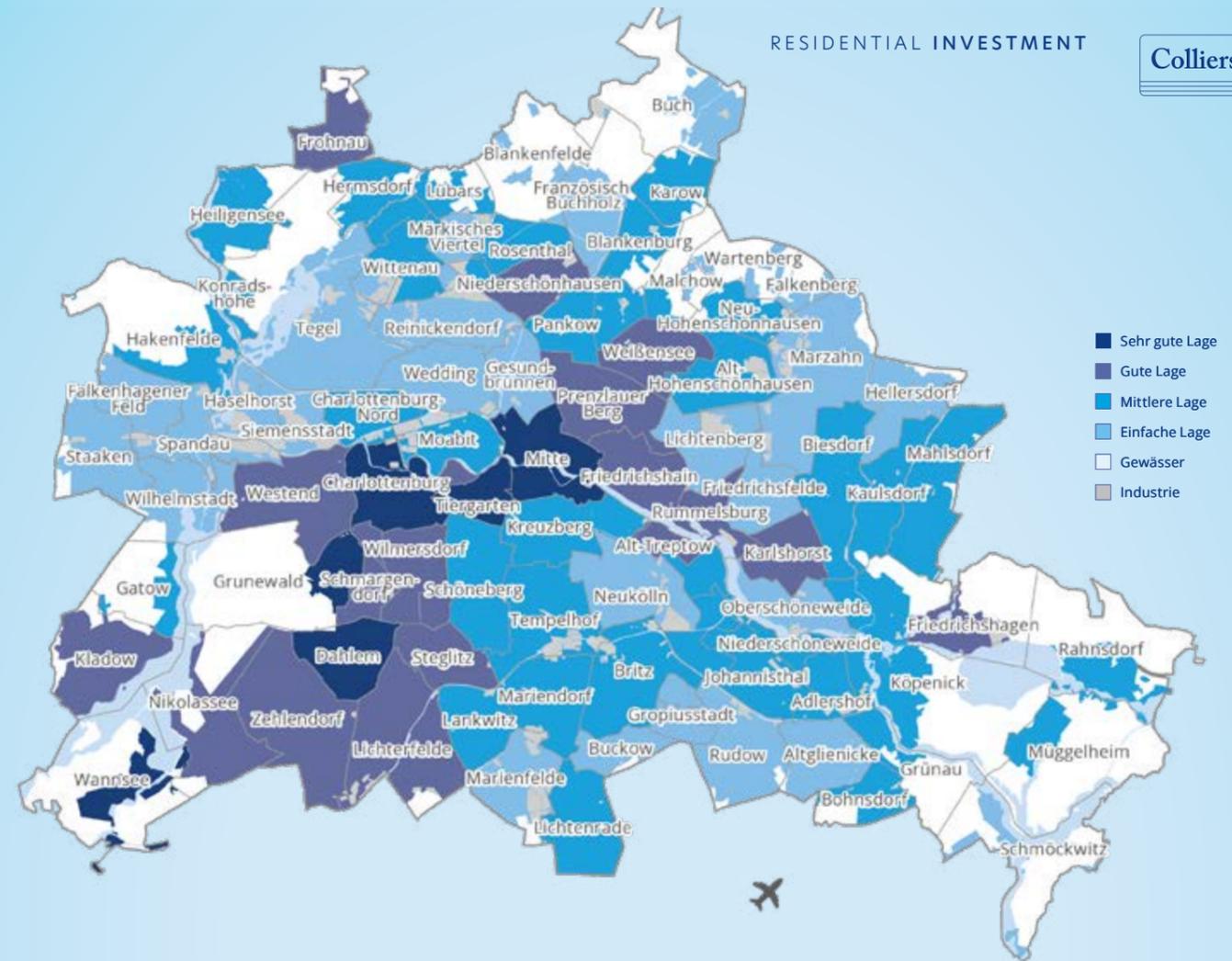
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

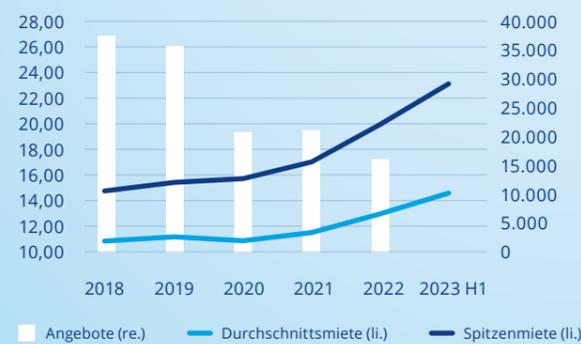


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	16,00–30,00	12,50–22,00	10,00–17,50	8,50–15,00	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	23,00–32,00	19,00–27,00	14,50–23,00	9,50–18,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	23,0–27,0	20,0–24,0	17,0–21,0	16,0–18,0	→
Preis in €/m²	3.000–4.500	2.400–3.500	1.900–2.400	1.400–1.900	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



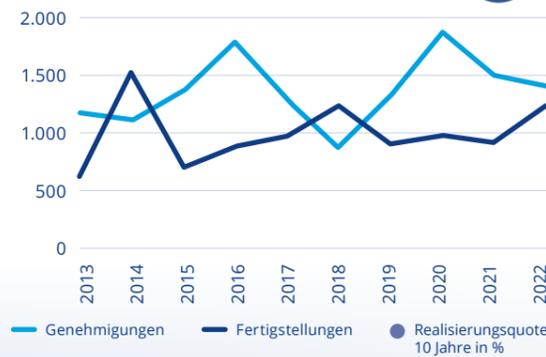
Bielefeld

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	181.546	+ 2,1 % + 3.711	+ 0,8 % + 1.488
Bevölkerung	334.044	+ 0,4 % + 1.492	- 0,3 % - 921
BIP (real) in Mrd. €	13,3	+ 3,3 % + 0,4	+ 5,7 % + 0,8
Beschäftigte	218.932	+ 4,8 % + 10.093	+ 1,1 % + 2.351
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	53.569	+ 18,1 % + 8.209	+ 15,5 % + 8.288

Wohnungsbau

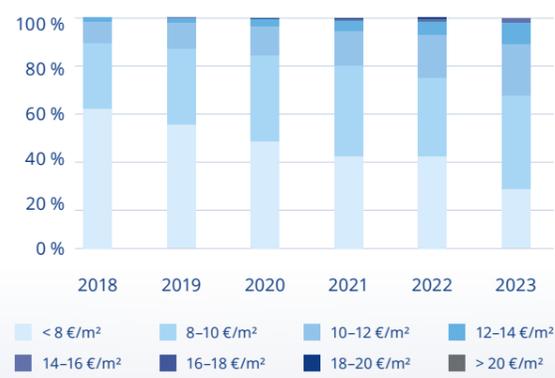
Genehmigungen und Fertigstellungen

73 %



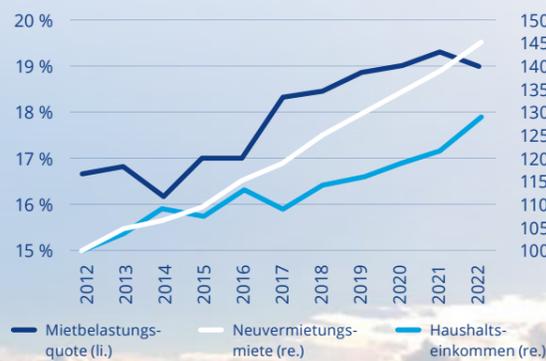
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



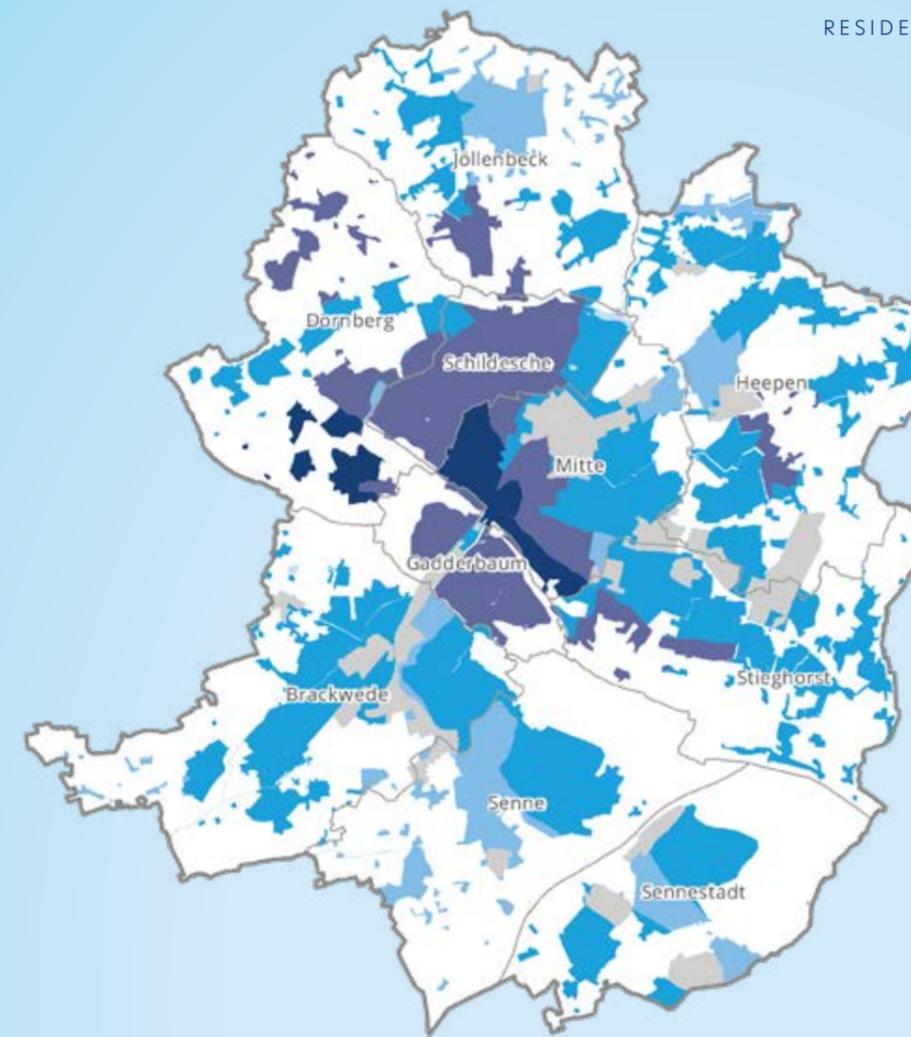
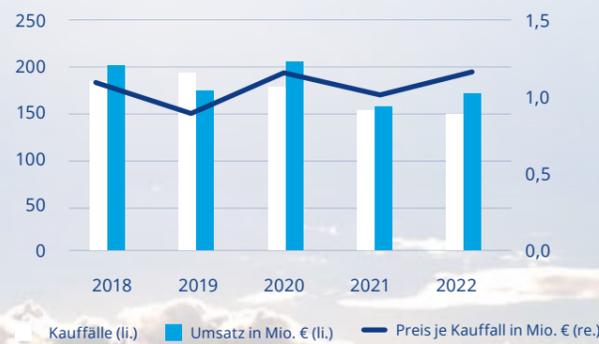
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

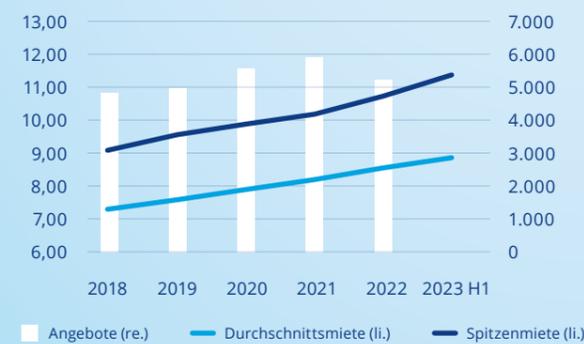


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	9,50-14,00	9,00-13,00	7,50-10,50	6,50-9,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	11,50-16,00	11,00-15,00	10,50-13,00	9,50-12,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	17,0-20,5	16,0-18,5	15,0-17,0	13,5-16,0	→
Preis in €/m²	1.800-2.700	1.450-2.100	1.100-1.600	850-1.250	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

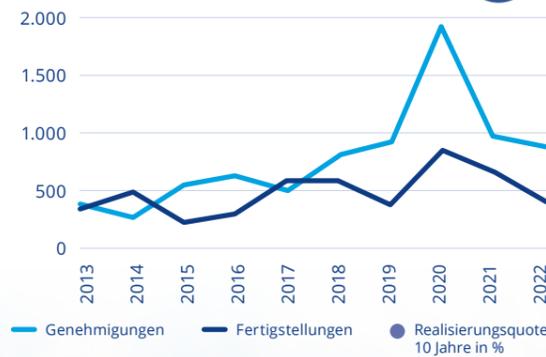
Bochum

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	198.350	+ 0,4 % + 767	- 0,4 % - 727
Bevölkerung	362.980	- 0,7 % - 2.549	- 1,5 % - 5.282
BIP (real) in Mrd. €	12,1	+ 6,0 % + 0,7	+ 4,2 % + 0,5
Beschäftigte	194.447	+ 4,7 % + 8.703	- 0,7 % - 1.365
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	47.110	+ 20,6 % + 8.046	+ 15,5 % + 7.306

Wohnungsbau

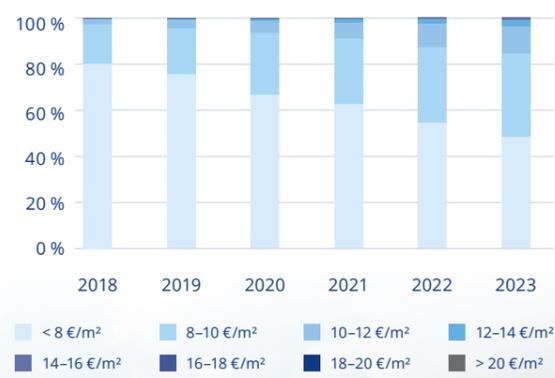
Genehmigungen und Fertigstellungen

61 %



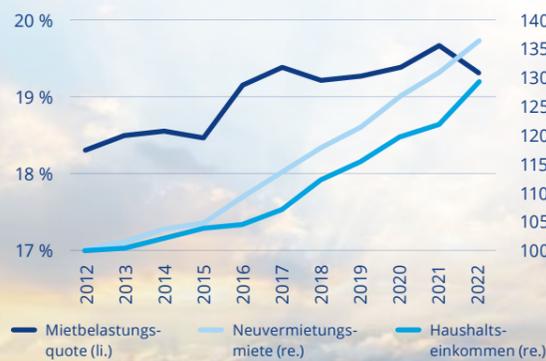
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



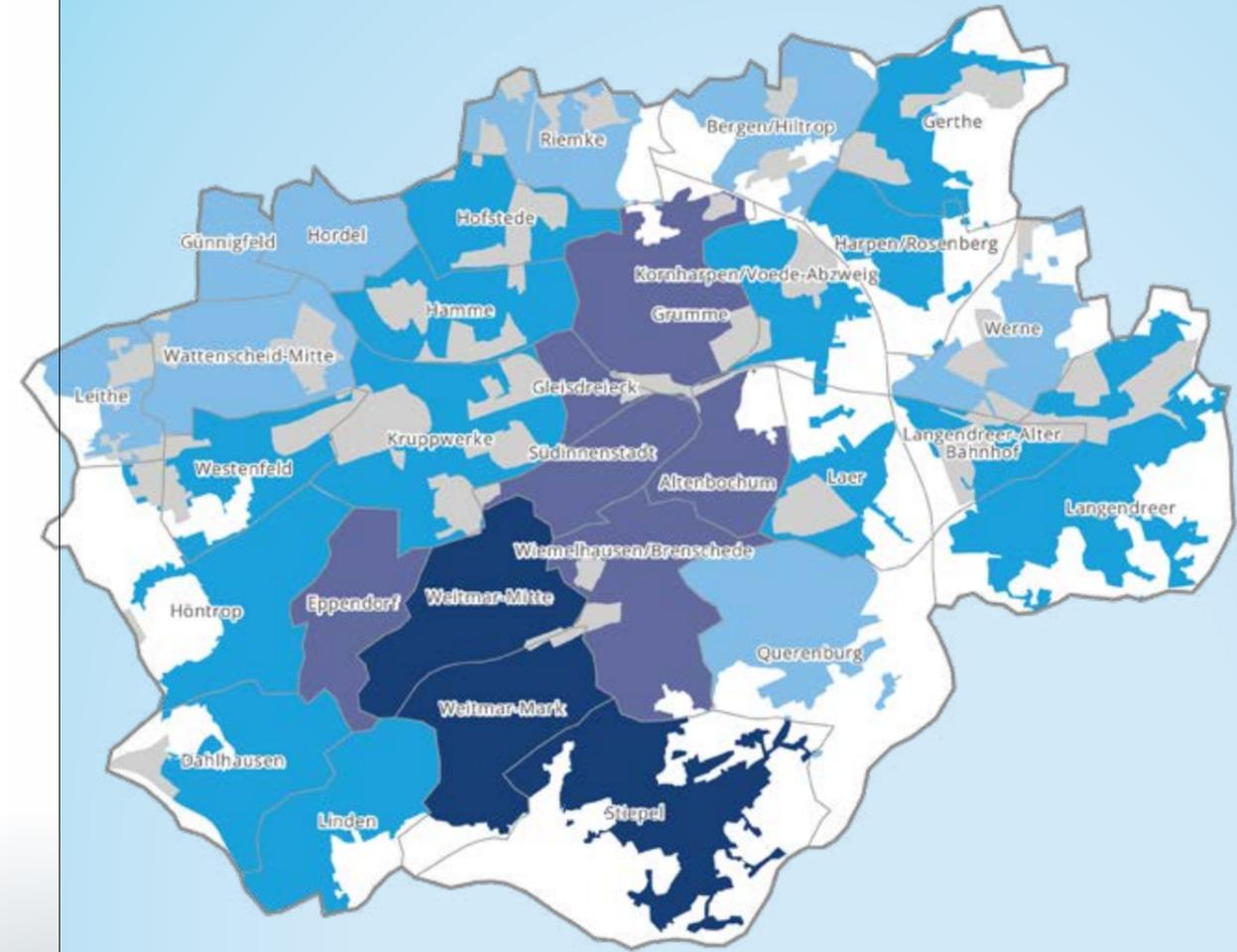
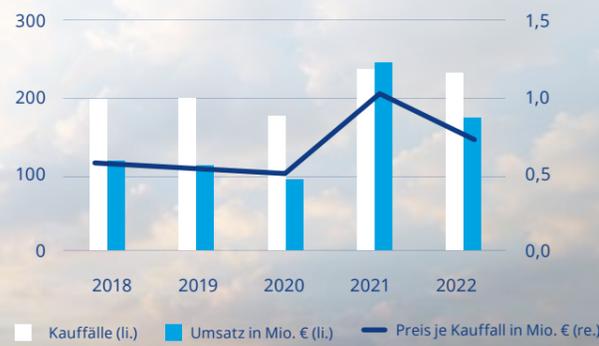
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



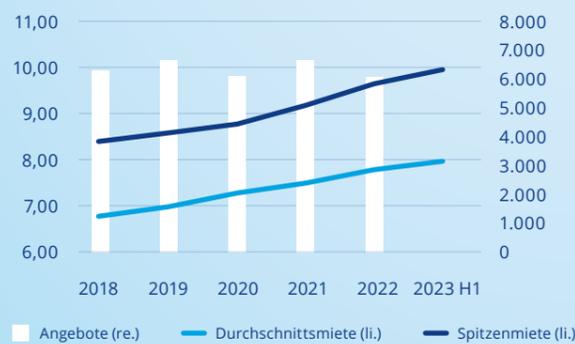
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	9,00-14,00	8,00-12,00	7,00-10,00	6,00-8,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-16,50	11,50-16,00	11,00-13,50	10,00-11,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	15,0-18,0	14,0-18,0	12,5-16,0	10,0-13,0	→
Preis in €/m²	1.700-2.500	1.200-1.600	900-1.250	700-1.100	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



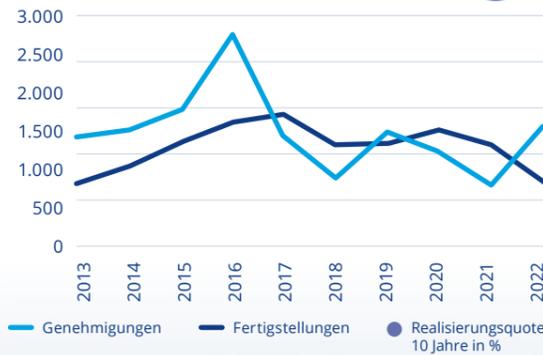
Bonn

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	182.785	+ 4,5 % + 7.790	+ 3,2 % + 5.870
Bevölkerung	334.496	+ 2,8 % + 6.969	+ 2,1 % + 6.969
BIP (real) in Mrd. €	24,4	+ 5,2 % + 1,2	+ 6,0 % + 1,5
Beschäftigte	260.480	+ 5,0 % + 12.401	+ 0,9 % + 2.395
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	55.466	+ 19,1 % + 8.882	+ 16,8 % + 9.330

Wohnungsbau

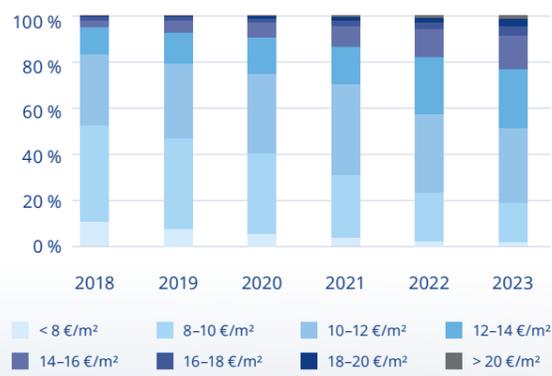
Genehmigungen und Fertigstellungen

86 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



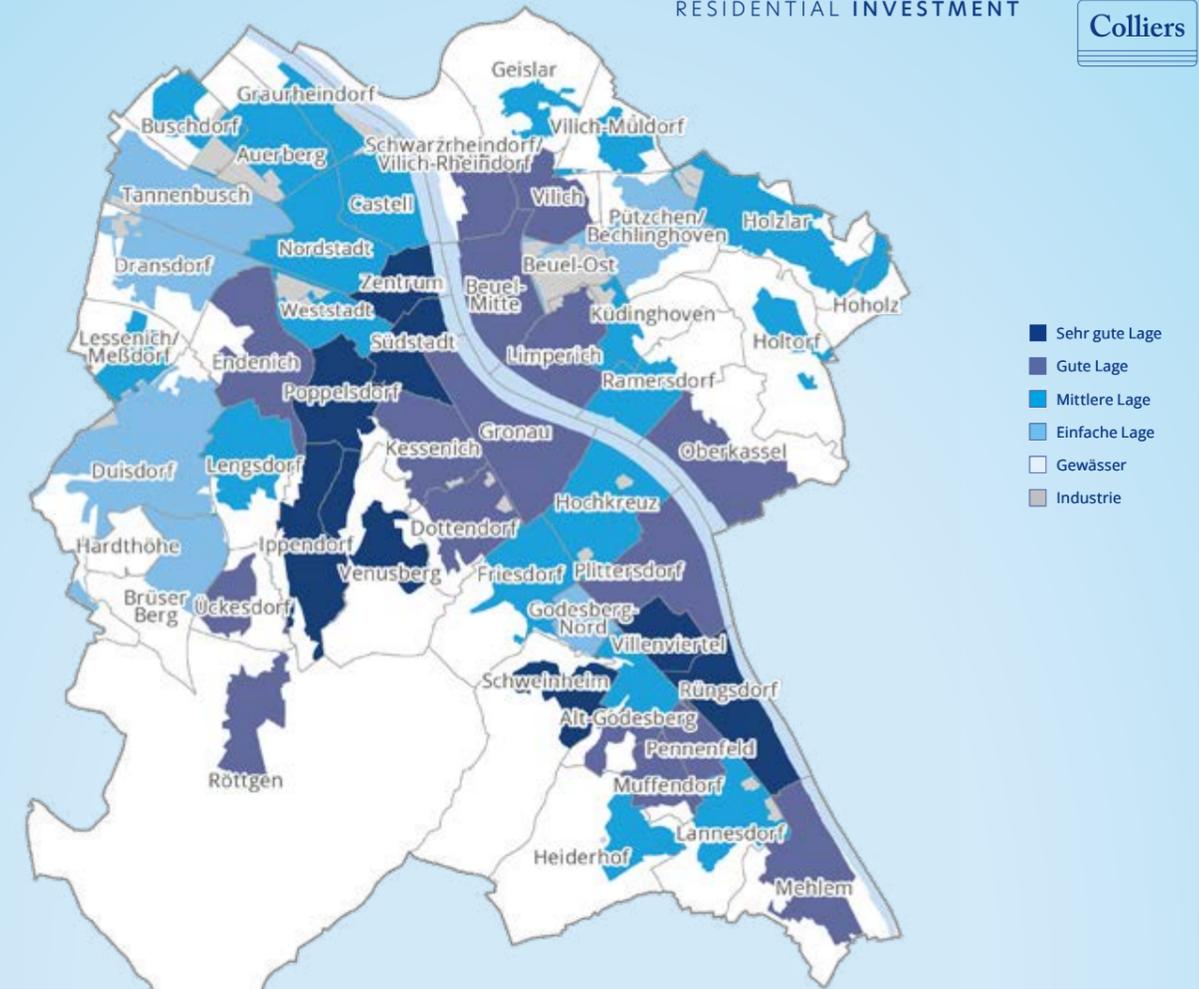
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

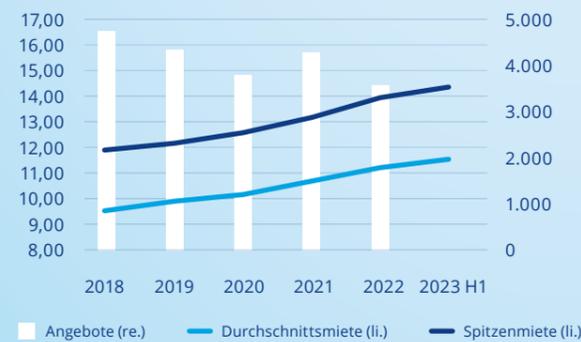


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,00–20,00	11,50–17,00	10,00–14,50	9,00–13,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	14,50–22,00	14,00–18,50	12,50–17,00	11,00–15,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	19,5–25,5	18,5–23,0	16,0–20,0	14,5–16,0	→
Preis in €/m²	2.400–3.600	1.900–2.800	1.550–2.300	1.100–1.400	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



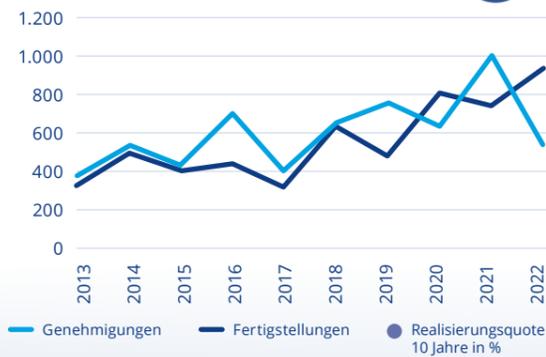
Braunschweig

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	147.405	+ 2,8 % + 4.039	+ 4,1 % + 6.078
Bevölkerung	252.062	+ 1,6 % + 4.039	+ 2,9 % + 7.325
BIP (real) in Mrd. €	18,7	+ 4,4 % + 0,8	+ 6,5 % + 1,2
Beschäftigte	169.243	+ 2,0 % + 3.266	+ 0,5 % + 782
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	50.798	+ 19,9 % + 8.417	+ 15,7 % + 7.985

Wohnungsbau

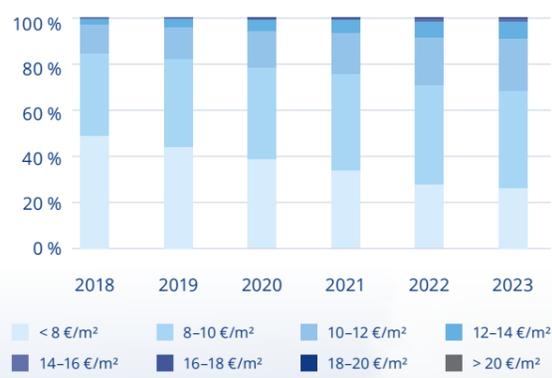
Genehmigungen und Fertigstellungen

92 %



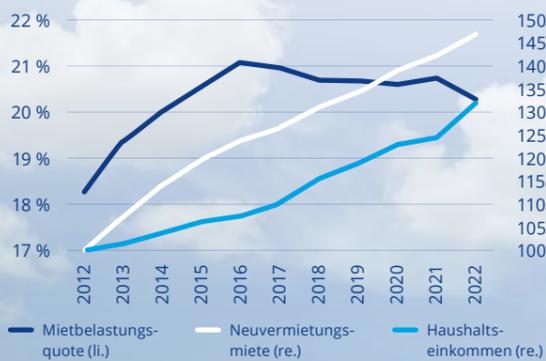
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



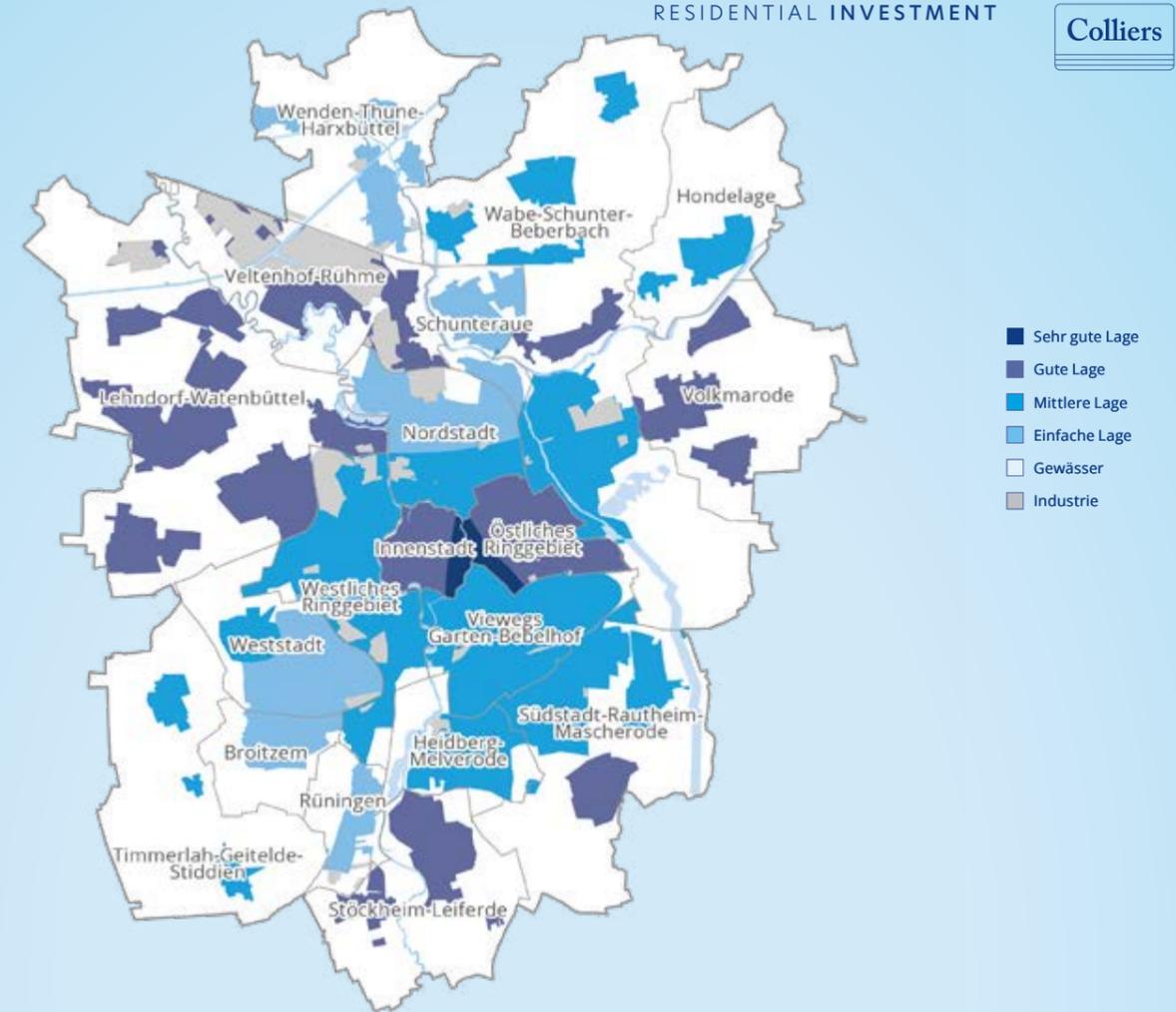
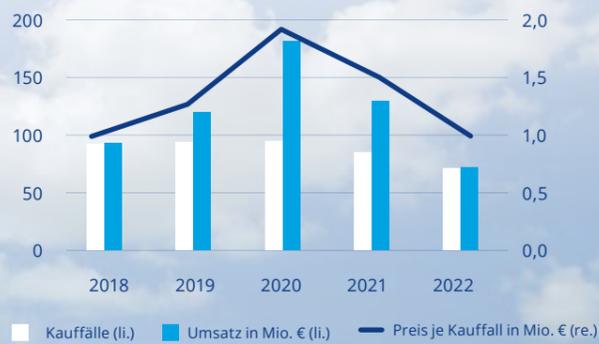
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

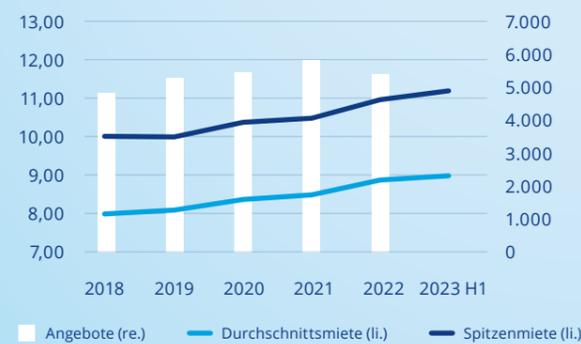


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,00-15,50	10,00-14,50	9,00-12,00	7,00-11,00	→
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	13,00-17,50	12,00-15,50	11,50-14,50	10,00-13,50	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	19,5-24,0	17,0-22,0	15,0-18,0	14,0-16,0	→
Preis in €/m²	1.700-2.800	1.600-2.500	1.500-2.000	900-1.450	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

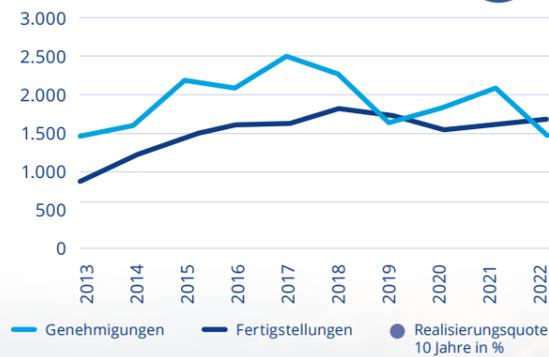
Bremen

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	323.807	+ 0,3 % + 1.076	- 0,7 % - 2.198
Bevölkerung	566.662	- 0,2 % - 1.344	- 0,7 % - 3.846
BIP (real) in Mrd. €	28,8	+ 4,2 % + 1,2	+ 3,6 % + 1,0
Beschäftigte	377.052	+ 3,7 % + 13.401	+ 0,7 % + 2.472
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	50.425	+ 15,9 % + 6.902	+ 16,4 % + 8.274

Wohnungsbau

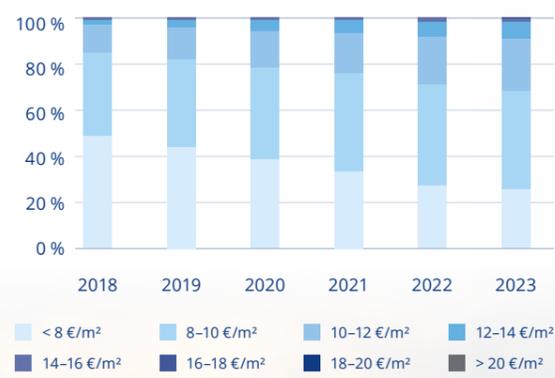
Genehmigungen und Fertigstellungen

79 %



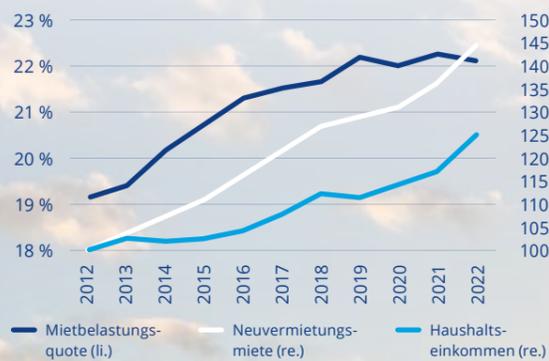
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



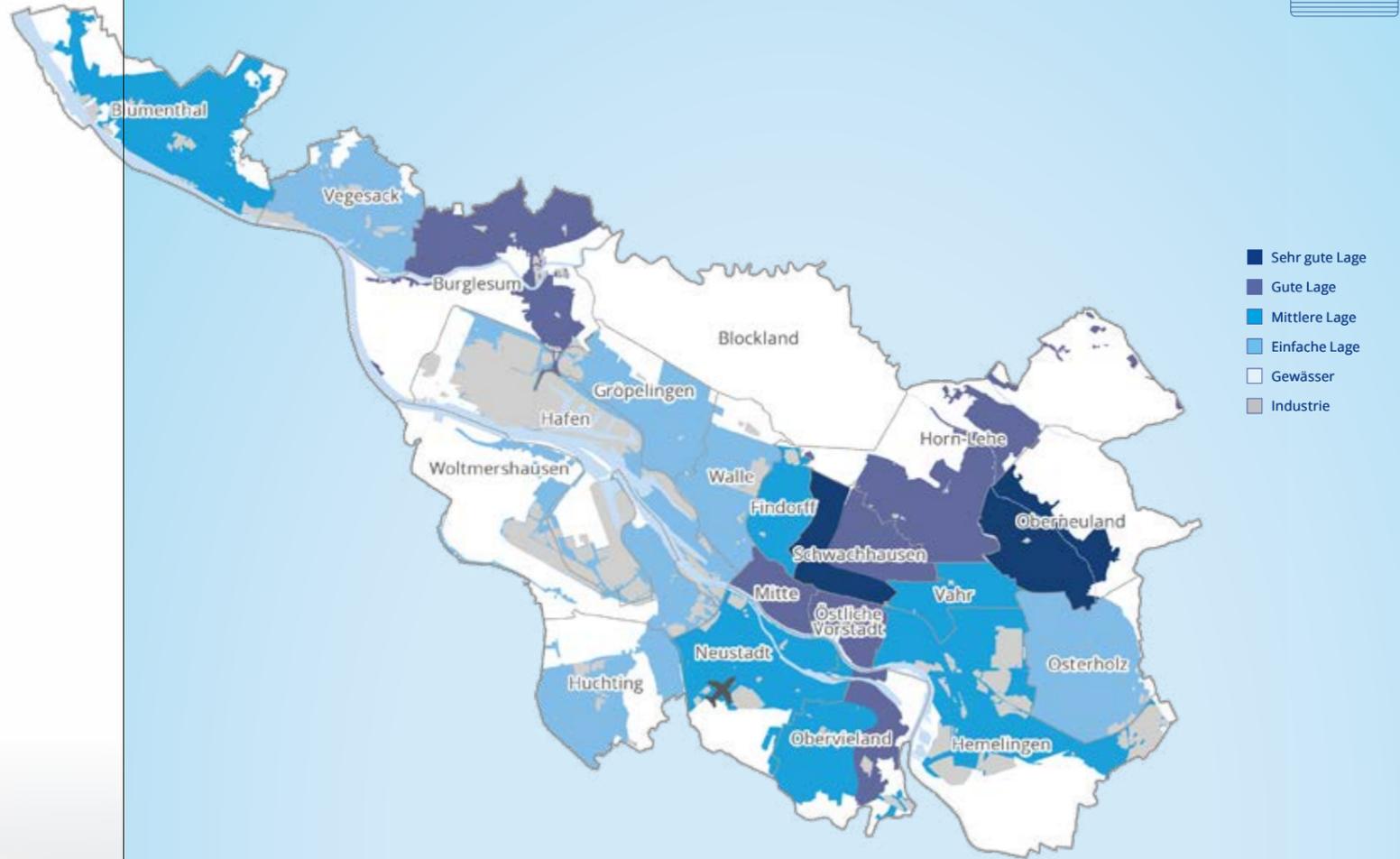
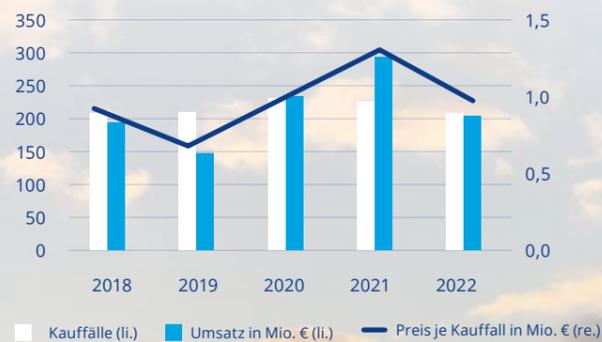
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,00-17,50	11,00-15,00	9,00-13,00	7,00-11,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,50-19,00	12,50-17,50	12,00-15,00	10,00-14,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	20,0-24,0	18,0-22,0	16,0-18,0	14,0-17,0	→
Preis in €/m²	2.200-3.500	1.800-3.000	1.650-2.500	1.500-2.100	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

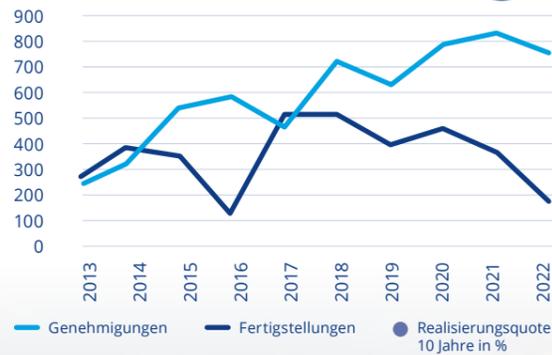
Chemnitz

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	138.501	- 0,7 % - 965	- 1,8 % - 2.429
Bevölkerung	243.762	- 1,3 % - 3.093	- 2,3 % - 5.635
BIP (real) in Mrd. €	8,6	+ 2,1 % + 0,2	+ 4,0 % + 0,3
Beschäftigte	148.254	+ 0,6 % + 813	- 1,8 % - 2.666
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	44.707	+ 20,3 % + 7.543	+ 18,4 % + 8.213

Wohnungsbau

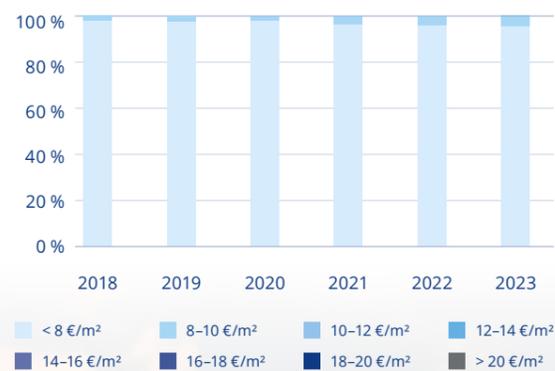
Genehmigungen und Fertigstellungen

61 %



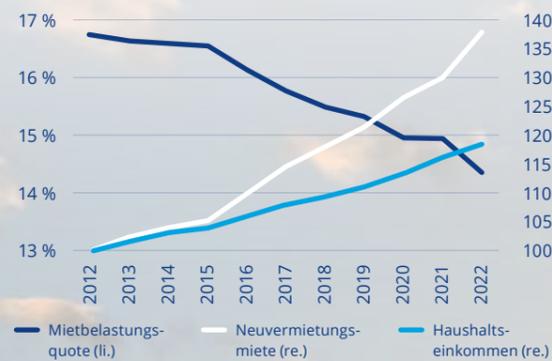
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



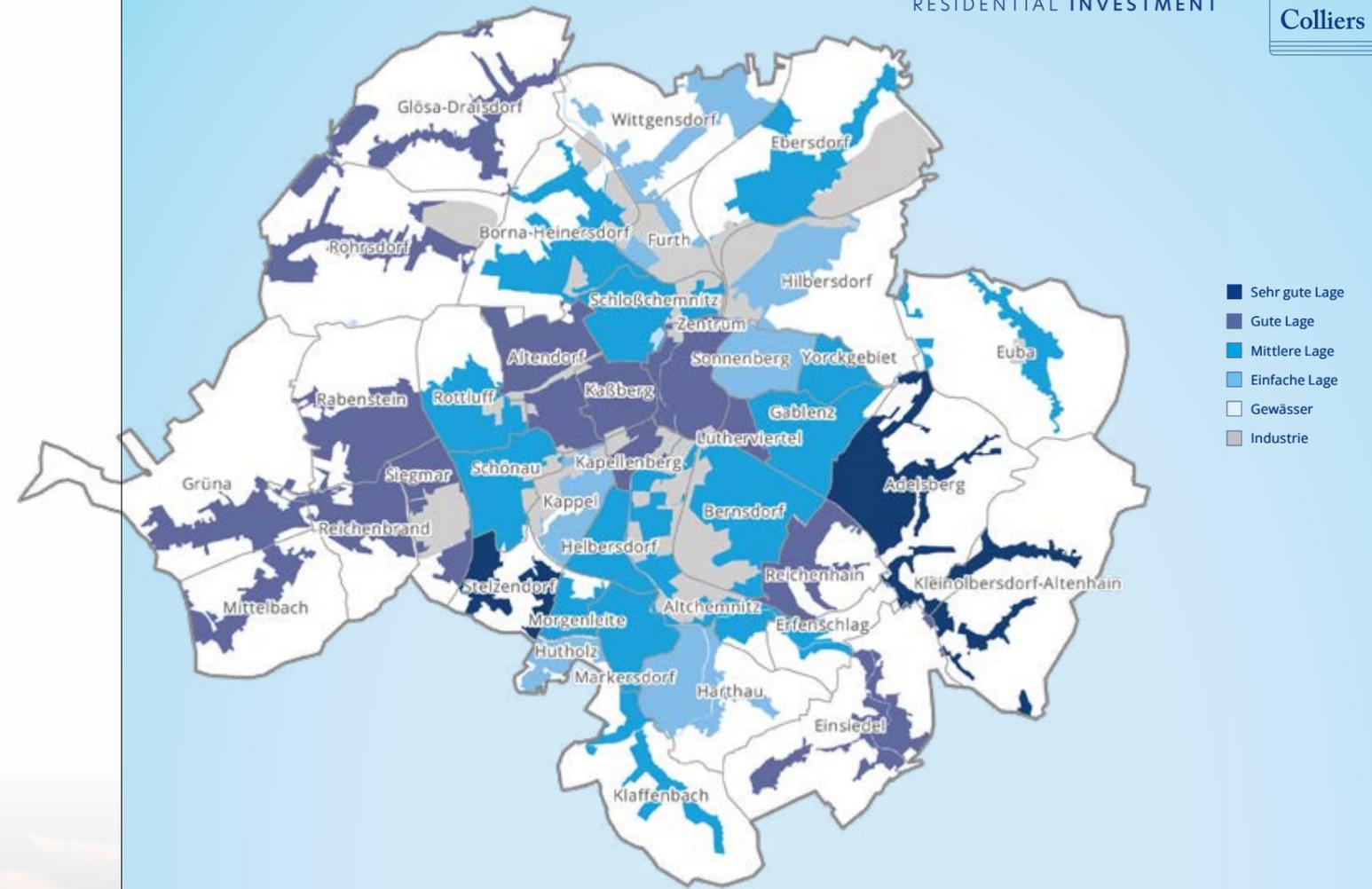
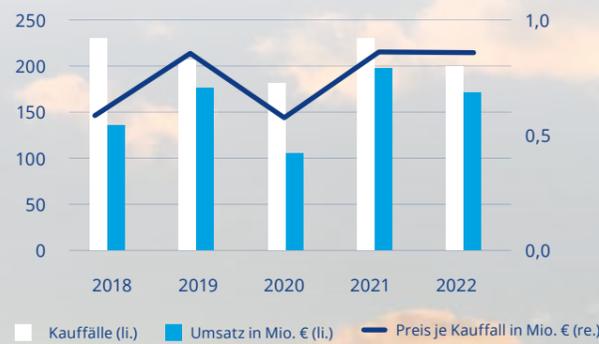
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

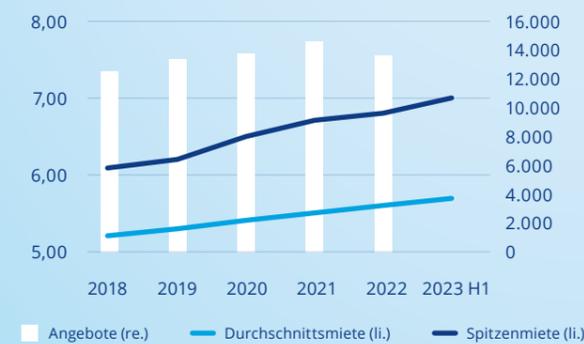


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	6,50-10,00	6,00-8,00	5,00-7,00	4,50-6,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	9,50-13,00	9,00-12,50	6,00-10,50	5,00-10,00	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	14,0-17,5	12,5-15,0	11,0-13,5	10,0-12,5	→
Preis in €/m²	1.200-1.500	900-1.250	700-900	600-800	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Darmstadt

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	91.100	+ 4,2 % + 3.667	+ 4,3 % + 3.887
Bevölkerung	162.159	+ 2,5 % + 3.905	+ 3,1 % + 5.017
BIP (real) in Mrd. €	12,3	+ 0,5 % + 0,1	+ 7,8 % + 1,0
Beschäftigte	139.513	+ 3,1 % + 4.199	+ 0,4 % + 509
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	56.855	+ 15,4 % + 7.599	+ 17,0 % + 9.642

Wohnungsbau

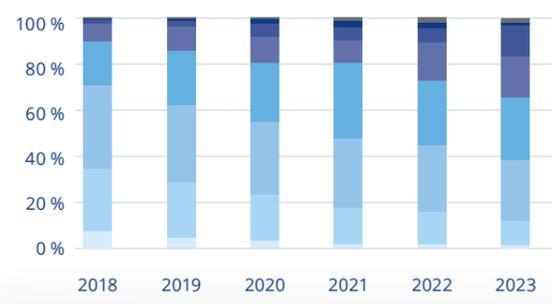
Genehmigungen und Fertigstellungen

87 %



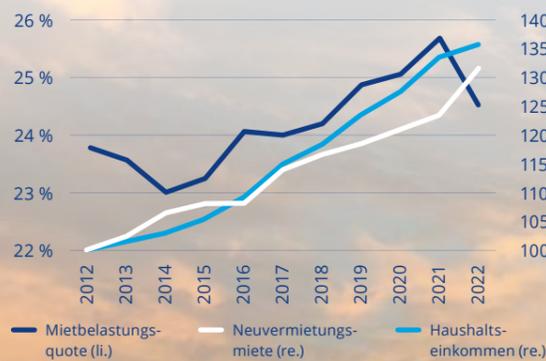
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



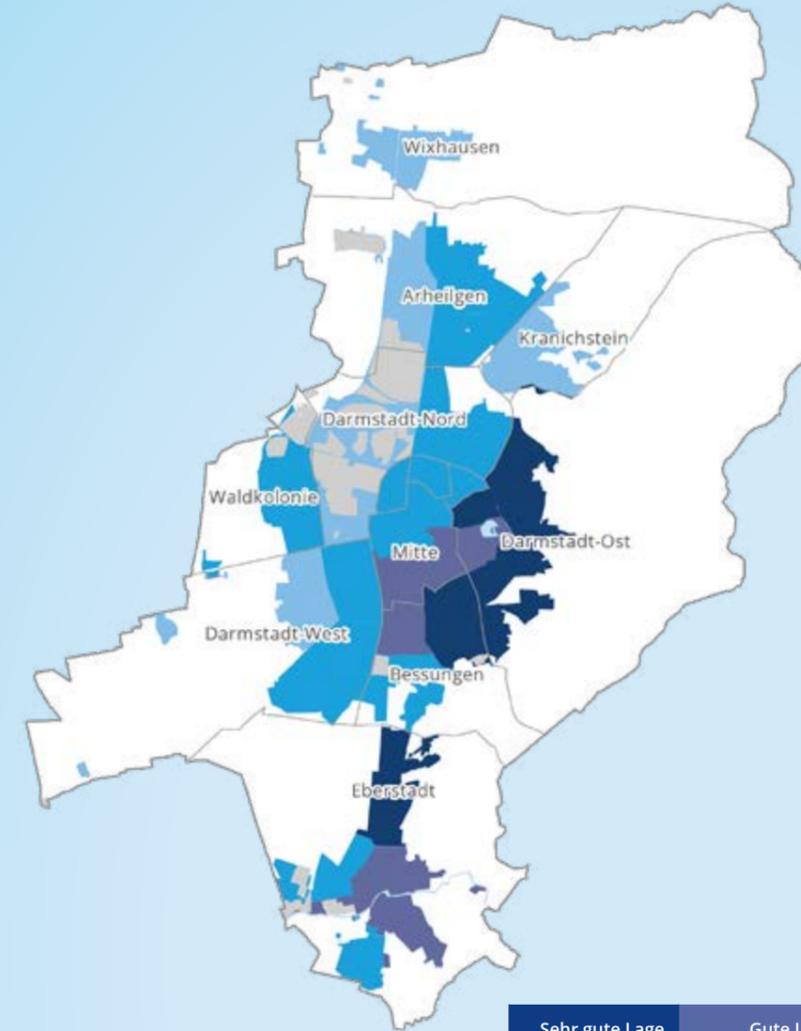
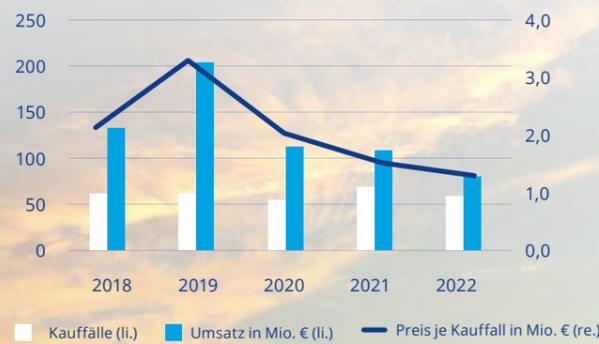
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



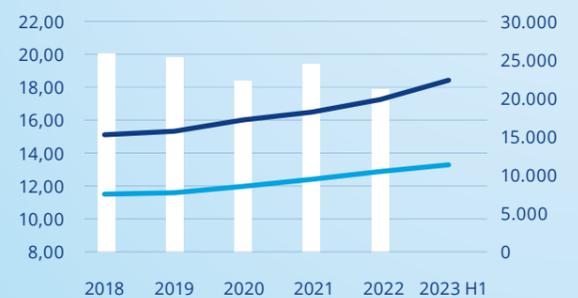
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,50-18,00	12,00-16,50	10,50-15,00	9,00-13,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	16,00-19,50	14,00-18,00	13,50-17,00	11,50-14,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	20,0-25,0	18,5-23,5	17,0-21,0	16,0-18,5	→
Preis in €/m²	3.600-4.200	2.850-3.750	2.200-2.700	1.500-2.200	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

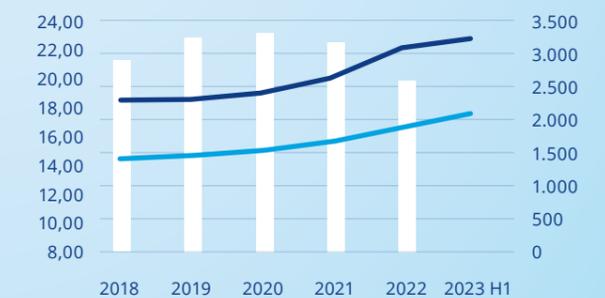
Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



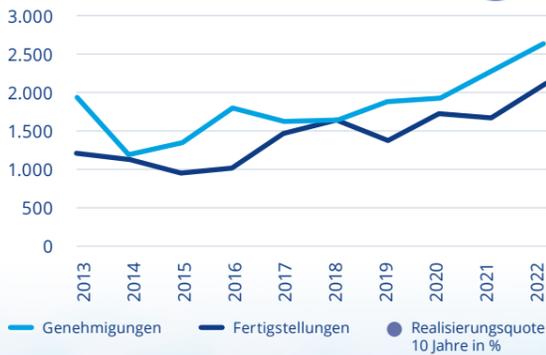
Dortmund

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	308.929	+ 2,2 % + 6.558	+ 1,4 % + 4.214
Bevölkerung	590.054	+ 0,6 % + 3.454	+ 0,3 % + 1.786
BIP (real) in Mrd. €	22,5	+ 5,6 % + 1,2	+ 5,1 % + 1,1
Beschäftigte	337.233	+ 4,7 % + 15.133	+ 0,1 % + 332
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	45.618	+ 20,6 % + 7.796	+ 15,4 % + 7.023

Wohnungsbau

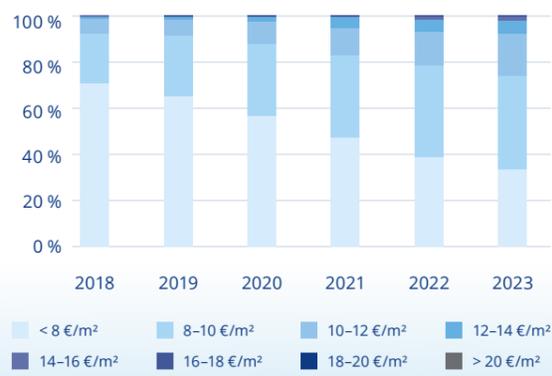
Genehmigungen und Fertigstellungen

79 %



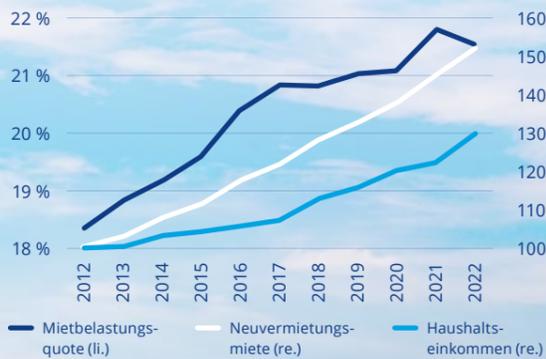
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



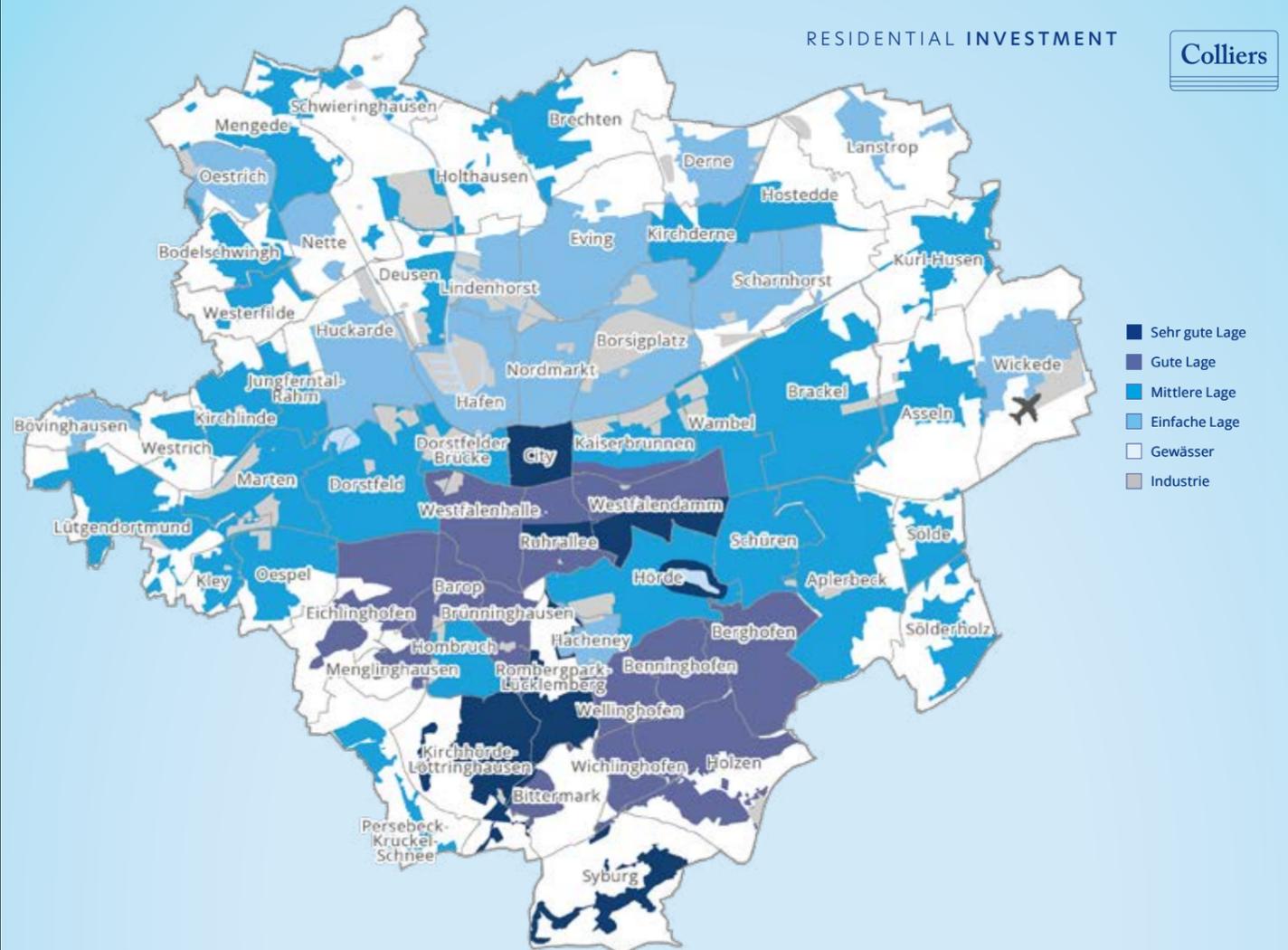
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

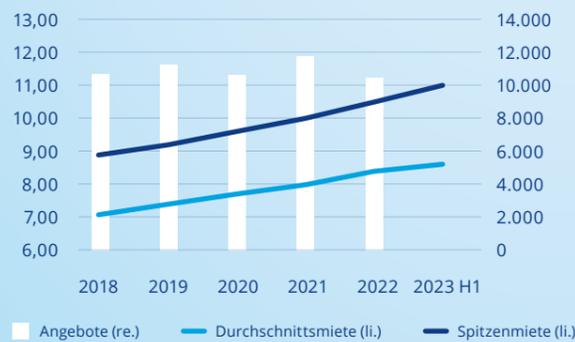


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	9,50-14,50	9,00-13,00	8,00-12,00	6,50-10,50	↗
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	12,50-16,00	12,00-15,00	11,00-14,00	10,50-12,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	17,0-21,0	15,0-18,0	13,0-15,0	10,0-14,5	→
Preis in €/m²	1.850-2.600	1.400-1.900	1.000-1.500	750-1.100	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

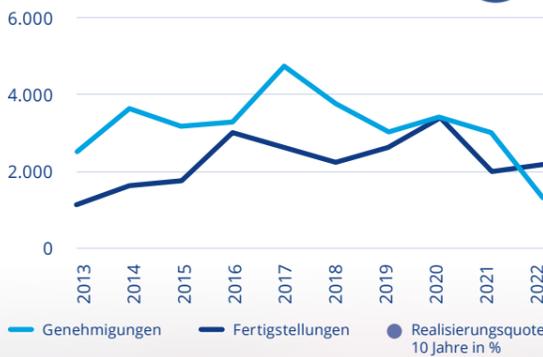
Dresden

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	324.697	+ 2,5 % + 7.989	+ 1,8 % + 5.868
Bevölkerung	561.727	+ 1,9 % + 10.655	+ 1,2 % + 6.844
BIP (real) in Mrd. €	22,5	+ 7,1 % + 1,5	+ 8,3 % + 1,9
Beschäftigte	346.873	+ 5,1 % + 16.761	+ 1,4 % + 4.991
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	50.156	+ 20,0 % + 8.349	+ 19,7 % + 9.877

Wohnungsbau

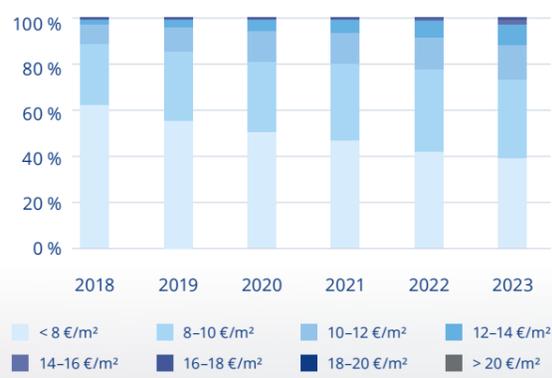
Genehmigungen und Fertigstellungen

77 %



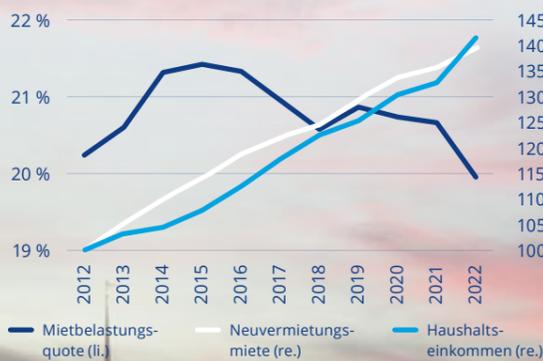
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



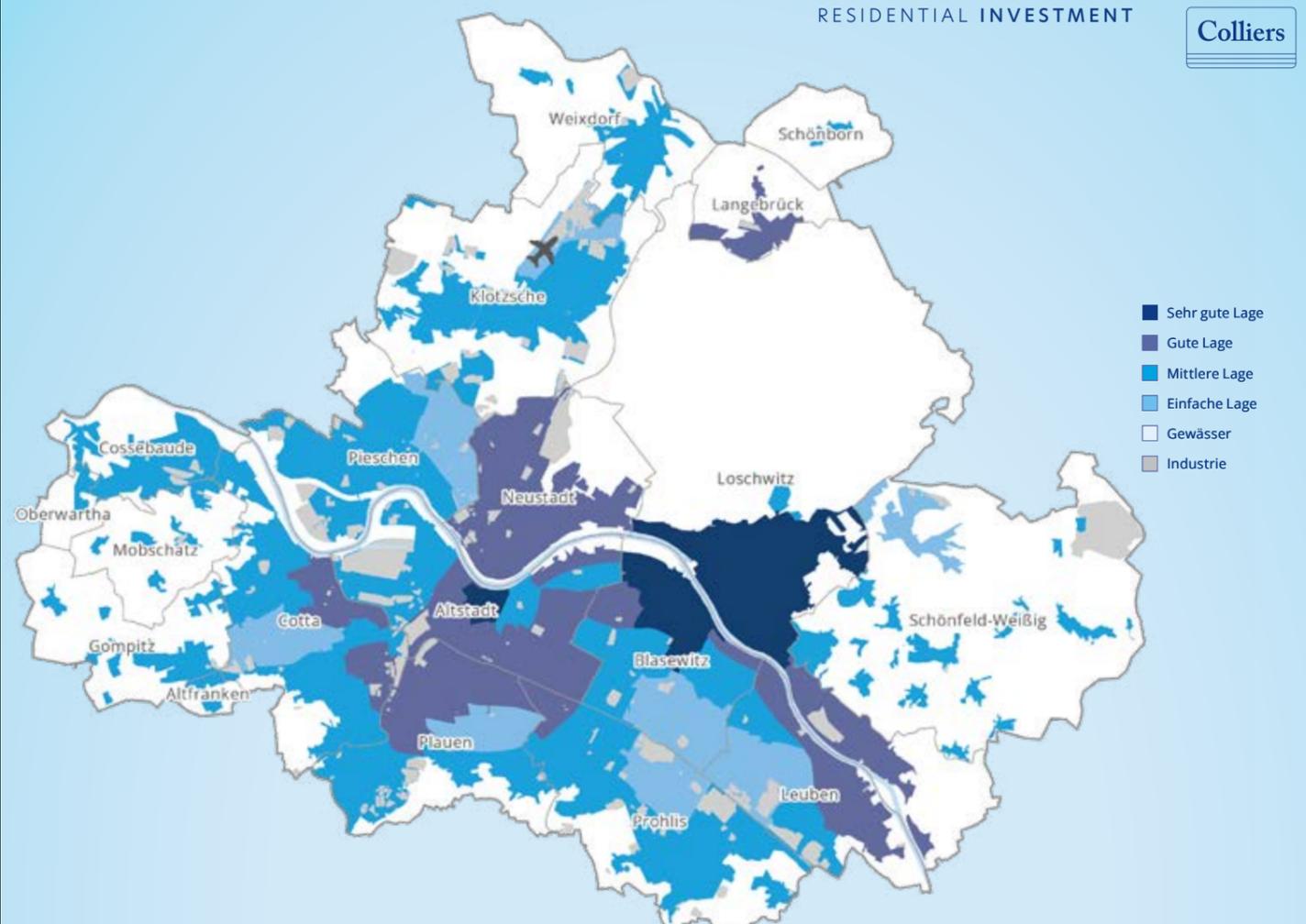
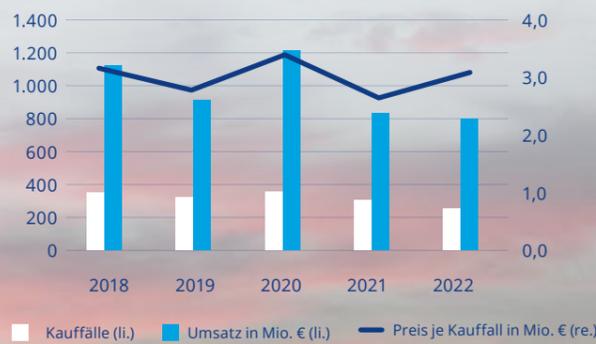
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

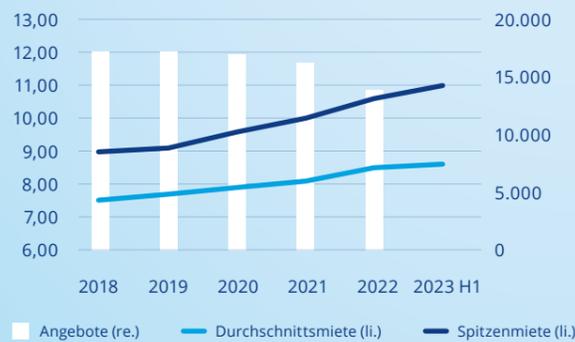


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-15,00	9,00-14,00	7,50-12,00	7,50-11,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,00-19,00	12,00-17,50	11,00-15,50	9,50-13,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	21,5-26,0	20,5-23,5	18,0-21,5	16,0-19,0	→
Preis in €/m²	2.000-2.600	1.600-2.250	1.300-1.800	1.100-1.550	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



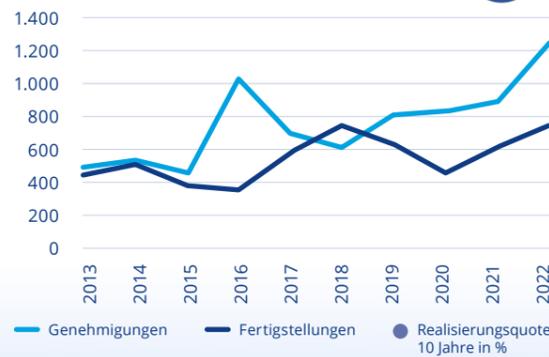
Duisburg

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	255.199	+ 0,9 % + 2.351	- 1,0 % - 2.472
Bevölkerung	492.533	- 1,1 % - 5.577	- 2,0 % - 9.825
BIP (real) in Mrd. €	16,4	- 3,9 % - 0,7	+ 2,9 % + 0,5
Beschäftigte	234.629	+ 1,5 % + 3.436	- 0,7 % - 1.753
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	43.776	+ 24,4 % + 8.580	+ 16,4 % + 7.199

Wohnungsbau

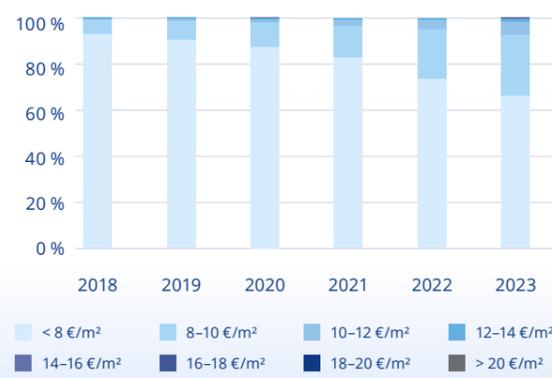
Genehmigungen und Fertigstellungen

72 %



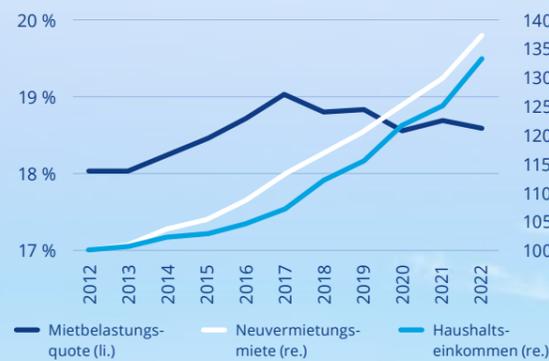
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



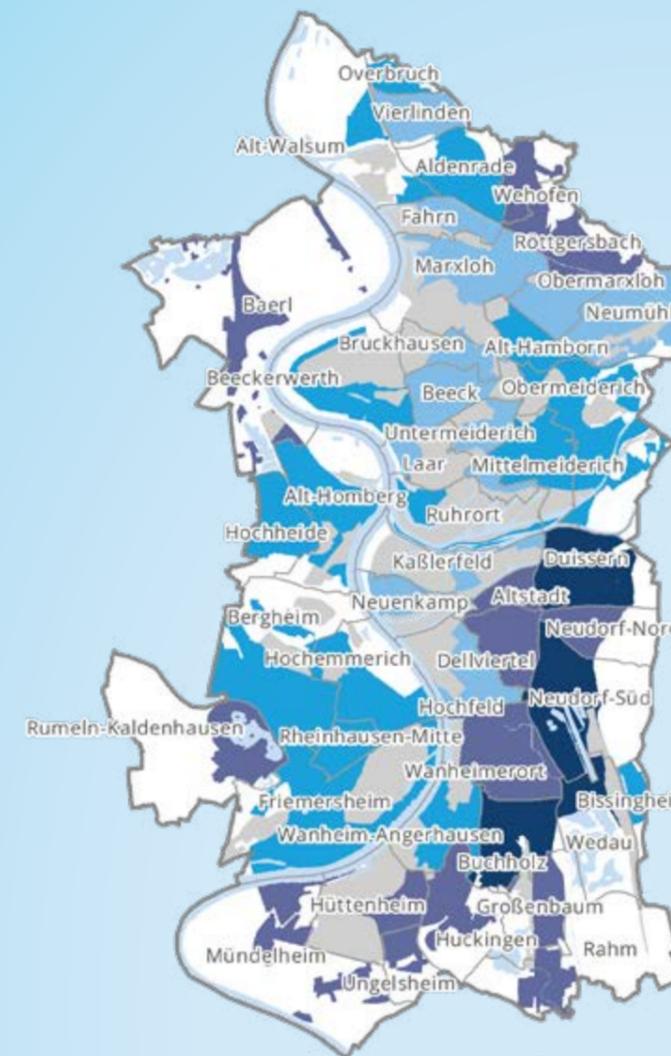
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



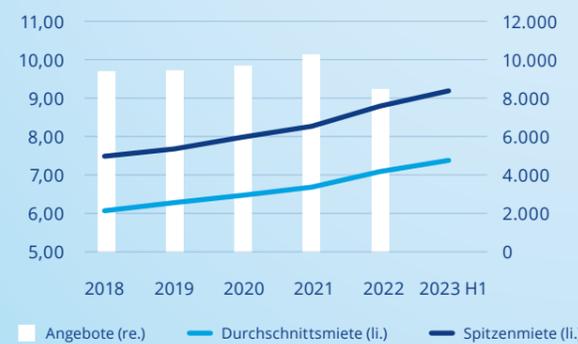
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	8,00-12,50	7,50-10,00	6,50-9,00	5,50-7,50	↗
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-17,00	11,00-15,00	11,50-13,00	9,00-11,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	14,5-17,5	13,5-16,5	12,5-14,5	10,0-12,5	→
Preis in €/m²	1.400-2.400	1.000-1.500	800-1.200	650-1.000	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



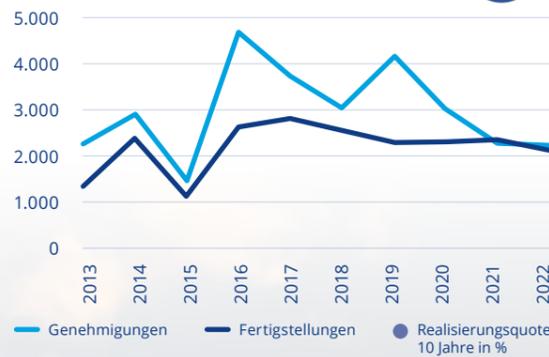
Düsseldorf

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	347.602	+ 3,1 % + 10.291	+ 3,8 % + 13.205
Bevölkerung	629.160	+ 1,9 % + 11.880	+ 2,7 % + 16.684
BIP (real) in Mrd. €	49,4	+ 3,4 % + 1,6	+ 5,3 % + 2,6
Beschäftigte	563.299	+ 5,3 % + 28.308	+ 1,5 % + 8.214
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	58.481	+ 16,1 % + 8.097	+ 15,9 % + 9.303

Wohnungsbau

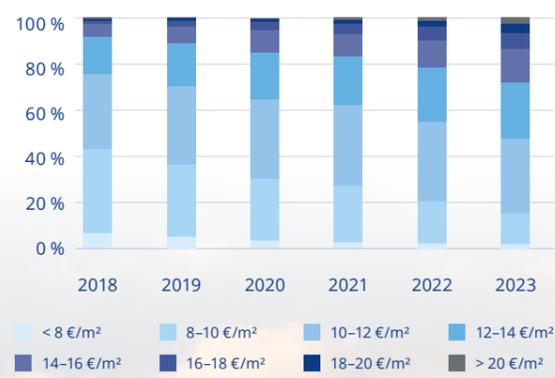
Genehmigungen und Fertigstellungen

74 %



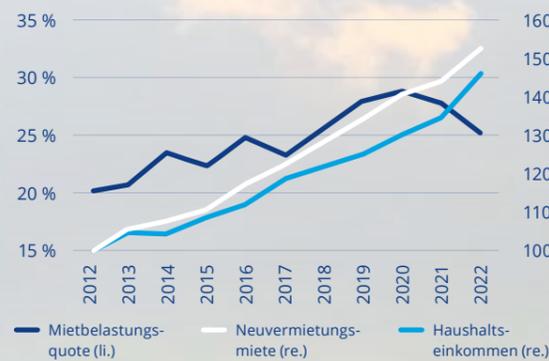
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



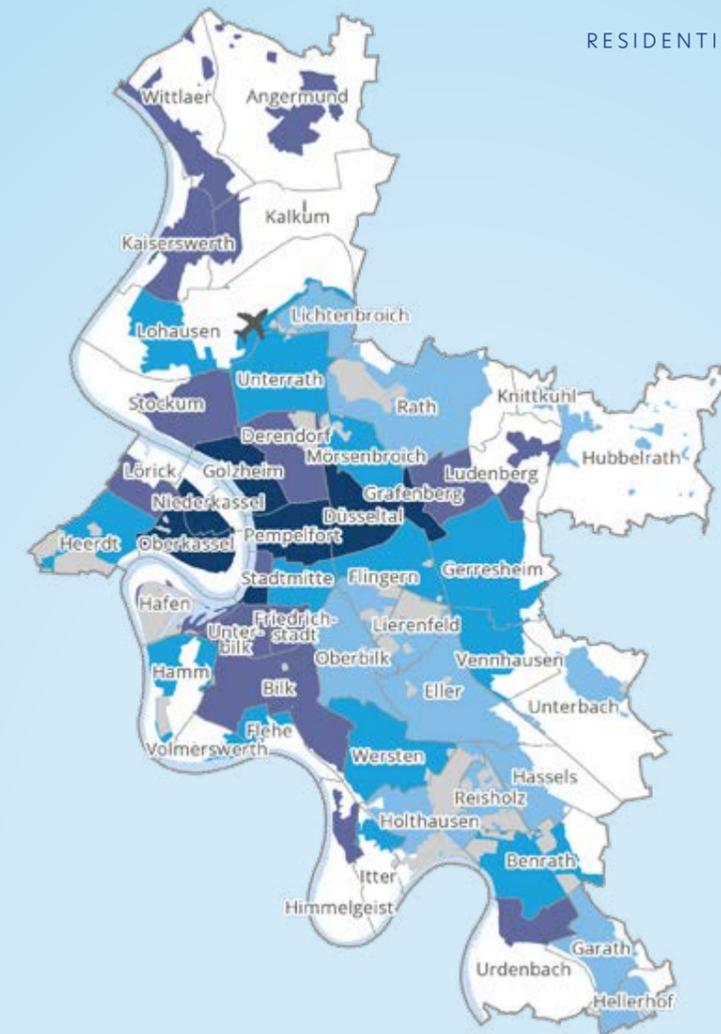
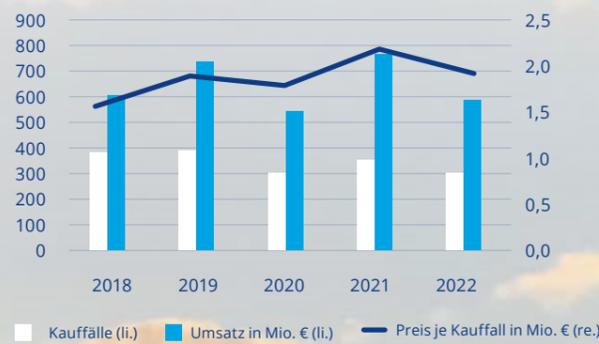
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	14,00-22,50	13,00-19,50	12,00-17,00	9,50-14,00	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	17,00-29,00	16,00-25,00	14,00-19,50	11,50-17,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	22,0-27,0	22,0-25,0	20,0-22,0	17,0-20,0	→
Preis in €/m²	3.600-5.000	2.400-3.600	2.000-2.650	1.600-2.100	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

Erfurt

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	121.507	+ 1,5 % + 1.851	+ 1,1 % + 1.367
Bevölkerung	215.067	+ 1,0 % + 2.079	+ 0,6 % + 1.191
BIP (real) in Mrd. €	8,4	+ 4,3 % + 0,4	+ 3,1 % + 0,3
Beschäftigte	144.425	+ 0,8 % + 1.107	- 2,2 % - 3.191
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	47.533	+ 19,1 % + 7.635	+ 16,7 % + 7.958

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

73 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

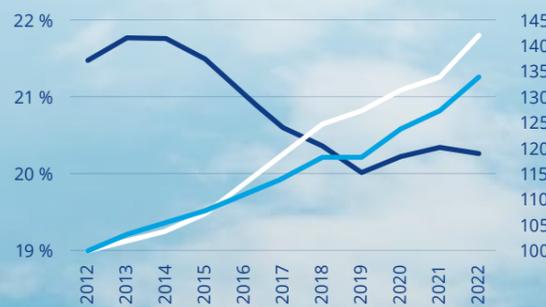
nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m²
■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

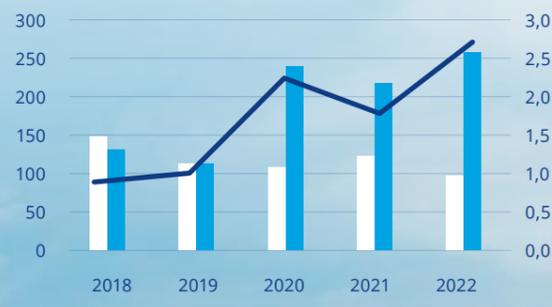
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



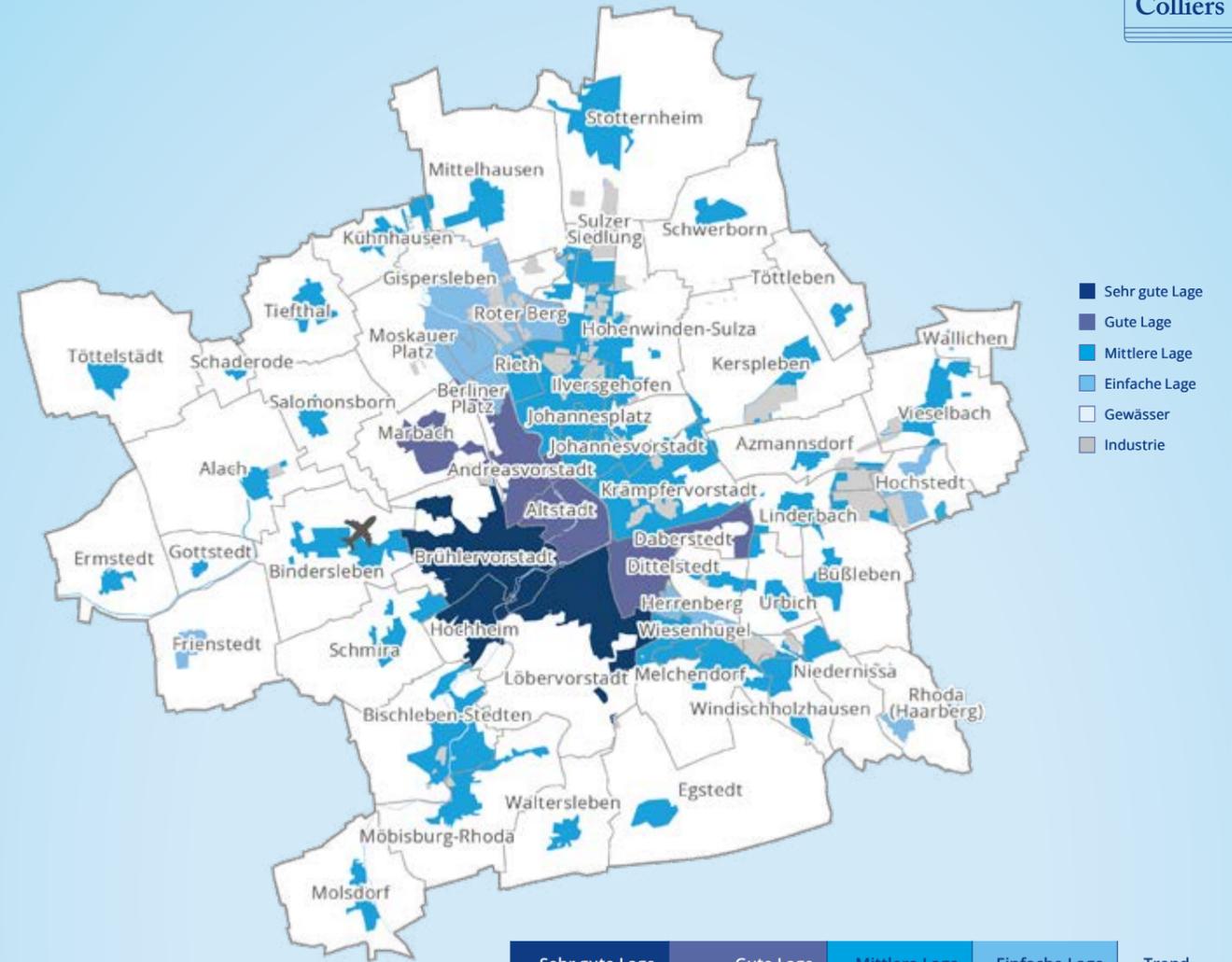
— Mietbelastungs- quote (li.) — Neuvermietungs- miete (re.) — Haushaltseinkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



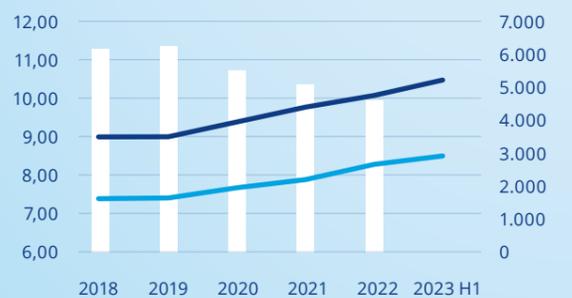
■ Sehr gute Lage
■ Gute Lage
■ Mittlere Lage
■ Einfache Lage
□ Gewässer
■ Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	9,00-13,50	8,50-12,50	8,00-10,00	6,00-7,50	↗
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	13,00-16,00	12,00-15,00	10,00-12,00	9,00-11,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	18,0-21,0	16,5-19,5	15,0-18,0	13,0-15,5	→
Preis in €/m²	1.700-2.200	1.300-1.800	1.100-1.500	900-1.200	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

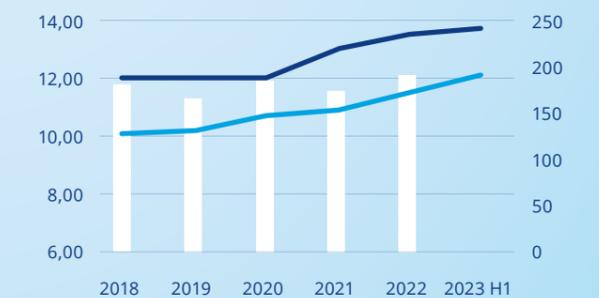
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



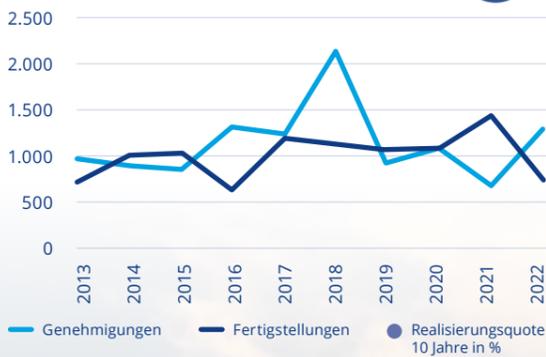
Essen

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	311.055	+ 1,8 % + 5.614	+ 1,5 % + 4.715
Bevölkerung	584.784	+ 0,2 % + 1.391	+ 0,4 % + 2.548
BIP (real) in Mrd. €	24,6	+ 2,2 % + 0,5	+ 3,3 % + 0,8
Beschäftigte	345.868	+ 4,4 % + 14.582	- 0,7 % - 309
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	48.820	+ 21,1 % + 8.517	+ 16,3 % + 7.969

Wohnungsbau

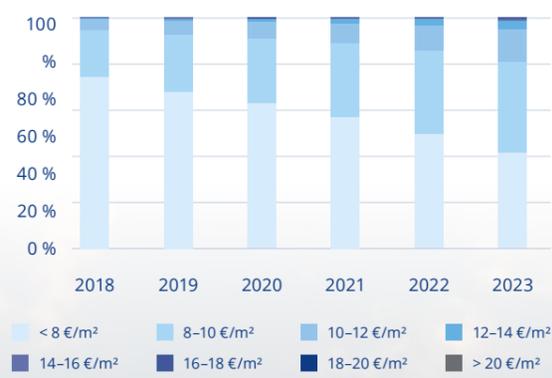
Genehmigungen und Fertigstellungen

88 %



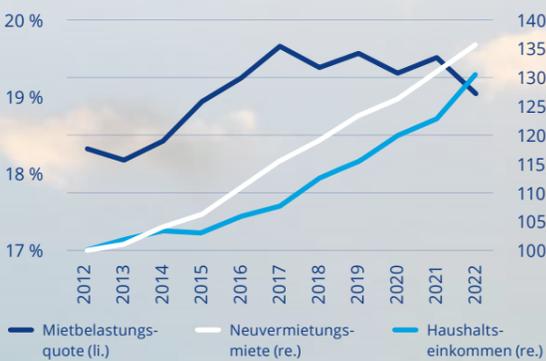
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



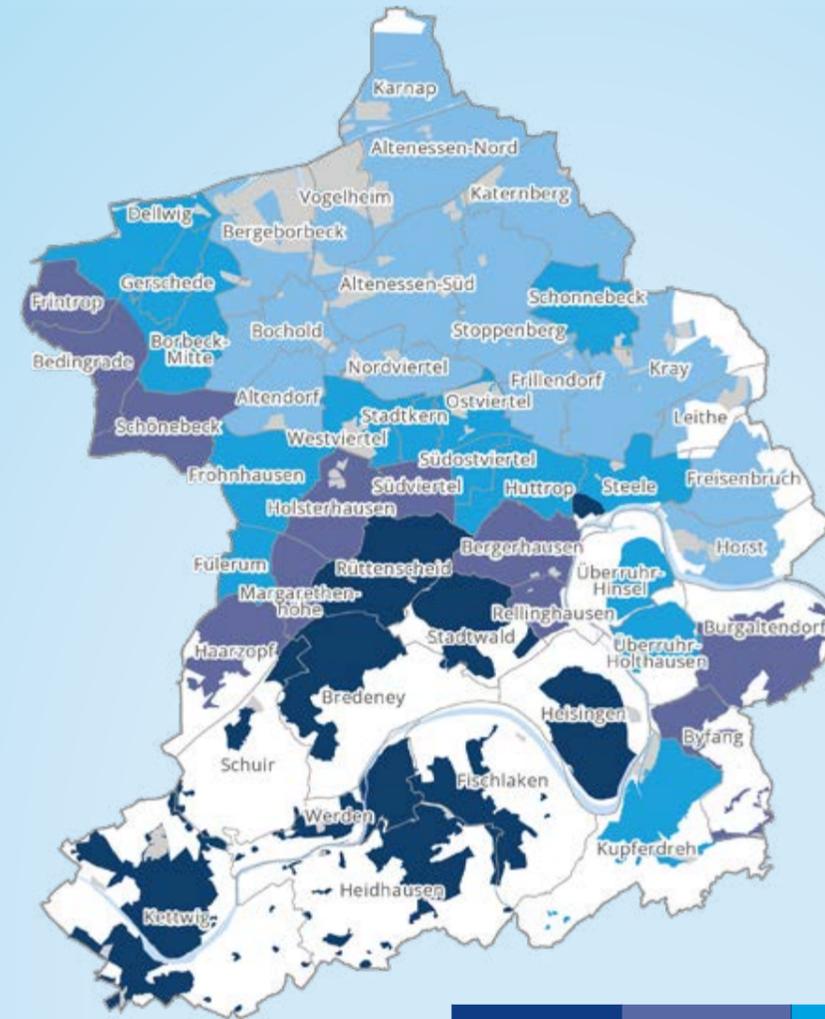
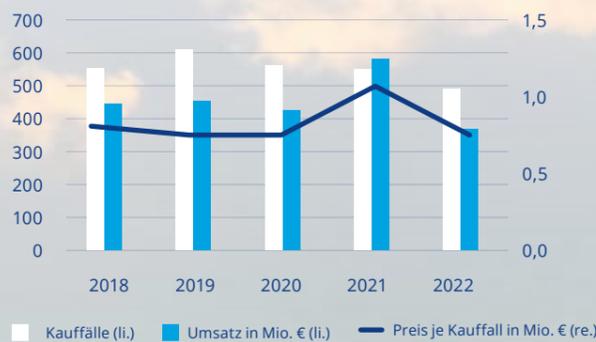
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



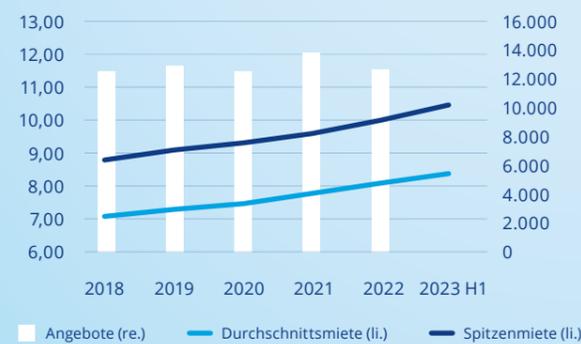
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	10,00-14,50	9,00-13,50	8,00-11,00	7,00-10,00	↗
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m ²	13,50-17,00	12,50-16,00	11,00-14,00	9,50-12,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	18,0-22,0	15,0-19,0	13,0-17,0	11,5-13,5	→
Preis in €/m ²	1.750-2.700	1.400-1.950	1.100-1.550	850-1.200	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

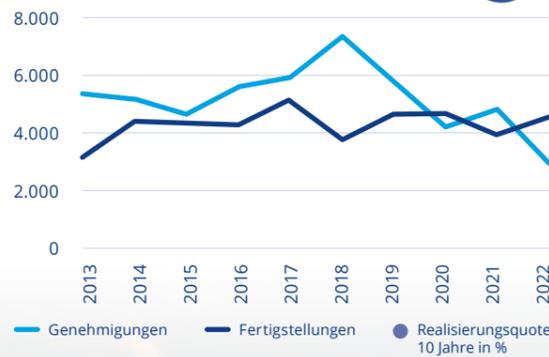
Frankfurt am Main

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	445.193	+ 6,1 % + 25.599	+ 4,7 % + 21.115
Bevölkerung	779.088	+ 4,3 % + 32.210	+ 3,5 % + 27.625
BIP (real) in Mrd. €	69,7	+ 2,7 % + 1,8	+ 7,6 % + 5,3
Beschäftigte	753.894	+ 6,9 % + 48.980	+ 2,5 % + 18.759
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	55.394	+ 20,4 % + 9.374	+ 16,6 % + 9.201

Wohnungsbau

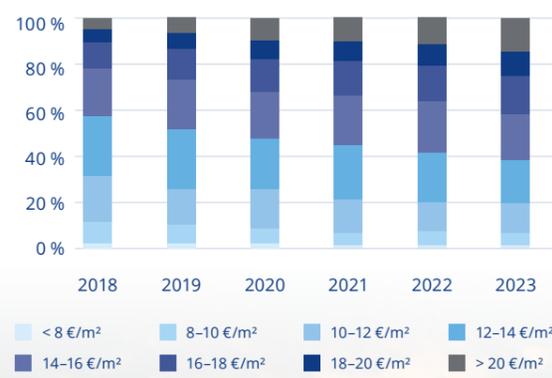
Genehmigungen und Fertigstellungen

83 %



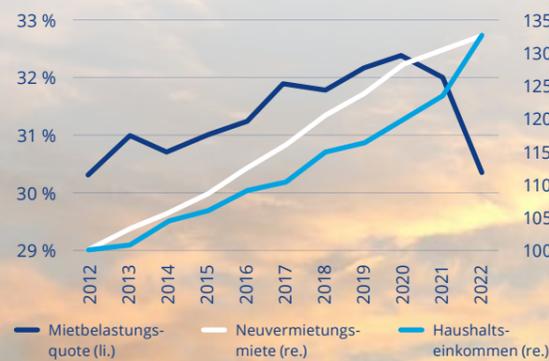
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



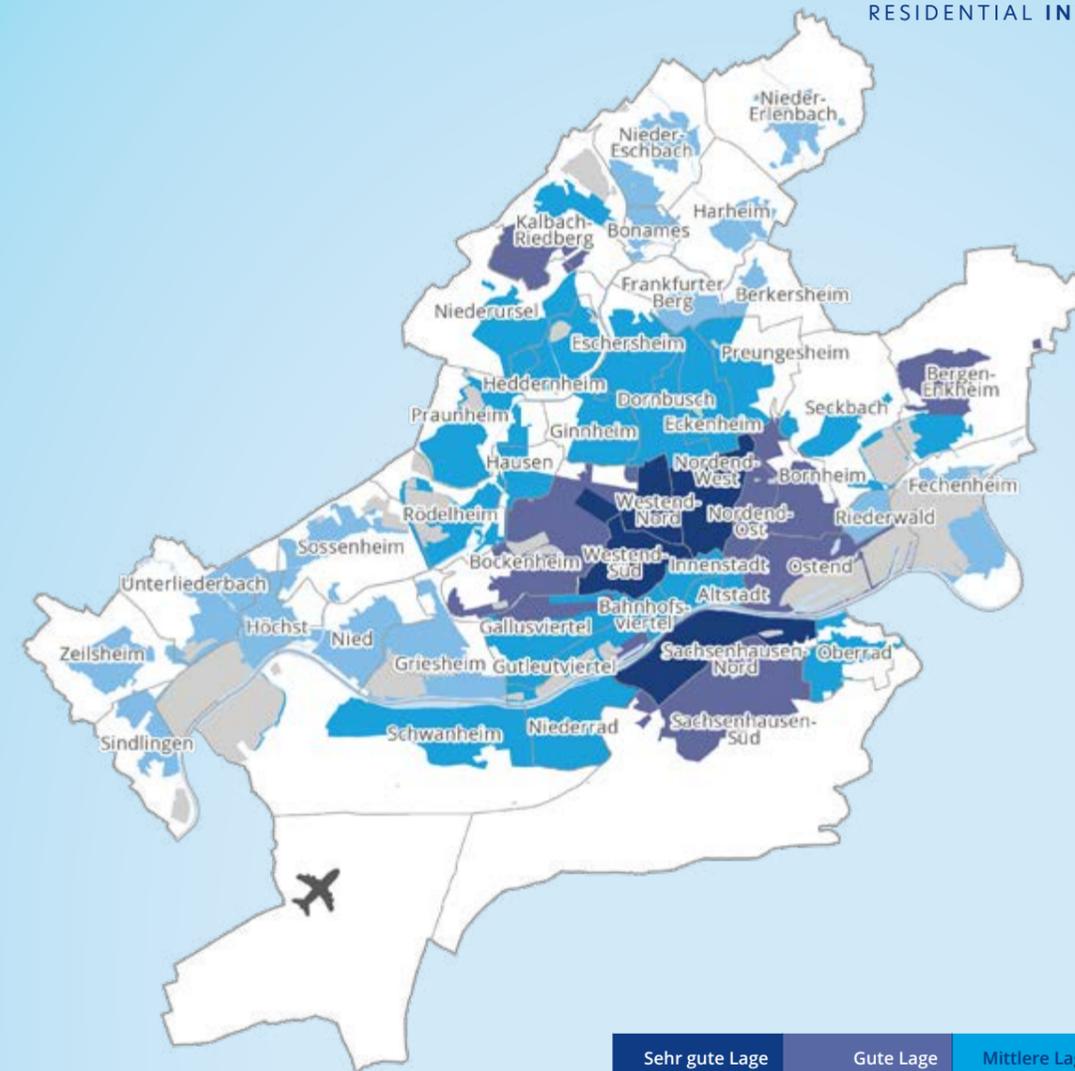
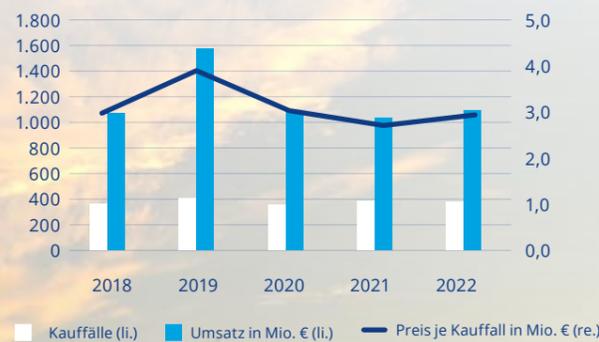
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	17,00–33,00	15,50–25,00	12,00–17,00	9,50–13,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	20,00–35,00	19,00–27,00	16,00–24,00	13,00–18,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	23,0–31,0	21,5–26,5	19,5–24,5	16,5–19,5	→
Preis in €/m²	3.900–6.100	3.250–4.500	2.500–3.500	1.800–2.500	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



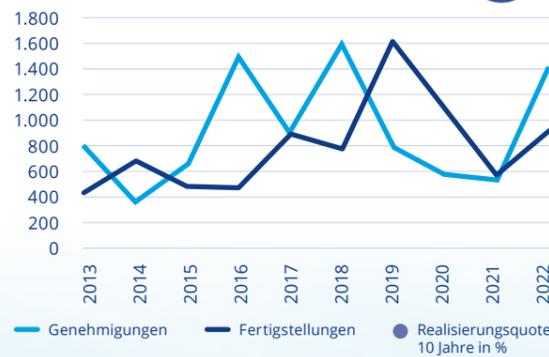
Freiburg

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	134.818	+ 3,3 % + 4.343	+ 2,1 % + 2.866
Bevölkerung	233.234	+ 1,6 % + 3.598	+ 0,9 % + 2.206
BIP (real) in Mrd. €	12,1	+ 8,9 % + 1,0	+ 6,1 % + 0,7
Beschäftigte	182.856	+ 4,6 % + 7.998	+ 3,0 % + 5.511
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	53.600	+ 14,2 % + 6.652	+ 15,2 % + 8.172

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

87 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



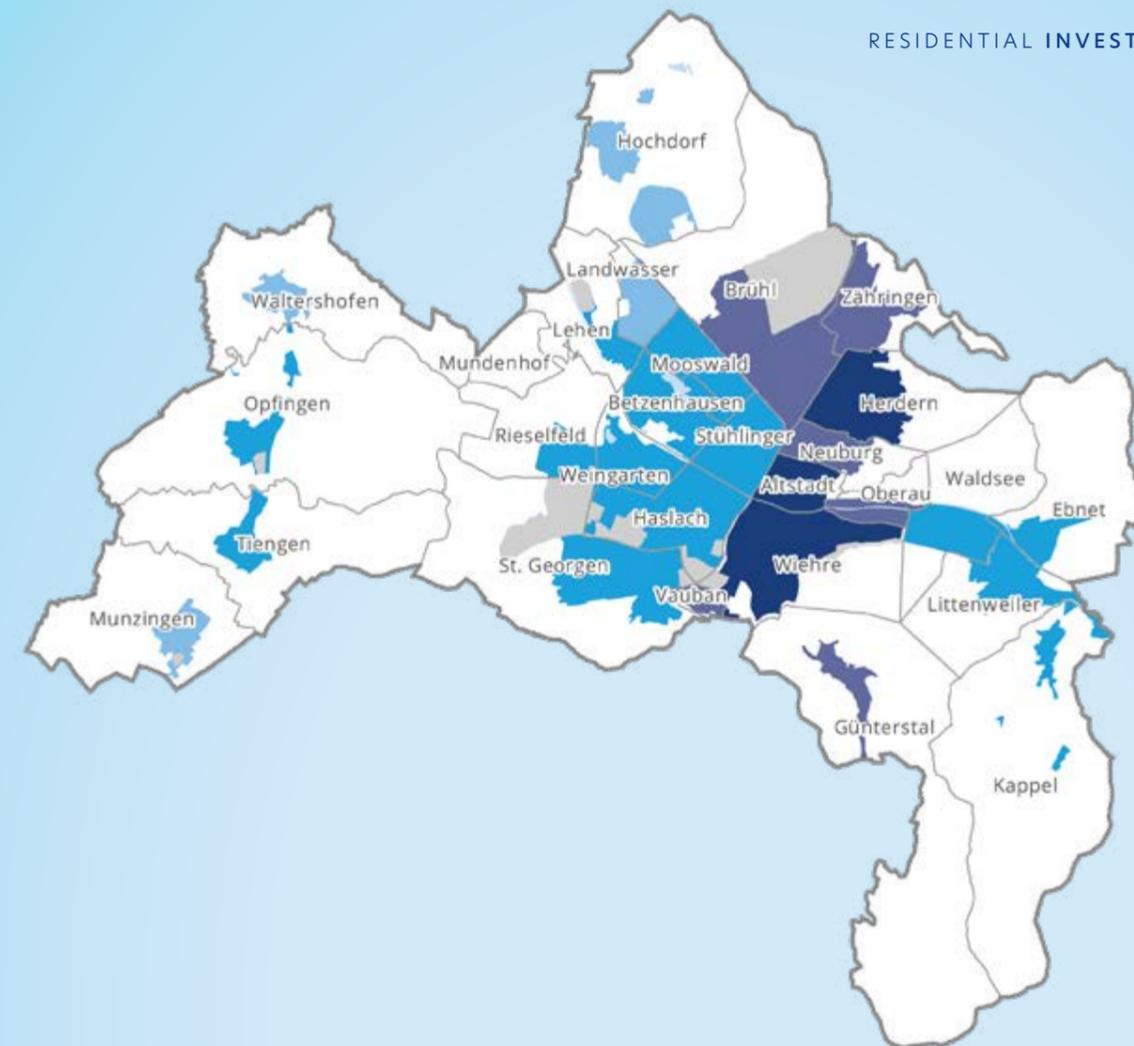
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



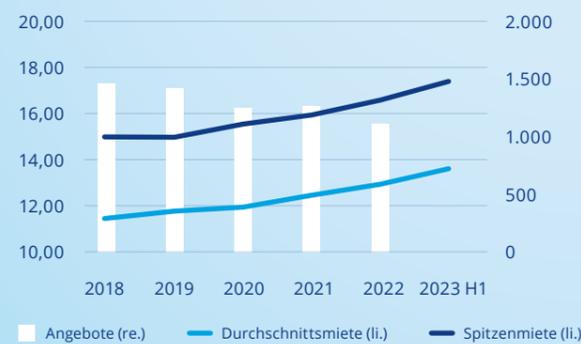
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	15,00-20,00	14,00-16,00	11,00-14,00	7,00-10,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	18,00-22,00	17,00-20,00	14,50-17,50	13,00-15,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	21,0-23,0	17,0-19,0	15,0-17,0	13,0-15,0	→
Preis in €/m²	4.700-5.200	4.000-4.500	2.700-3.200	2.000-2.500	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



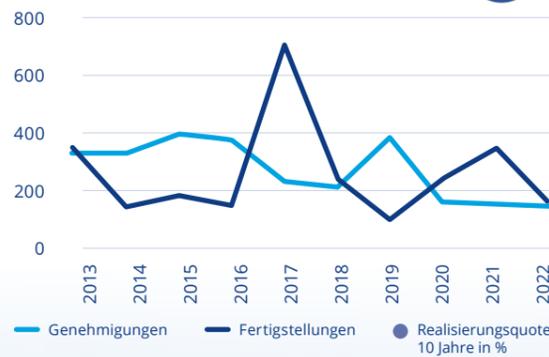
Gelsenkirchen

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	135.090	+ 0,7 % + 912	+ 0,2 % + 313
Bevölkerung	258.021	- 0,9 % - 2.284	- 1,3 % - 3.464
BIP (real) in Mrd. €	7,7	- 0,4 % - 0,1	+ 2,9 % + 0,2
Beschäftigte	117.682	+ 2,9 % + 3.282	- 0,9 % - 1.087
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	40.342	+ 23,5 % + 7.683	+ 16,6 % + 6.696

Wohnungsbau

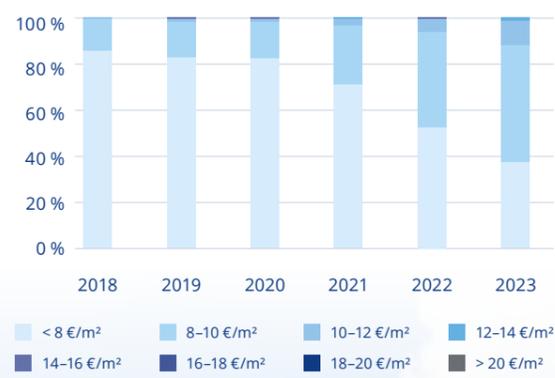
Genehmigungen und Fertigstellungen

96 %



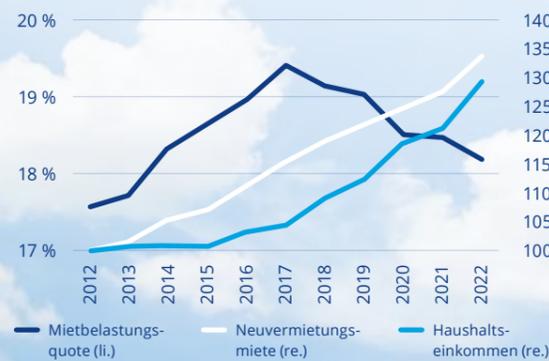
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



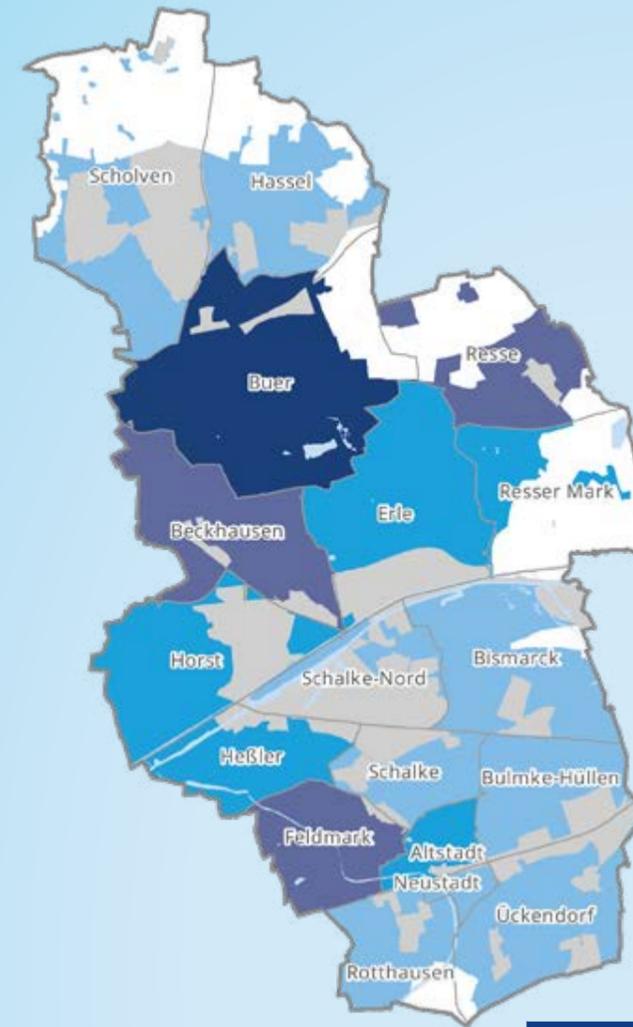
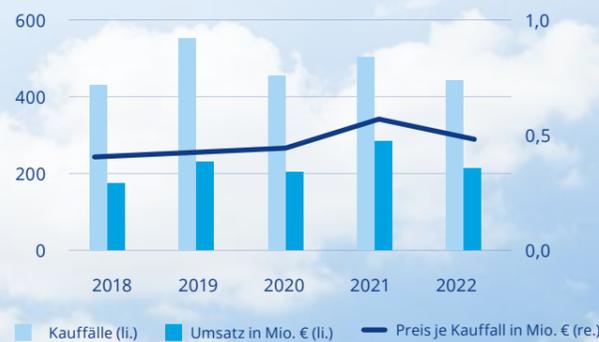
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	7,00-11,50	6,50-9,00	6,00-8,00	5,50-7,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m ²	11,50-12,50	11,00-12,00	9,00-10,50	8,00-10,00	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	14,0-17,5	13,0-15,5	12,0-14,5	10,0-12,0	→
Preis in €/m ²	1.200-2.200	900-1.300	750-1.100	500-900	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



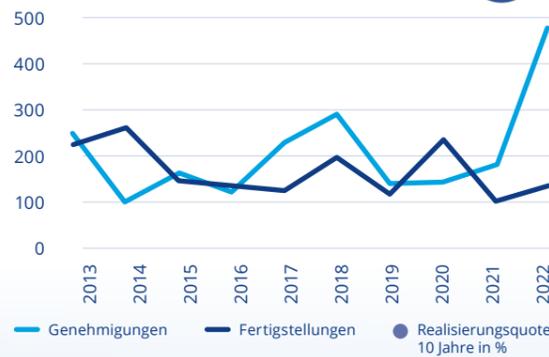
Hagen

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	99.311	+ 1,0 % + 1.023	- 0,6 % - 637
Bevölkerung	187.698	+ 0,0 % - 32	- 1,7 % - 3.178
BIP (real) in Mrd. €	6,0	- 4,5 % - 0,3	+ 0,9 % + 0,1
Beschäftigte	98.027	- 0,3 % - 270	- 3,2 % - 3.102
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	46.473	+ 20,7 % + 7.957	+ 15,0 % + 6.986

Wohnungsbau

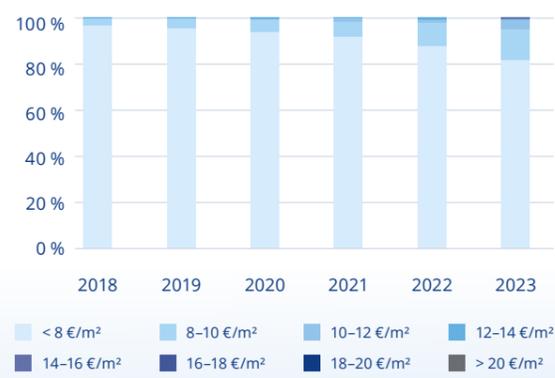
Genehmigungen und Fertigstellungen

80 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



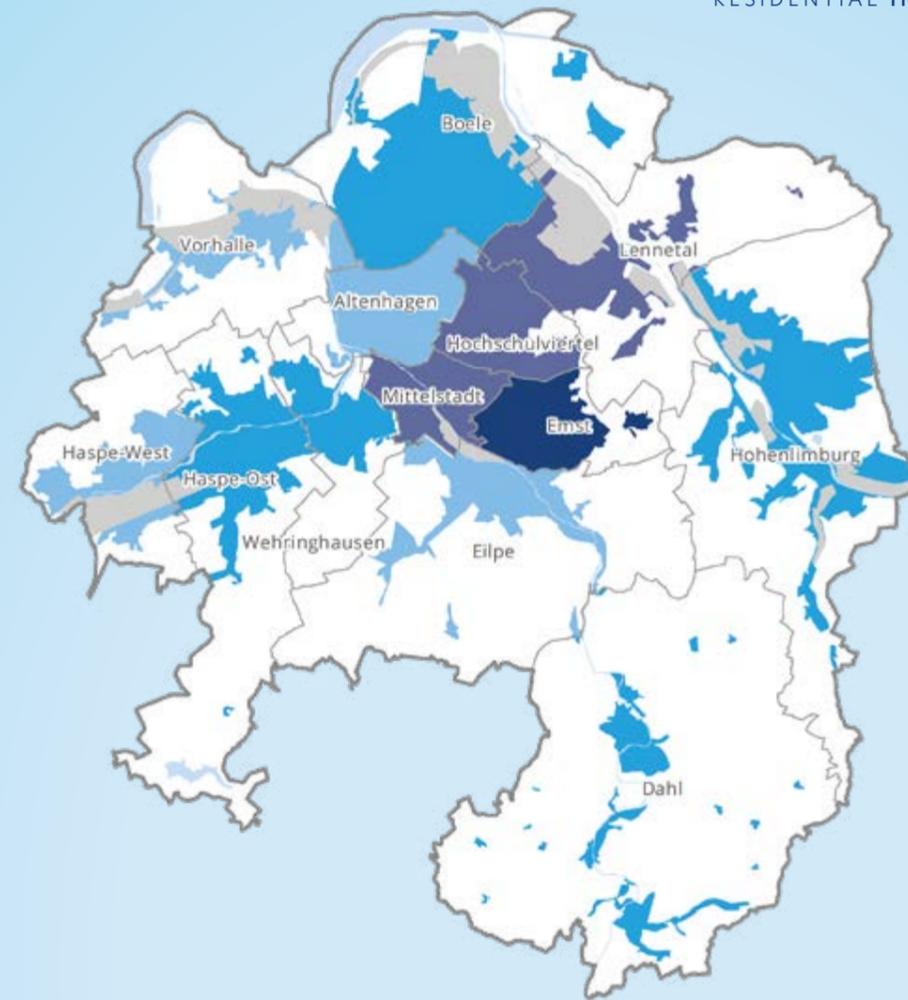
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	7,50-11,50	7,00-9,00	6,00-8,00	5,50-7,50	→
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-14,00	10,00-12,00	9,00-13,00	8,50-10,00	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	13,0-16,0	11,0-14,0	9,5-12,5	8,0-11,5	→
Preis in €/m²	1.000-1.500	850-1.250	700-1.000	450-750	↘

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



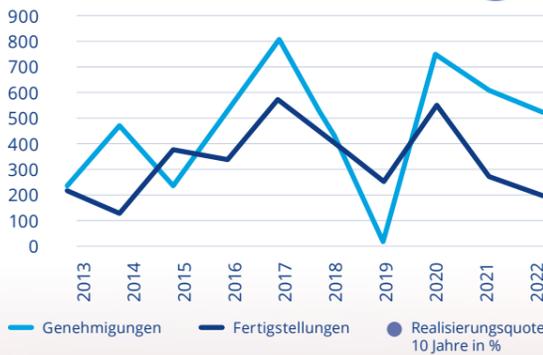
Halle

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	135.012	+ 0,5 % + 645	+ 0,2 % + 260
Bevölkerung	238.972	- 0,1 % - 201	- 0,9 % - 2.246
BIP (real) in Mrd. €	7,4	+ 6,2 % + 0,4	+ 0,8 % + 0,1
Beschäftigte	125.892	+ 1,5 % + 1.890	- 4,9 % - 6.171
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	41.900	+ 22,6 % + 7.736	+ 17,5 % + 7.344

Wohnungsbau

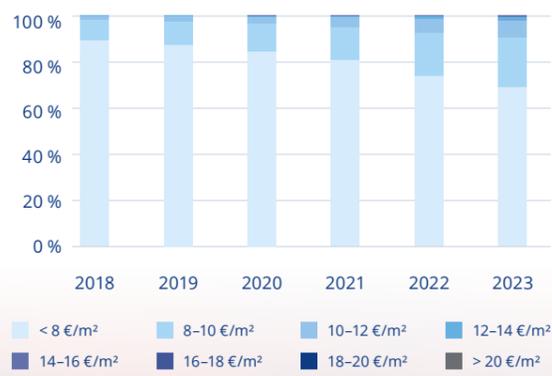
Genehmigungen und Fertigstellungen

72 %



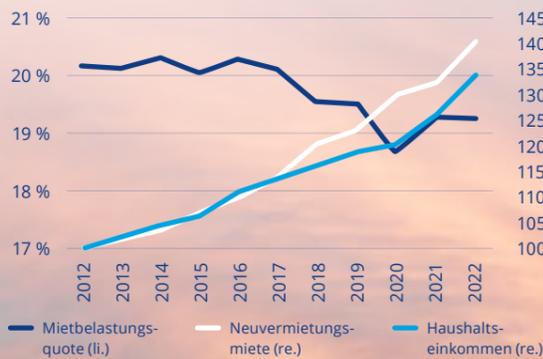
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



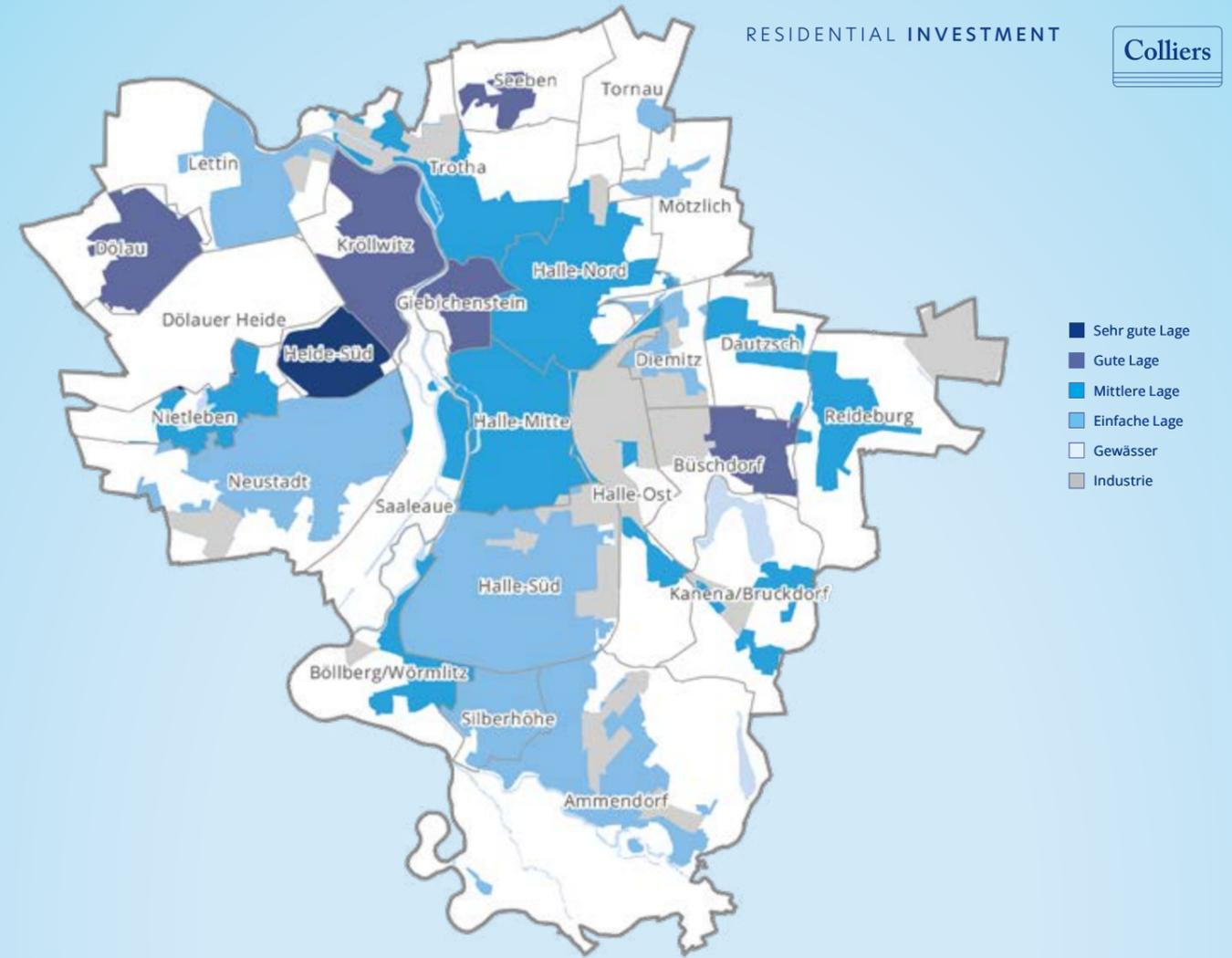
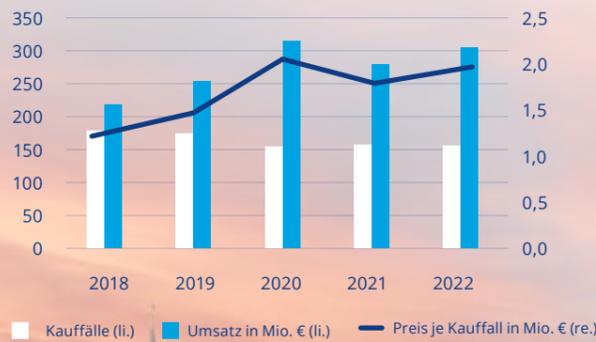
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-15,00	8,00-11,00	7,00-9,50	5,00-7,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,00-16,50	11,00-15,00	10,50-14,00	8,50-12,00	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	19,0-22,5	17,0-20,0	15,5-18,5	14,0-17,0	→
Preis in €/m²	1.700-2.200	1.300-1.800	1.100-1.500	900-1.200	↘

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



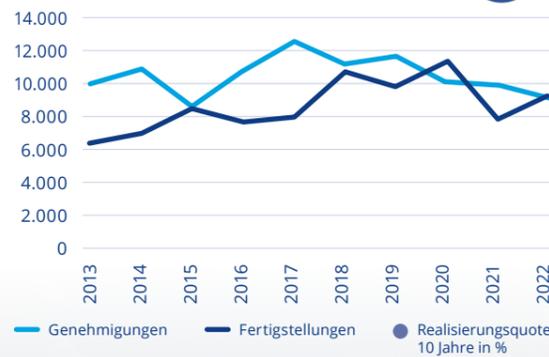
Hamburg

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	1.086.616	+ 3,3 % + 34.556	+ 2,5 % + 27.537
Bevölkerung	1.879.846	+ 2,7 % + 49.262	+ 1,9 % + 36.498
BIP (real) in Mrd. €	119,4	+ 6,0 % + 6,8	+ 6,3 % + 7,5
Beschäftigte	1.319.956	+ 5,1 % + 64.212	+ 1,9 % + 25.570
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	56.791	+ 19,2 % + 9.132	+ 15,9 % + 9.020

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

83 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



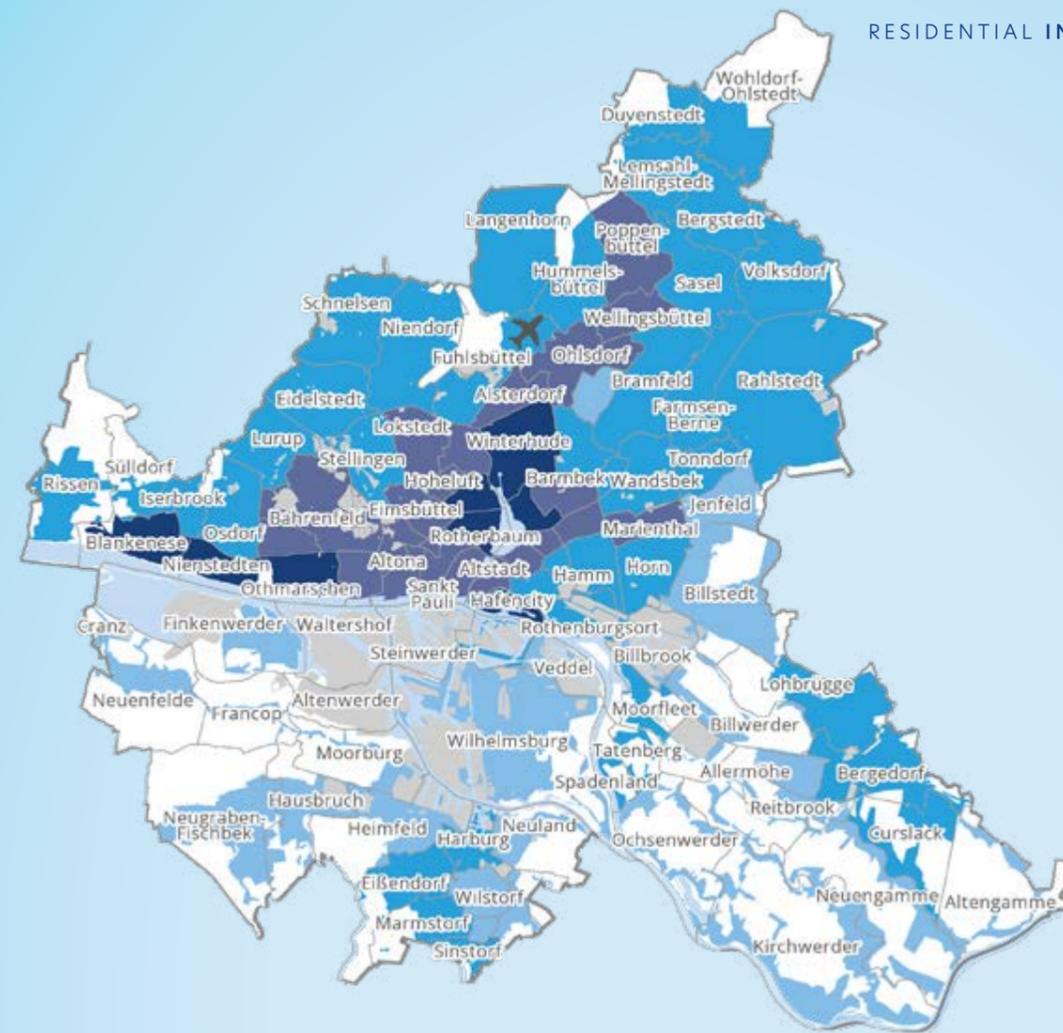
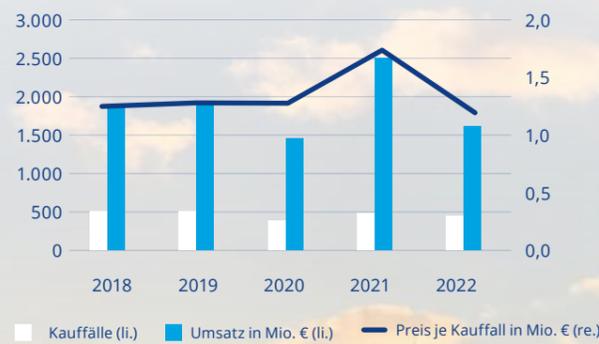
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	18,00–30,00	16,00–26,00	12,00–19,00	9,00–16,00	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	22,00–33,00	18,00–26,00	16,00–20,00	12,00–18,00	↑
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	23,0–31,5	22,0–25,0	18,0–22,0	15,0–19,0	→
Preis in €/m²	3.250–6.500	2.950–3.250	2.500–2.950	1.800–2.500	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

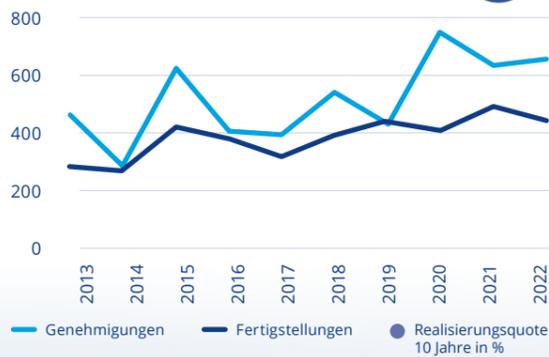
Hamm

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	88.363	+ 1,1 % + 956	+ 0,4 % + 322
Bevölkerung	178.493	- 0,4 % - 692	- 1,1 % - 2.010
BIP (real) in Mrd. €	5,1	+ 2,4 % + 0,1	+ 4,5 % + 0,2
Beschäftigte	84.547	+ 3,1 % + 2.525	- 0,6 % - 478
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	48.989	+ 20,8 % + 8.446	+ 15,3 % + 7.483

Wohnungsbau

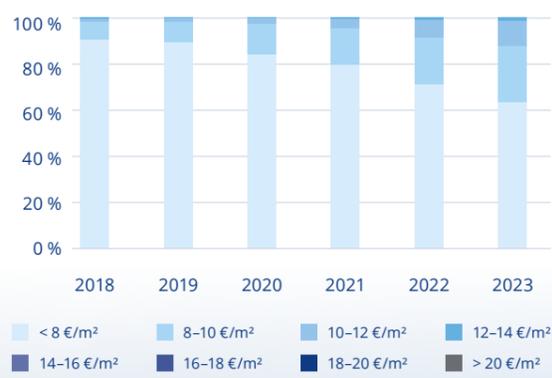
Genehmigungen und Fertigstellungen

75 %



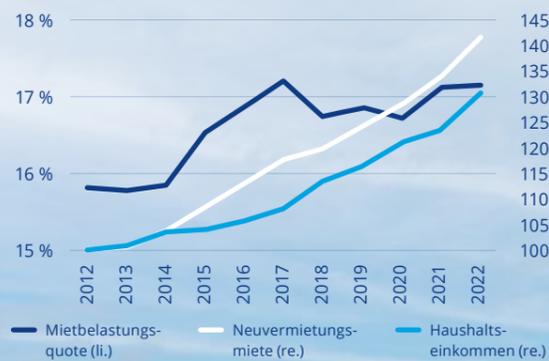
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



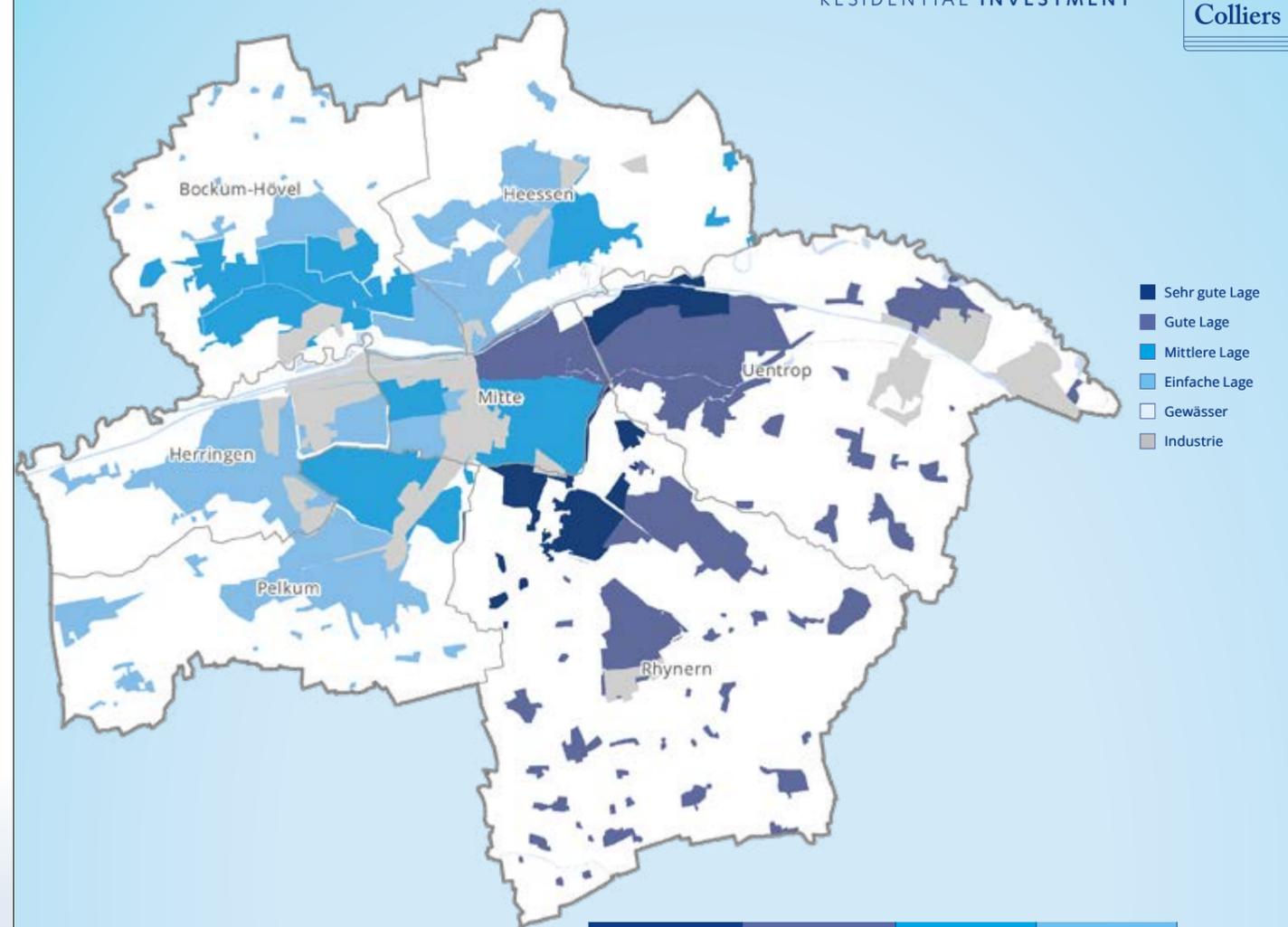
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

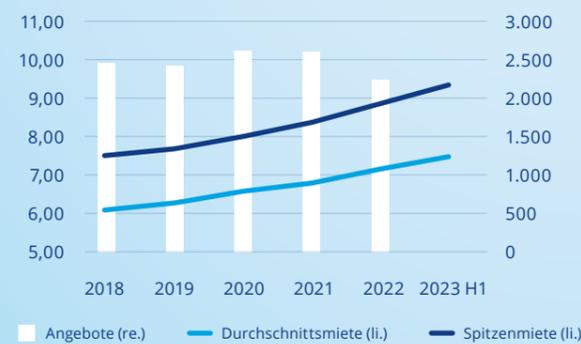


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	7,50-12,00	7,00-10,00	6,50-9,00	6,00-7,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	10,50-14,00	10,00-12,00	9,50-11,50	9,00-10,50	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	14,0-17,5	13,5-16,0	12,0-15,0	10,0-13,0	→
Preis in €/m²	1.500-2.400	1.100-1.600	800-1.250	650-950	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Hanau

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	49.045	+ 4,6 % + 2.152	+ 4,3 % + 2.099
Bevölkerung	98.581	+ 2,5 % + 2.451	+ 3,2 % + 3.195
BIP (real) in Mrd. €	14,5	+ 3,9 % + 0,5	+ 9,4 % + 1,4
Beschäftigte*	190.820	+ 2,4 % + 4.538	+ 2,0 % + 3.742
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	62.382	+ 16,0 % + 8.595	+ 17,5 % + 10.907

* Daten beziehen sich auf den Landkreis Main-Kinzig-Kreis

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

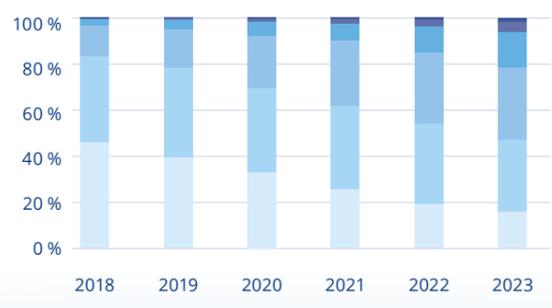
76 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

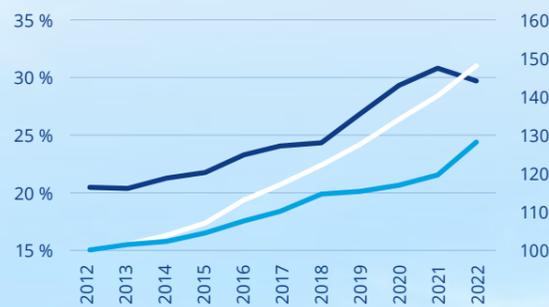
nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m²
■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

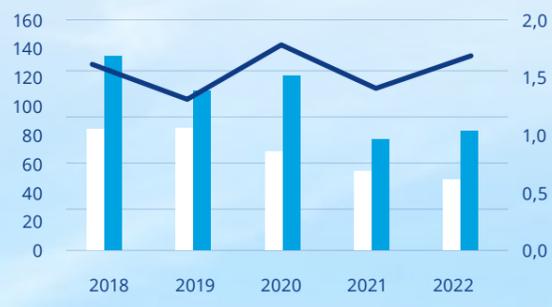
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



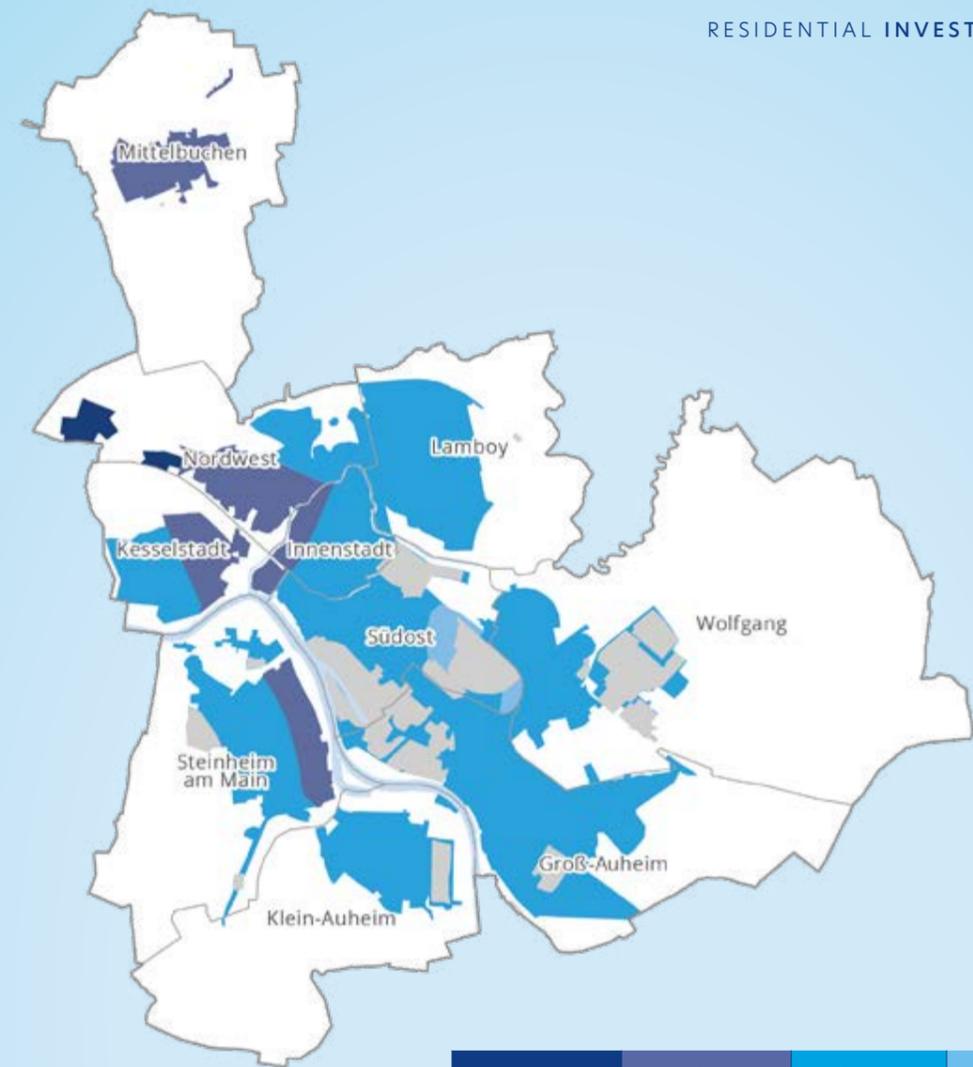
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungs-miete (re.) — Haushalts-einkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



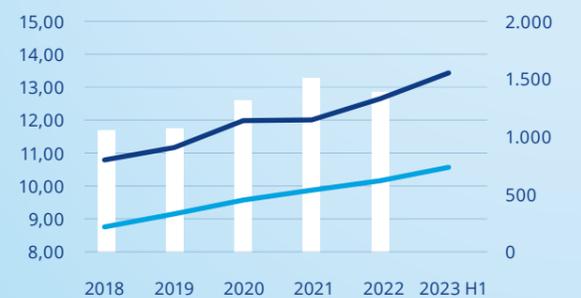
■ Sehr gute Lage
■ Gute Lage
■ Mittlere Lage
■ Einfache Lage
□ Gewässer
■ Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,50-15,50	11,00-14,00	9,50-13,00	8,50-11,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	14,00-17,50	12,50-15,50	11,50-14,50	10,50-13,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	18,0-22,0	16,0-20,0	15,0-18,0	14,0-17,0	→
Preis in €/m²	2.900-3.400	2.300-2.850	1.800-2.200	1.300-1.750	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

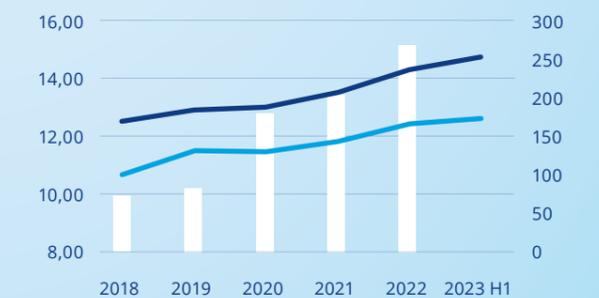
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Hannover

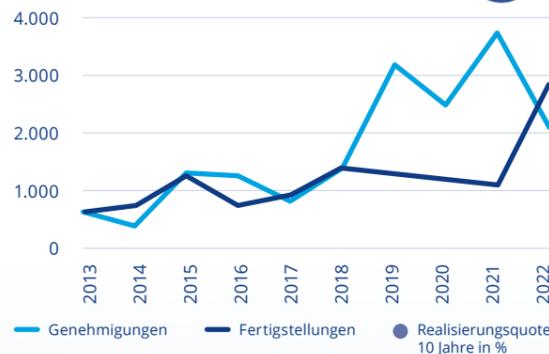
	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	327.662	+ 1,9 % + 6.124	+ 2,8 % + 9.252
Bevölkerung	541.975	+ 1,3 % + 6.914	+ 2,8 % + 15.304
BIP (real) in Mrd. €	50,9	+ 2,3 % + 1,2	+ 6,5 % + 3,3
Beschäftigte*	697.368	+ 2,3 % + 15.844	+ 0,8 % + 5.624
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	52.545	+ 19,4 % + 8.537	+ 15,6 % + 8.197

* Daten beziehen sich auf die Region Hannover

Wohnungsbau

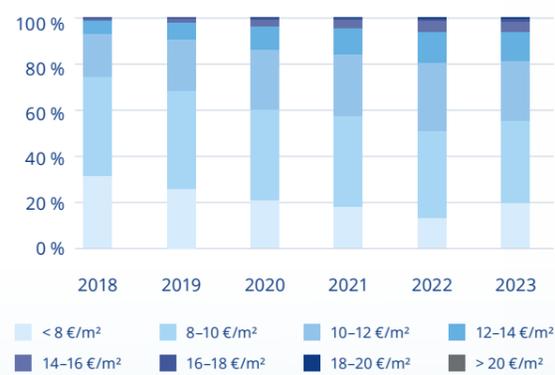
Genehmigungen und Fertigstellungen

70 %



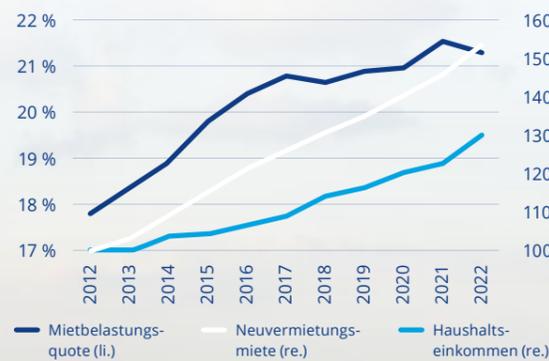
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



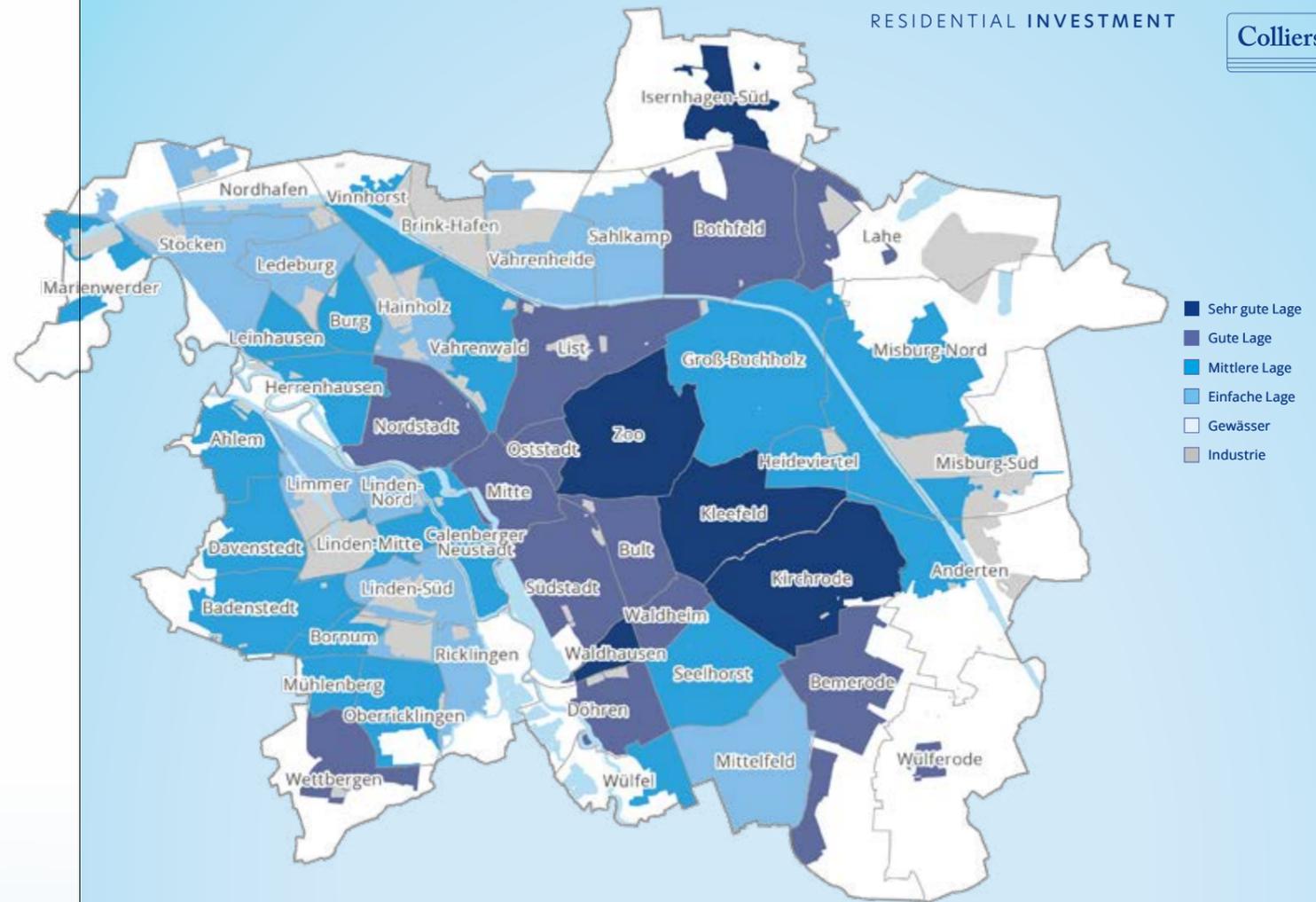
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

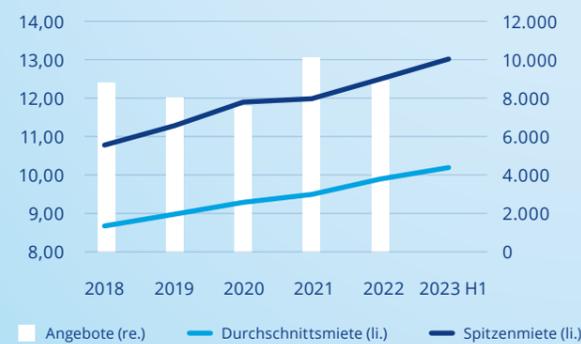


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,50-18,00	10,00-15,00	9,00-13,50	8,00-13,00	→
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	14,00-19,00	13,00-17,50	11,50-16,00	10,50-15,00	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	21,0-24,0	19,0-22,5	18,0-20,0	15,0-17,0	↘
Preis in €/m²	2.000-2.400	1.850-2.100	1.700-1.900	1.600-1.800	↘

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



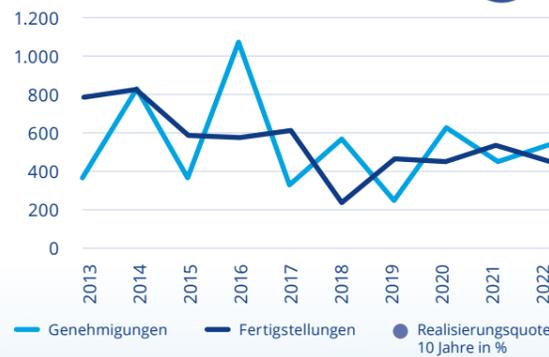
Heidelberg

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	93.684	+ 0,9 % + 851	+ 2,0 % + 1.851
Bevölkerung	160.200	- 0,2 % - 401	+ 0,8 % + 1.255
BIP (real) in Mrd. €	8,7	+ 0,7 % + 0,1	+ 5,6 % + 0,5
Beschäftigte	125.603	+ 2,4 % + 2.961	+ 1,3 % + 1.637
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	57.606	+ 14,8 % + 7.423	+ 15,8 % + 9.115

Wohnungsbau

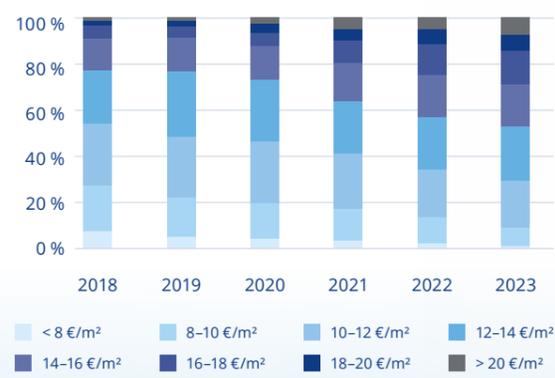
Genehmigungen und Fertigstellungen

103 %



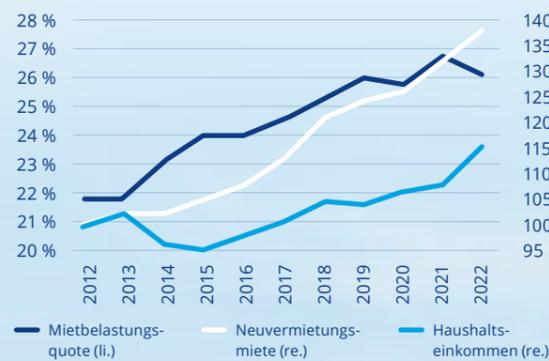
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



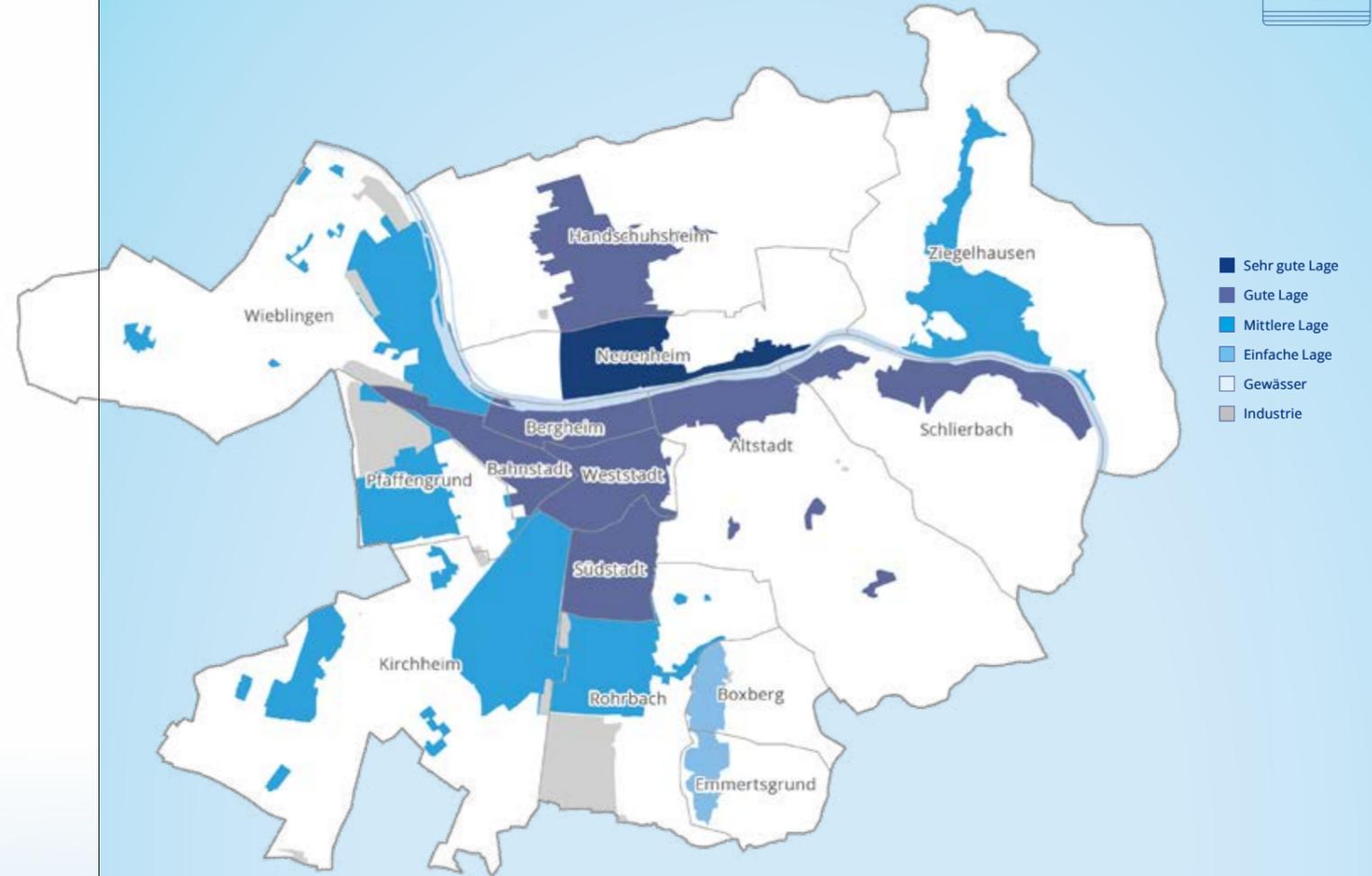
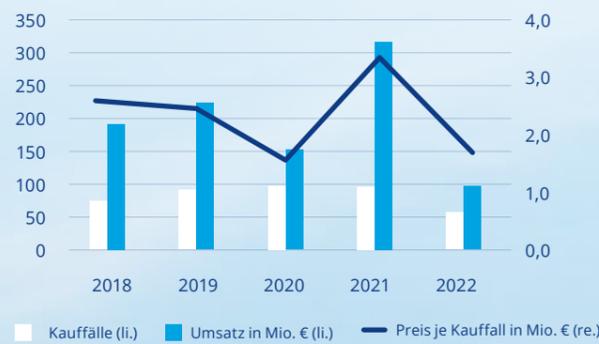
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

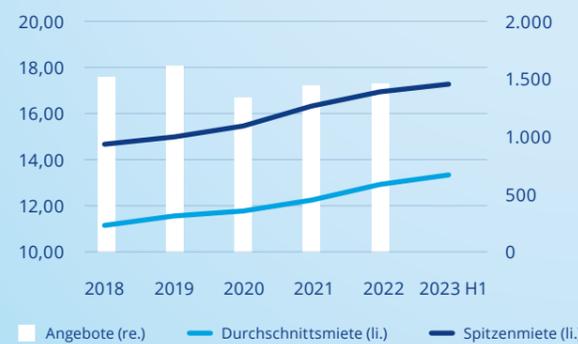


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	16,00–21,00	15,00–20,00	11,00–14,00	9,00–12,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	18,00–23,00	16,00–21,00	14,00–17,00	12,00–15,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	21,0–25,0	19,0–22,0	16,0–19,0	14,0–17,0	→
Preis in €/m²	3.700–4.200	3.000–3.500	2.500–3.000	2.000–2.500	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



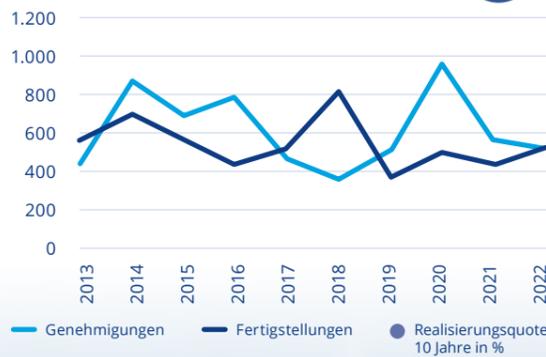
Karlsruhe

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	177.419	+ 1,2 % + 2.184	+ 2,3 % + 4.144
Bevölkerung	312.257	+ 0,1 % + 338	+ 1,2 % + 3.662
BIP (real) in Mrd. €	20,1	+ 2,5 % + 0,5	+ 5,9 % + 1,2
Beschäftigte	241.728	+ 0,8 % + 1.924	+ 0,2 % + 516
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	54.835	+ 15,9 % + 7.514	+ 15,8 % + 8.648

Wohnungsbau

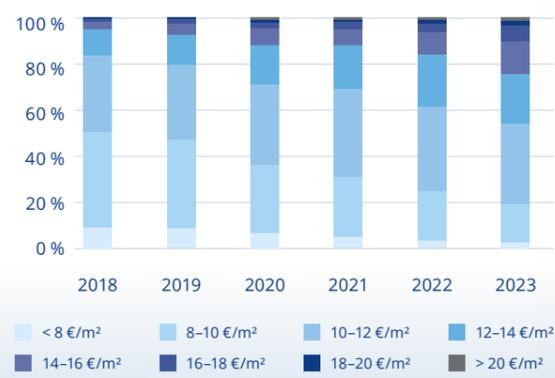
Genehmigungen und Fertigstellungen

88 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



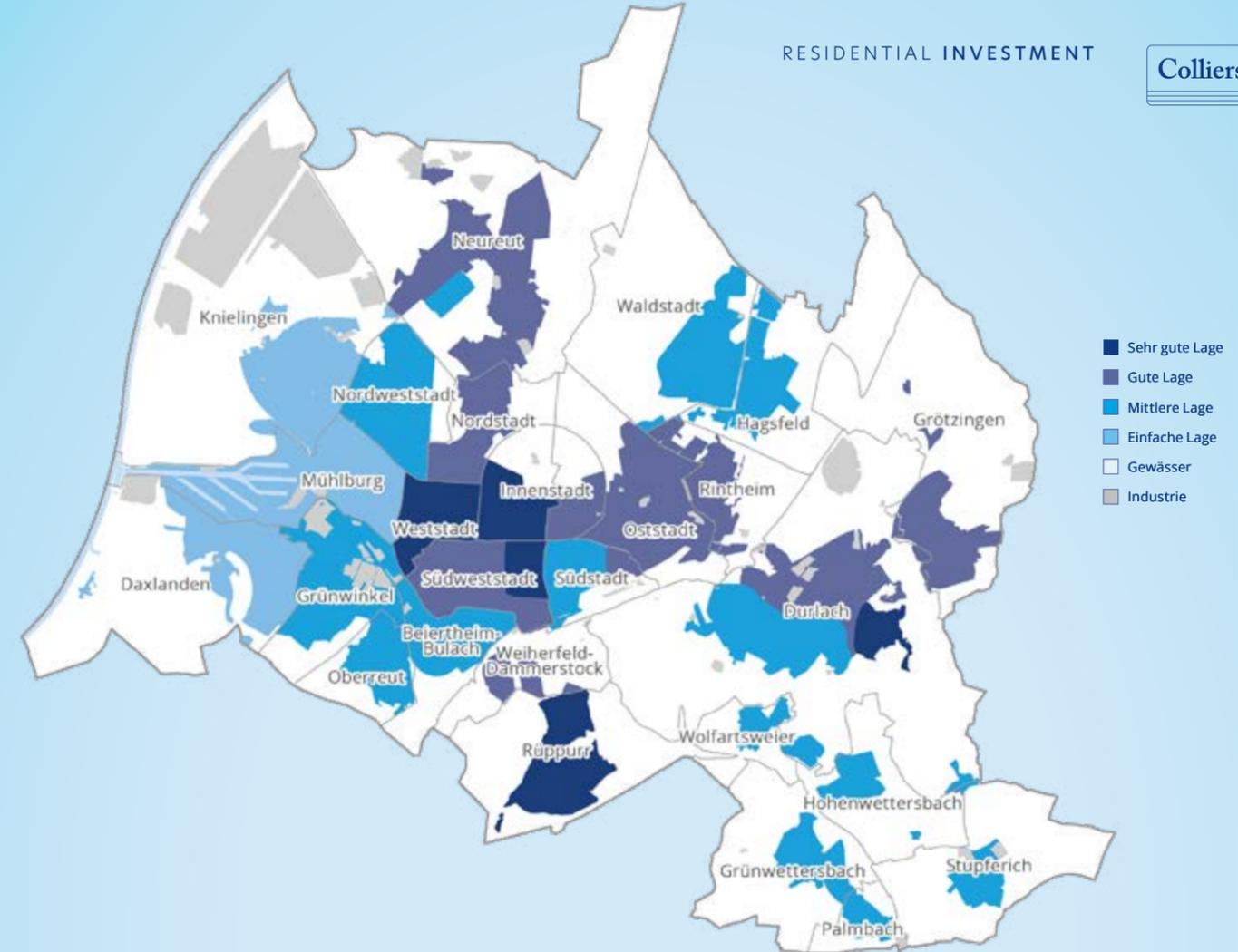
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

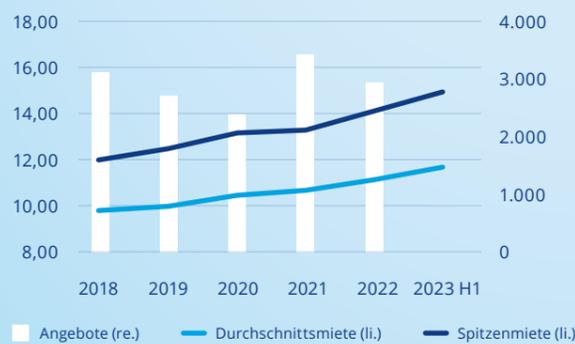


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,00-18,00	11,00-17,00	10,00-15,50	8,50-13,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	14,50-19,00	14,00-18,00	12,50-17,00	12,00-15,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	19,0-21,0	17,0-19,0	15,0-17,0	14,0-16,0	→
Preis in €/m²	3.700-4.200	2.700-3.200	2.200-2.700	1.700-2.200	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



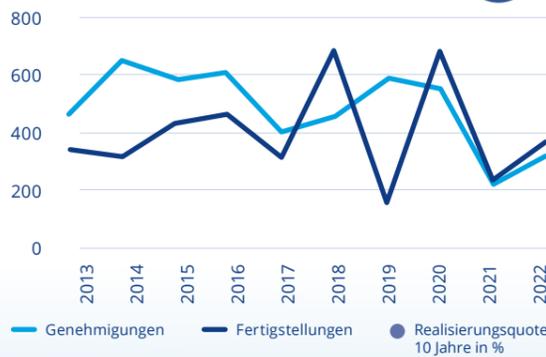
Kassel

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	112.080	+ 2,7 % + 2.984	+ 2,7 % + 3.047
Bevölkerung	202.865	+ 1,1 % + 2.129	+ 1,6 % + 3.212
BIP (real) in Mrd. €	9,8	- 1,9 % - 0,2	+ 5,5 % + 0,5
Beschäftigte	153.971	+ 0,2 % + 365	- 0,2 % - 279
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	46.233	+ 19,0 % + 7.375	+ 15,8 % + 7.297

Wohnungsbau

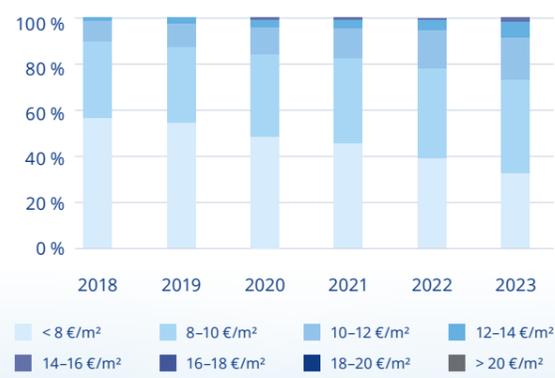
Genehmigungen und Fertigstellungen

83 %



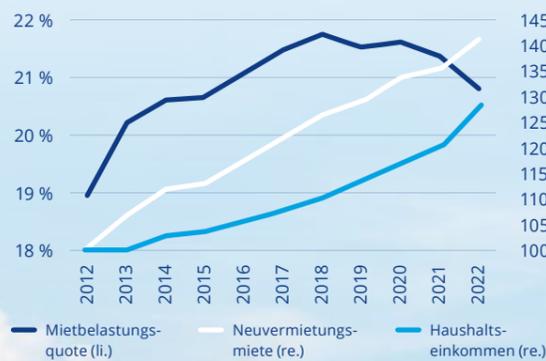
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



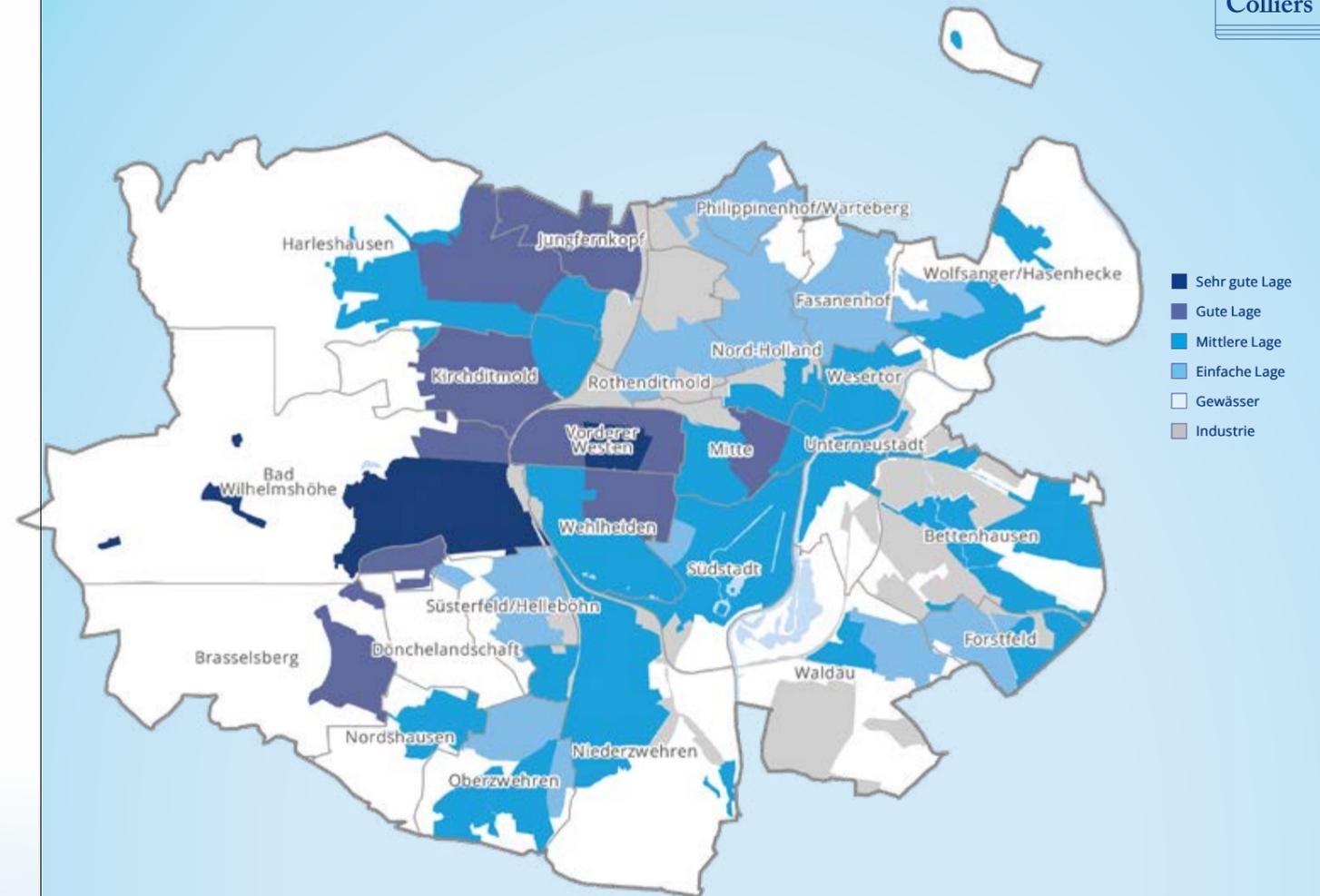
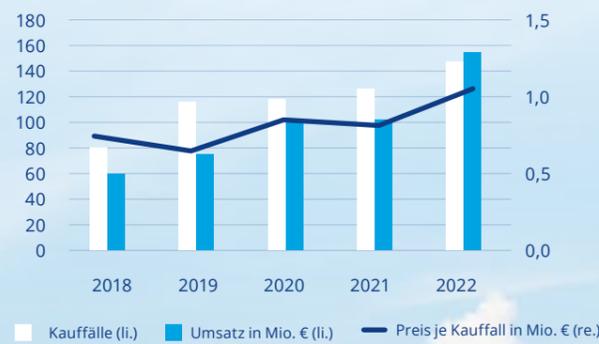
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

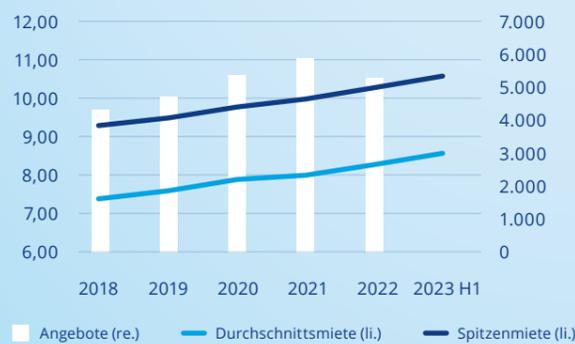


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-14,00	9,00-13,00	7,50-11,50	6,50-10,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-16,00	11,00-15,00	10,00-14,00	9,00-13,50	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	17,5-21,5	16,0-19,0	14,0-16,0	13,0-15,0	→
Preis in €/m²	2.300-2.900	2.200-2.700	1.800-2.500	1.150-1.700	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



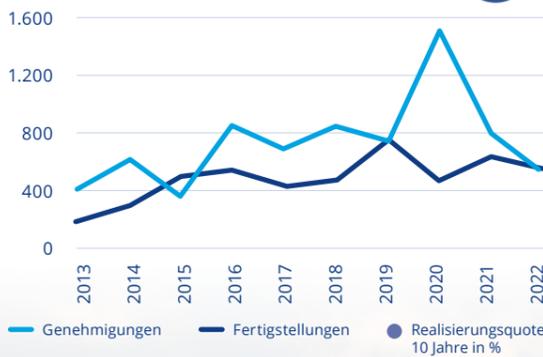
Kiel

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	146.957	+ 19,0 % + 7.375	+ 15,8 % + 7.297
Bevölkerung	249.758	+ 0,7 % + 1.815	+ 3,0 % + 7.563
BIP (real) in Mrd. €	11,4	+ 2,9 % + 0,3	+ 4,4 % + 0,5
Beschäftigte	178.862	+ 4,3 % + 7.413	+ 0,4 % + 739
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	46.190	+ 22,4 % + 8.455	+ 15,2 % + 6.998

Wohnungsbau

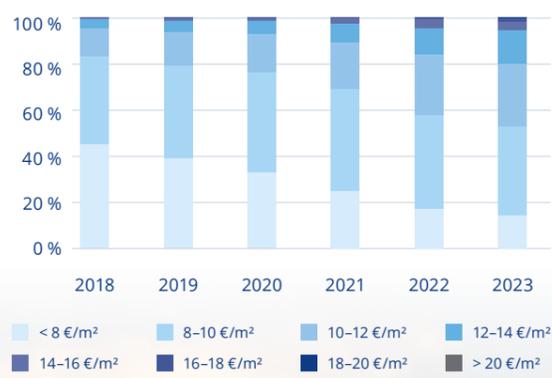
Genehmigungen und Fertigstellungen

65 %



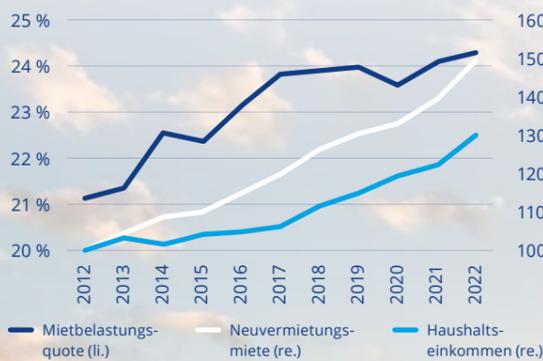
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



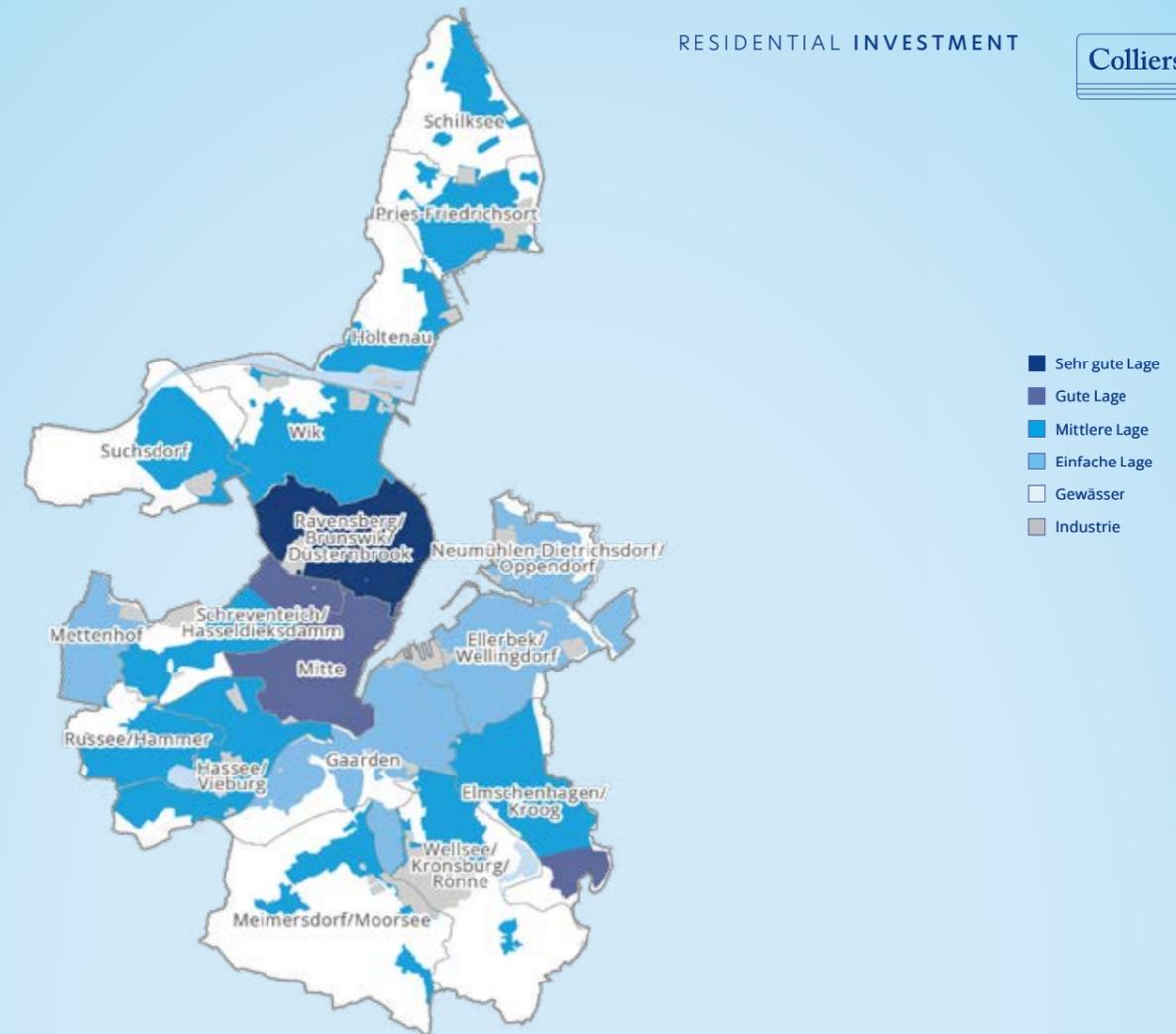
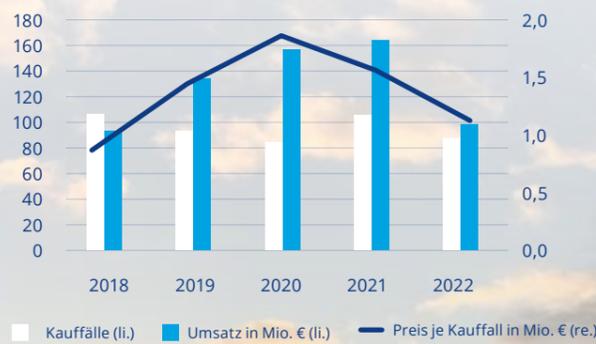
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



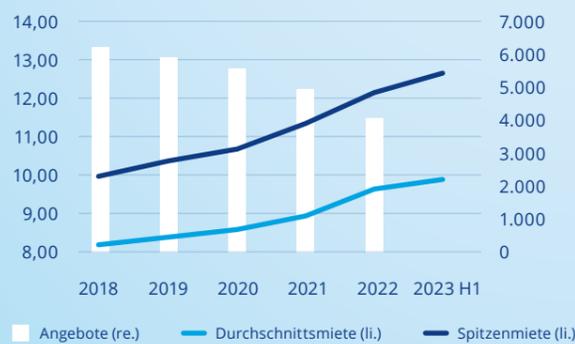
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,00-17,00	10,00-14,50	8,50-13,00	7,00-11,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	15,00-20,00	14,00-17,50	12,50-15,50	11,00-14,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	21,0-24,0	18,0-22,0	17,0-20,0	15,0-18,0	↘
Preis in €/m²	2.600-3.400	1.950-3.100	1.750-2.450	1.650-2.400	↘

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

Köln

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	610.969	+ 2,9 % + 17.346	+ 2,9 % + 24.849
Bevölkerung	1.099.745	+ 1,8 % + 19.351	+ 2,9 % + 32.011
BIP (real) in Mrd. €	61,8	- 0,9 % - 0,6	+ 6,2 % + 3,8
Beschäftigte	801.714	+ 4,6 % + 35.420	+ 2,5 % + 19.711
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	56.571	+ 22,1 % + 10.247	+ 17,1 % + 9.653

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

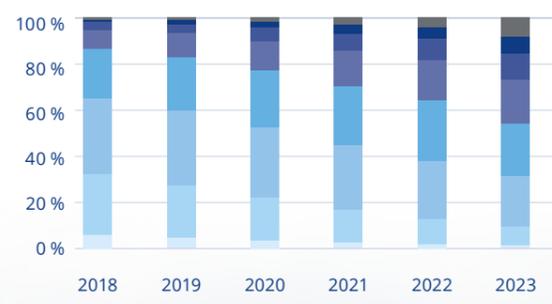
87 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m²
■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

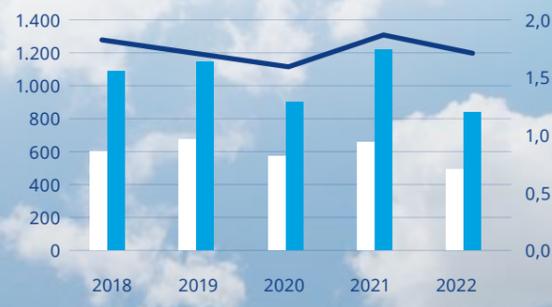
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



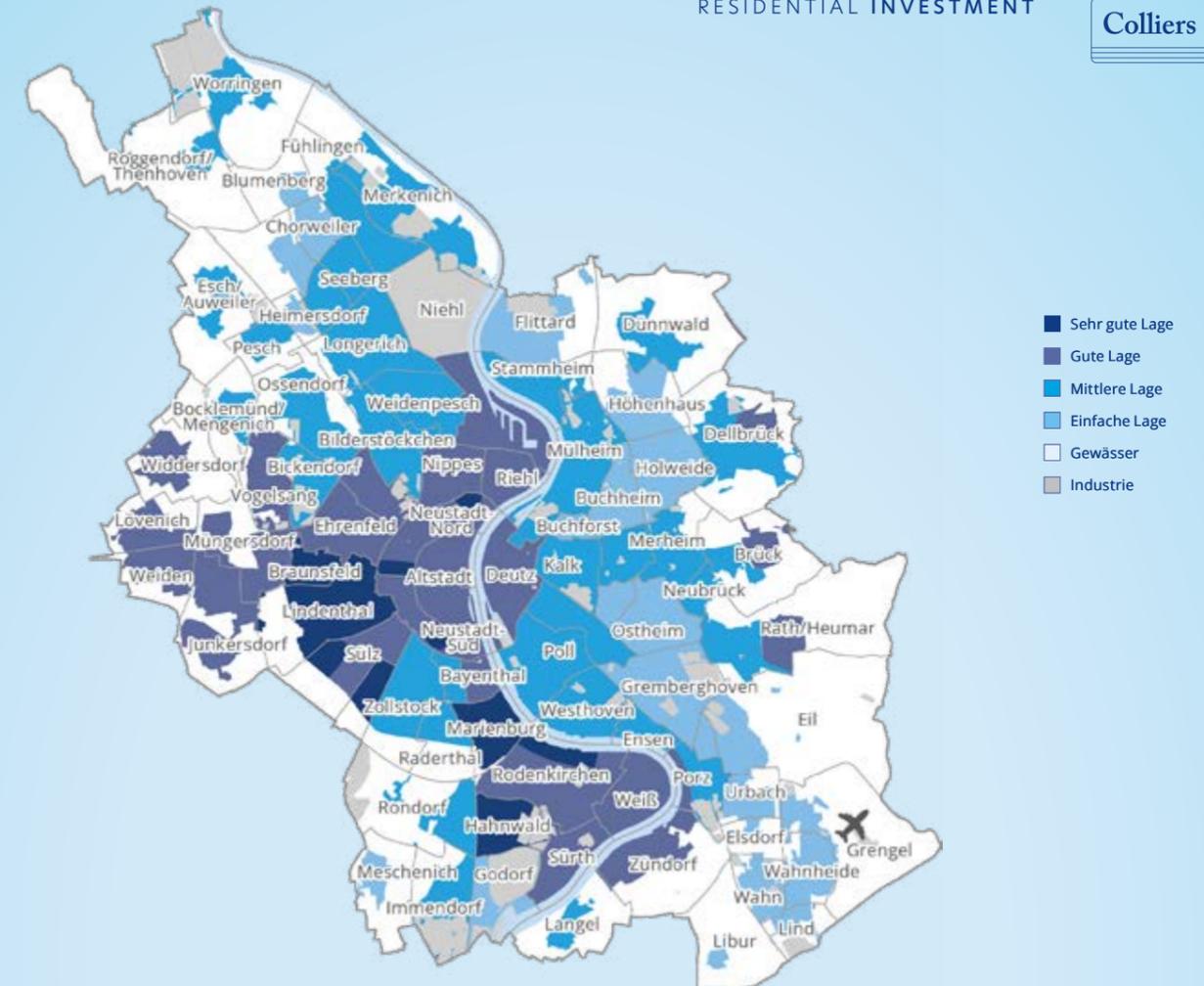
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungsmiete (re.) — Haushaltseinkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



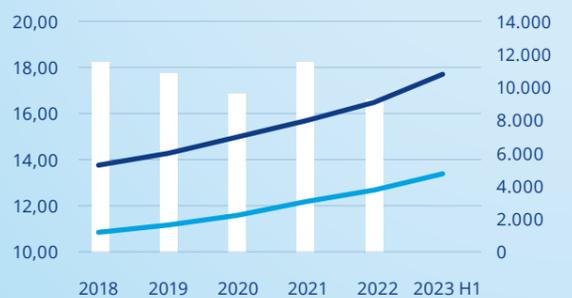
■ Sehr gute Lage
■ Gute Lage
■ Mittlere Lage
■ Einfache Lage
□ Gewässer
■ Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	14,50-23,00	14,00-20,00	11,00-16,50	9,00-15,00	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	15,00-25,00	14,00-23,00	13,00-19,00	12,00-17,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	21,0-27,5	20,0-25,5	19,0-23,0	16,0-20,0	→
Preis in €/m²	3.400-5.600	2.500-3.700	1.900-2.600	1.500-2.000	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

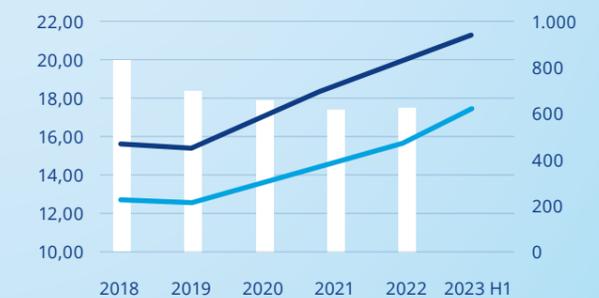
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

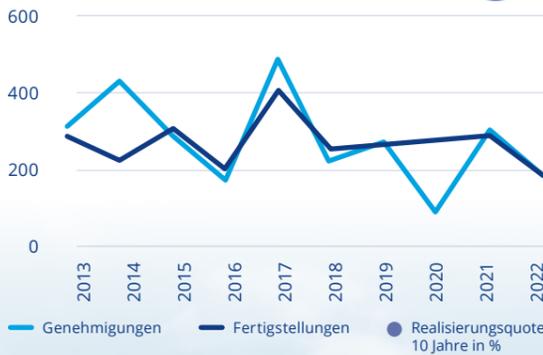
Krefeld

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	117.859	+ 1,4 % + 1.603	- 0,5 % - 647
Bevölkerung	226.288	- 0,2 % - 411	- 1,1 % - 2.412
BIP (real) in Mrd. €	8,8	- 0,8 % - 0,1	+ 3,4 % + 0,3
Beschäftigte	126.265	+ 3,2 % + 3.857	- 0,8 % - 983
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	51.750	+ 19,7 % + 8.522	+ 16,3 % + 8.412

Wohnungsbau

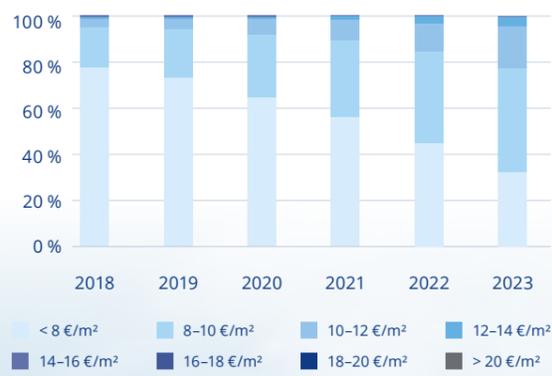
Genehmigungen und Fertigstellungen

98 %



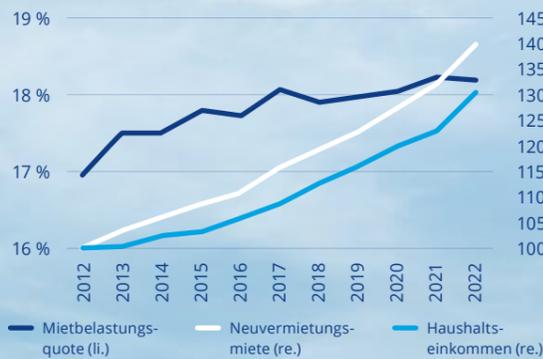
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



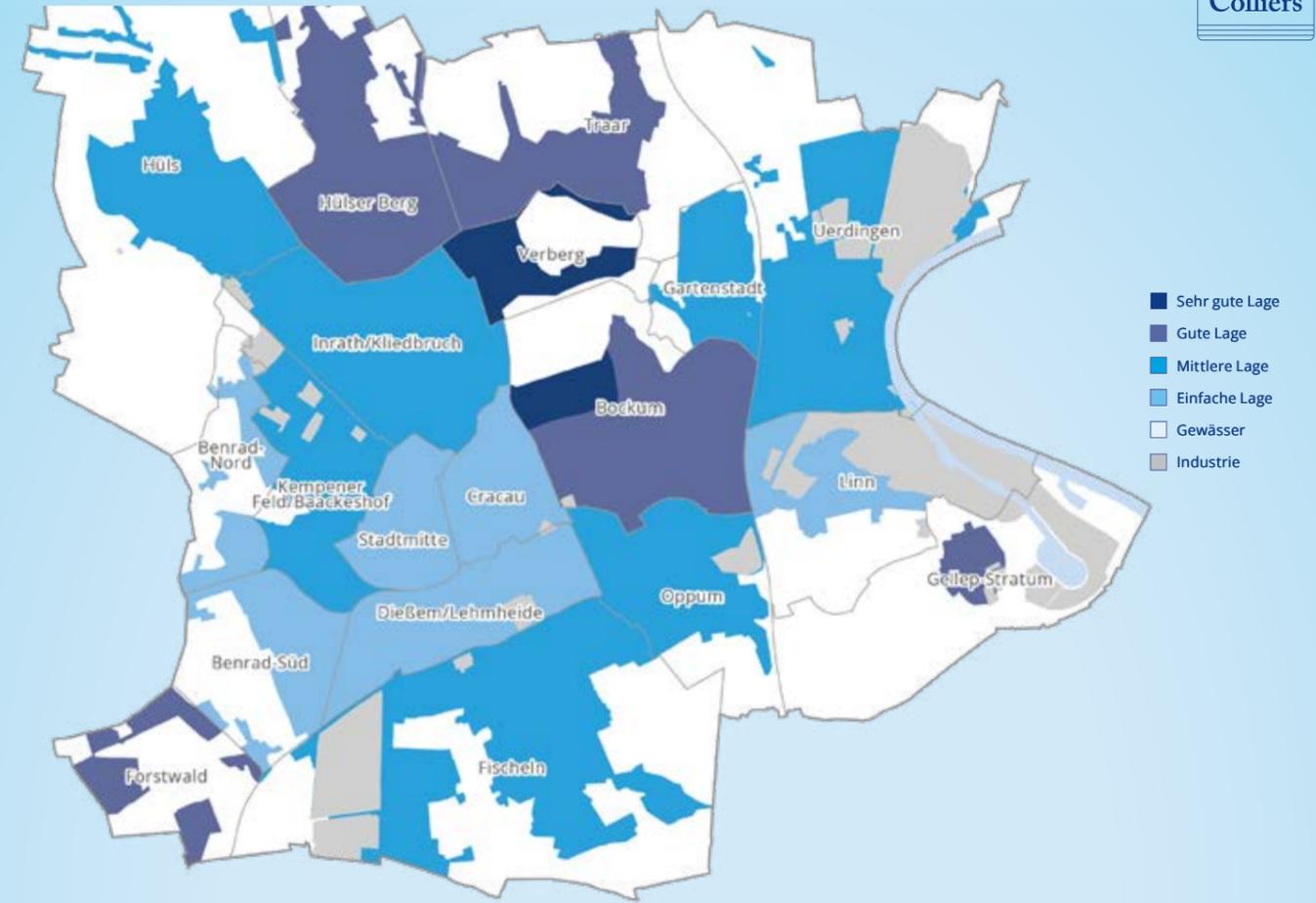
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-13,50	9,00-12,50	7,50-11,50	6,50-10,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,50-16,50	12,00-15,00	11,50-14,00	10,50-13,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	15,5-19,0	13,0-16,5	12,0-15,0	10,0-13,0	→
Preis in €/m²	1.200-1.700	1.000-1.450	950-1.250	750-1.000	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in Euro / m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

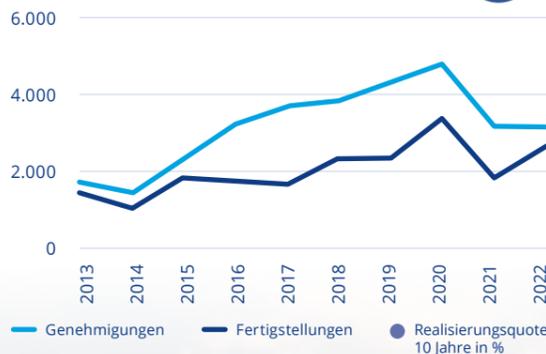
Leipzig

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	356.937	+ 5,5 % + 18.577	+ 4,6 % + 16.422
Bevölkerung	610.362	+ 4,9 % + 28.382	+ 4,0 % + 24.349
BIP (real) in Mrd. €	21,9	+ 6,7 % + 1,4	+ 9,5 % + 2,1
Beschäftigte	354.263	+ 5,3 % + 17.769	+ 2,1 % + 7.577
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	45.392	+ 19,3 % + 7.358	+ 19,8 % + 8.988

Wohnungsbau

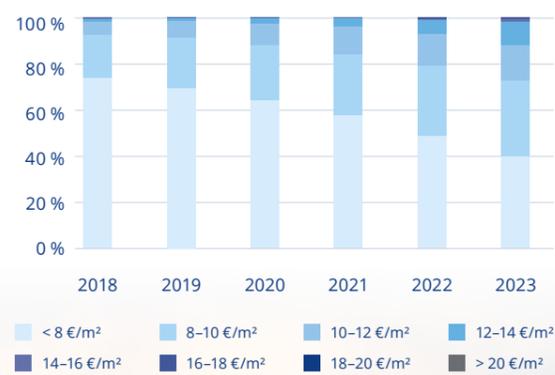
Genehmigungen und Fertigstellungen

68 %



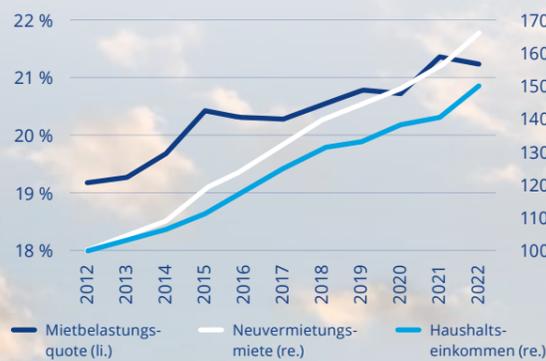
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



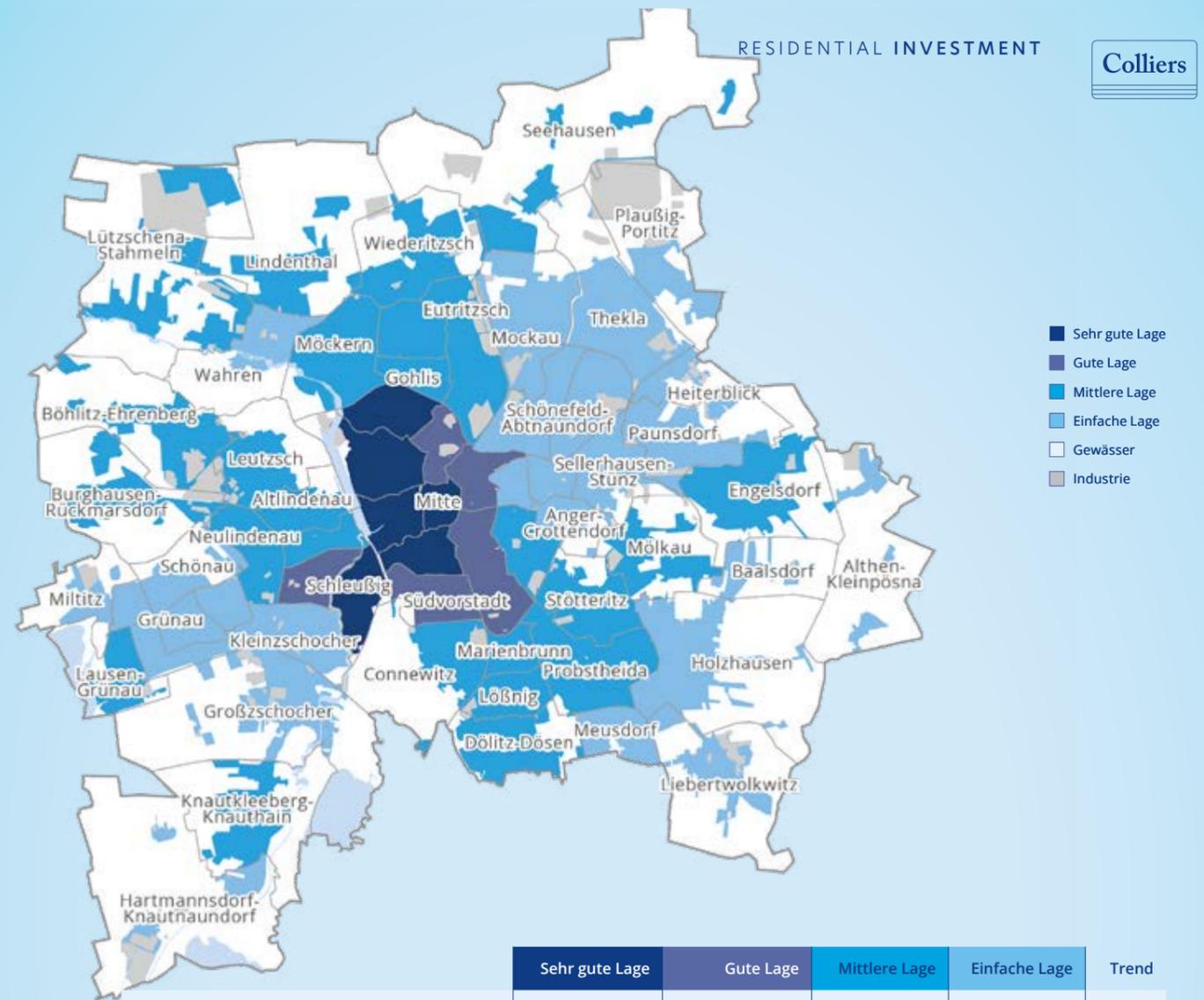
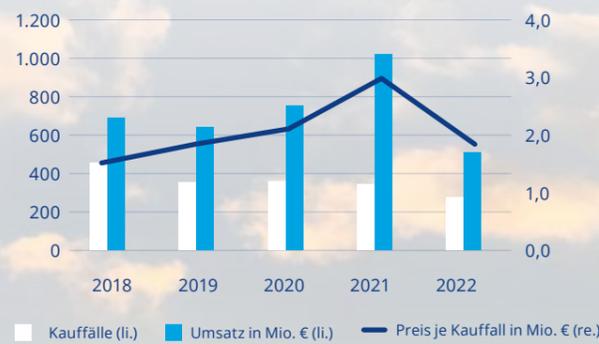
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	9,00-14,00	8,50-12,50	7,00-11,00	6,00-10,00	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,00 -17,00	12,00-15,00	11,50-13,50	10,00-13,00	↑
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	22,0-26,0	20,5-23,5	18,5-22,0	16,0-19,0	→
Preis in €/m²	1.900-2.500	1.500-2.200	1.300-1.800	1.100-1.550	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

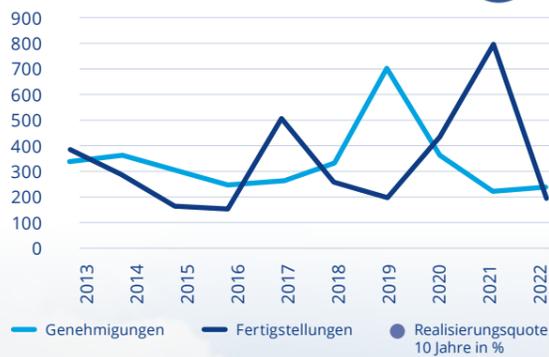
Leverkusen

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	85.340	+ 1,7 % + 1.454	+ 1,7 % + 1.477
Bevölkerung	164.706	+ 0,7 % + 1.129	+ 0,7 % + 1.114
BIP (real) in Mrd. €	7,3	- 7,5 % - 0,6	+ 5,0 % + 0,4
Beschäftigte	80.684	- 0,7 % - 562	+ 0,0 % + 13
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	56.213	+ 21,6 % + 9.987	+ 17,5 % + 9.819

Wohnungsbau

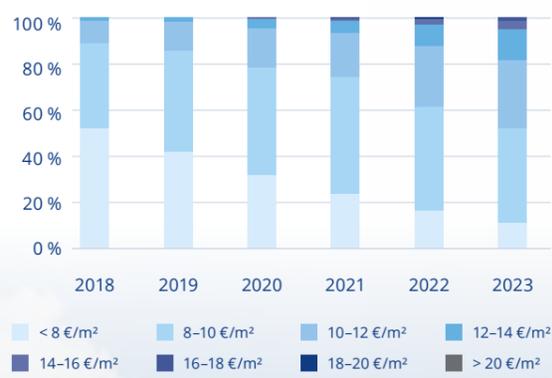
Genehmigungen und Fertigstellungen

100 %



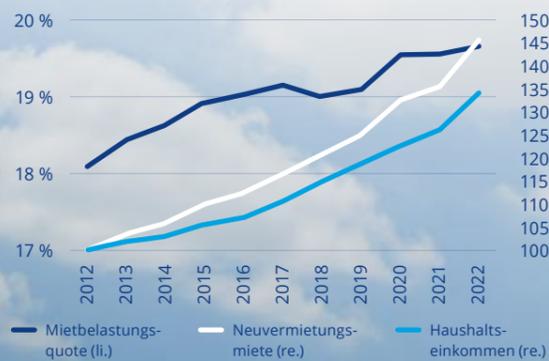
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



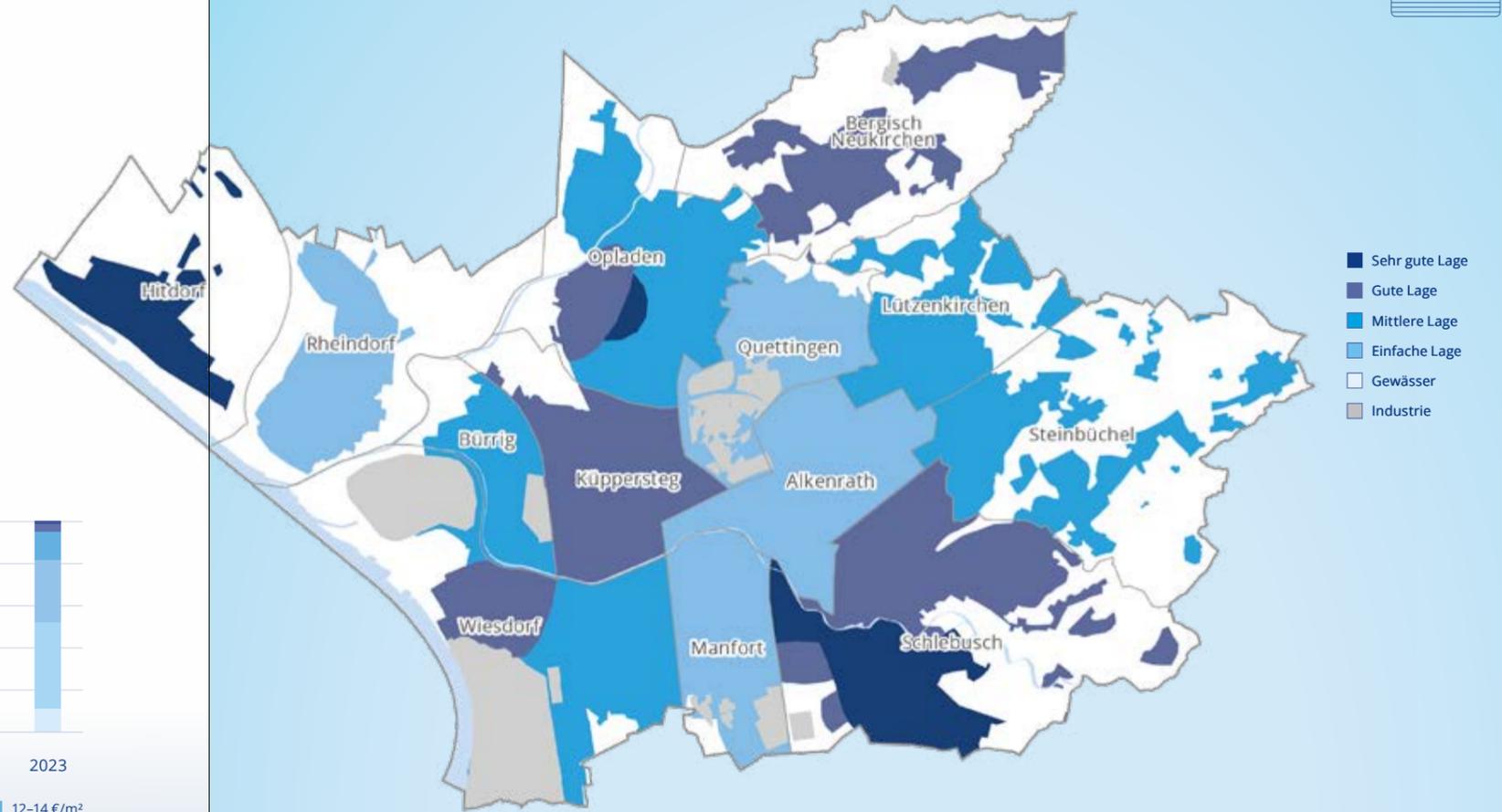
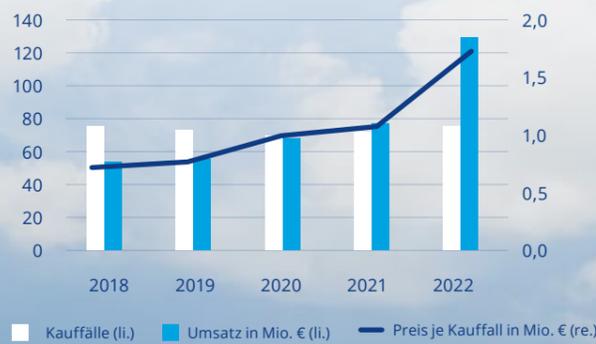
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

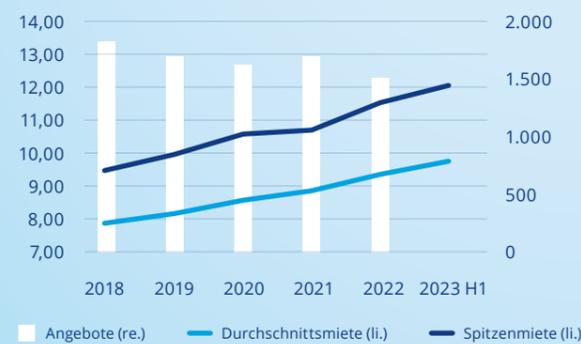


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-15,00	9,00-13,50	8,50-13,00	8,00- 11,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,00-18,00	12,00-16,50	10,50-15,50	9,50-14,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	16,0-20,0	14,0-17,0	13,0-15,5	11,0-13,5	→
Preis in €/m²	1.300-1.800	1.100-1.500	900-1.200	700-950	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

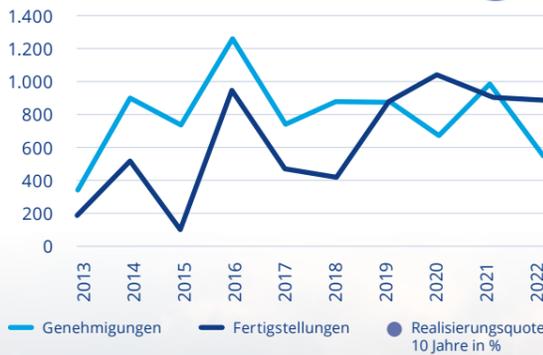
Lübeck

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	129.137	+ 1,5 % + 1.891	+ 2,3 % + 2.922
Bevölkerung	216.950	+ 0,3 % + 632	+ 1,0 % + 2.268
BIP (real) in Mrd. €	9,1	+ 2,9 % + 0,3	+ 6,1 % + 0,6
Beschäftigte	135.663	+ 6,0 % + 7.641	+ 0,3 % + 434
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	48.213	+ 20,5 % + 8.202	+ 16,0 % + 7.706

Wohnungsbau

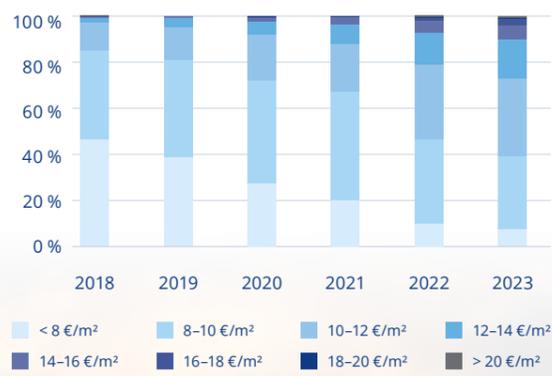
Genehmigungen und Fertigstellungen

80 %



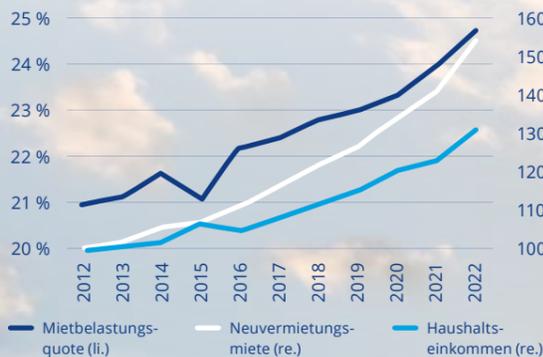
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



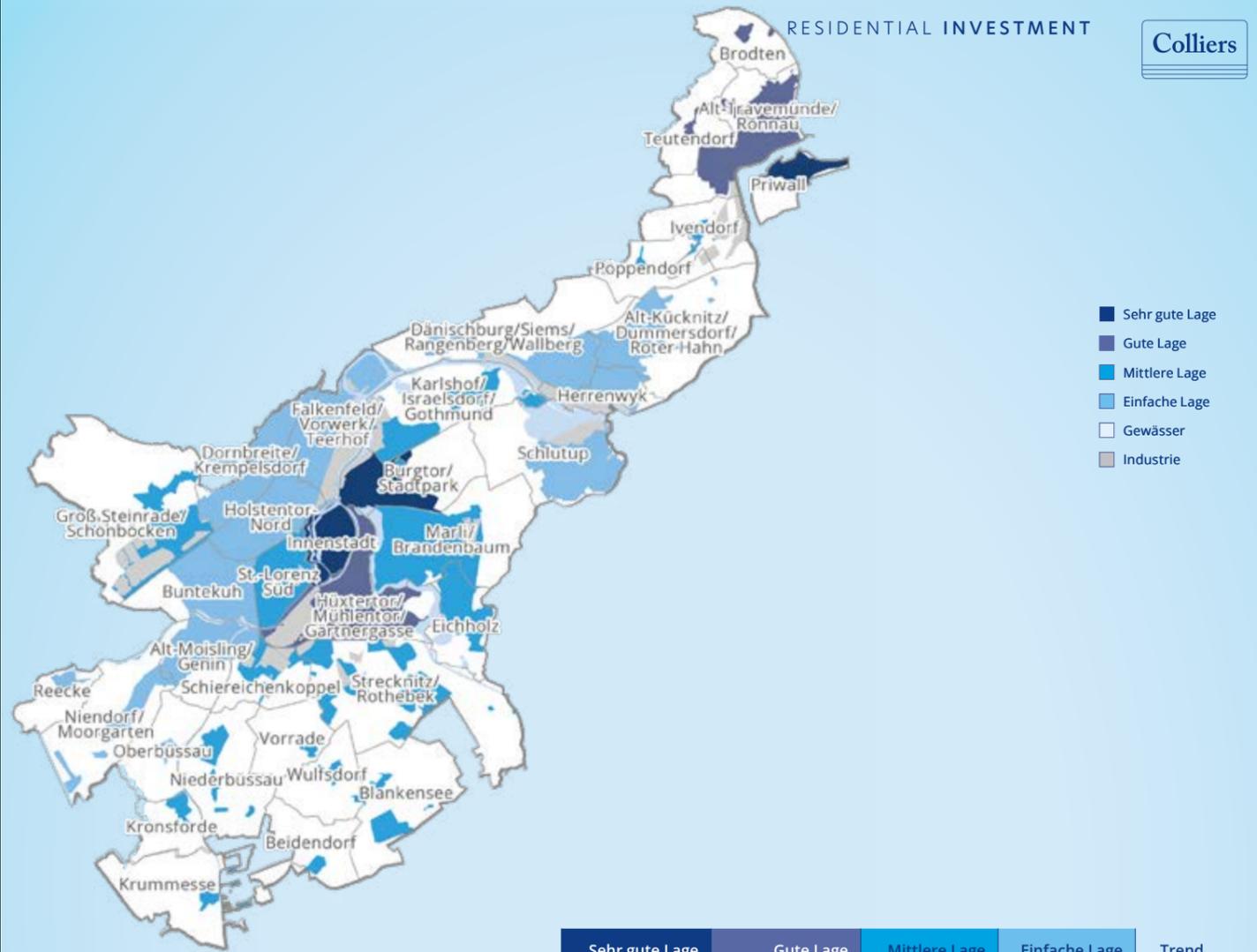
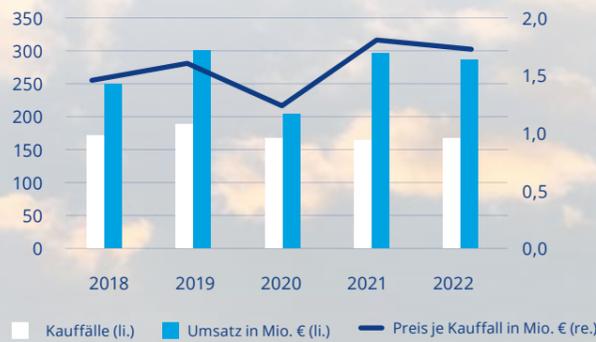
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

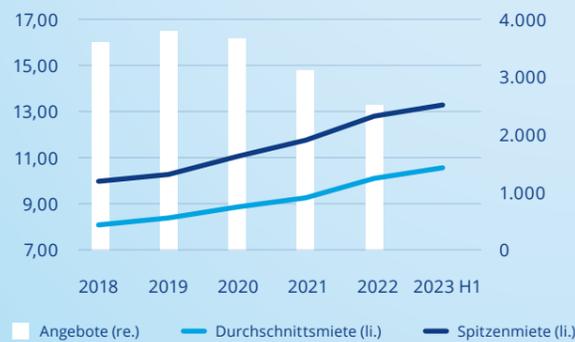


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,00-18,00	10,00-16,50	9,00-13,50	7,50-12,50	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	15,00-20,00	13,50-17,00	11,50-14,50	10,50-13,50	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	20,0-25,0	18,0-22,0	16,0-18,0	13,0-15,0	↘
Preis in €/m²	2.800-3.500	2.400-3.000	1.600-2.500	1.450-1.800	↘

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

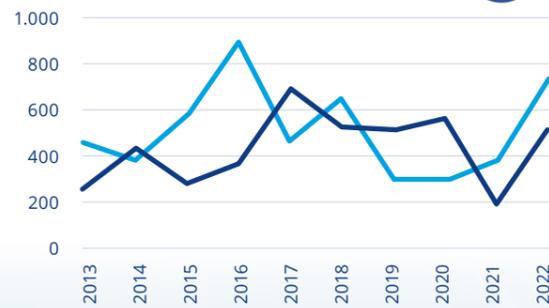
Ludwigshafen am Rhein

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	92.769	+ 5,2 % + 4.551	+ 2,3 % + 2.160
Bevölkerung	174.406	+ 3,5 % + 5.909	+ 1,2 % + 2.162
BIP (real) in Mrd. €	13,2	- 5,4 % - 0,8	+ 0,8 % + 0,1
Beschäftigte	127.565	+ 1,7 % + 2.140	- 3,3 % - 4.241
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	53.907	+ 23,3 % + 10.171	+ 16,2 % + 8.727

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

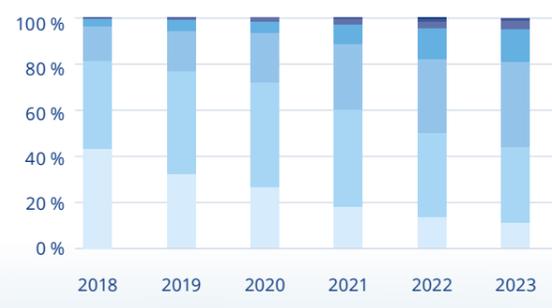
85 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

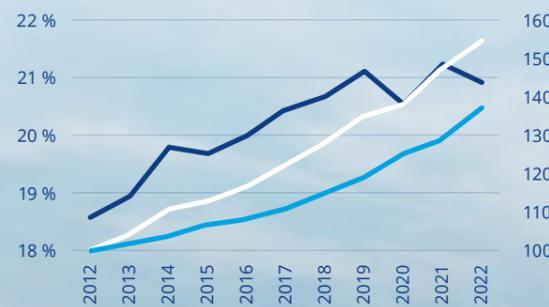
nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m² ■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

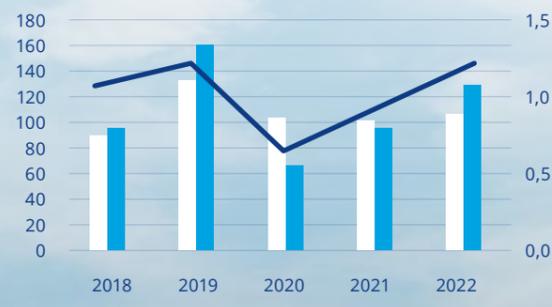
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



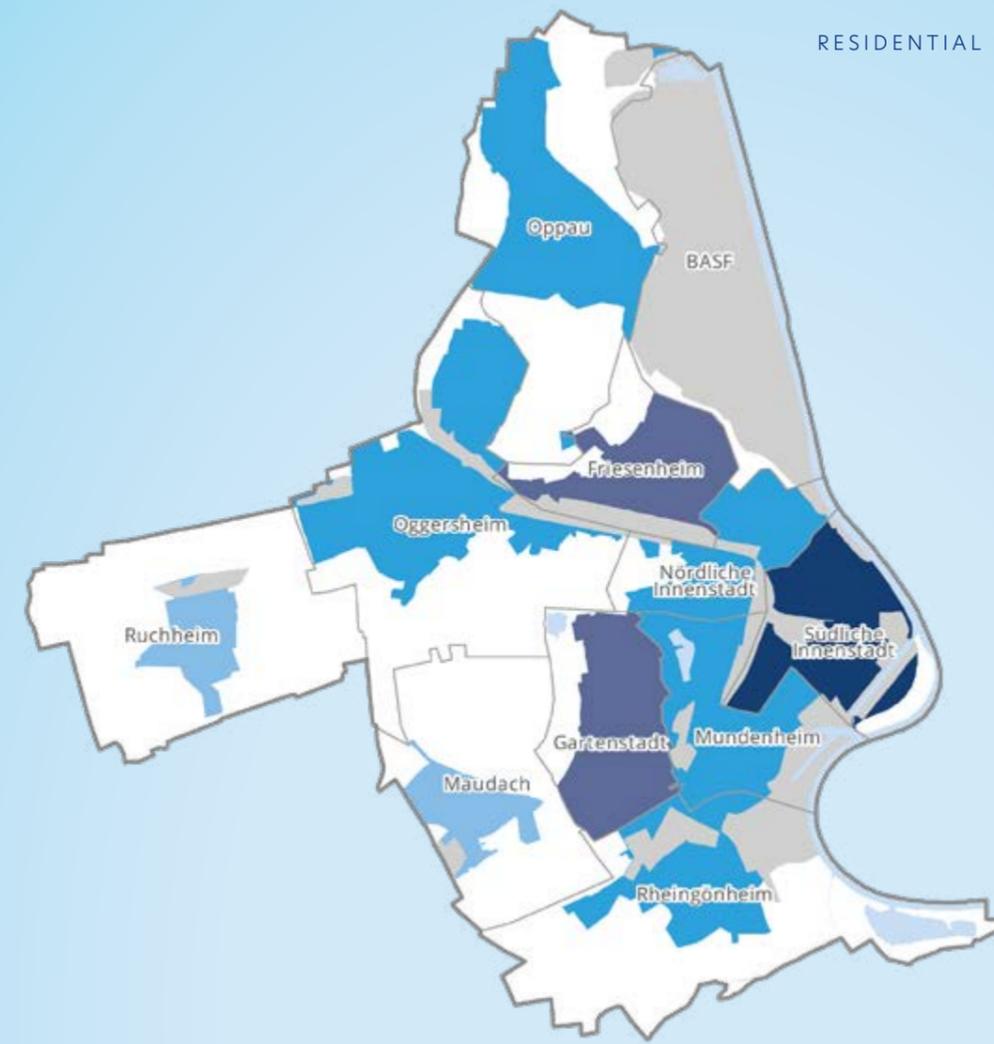
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungs-miete (re.) — Haushalts-einkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



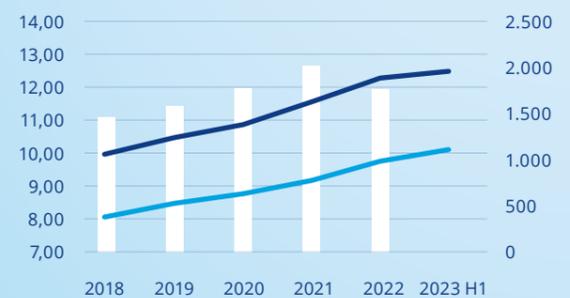
■ Sehr gute Lage
■ Gute Lage
■ Mittlere Lage
■ Einfache Lage
□ Gewässer
■ Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,50-16,00	10,00-13,00	9,00-12,50	8,00-11,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,50-17,00	12,00-16,00	11,50-15,50	10,00-13,50	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	16,5-20,5	15,0-19,0	14,0-17,0	11,5-15,0	→
Preis in €/m²	2.400-3.000	2.200-2.900	1.950-2.500	1.250-1.800	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

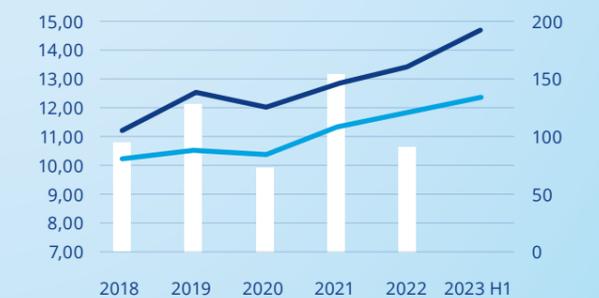
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



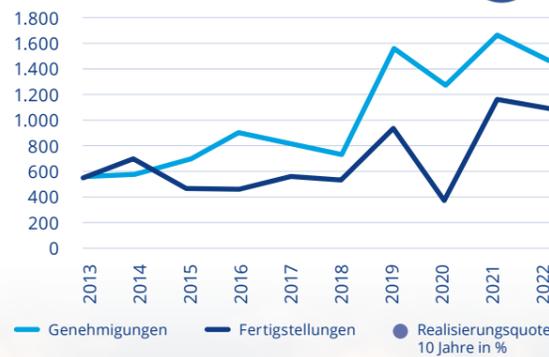
Magdeburg

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	133.180	+ 0,0 % - 48	- 1,4 % - 1.893
Bevölkerung	235.729	- 1,2 % - 2.749	- 2,0 % - 4.665
BIP (real) in Mrd. €	8,2	+ 3,6 % + 0,3	+ 2,7 % + 0,2
Beschäftigte	139.017	+ 0,7 % + 999	- 3,4 % - 4.673
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	44.685	+ 22,0 % + 8.061	+ 17,5 % + 7.824

Wohnungsbau

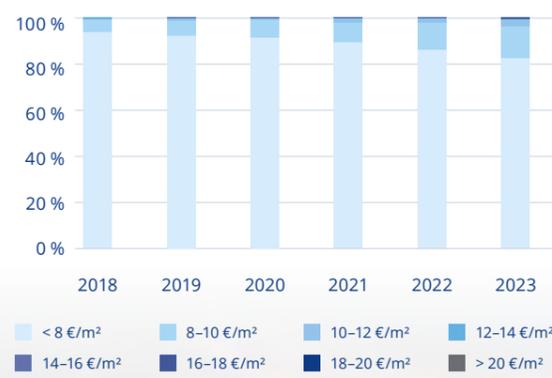
Genehmigungen und Fertigstellungen

67 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



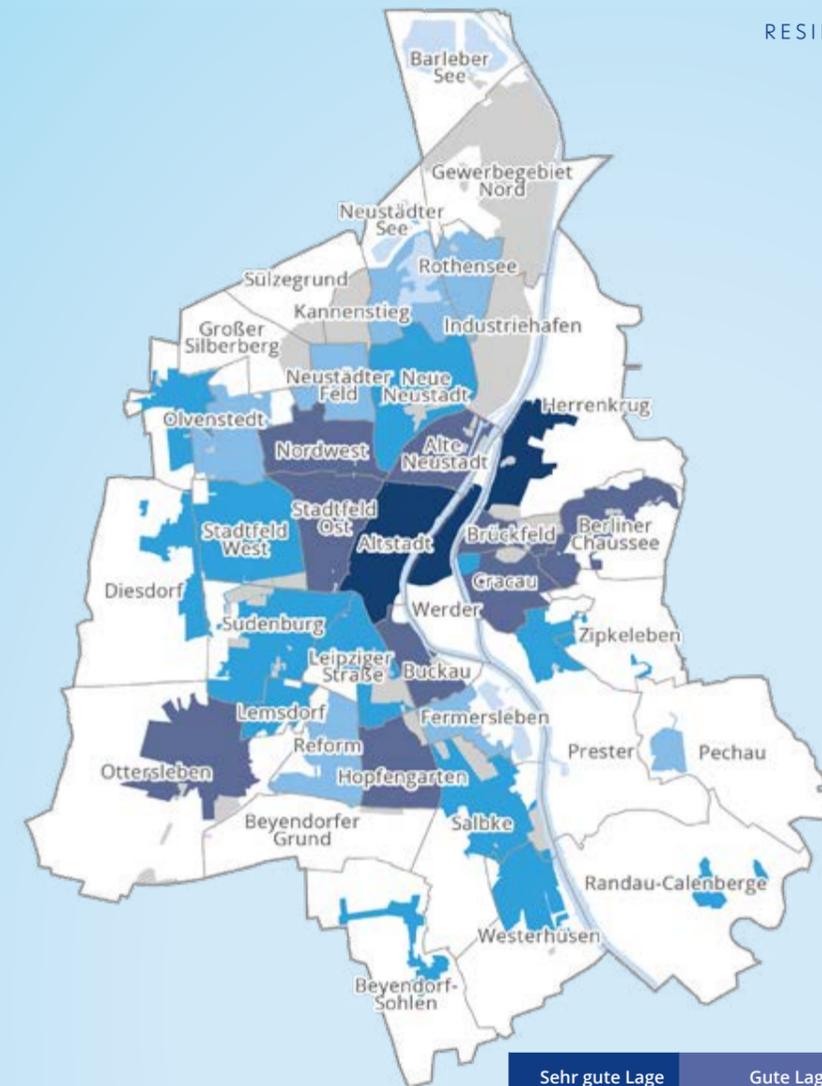
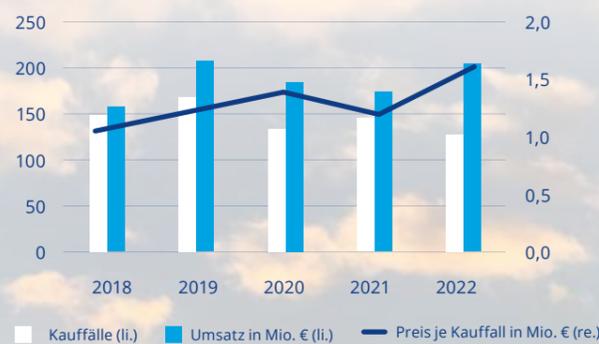
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	7,50-11,00	7,00-10,00	6,00-8,00	5,00-7,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-14,50	11,00-13,50	8,00-13,00	7,50-11,00	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	17,0-19,5	15,5-18,5	14,0-17,0	12,5-15,0	→
Preis in €/m²	1.300-1.800	1.100-1.500	900-1.300	700-1.000	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Mainz

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	122.114	+ 3,3 % + 3.922	+ 1,6 % + 1.915
Bevölkerung	218.584	+ 1,6 % + 3.474	+ 0,4 % + 948
BIP (real) in Mrd. €	12,4	+ 6,6 % + 0,8	+ 3,2 % + 0,4
Beschäftigte	160.424	+ 2,1 % + 3.373	- 0,8 % - 1.231
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	55.634	+ 20,4 % + 9.430	+ 16,9 % + 9.378

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

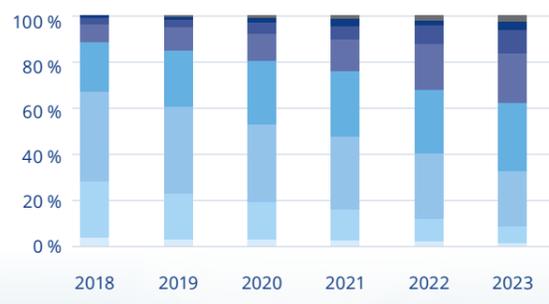
89 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m²
■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

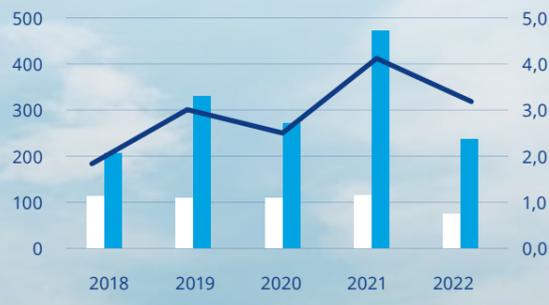
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



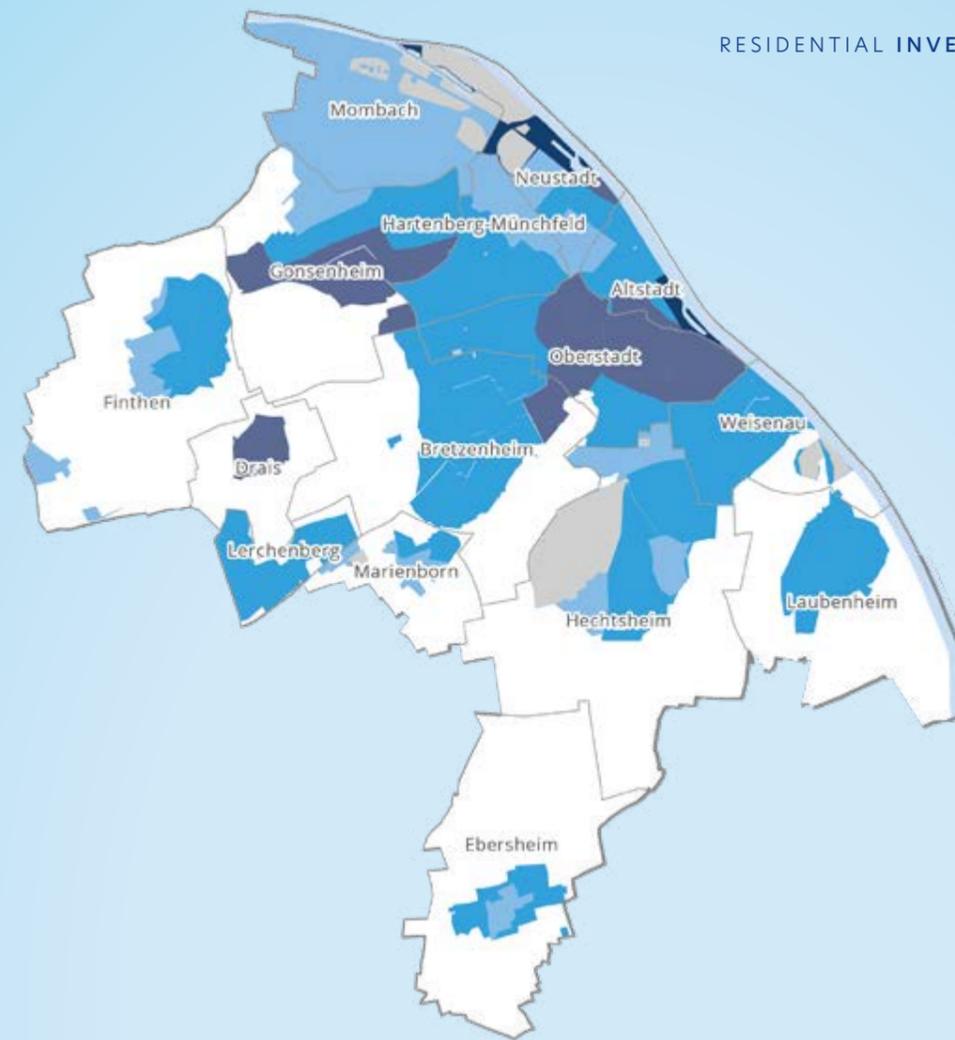
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungsrente (re.) — Haushaltseinkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



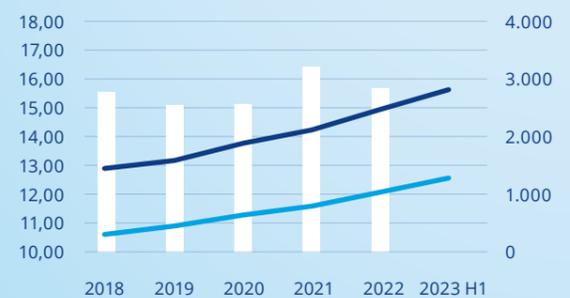
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	13,00-21,00	12,50-16,00	11,00-15,50	9,50-14,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	16,00-22,50	15,00-18,50	14,00-17,00	12,00-16,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	19,0-23,5	17,0-22,0	15,0-18,0	14,5-16,5	→
Preis in €/m²	2.800-3.900	2.400-3.100	2.000-2.400	1.400-2.100	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



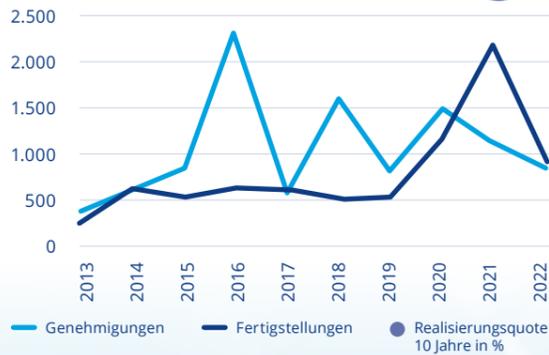
Mannheim

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	172.005	+ 3,3 % + 5.520	+ 2,1 % + 3.629
Bevölkerung	313.049	+ 1,6 % + 5.052	+ 1,0 % + 3.093
BIP (real) in Mrd. €	19,7	- 0,7 % - 0,1	+ 5,2 % + 1,0
Beschäftigte	243.537	+ 1,1 % + 2.768	+ 0,3 % + 802
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	50.080	+ 16,3 % + 7.011	+ 16,0 % + 7.994

Wohnungsbau

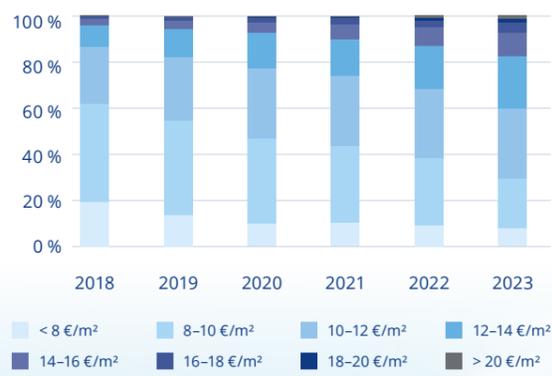
Genehmigungen und Fertigstellungen

75 %



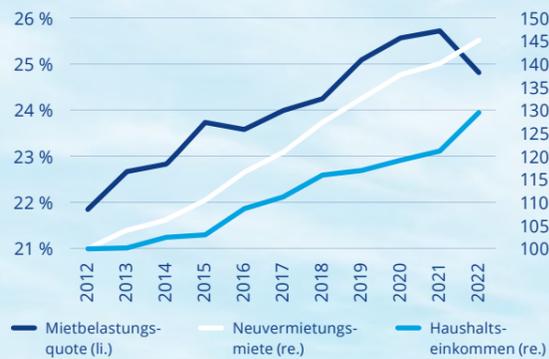
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



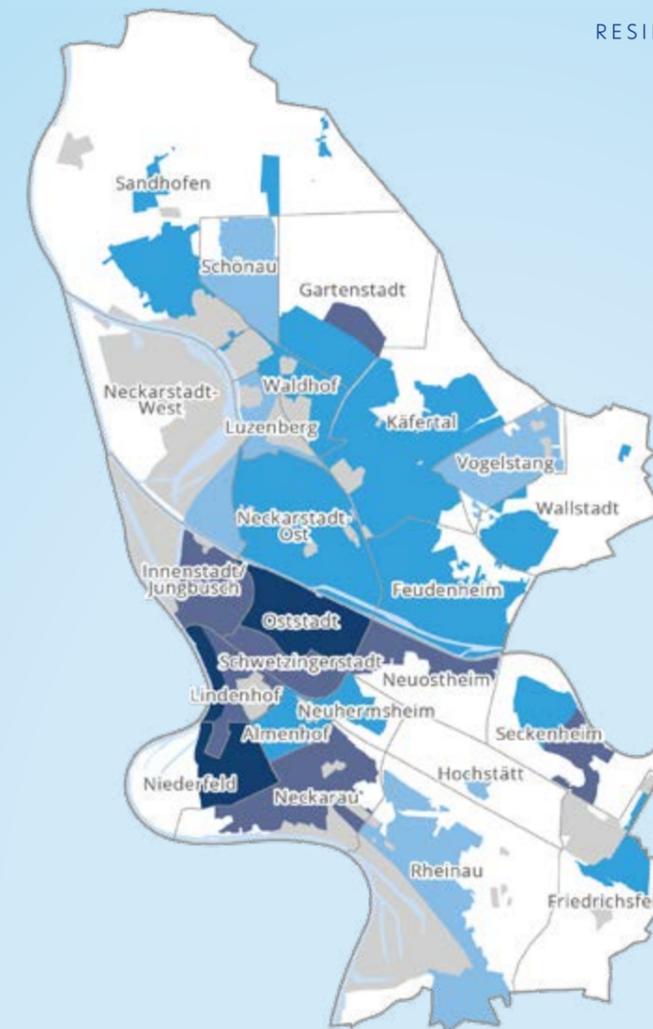
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,00-20,00	11,00-16,50	9,50-14,00	8,00-12,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m ²	15,00-22,00	14,50-18,00	13,00-16,00	11,00-15,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	19,0-21,0	17,0-19,0	15,0-17,0	14,0-16,0	→
Preis in €/m ²	4.000-4.500	3.000-3.500	2.200-2.700	1.700-2.200	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



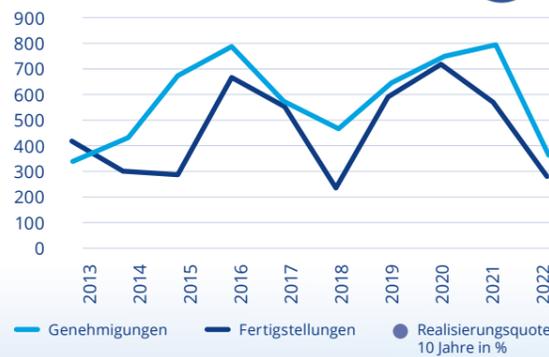
Mönchengladbach

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	135.236	+ 0,1 % + 88	+ 0,5 % + 694
Bevölkerung	259.654	- 1,0 % - 2.534	- 0,5 % - 1.388
BIP (real) in Mrd. €	8,5	- 1,6 % - 0,1	+ 4,5 % + 0,4
Beschäftigte	139.798	+ 2,2 % + 2.970	+ 0,2 % + 268
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	50.351	+ 19,3 % + 8.159	+ 16,5 % + 8.333

Wohnungsbau

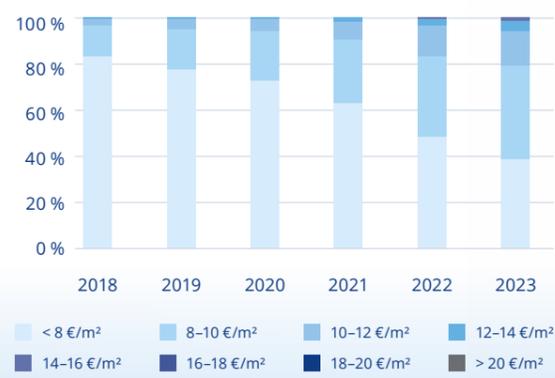
Genehmigungen und Fertigstellungen

79 %



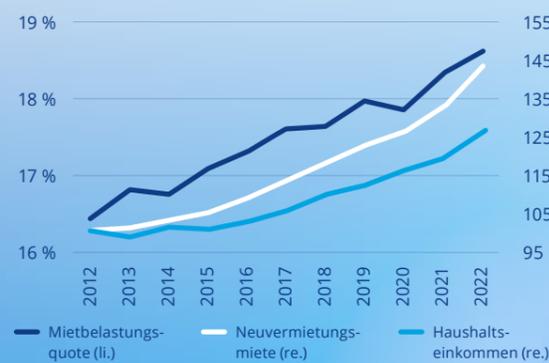
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



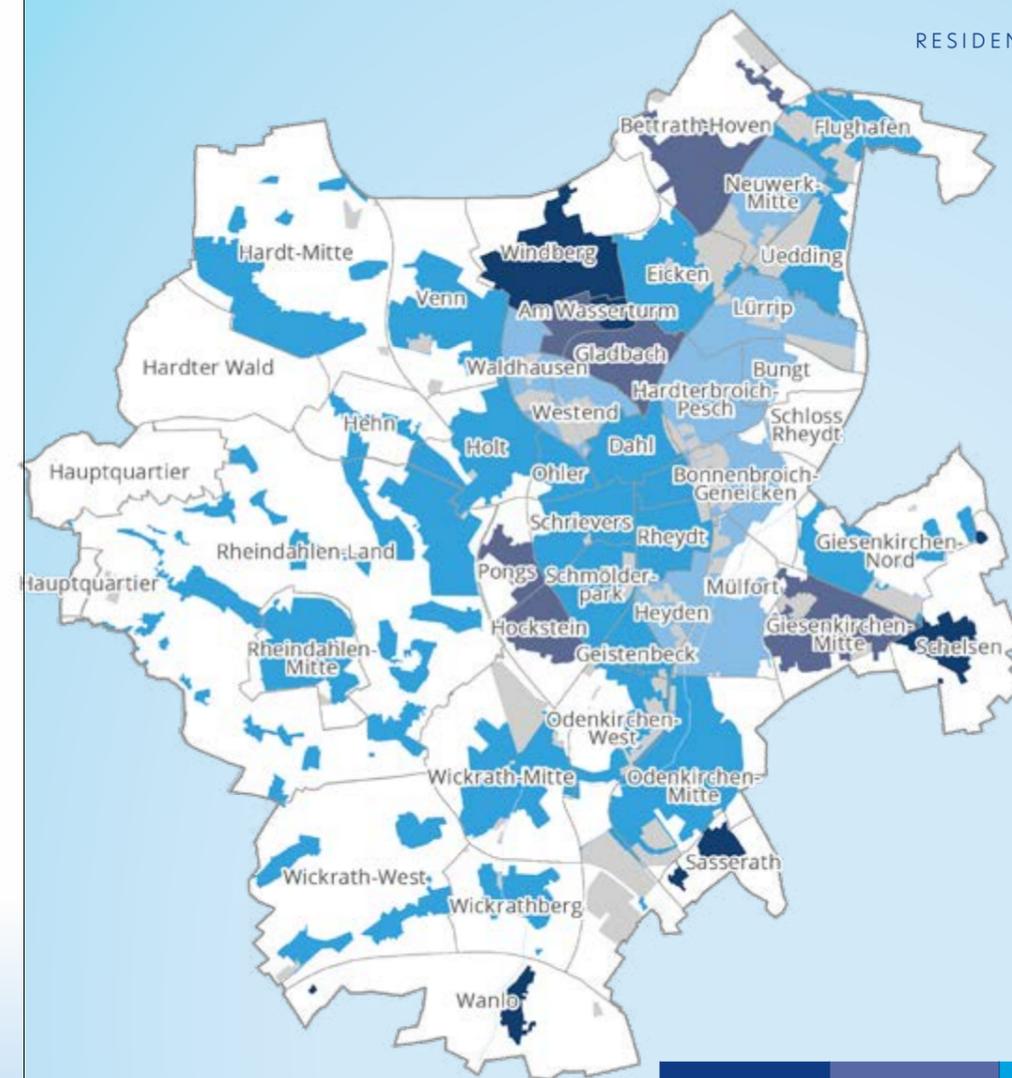
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

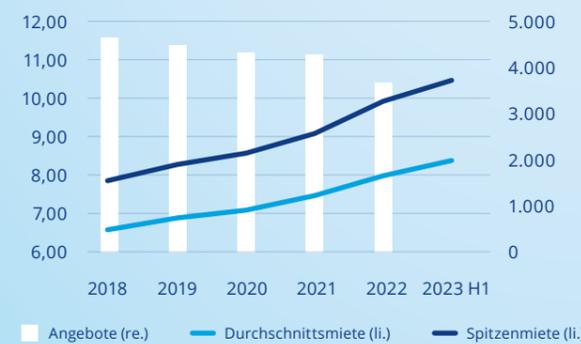


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	9,00-14,00	8,50-13,00	7,50-12,50	6,50-11,00	↗
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-16,00	11,00-14,00	10,50-13,50	10,00-12,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	16,0-19,5	14,0-17,0	13,0-15,0	10,0-13,0	→
Preis in €/m²	1.400-2.200	1.100-1.450	950-1.250	700-1.000	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot

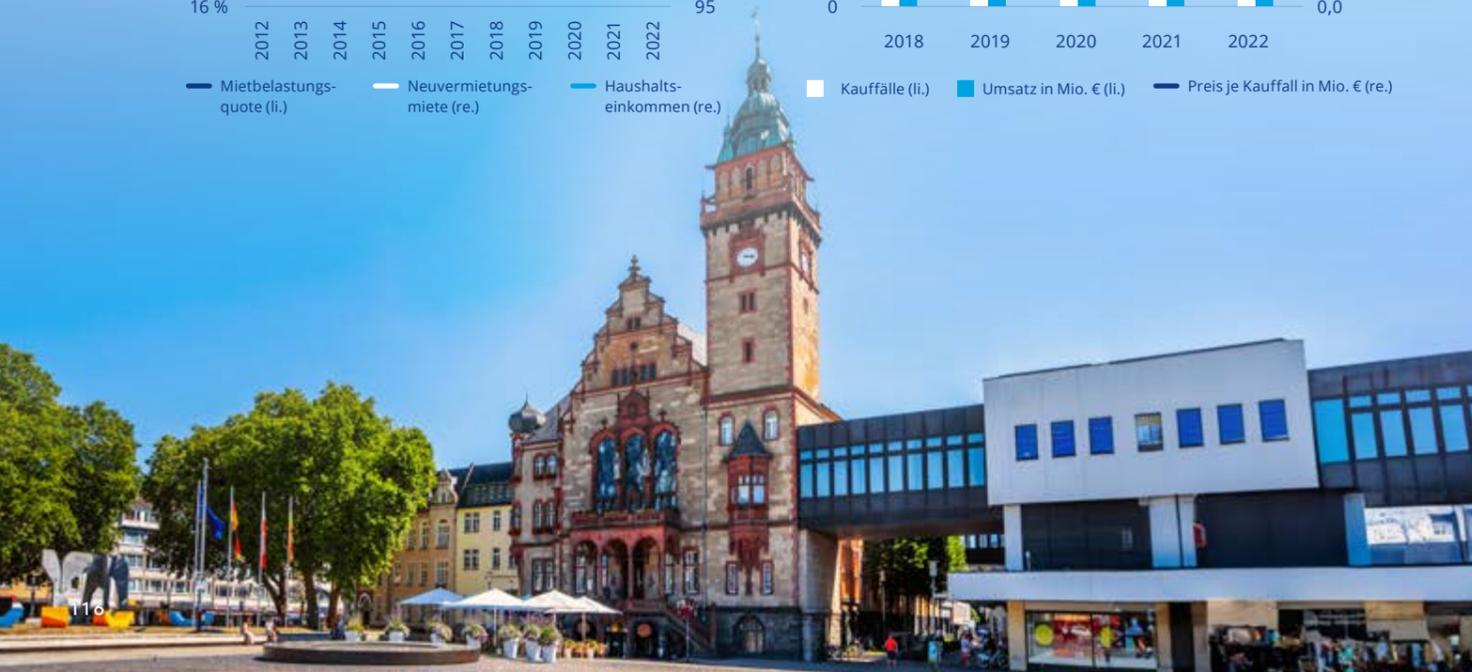


Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



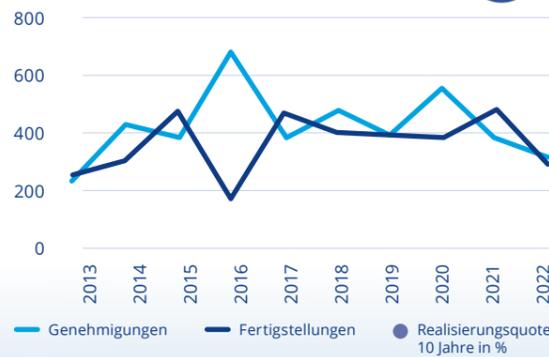
Mülheim an der Ruhr

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	89.236	+ 1,1 % + 955	- 0,1 % - 46
Bevölkerung	170.441	- 0,5 % - 824	- 1,1 % - 1.871
BIP (real) in Mrd. €	5,8	+ 3,1 % + 0,2	+ 4,6 % + 0,3
Beschäftigte	80.653	- 1,2 % - 942	- 1,7 % - 1.343
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	54.992	+ 19,8 % + 9.082	+ 16,6 % + 9.120

Wohnungsbau

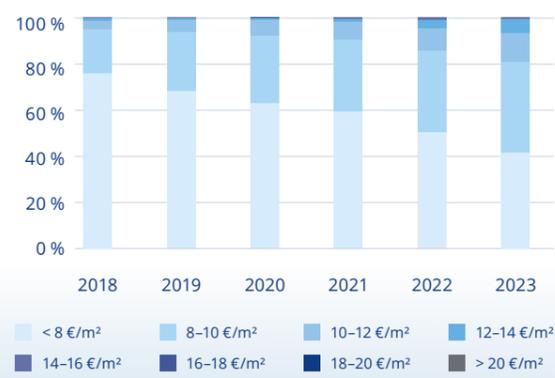
Genehmigungen und Fertigstellungen

85 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



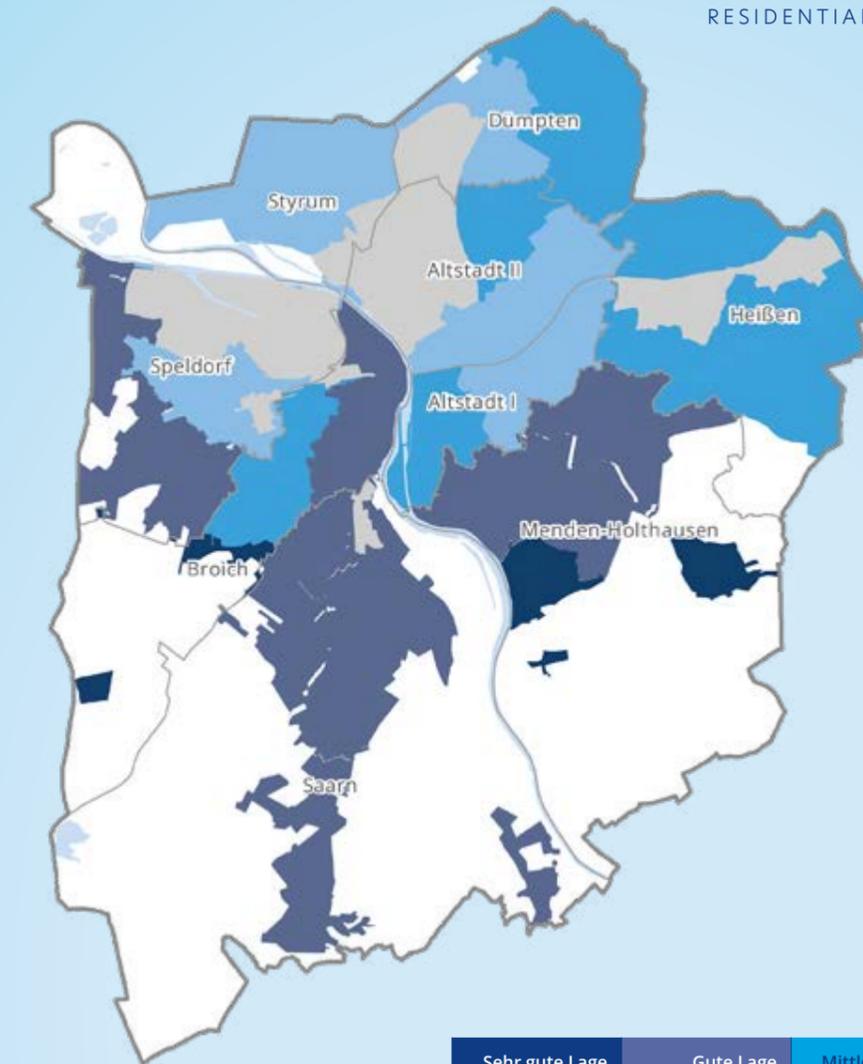
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

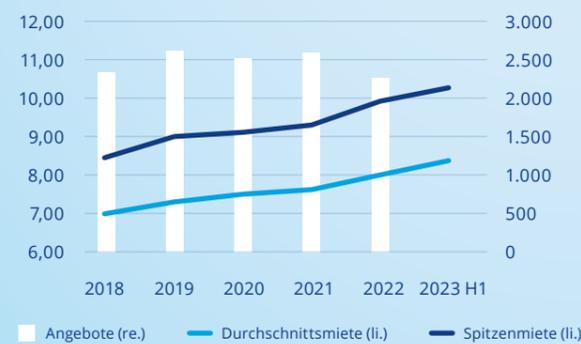


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-13,50	8,50-13,00	7,00-10,00	6,00-9,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,50-16,00	12,50-15,00	12,00-13,00	11,50-12,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	16,0-19,5	14,0-18,0	12,0-16,0	10,0-15,0	→
Preis in €/m²	1.600-2.600	1.250-1.700	1.000-1.350	700-1.100	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

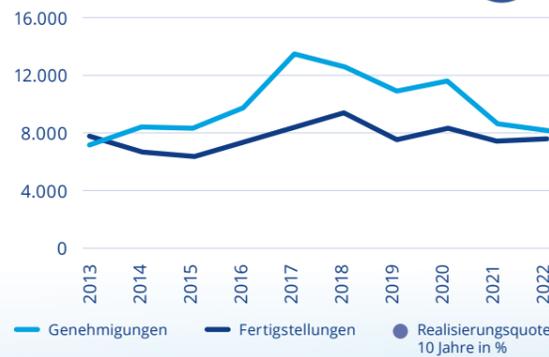
München

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	882.535	+ 4,9 % + 40.894	+ 3,8 % + 33.763
Bevölkerung	1.509.134	+ 3,6 % + 53.095	+ 2,6 % + 39.410
BIP (real) in Mrd. €	118,9	+ 3,9 % + 4,5	+ 9,0 % + 10,7
Beschäftigte	1.174.587	+ 6,4 % + 70.471	+ 3,2 % + 37.107
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	70.763	+ 17,9 % + 10.733	+ 16,4 % + 11.602

Wohnungsbau

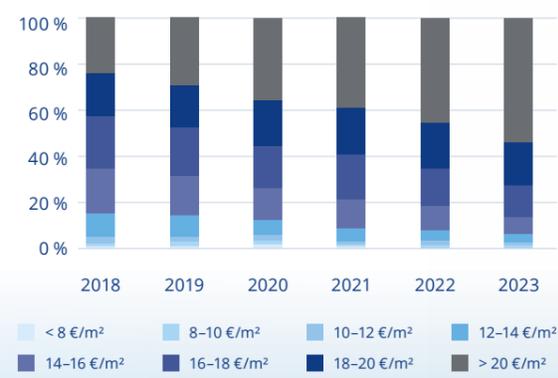
Genehmigungen und Fertigstellungen

77 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



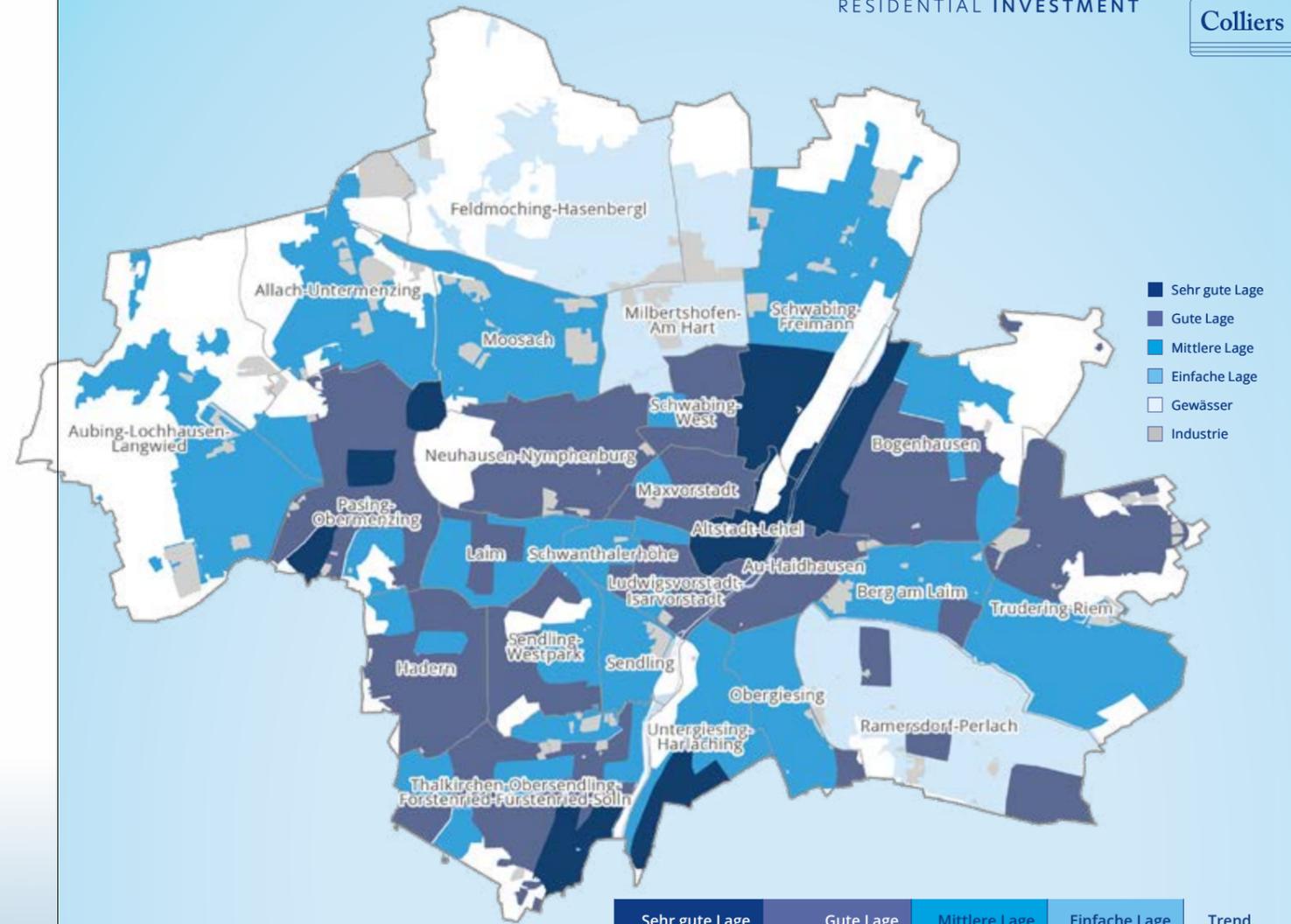
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

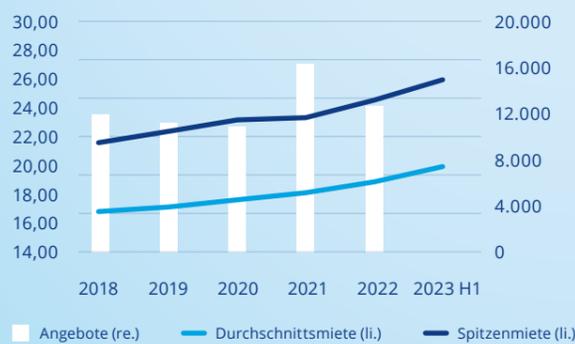


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	22,00-37,00	19,50-33,00	16,50-28,00	14,50-25,00	↑
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	24,00-40,00	22,50-32,50	20,00-30,00	18,00-26,00	↑
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	32,0-38,0	27,0-34,0	24,0-29,0	21,5-25,0	→
Preis in €/m²	8.000-11.000	6.500-8.000	5.500-6.500	4.000-5.500	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Münster

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	180.352	+ 4,7 % + 8.067	+ 4,1 % + 7.431
Bevölkerung	321.027	+ 2,4 % + 7.468	+ 2,4 % + 7.593
BIP (real) in Mrd. €	17,1	+ 3,4 % + 0,6	+ 4,5 % + 0,8
Beschäftigte	241.390	+ 5,6 % + 12.889	+ 2,3 % + 5.524
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	53.467	+ 14,6 % + 6.826	+ 15,4 % + 8.218

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

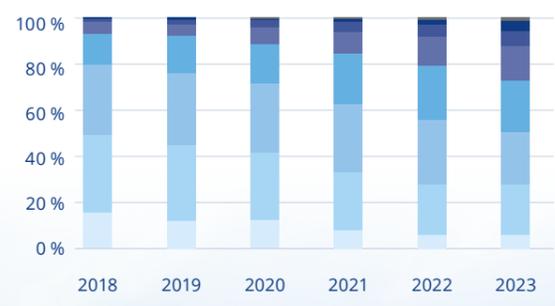
89 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

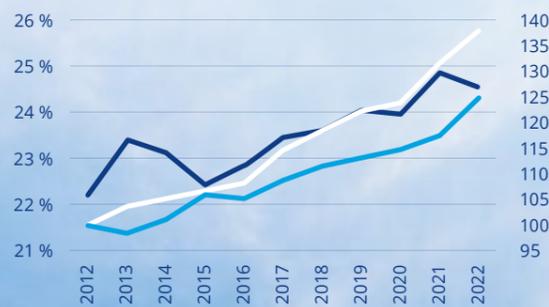
nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m²
■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

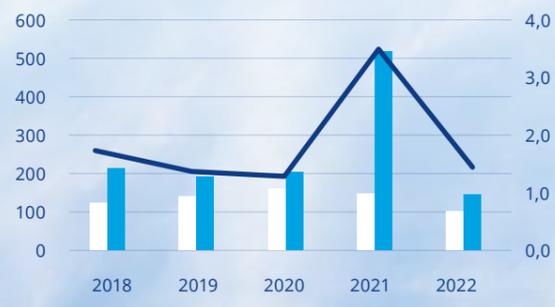
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



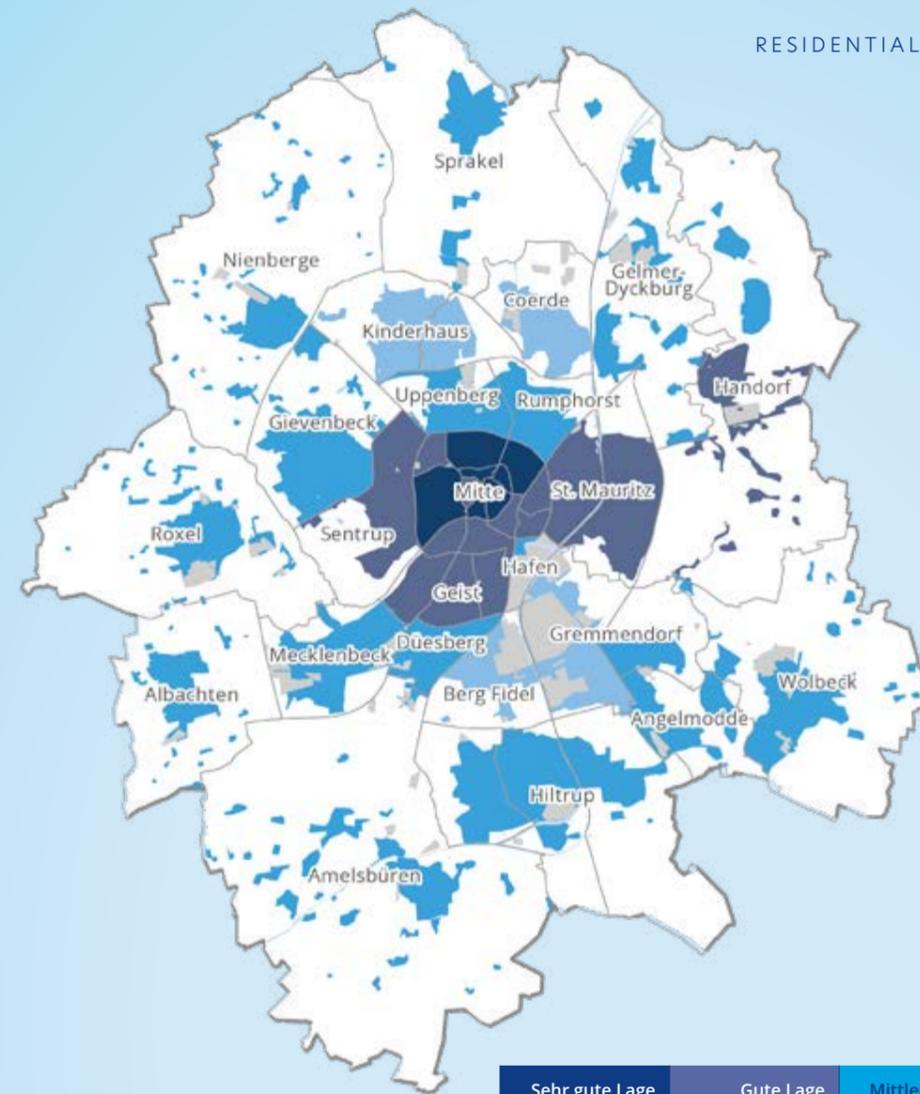
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungs-miete (re.) — Haushalts-einkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



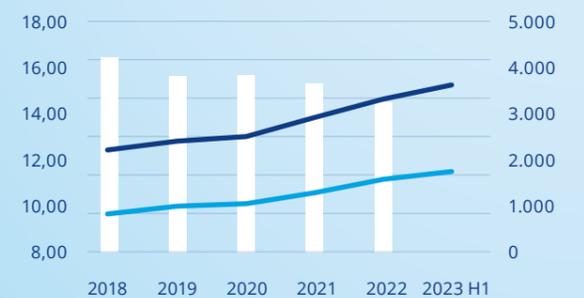
■ Sehr gute Lage
■ Gute Lage
■ Mittlere Lage
■ Einfache Lage
□ Gewässer
□ Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	13,00-20,00	12,00-17,00	9,50-14,50	8,00-13,50	↗
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	17,00-22,00	16,00-20,00	13,00-16,50	12,50-15,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	21,0-28,0	19,0-25,0	17,0-21,0	15,0-18,0	→
Preis in €/m²	2.200-3.800	2.000-2.900	1.550-2.200	1.300-1.900	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

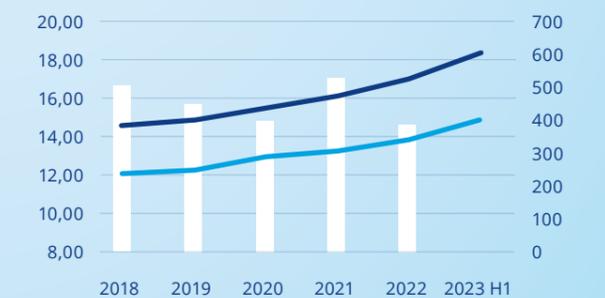
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Nürnberg

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	281.110	+ 0,9 % + 2.623	+ 1,0 % + 2.826
Bevölkerung	514.431	- 0,1 % - 770	- 0,1 % - 507
BIP (real) in Mrd. €	30,8	+ 2,5 % + 0,7	+ 7,0 % + 2,2
Beschäftigte	405.400	+ 2,4 % + 9.639	+ 1,1 % + 4.346
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	53.257	+ 20,4 % + 9.006	+ 15,9 % + 8.468

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

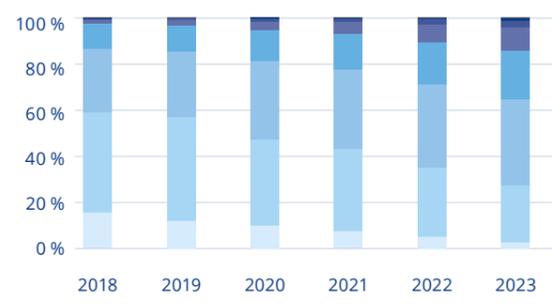
71 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

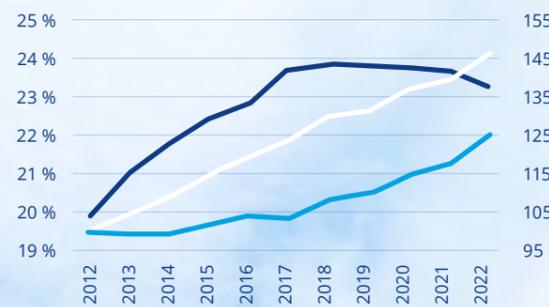
nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m²
■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



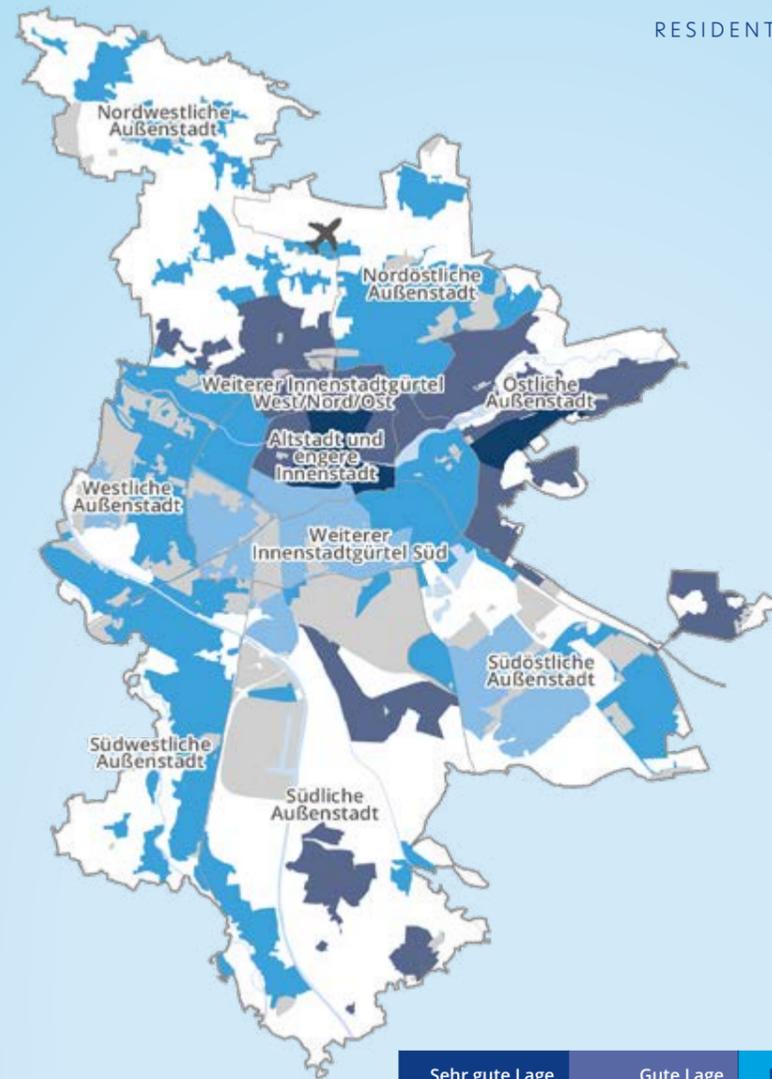
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungs-miete (re.) — Haushalts-einkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



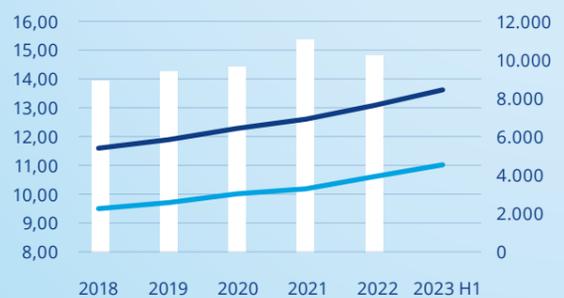
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewässer
- Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,50-19,00	10,00-17,00	8,50-15,00	8,00-13,50	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	15,00-20,00	14,00-18,00	13,00-17,00	11,50-16,00	↑
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	24,0-27,0	22,0-25,0	20,0-23,0	18,0-21,0	→
Preis in €/m²	3.300-4.000	2.350-3.400	2.000-2.700	1.750-2.400	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

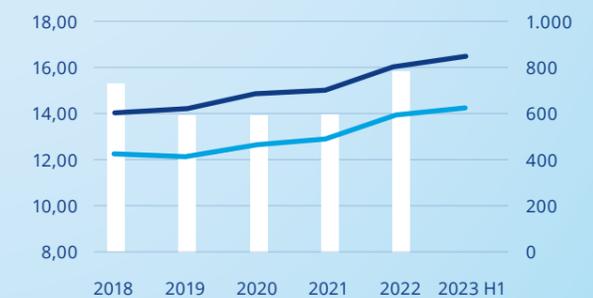
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



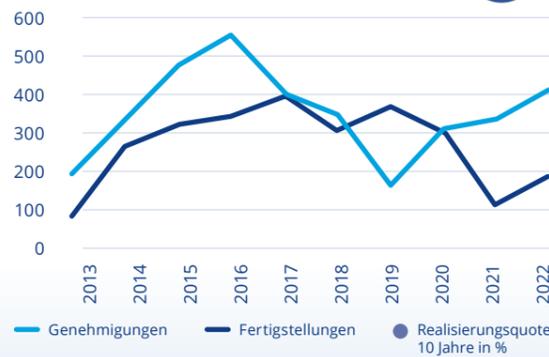
Oberhausen

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	105.706	+ 0,5 % + 521	- 0,9 % - 967
Bevölkerung	208.240	- 1,5 % - 3.182	- 1,9 % - 4.000
BIP (real) in Mrd. €	5,3	+ 1,4 % + 0,1	+ 1,9 % + 0,1
Beschäftigte	92.242	+ 0,5 % + 486	- 2,5 % - 2.274
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	46.366	+ 23,0 % + 8.661	+ 16,2 % + 7.508

Wohnungsbau

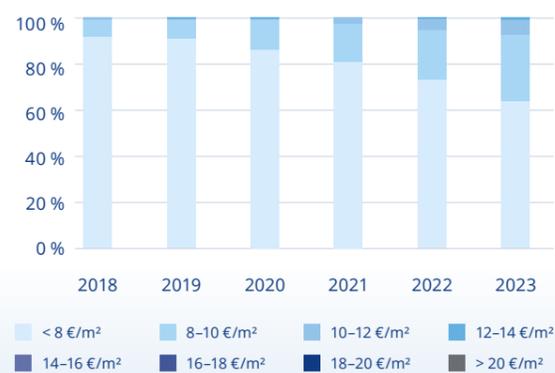
Genehmigungen und Fertigstellungen

77 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

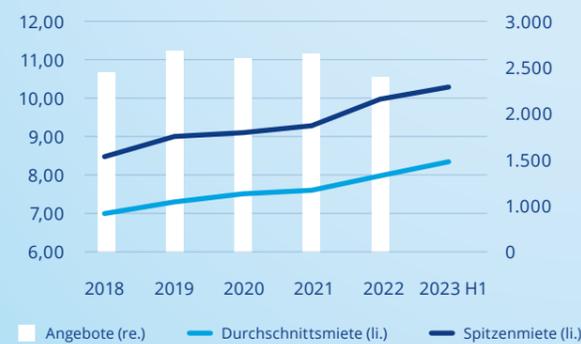


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	7,50-12,00	7,00-10,00	6,50-9,00	6,00-8,00	↗
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	12,50-14,00	10,00-12,00	9,00-10,50	8,00-10,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	14,0-18,5	13,5-16,5	12,5-15,0	10,0-13,0	→
Preis in €/m²	1.500-2.100	1.100-1.550	800-1.200	600-1.000	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Offenbach

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	72.141	+ 7,1 % + 4.770	+ 4,3 % + 3.131
Bevölkerung	133.461	+ 5,4 % + 6.803	+ 3,2 % + 4.287
BIP (real) in Mrd. €	4,5	+ 0,4 % + 0,1	+ 4,7 % + 0,2
Beschäftigte	68.232	+ 1,4 % + 942	+ 0,5 % + 326
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	48.702	+ 19,3 % + 7.872	+ 16,3 % + 7.951

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

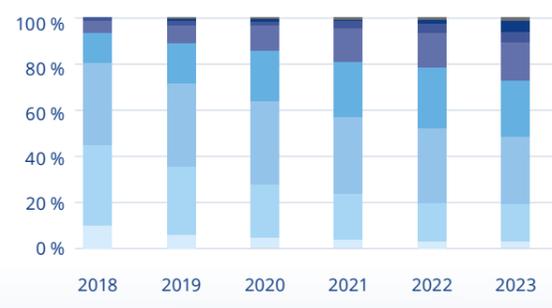
64 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

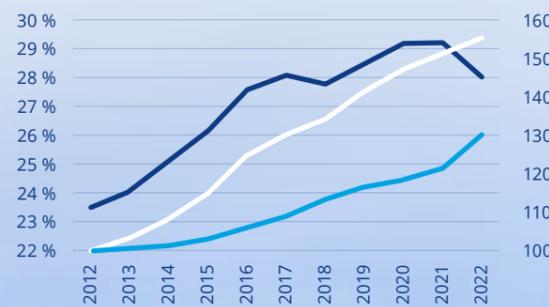
nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m² ■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

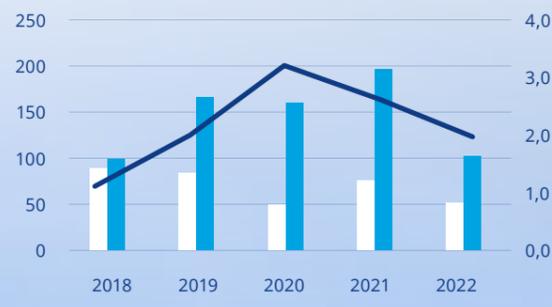
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



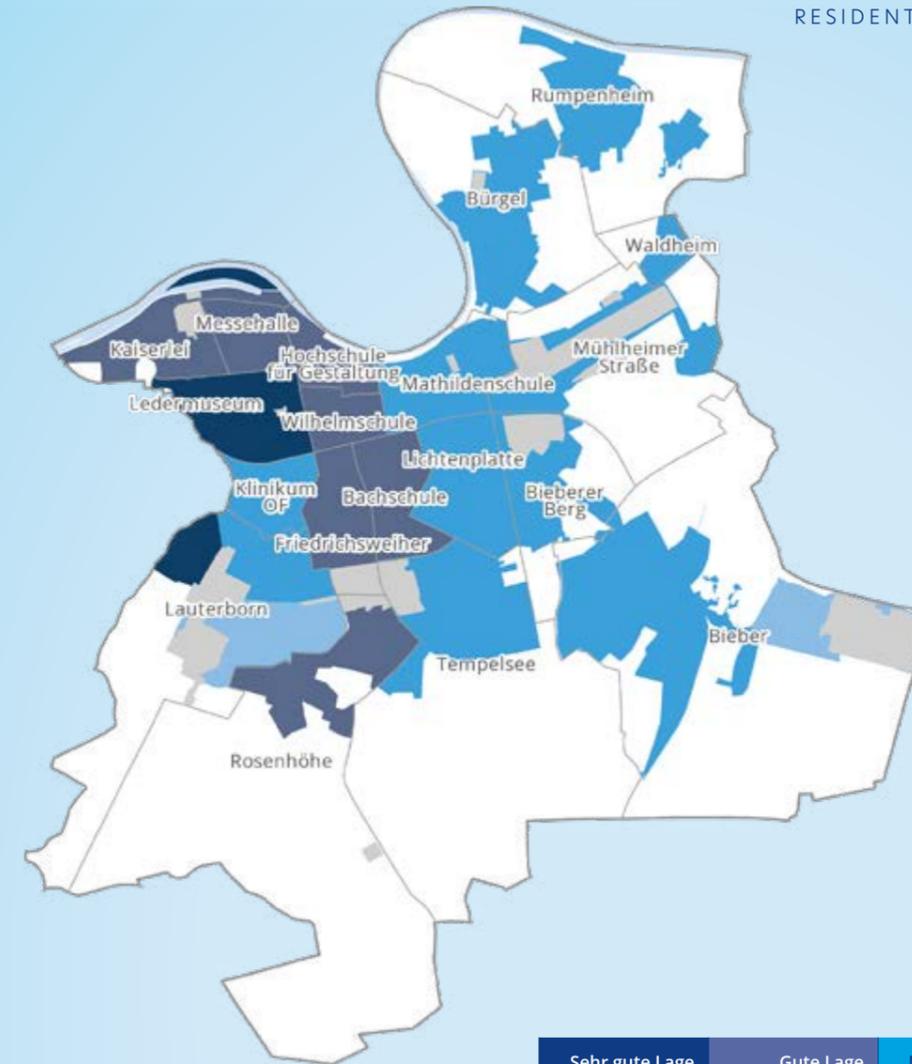
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungs-miete (re.) — Haushalts-einkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



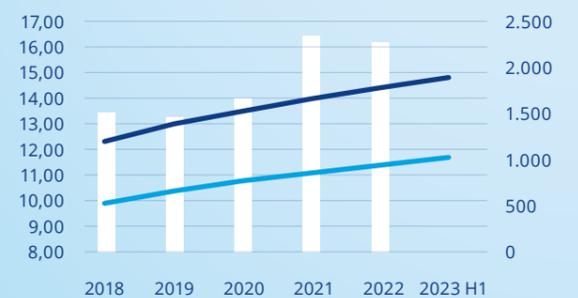
■ Sehr gute Lage
■ Gute Lage
■ Mittlere Lage
■ Einfache Lage
□ Gewässer
■ Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	13,00-18,00	12,00-17,00	10,00-15,00	9,00-13,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	15,00-22,00	14,50-20,00	13,50-16,50	13,00-16,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	19,0-24,0	18,0-22,0	16,0-18,5	15,0-18,0	→
Preis in €/m²	2.500-3.400	2.050-2.700	1.500-2.100	1.150-1.500	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

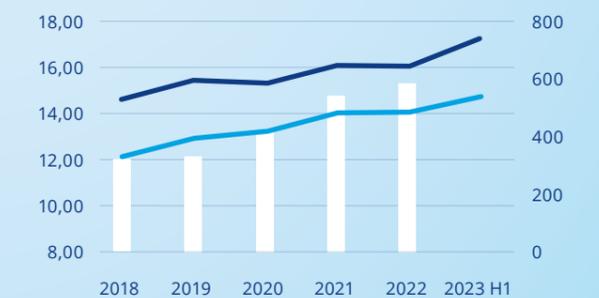
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Oldenburg

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	98.232	+ 4,7 % + 4.366	+ 4,2 % + 4.173
Bevölkerung	171.906	+ 2,9 % + 4.825	+ 2,5 % + 4.231
BIP (real) in Mrd. €	7,8	+ 5,3 % + 0,4	+ 5,3 % + 0,4
Beschäftigte	120.888	+ 3,6 % + 4.156	+ 0,9 % + 1.067
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	45.536	+ 18,8 % + 7.202	+ 14,3 % + 6.498

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

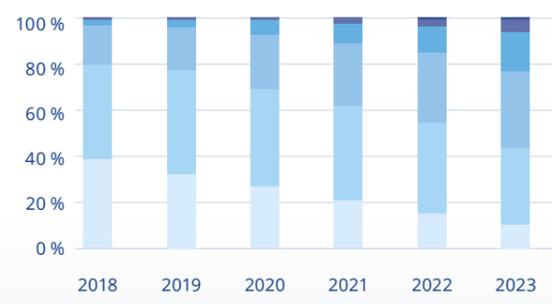
91 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m²
■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

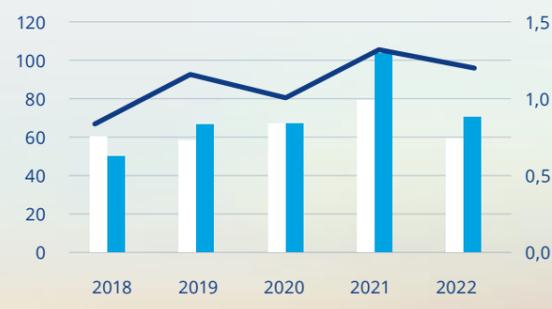
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



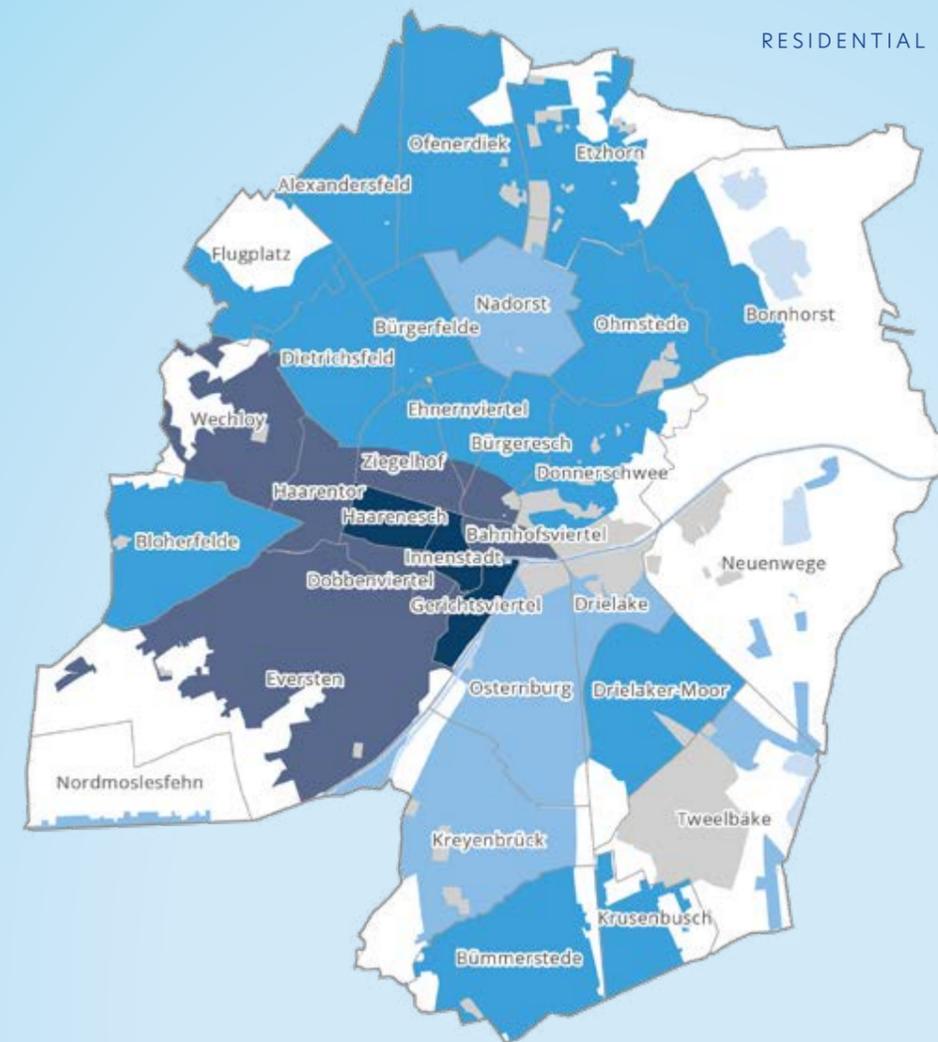
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungs-miete (re.) — Haushaltseinkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



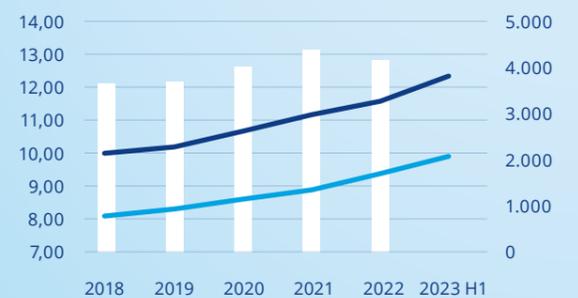
■ Sehr gute Lage
■ Gute Lage
■ Mittlere Lage
■ Einfache Lage
□ Gewässer
■ Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-16,50	9,50-14,00	8,50-12,00	7,00-10,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,00-17,00	12,00-14,50	11,00-13,00	10,00-12,00	→
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	20,0-24,0	16,0-22,0	15,0-18,0	12,0-16,0	↘
Preis in €/m²	2.000-3.200	1.750-2.800	1.600-2.300	1.400-2.000	↘

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

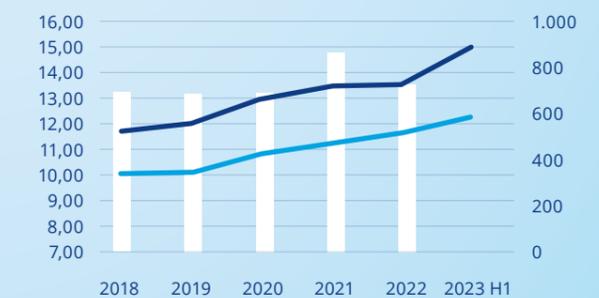
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



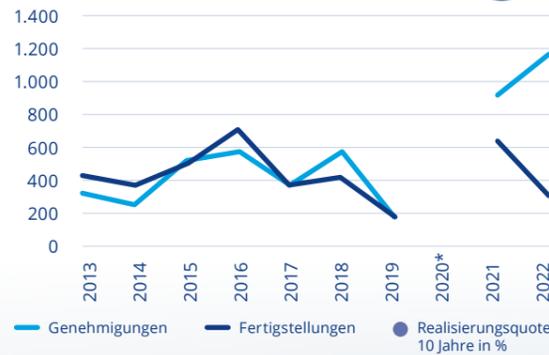
Osnabrück

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	93.757	+ 2,7 % + 2.438	+ 2,6 % + 2.442
Bevölkerung	165.012	+ 0,4 % + 638	+ 0,9 % + 1.412
BIP (real) in Mrd. €	8,0	+ 1,8 % + 0,1	+ 5,5 % + 0,4
Beschäftigte	132.982	+ 3,8 % + 4.807	+ 0,5 % + 677
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	49.961	+ 18,5 % + 7.811	+ 14,5 % + 7.244

Wohnungsbau

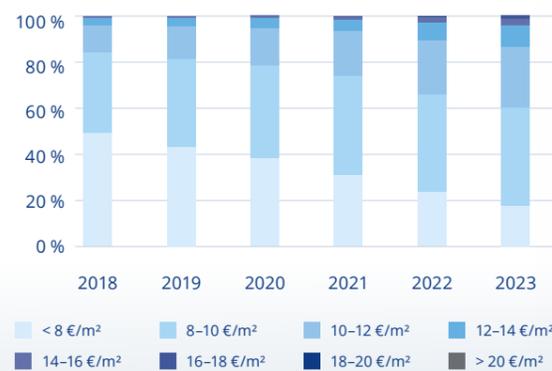
Genehmigungen und Fertigstellungen

80 %



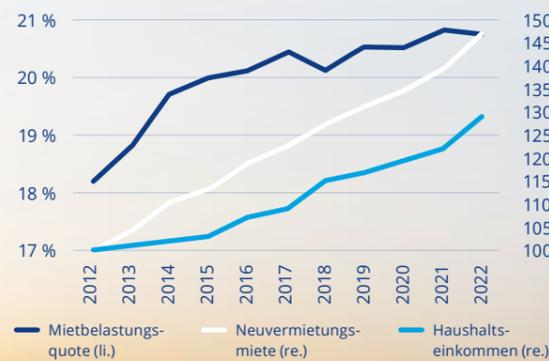
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



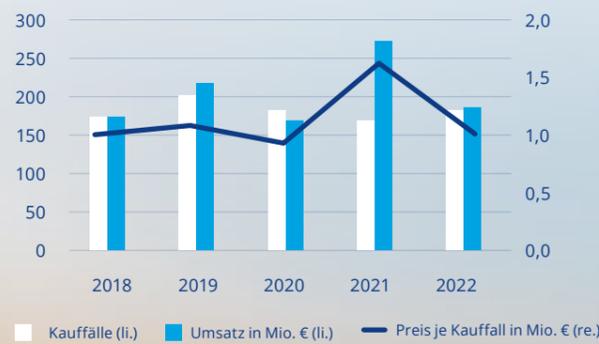
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,50-17,00	9,50-12,00	8,00-11,00	7,00-9,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-20,00	12,00-15,00	11,00-14,00	11,50-13,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	20,0-22,5	18,0-21,0	16,5-19,0	14,5-17,0	↘
Preis in €/m²	2.150-3.500	1.950-2.700	1.800-2.600	1.400-2.000	↘

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

* 2020 wurden keine Daten ausgewiesen

Potsdam

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	104.149	+ 7,3 % + 7.072	+ 6,1 % + 6.321
Bevölkerung	185.385	+ 5,5 % + 9.675	+ 4,3 % + 7.937
BIP (real) in Mrd. €	7,7	+ 8,7 % + 0,6	+ 7,9 % + 0,6
Beschäftigte	121.975	+ 8,2 % + 9.267	+ 1,6 % + 1.986
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	52.752	+ 15,1 % + 6.940	+ 16,0 % + 8.416

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

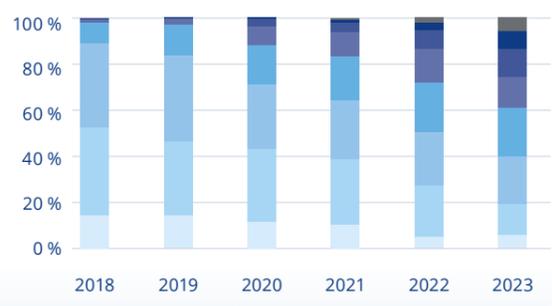
91 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m²
■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

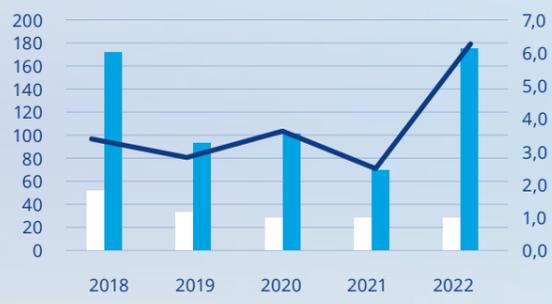
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



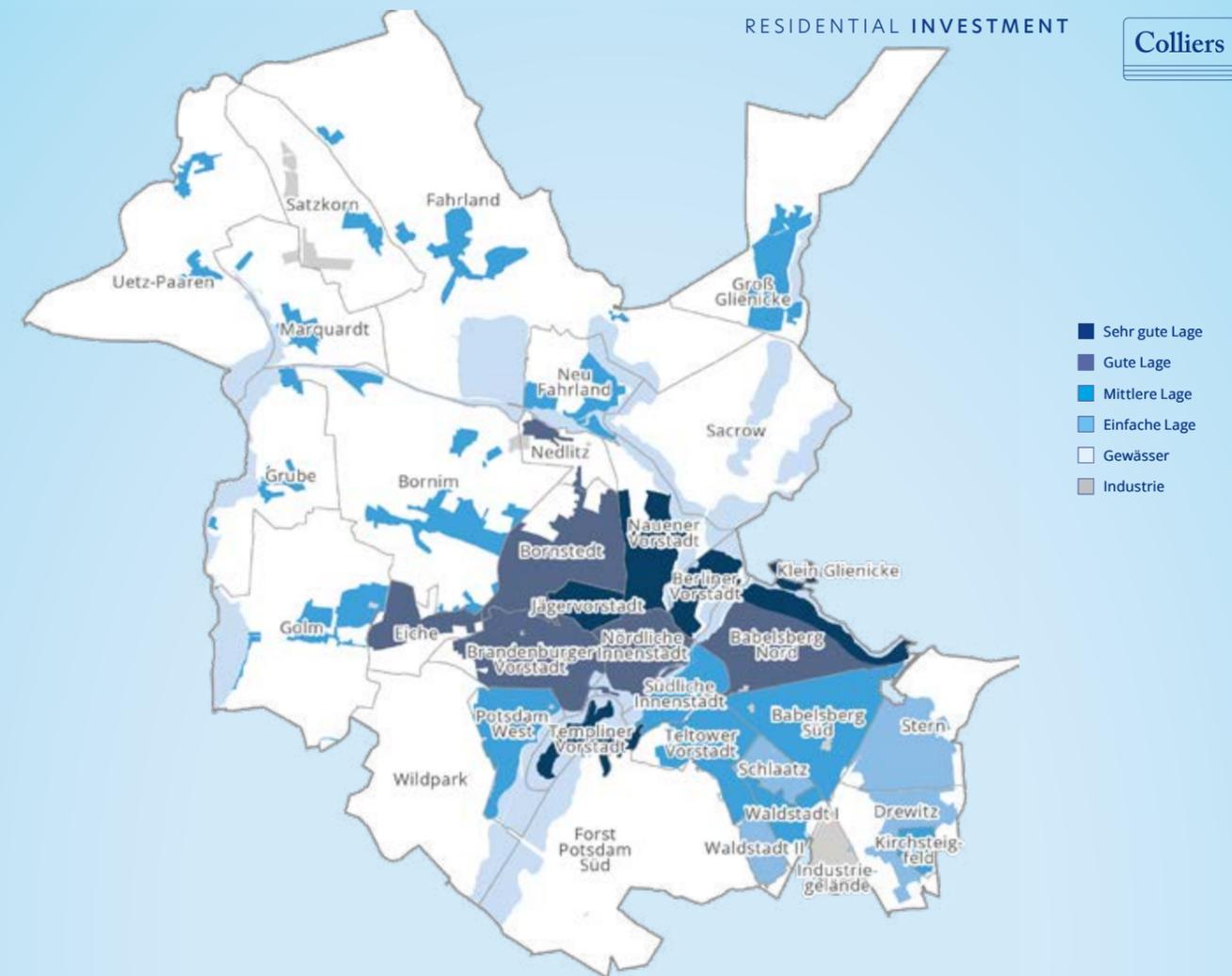
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungs-miete (re.) — Haushalts-einkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)

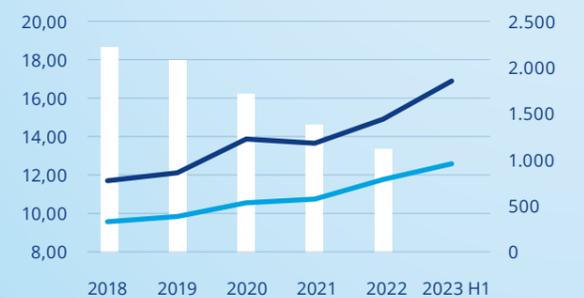


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	14,00-22,00	13,00-20,00	11,00-17,00	8,00-14,00	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	17,00-23,50	15,00-22,00	14,00-18,50	12,00-16,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	23,0-27,0	20,0-24,0	19,0-21,0	16,0-19,0	→
Preis in €/m²	2.800-4.000	2.300-2.800	1.800-2.400	1.300-1.900	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

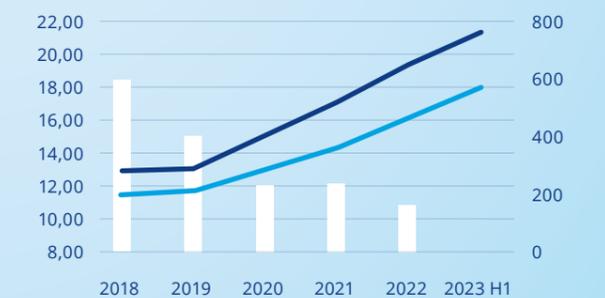
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Saarbrücken

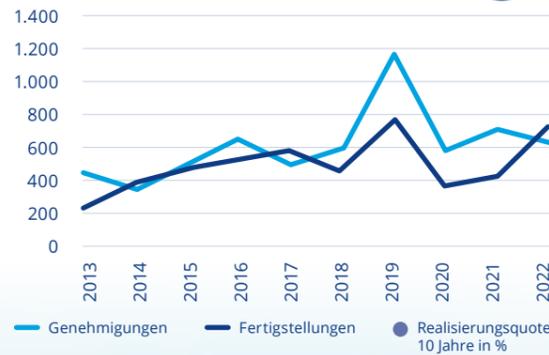
	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	97.554	- 0,3 % - 265	- 0,8 % - 810
Bevölkerung	178.523	- 1,3 % - 2.443	- 1,9 % - 3.416
BIP (real) in Mrd. €	13,7	- 4,3 % - 0,6	+ 3,3 % + 0,5
Beschäftigte*	208.421	- 1,5 % - 3.167	- 2,2 % - 4.550
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	47.190	+ 17,3 % + 6.948	+ 16,0 % + 7.546

* Daten beziehen sich auf den Regionalverband Saarbrücken

Wohnungsbau

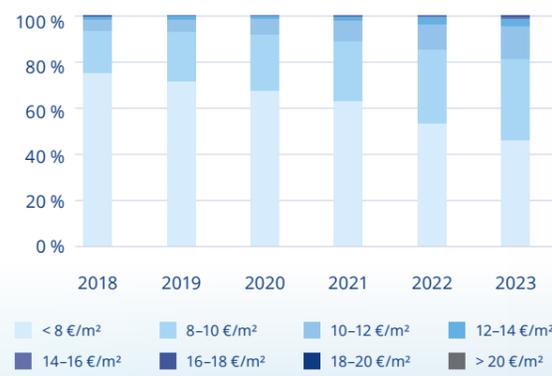
Genehmigungen und Fertigstellungen

81 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



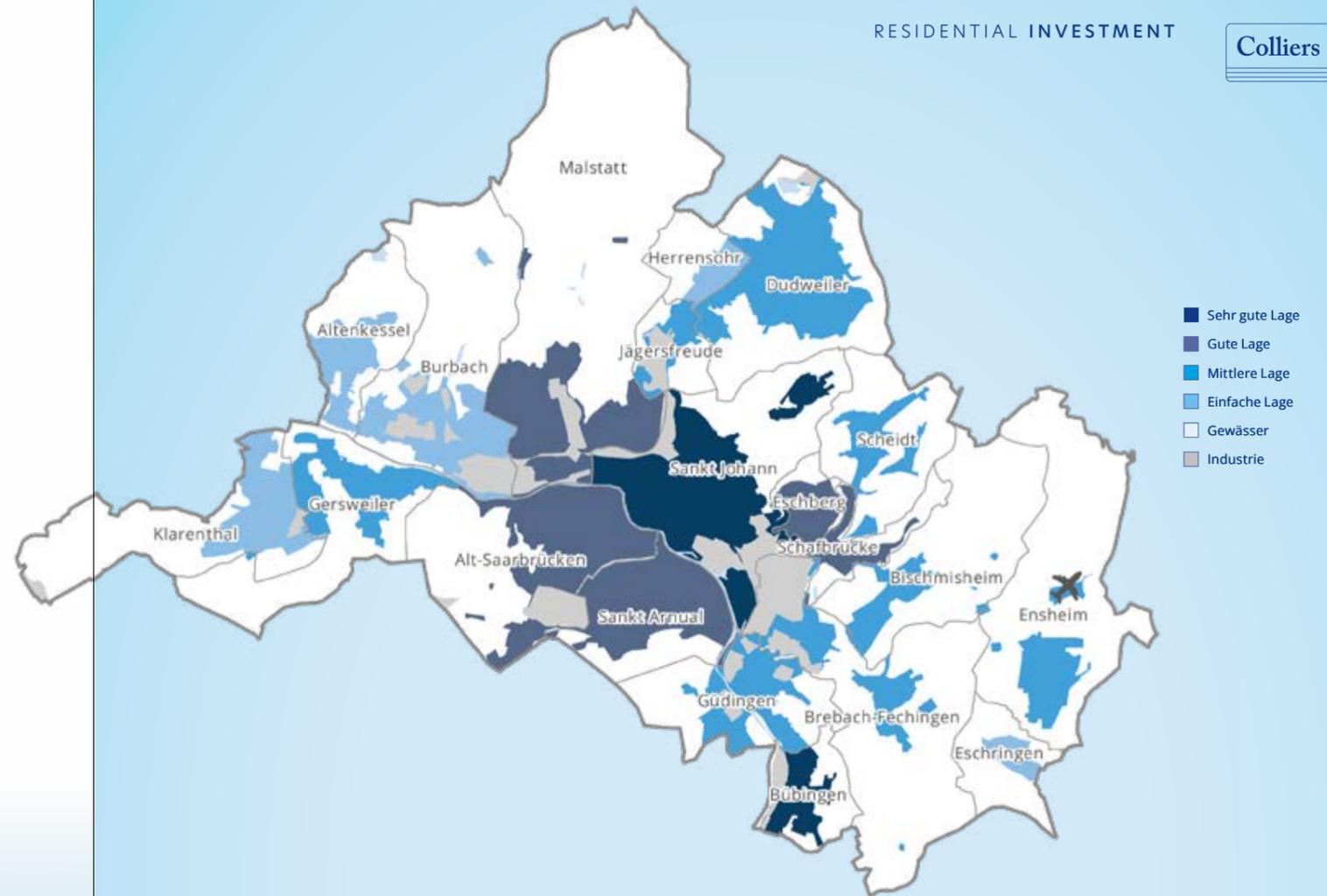
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

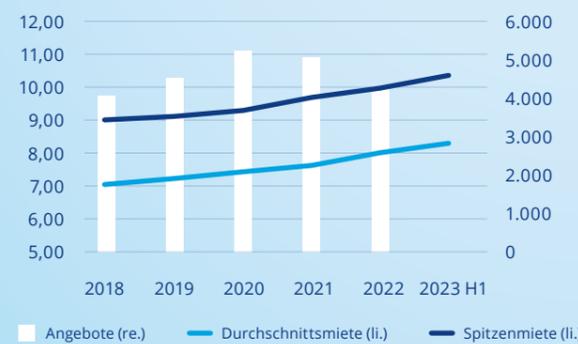


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	9,00-14,00	8,00-11,50	7,00-11,00	6,00-9,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-16,00	11,50-15,00	8,00-12,00	7,00-11,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	16,5-21,0	15,0-19,5	14,0-17,5	12,0-15,5	→
Preis in €/m²	2.400-3.100	2.200-3.000	1.950-2.600	1.300-1.900	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Stuttgart

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	350.875	+ 1,5 % + 5.114	+ 1,6 % + 5.675
Bevölkerung	635.084	+ 0,4 % + 2.341	+ 0,5 % + 3.140
BIP (real) in Mrd. €	53,1	- 1,4 % - 0,8	+ 7,3 % + 3,9
Beschäftigte	549.612	+ 3,8 % + 20.245	+ 2,0 % + 10.805
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	63.993	+ 14,5 % + 8.102	+ 15,4 % + 9.836

Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

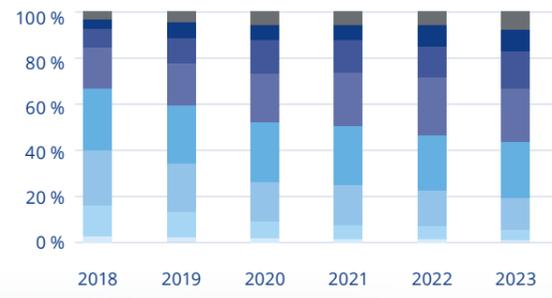
99 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m² ■ 8-10 €/m² ■ 10-12 €/m² ■ 12-14 €/m²
■ 14-16 €/m² ■ 16-18 €/m² ■ 18-20 €/m² ■ > 20 €/m²

Mietbelastungsquote

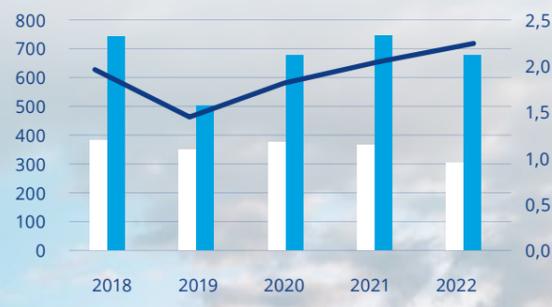
Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



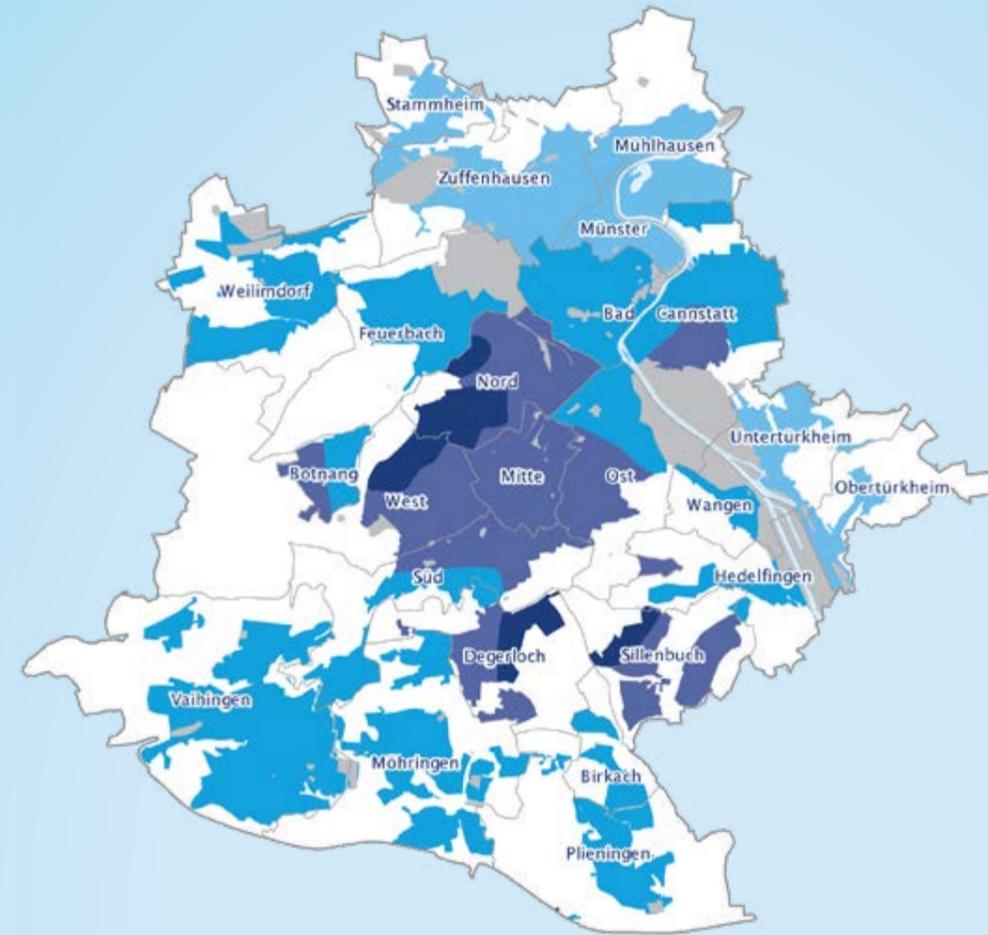
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungs-miete (re.) — Haushaltseinkommen (re.)

Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



■ Kauffälle (li.) ■ Umsatz in Mio. € (li.) — Preis je Kauffall in Mio. € (re.)



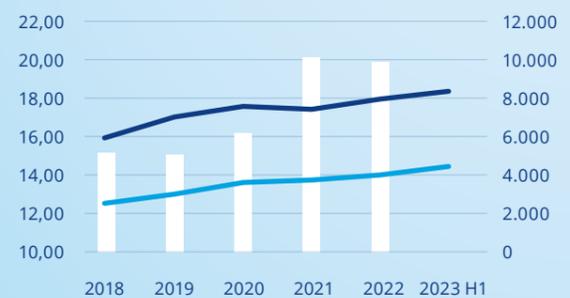
■ Sehr gute Lage
■ Gute Lage
■ Mittlere Lage
■ Einfache Lage
□ Gewässer
■ Industrie

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	17,00-24,00	15,00-23,00	13,00-19,00	12,00-16,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	21,00-28,00	19,00-25,00	16,00-22,00	13,50-19,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	24,0-26,0	20,0-22,0	17,0-19,0	16,0-18,0	→
Preis in €/m²	6.000-8.000	4.500-6.000	3.000-4.500	2.500-3.000	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

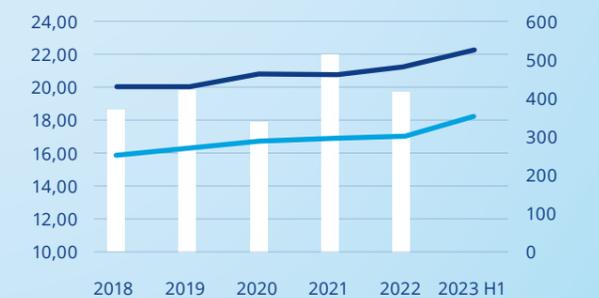
Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



■ Angebote (re.) — Durchschnittsmiete (li.) — Spitzenmiete (li.)

Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



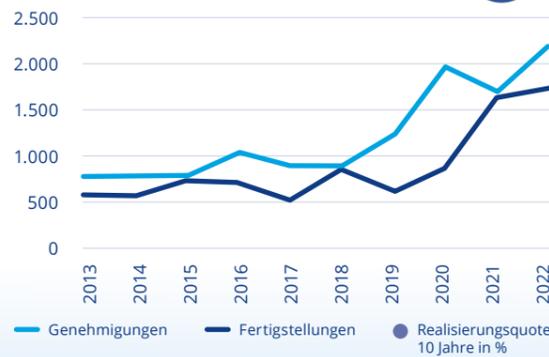
Wiesbaden

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	153.182	+ 2,2 % + 3.368	+ 1,6 % + 2.431
Bevölkerung	280.324	+ 0,6 % + 1.670	+ 1,0 % + 2.891
BIP (real) in Mrd. €	17,6	+ 2,1 % + 0,4	+ 6,2 % + 1,1
Beschäftigte	195.096	+ 4,6 % + 8.590	+ 0,6 % + 1.146
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	58.260	+ 14,9 % + 7.562	+ 16,8 % + 9.795

Wohnungsbau

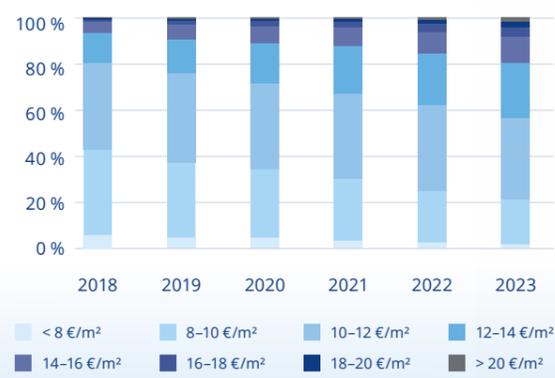
Genehmigungen und Fertigstellungen

72 %



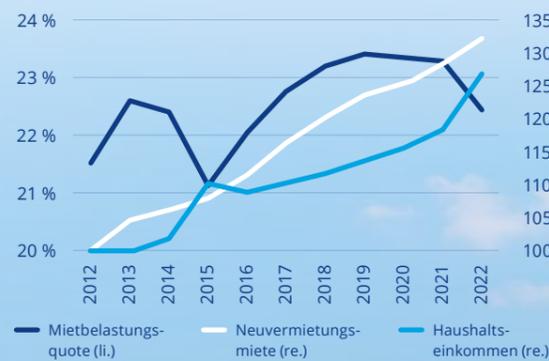
Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



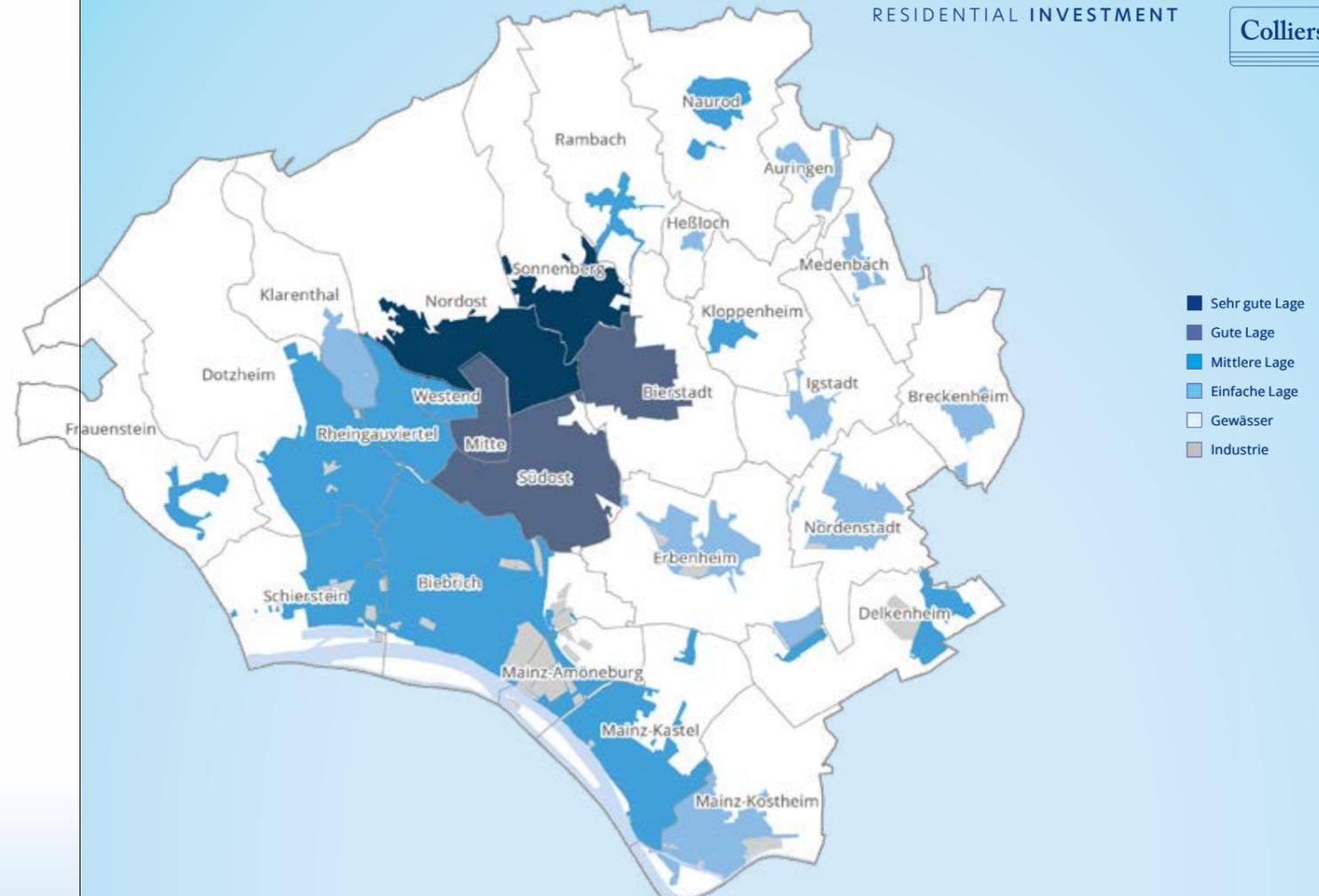
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,00-20,00	11,00-18,00	9,50-16,50	8,50-14,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	16,00-22,00	15,00-20,00	13,50-18,50	12,00-17,50	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	18,0-23,5	16,5-21,5	15,0-19,5	14,0-17,0	→
Preis in €/m²	3.200-4.000	2.600-3.350	2.000-2.800	1.500-1.950	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



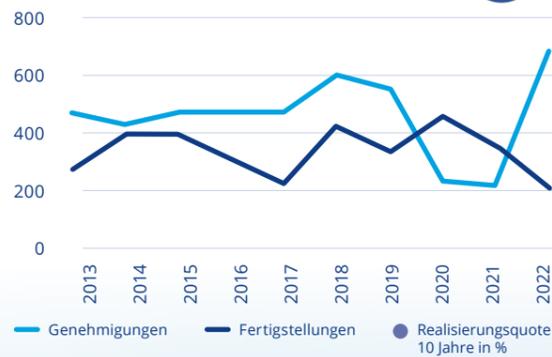
Wuppertal

	2022	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	187.031	+ 1,6 % + 2.870	+ 0,8 % + 1.464
Bevölkerung	355.359	+ 0,5 % + 1.769	- 0,3 % - 989
BIP (real) in Mrd. €	12,2	- 3,8 % - 0,5	+ 2,2 % + 0,3
Beschäftigte	176.241	+ 0,8 % + 1.314	- 2,3 % - 4.110
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	50.097	+ 21,1 % + 8.723	+ 16,1 % + 8.082

Wohnungsbau

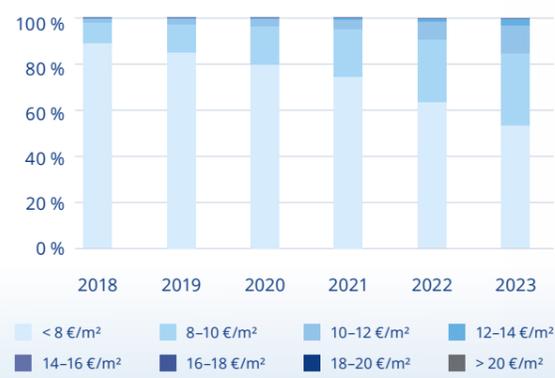
Genehmigungen und Fertigstellungen

74 %



Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



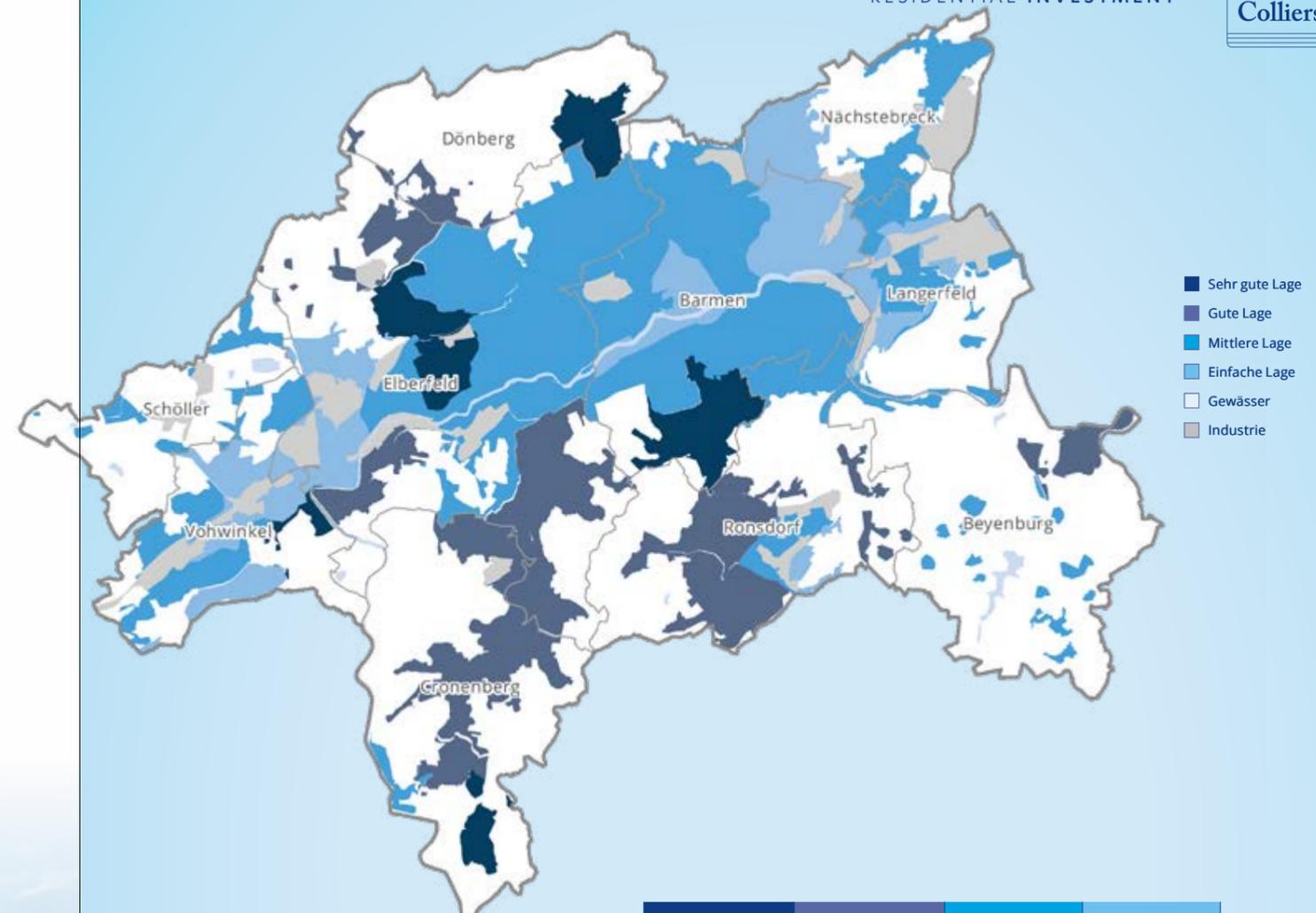
Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2012 = 100)



Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

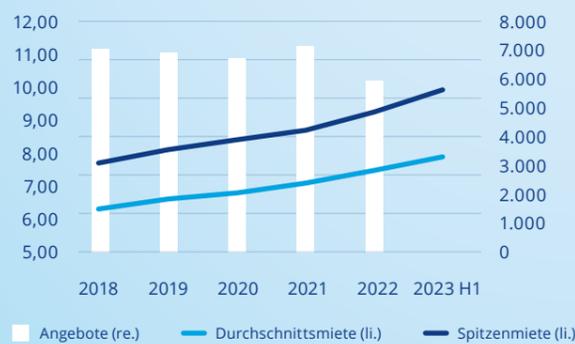


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Mieten					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	8,50-14,00	8,00-11,00	7,00-9,50	6,00-8,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-16,00	11,50-14,00	11,00-13,50	10,00-13,00	↗
Wohn- & Geschäftshäuser					
Faktoren	13,0-17,0	12,0-15,0	11,5-13,5	10,0-11,5	→
Preis in €/m²	1.300-1.900	1.000-1.350	750-1.200	600-1.000	→

↑ positiv ↗ leicht positiv → stabil ↘ leicht negativ ↓ negativ

Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers



Quellenverzeichnis

Oxford Economics
Bulwiengesa AG / RIWIS
VALUE AG
Deutsche Hypo
Statistisches Bundesamt
Statistische Landesämter

GEWOS
Bundesbank
Europäisches Parlament
Europäische Kommission
Bundesministerium der Justiz
Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung

Techem
Lokale Gutachterausschüsse der Städte

Picture Credits: Adobe Stock, Shutterstock



Methodik



Im Bericht werden seit diesem Jahr erstmals 52 Städte anstatt bisher 42 Städte detailliert aufbereitet. Es handelt sich hierbei um die nach Einwohnerzahl 50 größten Städte Deutschlands sowie zwei Städte, die aufgrund von hoher Marktaktivität ergänzend in den Bericht aufgenommen wurden.

Auf den Seiten der einzelnen Städtekapitel werden die wichtigsten Daten und Entwicklungen in den Bereichen Demografie, Ökonomie und des lokalen Wohnungsmarkts dargestellt. Neben den aktuellsten Daten gehen wir auf die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre ein und zeigen ergänzend, sofern verfügbar, auch Prognosen und Trends für die kommenden fünf Jahre auf.

Nach der detaillierten Betrachtung des Wohnungsbaus der letzten 10 Jahre liegt der weitere Fokus auf den Wohnkosten und der Bezahlbarkeit auf den lokalen Märkten, dargestellt anhand der Mietwohnungsangebote nach Preiskategorien sowie der Mietbelastungsquote, welche den prozentualen Anteil des Haushaltseinkommens darstellt, der für die monatliche Nettokaltmiete bei aktueller Neuanmietung einer beispielhaften 95 Quadratmeter großen Wohnung zur ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet ist.

Darüber hinaus erfolgt die Darstellung des Investmentmarkts auf Basis der Kauffälle und des Geldvolumens für Wohn- und Geschäftshäuser in den vergangenen fünf Jahren, inklusive der Entwicklung des durchschnittlichen Preises je Verkaufsfall als Indikator für die allgemeine Preisentwicklung. Die Daten hierzu wurden bei allen 52 lokalen Gutachterausschüssen nach einheitlichen Kriterien abgefragt, um Vergleichbarkeit zu gewährleisten und evidenzbasierte Aussagen zur Marktliquidität und Preisentwicklung tätigen zu können.

Weiterhin wurden für alle Städte die Wohnlagen nach vier Klassen definiert und für diese lagespezifisch die Neuvermietungsmieten für Bestandswohnungen sowie die Erstvermietungsmieten für Neubauwohnungen bewertet. Die Wohnlageklassen basieren auf einer Hauptwohnlage eines jeden Stadtteils, die in Einzelfällen durch kleinräumige Lagebewertungen ergänzt wurden. Die Datenbasis für die Mieten bilden Angebotsmieten der vergangenen 12 Monate für freifinanzierte Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 35 und 130 Quadratmetern bis zum Stichtag 30. Juni 2023. Auch die Kaufpreisfaktoren und Quadratmeterpreise für Wohn- und Geschäftshäuser wurden für die einzelnen Lagekategorien bewertet. Sämtliche Marktinformationen wurden um den von Colliers erwarteten Trend für das Jahr 2024 ergänzt.

Abgeschlossen werden die jeweiligen Städtekapitel durch die Darstellung der allgemeinen Mietentwicklung in der Stadt, wobei es sich um Wiedervermietungsmieten bei Neuvertragsabschluss handelt und nicht um Mieten in laufenden Mietverträgen. Hierbei wird zwischen der Wiedervermietung von Bestandswohnungen und der Erstvermietung von Neubauwohnungen unterschieden. Neben der flächengewichteten Durchschnittsmiete ist ergänzend die Spitzenmiete dargestellt, um das Mietpotenzial in der jeweiligen Stadt aufzuzeigen. Die Spitzenmiete ist definiert als die Miete für die teuersten 10 Prozent am Markt angebotenen Wohnungen. Abgerundet wird dies durch die Angabe der Anzahl an Mietangeboten für die Jahre 2018 bis 2022. Für das erste Halbjahr 2023 wurde auf die Darstellung des Mietangebots verzichtet, da der halbjährige Zeitraum hier zu einer Datenverfälschung geführt hätte.

In allen Regionen präsent Colliers in Deutschland

Kennzahlen Deutschland (2022)

494

Mitarbeiter/-innen

492

Vermietungs-Deals

158

Investment-Deals

286

Berater/-innen

4,7 €

Transaktionsvolumen (Mrd.)

1.611.843

Vermietungsvolumen (m²)

16,2 €

Bewertungsvolumen (Mrd.)



Standorte

Hamburg

Burchardstraße 17 | 20095 Hamburg
Tel.: +49 40 328701-0

Leipzig

Grimmaischer Steinweg 5 | 04103 Leipzig
Tel.: +49 341 2182990-0

Düsseldorf

Königsallee 60 c | 40212 Düsseldorf
Tel.: +49 211 862062-0

Dresden

Trompeterstraße 5 | 01069 Dresden
Tel.: +49 351 89732002

Köln

Kaiser-Wilhelm-Ring 15 | 50672 Köln
Tel.: +49 221 986537-0

Nürnberg

Am Tullnaupark 15 | 90402 Nürnberg
Tel.: +49 911 462795-0

Wiesbaden

Klingholzstraße 7 | 65189 Wiesbaden
Tel.: +49 611 723979-69

Stuttgart

Königstraße 5 | 70173 Stuttgart
Tel.: +49 711 22733-0

Frankfurt am Main

Thurn-und-Taxis-Platz 6 | 60313 Frankfurt a. M.
Tel.: +49 69 719192-0

München

Dachauer Straße 63 | 80335 München
Tel.: +49 89 624294-0

Berlin

Budapester Straße 50 | 10787 Berlin
Tel.: +49 30 202993-0

Copyright © 2023 Colliers International Deutschland GmbH

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Auswirkungen des Ukrainekriegs und die globalen Reaktionen darauf wie die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen.

Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH.

© 2023. Alle Rechte vorbehalten.



Accelerating success.

Colliers International
Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main