



Colliers

Accelerating success.

Deutschland 2021 / 2022

# Residential Investment

Wohn- und Geschäftshäuser  
im Überblick

# Editorial



**Felix von Saucken**

Head of Residential | Germany

[felix.vonsaucken@colliers.com](mailto:felix.vonsaucken@colliers.com)

Wohn- und Geschäftshäuser bieten in Deutschland die wichtigste Wohnform. Sie stellen mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestands und sind für den Großteil der Stadtbevölkerung alternativlos. Seit der Jahrtausendwende leben mehr als drei Viertel der Deutschen in Städten – Tendenz weiter steigend. Als Folge hat auch das Interesse der Investoren weiter zugenommen: In den letzten zehn Jahren hat sich das Investitionsvolumen im Mehrfamilienhaussegment mehr als verdoppelt. Von einem gesamten Investitionsvolumen in Wohnimmobilien von 202 Mrd. € im Jahr 2020 entfielen 59 Mrd. € auf Mehrfamilienhäuser – damit konnte sogar das Rekordergebnis des Vorjahres noch einmal übertroffen werden.

Für den aktuellen Report Residential Investment 2021/2022 haben wir 42 deutsche Städte intensiv analysiert und bewertet. Der Berichtszeitraum reicht bis zum ersten Halbjahr 2021, womit wir erstmals umfänglich die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie abbilden. Die wichtigste Erkenntnis: Deutschland bleibt einer der sichersten Wohnmärkte in Europa. Zwar lassen sich erschwerte Migrationsbedingungen kurzfristig in den teilweise sinkenden Einwohner- und Haushaltszahlen wiederfinden, doch sind die Marktindikatoren davon unbeeinflusst und die Zukunftsaussichten weiterhin positiv.

Diese Zuversicht zeigt sich insbesondere in den Kaufpreisen für Wohneigentum. Diese haben sich in den betrachteten Städten über Jahrzehnte kontinuierlich erhöht und ihr Wachstum hat sich im Niedrigzinsumfeld der letzten Jahre noch einmal deutlich beschleunigt. Auch unter Einfluss der Pandemie ist dieser Trend ungebrochen. Gleiches gilt für Mietpreise, die ihren Wachstumspfad der Vorjahre fortsetzen. Nachdem der Mietendeckel in Berlin gekippt wurde, ziehen auch die Preise für Bestandswohnungen in der Hauptstadt wieder an.

Den Rufen nach preisgünstigem Wohnraum in den Städten stehen erhöhte Energieeffizienzansprüche der ESG-Kriterien und damit steigende Kosten gegenüber. Es obliegt der neuen Regierung, anreizkompatible Rahmenbedingungen zu schaffen, in denen die Marktakteure beiden Forderungen gerecht werden können. Über kurz oder lang werden sich die anhaltende Wohnungsnachfrage und die Wachstumsaussichten der Städte in weiteren Preissteigerungen niederschlagen. Mit der erwiesenen Krisenresistenz der Märkte erwarten wir, dass Investoren den Fokus auf die Assetklasse Wohnen künftig noch verstärken werden.

Frankfurt am Main, September 2021

# Inhalt

Colliers International	4
Deutschland in Europa	6
Deutschland	8
Investmentmarkt	10
Neubau/Haushalte	12
<b>City Reports</b>	<b>14</b>
Aachen	16
Augsburg	19
Berlin	22
Bonn	25
Braunschweig	28
Bremen	31
Darmstadt	34
Dortmund	37
Dresden	40
Düsseldorf	43
Erfurt	46
Essen	49
Frankfurt	52
Fürth	55
Hamburg	58
Hanau	61
Hannover	64
Heidelberg	67
Ingolstadt	70
Karlsruhe	73
Kiel	76
Köln	79
Krefeld	82
Leipzig	85
Leverkusen	88
Lübeck	91
Magdeburg	94
Mainz	97
Mannheim	100
Mönchengladbach	103
München	106
Münster	109
Neuss	112
Nürnberg	115
Offenbach	118
Oldenburg	121
Potsdam	124
Regensburg	127
Stuttgart	130
Wiesbaden	133
Wolfsburg	136
Würzburg	139
Quellenverzeichnis	142
Standorte	143

## Residential Germany



**Felix von Saucken**

Managing Director  
Head of Residential  
Germany

felix.vonsaucken@colliers.com  
+49 69 719192-0



**Monica Popescu**

Head of Portfolio  
Investment & Advisory  
Germany

monica.popescu@colliers.com  
+49 69 719192-0



**Dr. Lars Vandrei**

Associate Director  
Research Residential  
Germany

lars.vandrei@colliers.com  
+49 30 202993-0

## Capital Markets Residential



BERLIN

**David Kohls**

david.kohls@colliers.com  
+49 30 202993-0



LEIPZIG

**Bastian Kunau**

bastian.kunau@colliers.com  
+49 341 2182990-0



NRW

**Niels Zavbi**

niels.zavbi@colliers.com  
+49 221 986537-0



FRANKFURT

**Garlef Konrad Reche**

garlef.reche@colliers.com  
+49 69 719192-0



MÜNCHEN

**Felix Kugler**

felix.kugler@colliers.com  
+49 89 624294-0



STUTT GART

**Frank Leukhardt**

frank.leukhardt@colliers.com  
+49 711 227332-0



HAMBURG

**Florian Tack**

florian.tack@colliers.com  
+49 40 328701-0



NÜRNBERG

**Harald März**

harald.maerz@colliers.com  
+49 89 624294-0

## Wohn- und Geschäftshäuser



BERLIN

**Kemal Zeyveli**

kemal.zeyveli@colliers.com  
+49 30 202993-0



HAMBURG

**Ulrich Mosel**

ulrich.mosel@colliers.com  
+49 40 328701-0



MÜNCHEN

**Felix Kugler**

felix.kugler@colliers.com  
+49 89 624294-0



DÜSSELDORF

**Kathrin Kuhr**

kathrin.kuhr@colliers.com  
+49 211 862062-0



KÖLN

**Niels Zavbi**

niels.zavbi@colliers.com  
+49 221 986537-0



STUTT GART

**Frank Leukhardt**

frank.leukhardt@colliers.com  
+49 711 227332-0



FRANKFURT

**Kai-Alexander Krummel**

kai-alexander.krummel@colliers.com  
+49 69 719192-0



LEIPZIG

**Bastian Kunau**

bastian.kunau@colliers.com  
+49 341 2182990-0

## Lokale Kompetenz weltweit



Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart mit rd. 500 Mitarbeitern vertreten. Unser Anspruch ist es, gemeinsam mit unseren Kunden Mehrwert zu schaffen. Das Dienstleistungsangebot von Colliers International umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewer-

be-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Land und Forst, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertungen, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIGI) mit über 18.000 Experten in 67 Ländern tätig.

## Kennzahlen Colliers

67

Länder

2,8 Mrd. €

Umsatz

18.000+

Mitarbeiter/innen

180 Mio.

Verwaltet (m<sup>2</sup>)

54.000

Deals

35 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

# Deutschland in Europa



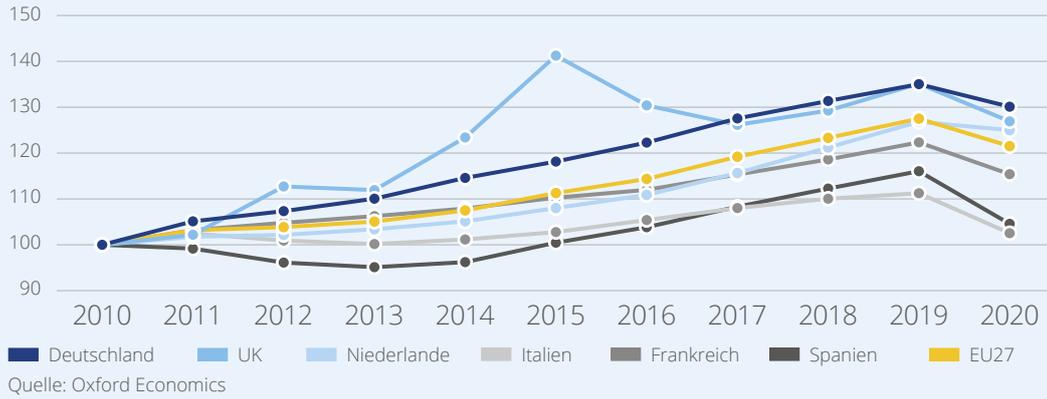
Mit 3,4 Bio. € erwirtschaftete Deutschland im Jahr 2020 ein Viertel des Bruttoinlandsprodukts der EU27 (13,3 Bio. €) und ist damit die mit Abstand bedeutendste Volkswirtschaft in Europa. Im Schatten der Corona-Pandemie ist die Wirtschaftsleistung gegenüber den Vorjahren jedoch zurückgegangen. Mit einer nominalen Schrumpfung von lediglich 3,4% konnte die Deutsche Wirtschaft die Effekte der Pandemie jedoch gut kompensieren. Deutlich stärkere Einbußen verzeichneten vor allem Länder mit einer eher tourismuslastigen Wirtschaftsstruktur – am stärksten betroffen war Spanien mit einem Minus von rund 10%.

Die Entwicklung der Wirtschaftsleistung hat sich bisher kaum in den verfügbaren Einkommen der Haushalte niedergeschlagen. In Deutschland hat sich der Wert von 2019 auf 2020 nominal sogar noch einmal erhöht auf nun etwa 50.700€ pro Haushalt. Auch für die anderen betrachteten Regionen war der Trend insgesamt positiv, wie der Vergleich mit dem Fünfjahresdurchschnitt zeigt. Lediglich in Italien und Großbritannien ist das Einkommen derzeit etwas niedriger, wobei

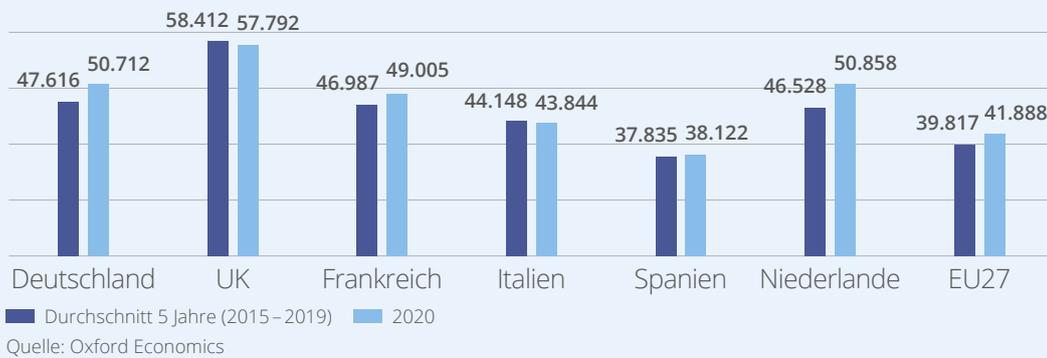
dies im Falle des Vereinigten Königreichs im außergewöhnlich hohen Wert im Jahr 2015 begründet ist, der wiederum teilweise auf den damaligen hohen Wechselkurs zurückzuführen ist.

Die hohe Kaufkraft und das aktuell sehr günstige Kapital drücken sich in der Nachfrage nach Wohneigentum aus. Seit 2010 weist der Hauspreisindex für Deutschland im Vergleich zu anderen großen Volkswirtschaften wie Frankreich oder Großbritannien den höchsten Anstieg (65%) auf und liegt auch deutlich über dem EU-Durchschnitt von 26%. Als Treiber der rasanten Entwicklung stehen jedoch auch die Baukosten in engem Zusammenhang mit den Preisen. Nach Großbritannien sind diese in Deutschland seit 2010 am stärksten gestiegen – um rund zwei Prozent jährlich. Vor allem in den letzten fünf Jahren hat sich der Preisanstieg stark beschleunigt.

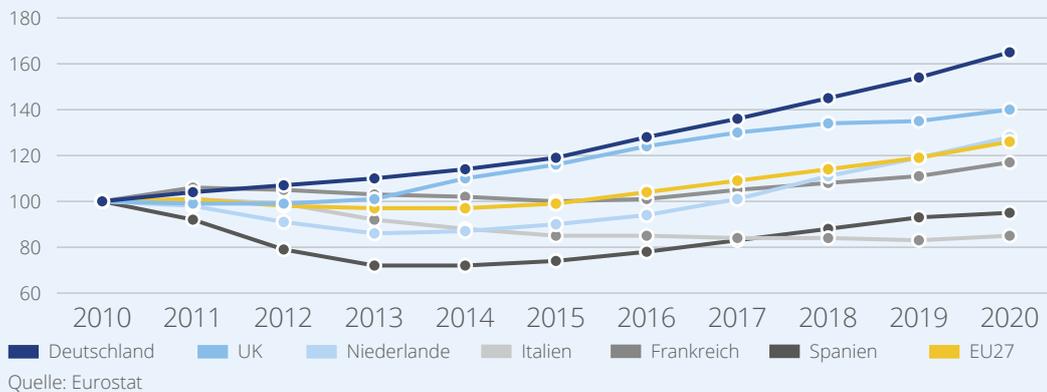
### Entwicklung Bruttoinlandsprodukt im europäischen Vergleich Index 2010 = 100



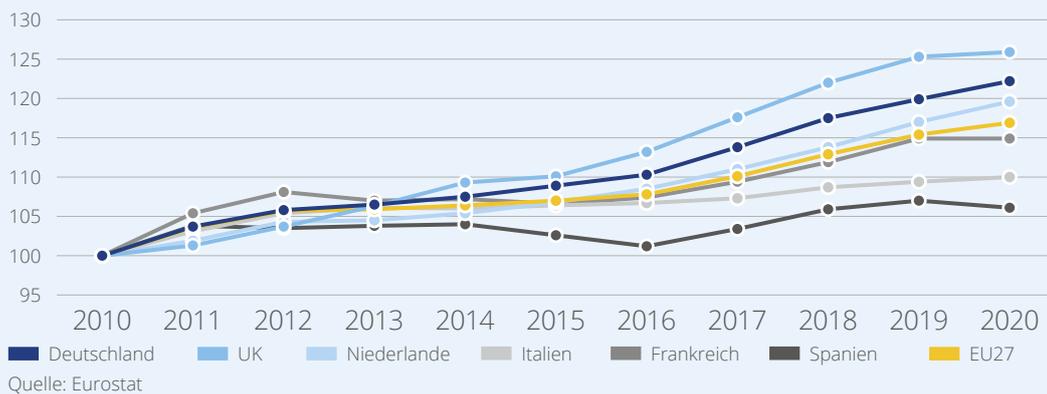
### Verfügbares Haushaltseinkommen im Vergleich in € pro Jahr



### Hauspreise Index 2010 = 100



### Baukostenentwicklung für neue Wohngebäude Index 2010 = 100



# Deutschland



Nach einer durchweg positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist die Bevölkerung im Jahr 2020 erstmals wieder um rund 11.700 Personen geschrumpft. Grund für diese Entwicklung ist vor allem der geringere Zuzug von Neubürgern aufgrund der Corona-Pandemie. Dennoch werden bis 2024 weiterhin leichte jährliche Zuwächse erwartet, bevor sich der Trend umkehren und die Bevölkerung allmählich abnehmen dürfte. Aufgrund von kleiner werdenden Haushalten dürfte deren Anzahl dennoch weiter steigen – um etwa 2,5% bis 2035. Die fortschreitende Urbanisierung macht die Entwicklung in den Städten umso dynamischer. Hier wird ein Haushaltswachstum von 6,7% prognostiziert.

Deutschlandweit betrachtet sind aktuell rechnerisch Wohnungen in ausreichender Zahl vorhanden, um ein gesundes Marktgeschehen zu ermöglichen. Allerdings konzentriert sich die Wohnungsnachfrage vor allem auf die Städte, sodass dennoch eine verstärkte Bauaktivität erforderlich ist. Und tatsächlich zieht diese weiter an: In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stetig gestiegen. Im Jahr 2020 wurden erstmals mehr als 300.000 Wohneinheiten fertig-

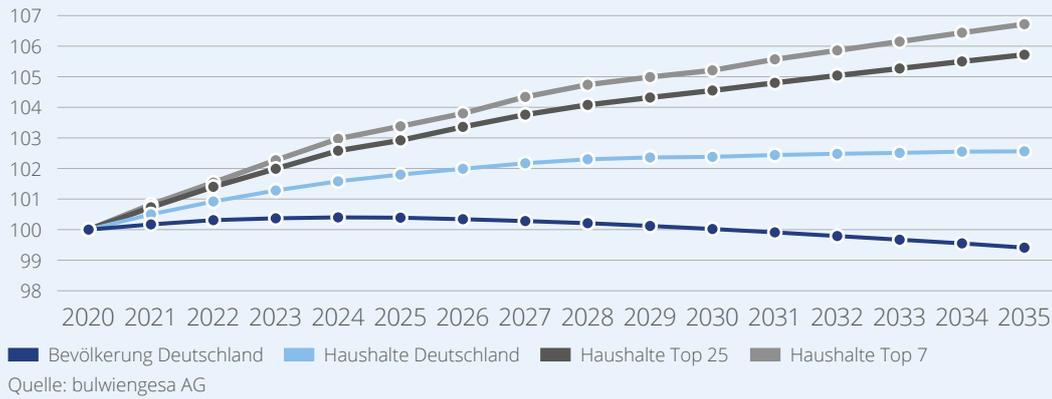
gestellt und auch die Genehmigungen liegen mit knapp 370.000 fast auf dem Spitzenniveau von 2016.

Auch bei Investoren gewinnt die Assetklasse Wohnen weiter an Beliebtheit. Trotz pandemiebedingt rückläufigem Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien, legten Wohninvestments im Vergleich zum Vorjahr noch einmal zu und markieren einen neuen Rekord bei 59 Mrd. €.

Die Mietpreise sind sowohl für Bestands- als auch Neubauobjekte erneut gestiegen. Im Bundesdurchschnitt setzte sich das jährliche Preiswachstum von nominal 2,7% (real 1,6%) im Jahr 2020 fort und beschleunigte sich im ersten Halbjahr 2021 weiter auf 11,18€/m<sup>2</sup> bei Erst- und 7,76€/m<sup>2</sup> bei Wiedervermietungen. In den Top 7 war die Preisentwicklung noch deutlich dynamischer. Die starken Preissteigerungen von 2019 auf 2020 von +1,00€/m<sup>2</sup> für Erst- und +0,50€/m<sup>2</sup> für Wiedervermietungen wurden im ersten Halbjahr 2021 erneut vollzogen – auf 16,95€/m<sup>2</sup> bzw. 12,50€/m<sup>2</sup>. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von 12,2% im Neubausegment.

*Ab diesem Jahr werden für Deutschland und die Top 7 – wie auch in den City Reports – Medianwerte für Miet- und Kaufpreise ausgewiesen. Daraus ergeben sich Abweichungen zum Vorjahresbericht.*

## Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035 Index 2020 = 100



## Wohnungsfertigstellungen und Genehmigungen in 1.000



## Transaktionsvolumen in Mrd. €



## Mieten Neubau (Erstvermietung in €/m²)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 1. HJ.	2012-2020 total	Pro Jahr nominal	Pro Jahr real
Deutschland	8,89	8,93	9,19	9,74	10,00	10,06	10,48	10,71	10,98	11,18	23,5%	2,7%	1,6%
Top-7-Städte	12,30	12,50	12,61	13,01	13,52	14,25	14,91	15,00	16,00	16,95	30,1%	3,3%	2,2%

## Mieten Bestand (Wiedervermietung in €/m²)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 1. HJ.	2012-2020 total	Pro Jahr nominal	Pro Jahr real
Deutschland	6,06	6,14	6,38	6,43	6,63	6,85	7,08	7,31	7,50	7,76	23,8%	2,7%	1,6%
Top-7-Städte	8,67	9,12	9,47	9,66	10,00	10,69	11,25	11,51	12,00	12,50	38,4%	4,1%	3,0%

Quelle: Colliers, Value AG



# Investmentmarkt

Im Jahr 2020 wurden in den 42 betrachteten Städten 8.684 Wohn- und Geschäftshäuser zu einem Transaktionsvolumen von 20,5 Mrd. € gehandelt. Die fünf aktivsten Märkte zeigen allesamt einen Umsatz von mehr als 1,0 Mrd. € und machen zusammen mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens aus. Nach Berlin mit allein 5,1 Mrd. € wurden die höchsten Volumina in München (1,8 Mrd. €), Hamburg (1,5 Mrd. €), Dresden (1,2 Mrd. €) und Frankfurt (1,1 Mrd. €) erzielt. Dresden verzeichnet einen um 33% höheren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr und unterstreicht damit seine Attraktivität für Wohninvestments, die in der sächsischen Landeshauptstadt deutlich vor anderen Assetklassen liegen.

Nachdem im Vorjahr vor allem Märkte in den Rhein-Main-Regionen gewachsen waren, haben sich die Marktaktivitäten nun insbesondere in den bayerischen Städten erhöht. Die stärksten Umsatzanstiege gab es in Würzburg (+ 209% auf 133 Mio. €), Erfurt (+ 132% auf 218 Mio. €) und Ingolstadt (+ 89% auf 45 Mio. €). Darin zeigt sich, dass Investoren vermehrt sekundäre Standorte mit starkem Entwicklungspotenzial in den Fokus nehmen. Doch auch etablierte Standorte verzeichnen zum Teil hohe Zuwächse. Auf Platz 4

findet sich Nürnberg (+ 70% auf 606 Mio. €), dahinter Bremen (+ 58% auf 234 Mio. €) und Stuttgart (+ 40% auf 497 Mio. €).

Es überrascht nicht, dass die teuersten Transaktionen im Durchschnitt in München getätigt wurden. Mit 10,9 Mio. € Umsatz pro Kauffall sind Wohn- und Geschäftshäuser in München fast doppelt so teuer wie in Berlin, das mit 5,6 Mio. € an zweiter Stelle liegt. Platz drei belegt Wiesbaden mit 4,8 Mio. €. Durchschnittlich weniger als 1,0 Mio. € kosteten Wohn- und Geschäftshäuser in den vergleichsweise dünn besiedelten Städten der Metropolregion Rhein-Ruhr mit entsprechend kleineren Gebäuden. Knapp unterhalb der 1,0-Mio.-€-Marke finden sich Leverkusen und Dortmund. Noch geringere Durchschnittspreise zahlten Investoren in Essen (0,8 Mio. €), Krefeld sowie Mönchengladbach (jeweils 0,6 Mio. €). Außerhalb Nordrhein-Westfalens lagen die Durchschnittspreise nur in Lübeck mit 0,8 Mio. € so niedrig.

## Transaktionszahlen Wohn- und Geschäftshäuser nach Umsatz 2020 absteigend sortiert

	Kauffälle 2018	Kauffälle 2019	Kauffälle 2020	Umsatz 2018 (Mio. €)	Umsatz 2019 (Mio. €)	Umsatz 2020 (Mio. €)	Umsatz pro Kaufall 2020 (Mio. €)
Berlin	1.038	887	927	5.512,0	4.824,4	5.148,0	5,6
München	120	168	161	1.127,0	1.997,0	1.758,0	10,9
Hamburg	498	506	382	1.868,0	1.931,9	1.454,0	3,8
Dresden	356	325	358	1.127,0	915,0	1.217,0	3,4
Frankfurt	361	402	355	1.070,0	1.573,0	1.078,0	3,0
Köln	596	669	571	1.083,0	1.142,0	901,0	1,6
Leipzig	452	350	360	688,6	642,1	754,0	2,1
Hannover	454	437	460	670,3	774,0	666,0	1,4
Nürnberg	202	205	209	325,0	356,0	606,0	2,9
Düsseldorf	381	388	301	601,7	737,4	542,0	1,8
Stuttgart	214	210	224	545,4	355,8	497,0	2,2
Dortmund	421	502	517	482,8	428,0	474,0	0,9
Essen	553	606	559	444,0	453,0	422,0	0,8
Wiesbaden	109	89	88	242,9	372,8	419,0	4,8
Aachen	192	266	257	178,9	414,6	375,0	1,5
Augsburg	121	140	137	204,0	360,0	374,0	2,7
Mainz	112	109	109	205,3	328,7	271,0	2,5
Bonn	206	206	188	375,0	241,0	254,0	1,4
Bremen	210	211	233	195,4	148,1	234,0	1,0
Erfurt	116	88	84	99,8	94,0	218,0	2,6
Münster	124	140	159	213,0	190,4	205,0	1,3
Heidelberg	75	91	79	185,0	223,0	201,0	2,5
Krefeld	325	363	325	145,8	175,3	197,0	0,6
Mönchengladbach	393	417	334	196,0	198,5	194,0	0,6
Magdeburg	149	169	133	157,1	207,0	184,0	1,4
Offenbach	88	84	46	99,3	165,5	160,0	3,5
Kiel	106	93	84	92,6	134,0	156,0	1,9
Braunschweig	91	94	92	92,3	119,5	145,0	1,6
Karlsruhe	131	126	136	129,5	172,5	143,0	1,1
Würzburg	54	40	54	76,5	43,0	133,0	2,5
Mannheim	227	175	102	376,3	268,3	130,0	1,3
Hanau	84	85	68	134,5	111,0	121,0	1,8
Darmstadt	61	62	55	133,0	204,0	113,0	2,1
Fürth	52	74	73	66,5	119,0	113,0	1,5
Lübeck	134	145	131	74,3	104,0	109,0	0,8
Regensburg	46	51	46	247,0	136,9	104,0	2,3
Potsdam	51	33	28	171,1	92,8	101,0	3,6
Neuss	91	85	77	89,0	82,0	85,0	1,1
Oldenburg	60	59	68	49,9	70,0	70,0	1,0
Leverkusen	75	73	69	53,7	55,6	68,0	1,0
Ingolstadt	43	19	28	38,2	23,8	45,0	1,6
Wolfsburg	28	24	17	69,9	57,4	23,0	1,4
<b>Total</b>	<b>9.200</b>	<b>9.266</b>	<b>8.684</b>	<b>19.937</b>	<b>21.042</b>	<b>20.462</b>	<b>2,4</b>

Quelle: Colliers, lokale Gutachterausschüsse

# Neubau/Haushalte

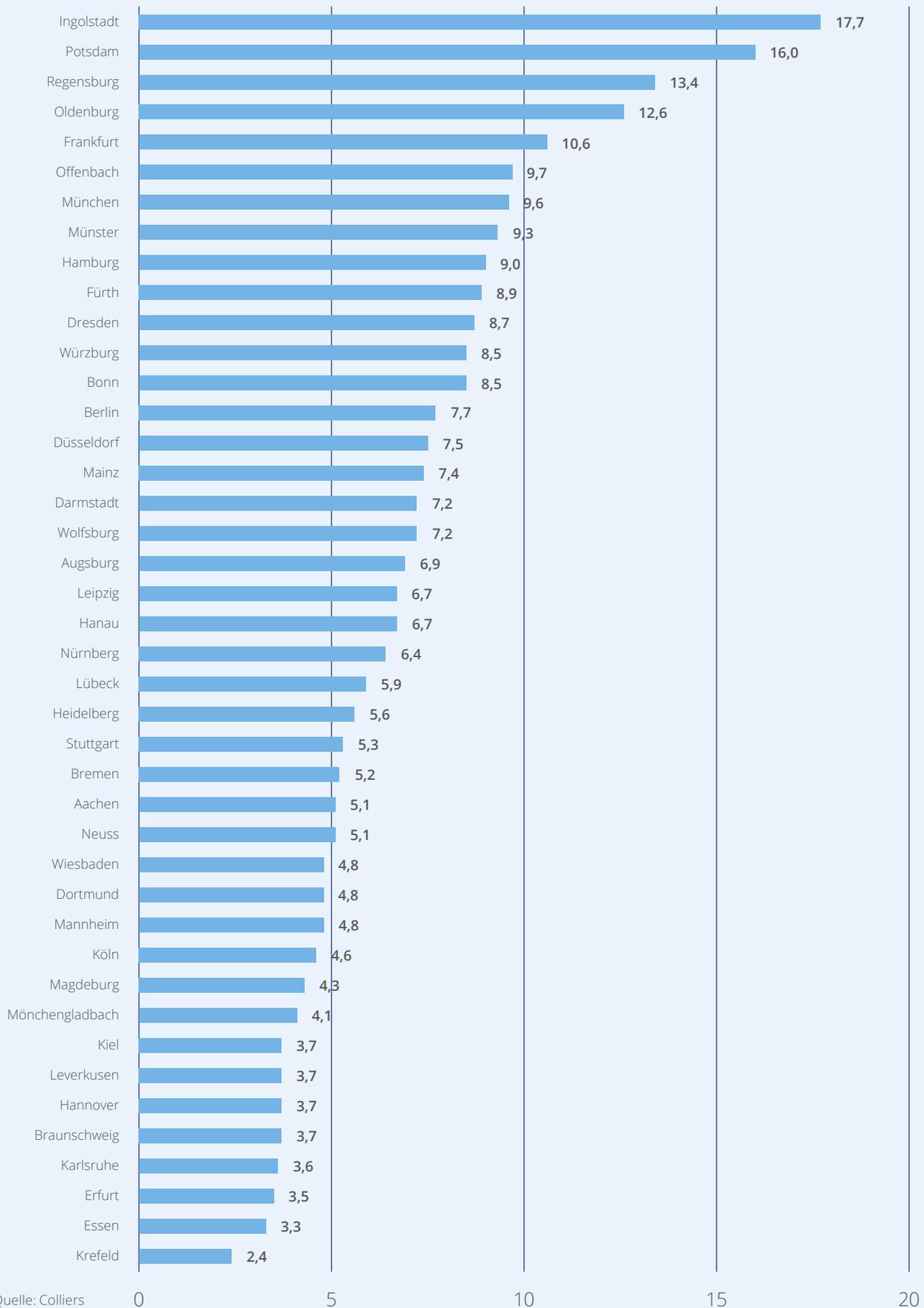


Die Anzahl der Haushalte für die betrachteten Städte im Jahr 2020 basiert in diesem Bericht auf eigenen Berechnungen auf Grundlage von Bevölkerungsdaten der regionalen Ämter, die wir unter Berücksichtigung der fortschreitenden Singularisierung der jeweiligen Regionen auf die Haushaltszahlen übertragen haben. Somit ist in unseren Haushaltszahlen bereits die pandemiebedingt geringere Zuwanderung reflektiert.

In 12 der betrachteten Städte gab es trotz Pandemie noch Bevölkerungswachstum, während die anderen Regionen Bevölkerungsverluste verbuchen mussten. An Haushalten gemessen sind dennoch mehr als die Hälfte der Städte (24) weiter gewachsen. Mit Abstand am stärksten konnte Hanau mit einem Plus von 3,4% an Haushalten zulegen. Auf Platz 2 und 3 liegen mit deutlichem Abstand Potsdam mit 1,4% sowie Leipzig mit 0,9%. Auf der anderen Seite ist Heidelberg mit -1,4% am stärksten geschrumpft, da die Universitätsstadt üblicherweise die höchste Zuwanderung in Relation zur Bevölkerung aufweist und diese in 2020 ausgeblieben ist.

Erfreulicherweise liegt Potsdam auch bei der höchsten Bautätigkeit in Bezug auf die Anzahl der Haushalte und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre auf Platz 2. Nur Ingolstadt hat mit 17,7 neuen Wohnungen pro 1.000 Haushalte und Jahr mehr gebaut. Platz 3 belegt Regensburg. Unter den Top-7-Städten gab es die auf Haushalte bezogene höchste Bauaktivität in Frankfurt, gefolgt von München und Hamburg. Schlusslicht der Neubautätigkeit ist Krefeld, wo als einzige Stadt weniger als drei Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu gebaut worden sind. Bei einem relativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt und moderaten Wachstumsaussichten ist dort jedoch auch nur wenig Neubau notwendig.

## Neu gebaute Wohnungen pro 1.000 Haushalte im fünfjährigen Mittel p. a.





# City Reports

Auf den folgenden Seiten werden für 42 Städte die wichtigsten Daten und Entwicklungen in den Bereichen Bevölkerung, Wirtschaft und lokaler Wohnungsmarkt dargestellt. Neben aktuellen Daten gehen wir auf die Entwicklung der letzten fünf Jahre ein und zeigen auch Prognosen und Trends. Indikatoren zur Angebots- und Nachfragesituation lassen auf den jeweiligen Druck auf den Wohnungsmarkt schließen.

Neben der Darstellung und Analyse der wichtigsten Standort- und Wohnungsmarktdaten sowie der Angebots- und Nachfrageindikatoren wird eine Prognose für die kommenden Jahre aufgezeigt. Abgerundet werden die Rahmendaten durch Angaben zur Entwicklung der Durchschnittsmieten und Kaufpreise. Die Datenbasis dafür bilden Angebotspreise für frei finanzierte Wohnungen ab 35m<sup>2</sup>.

Jede Stadt wurde außerdem nach vier Wohnstandortkategorien bewertet, die in einer Wohnlagenkarte dargestellt sind. Die Einzelstandortkarte basiert auf einer Hauptwohnlage eines jeden Stadtteils, die durch kleinräumige Lagen ergänzt wurde. Für alle Standorte werden die Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen differenziert nach Neubau (Erstvermietung) und Wiedervermietung von Bestandswohnungen dargestellt. Im Segment der Wohn- und Geschäftshäuser, das auch klassische Mehrfamilienhäuser umfasst, werden die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> und die Kaufpreisfaktoren ausgewiesen.

Abgerundet wird jedes Kapitel durch die Transaktionszahlen für die Segmente Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen, die bei allen örtlichen Gutachterausschüssen nach einheitlichen Kriterien abgefragt wurden und Aussagen zur Marktliquidität erlauben.

# Aachen



## Standort

Aachen verzeichnete in den letzten fünf Jahren ein Beschäftigungswachstum von satten 11,2% und ein Haushaltswachstum von 3,5%. Mit einem prognostizierten Haushaltswachstum von 6,6% für die nächsten zehn Jahre setzt sich die positive Entwicklung voraussichtlich fort. Die Neubau- und Bestandsmieten sind im Vergleich zum Vorjahr noch einmal angestie-

gen, insbesondere in den obersten 50%. Die positive Stimmung zeigt sich auch bei den Investoren: Nachdem das Transaktionsvolumen in Wohn- und Geschäftshäuser sich von 2018 auf 2019 mehr als verdoppelt hat, verzeichnet auch das Jahr 2020 ein sehr hohes Niveau von knapp 400 Mio. €.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	149.640   1,66
Haushalte letzte 5 Jahre	5.069   3,5%
Haushalte Prognose 2030	159.572   6,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	20.183
BIP letzte 5 Jahre p. a. *	1,9%
BIP pro Beschäftigtem 2020*	67.436 €
SVP-Beschäftigte 2020	134.929
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	13.616   11,2%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	22.104 €   92,7

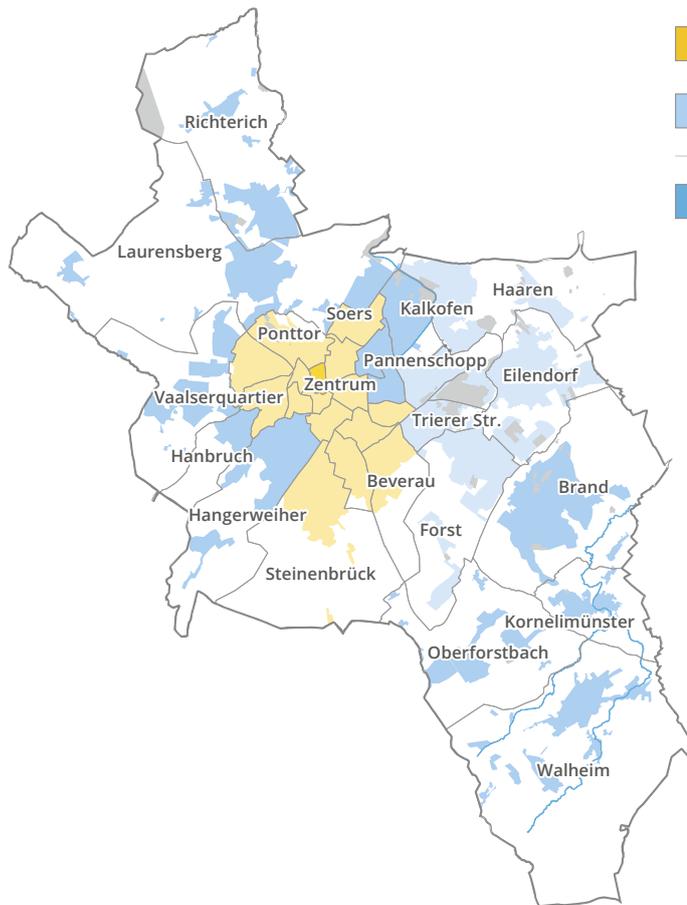
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics  
\*Zahlen beziehen sich auf Lkr. Städteregion Aachen.

### Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Aachen



## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	10,00 – 15,00	9,50 – 14,00	8,50 – 11,50	7,50 – 11,00
Trend	→	→	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 16,00	11,50 – 15,00	10,00 – 14,00	9,00 – 12,00
Trend	→	→	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	20,0 – 25,0	18,5 – 22,0	15,0 – 19,0	14,0 – 17,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	1.900 – 3.200	1.600 – 2.600	1.400 – 2.200	1.200 – 1.800
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.500 – 5.000	3.300 – 4.800	2.400 – 4.300	1.800 – 3.300
Trend	→	→	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	4.600 – 5.300	4.400 – 5.100	3.900 – 4.600	3.600 – 4.200
Trend	→	↗	↗	↗

↗ positiv   ↘ steigend   → stabil   ↙ fallend   ↓ negativ   Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Aachen

# Aachen

## Überblick

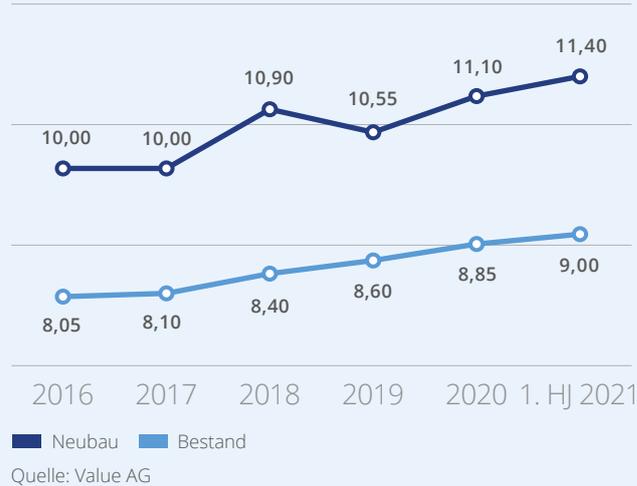
Wohnungsbestand 2020	138.471
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	748
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	616
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	6.368
Mietangebote letztes Jahr	6.465
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	43,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	43,2
Anteil Wohnungen in MFH	77,8%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	76,4

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

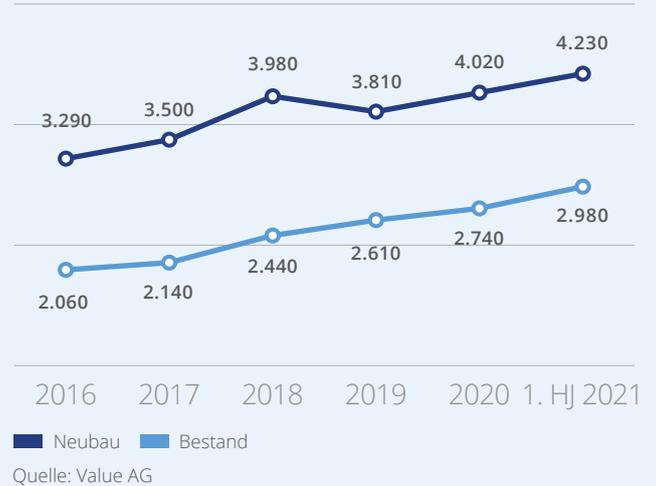
## Wohnungsbau



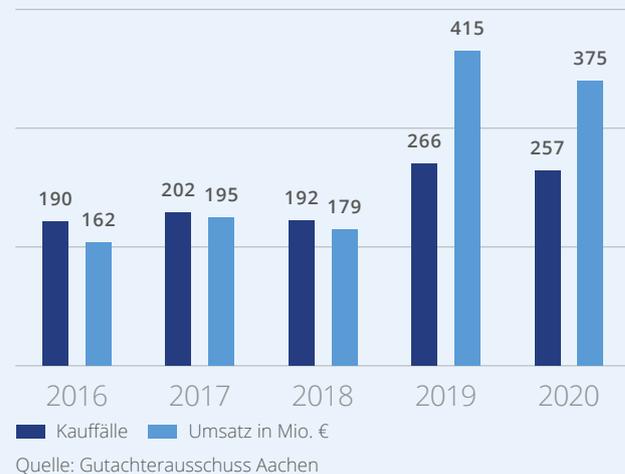
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



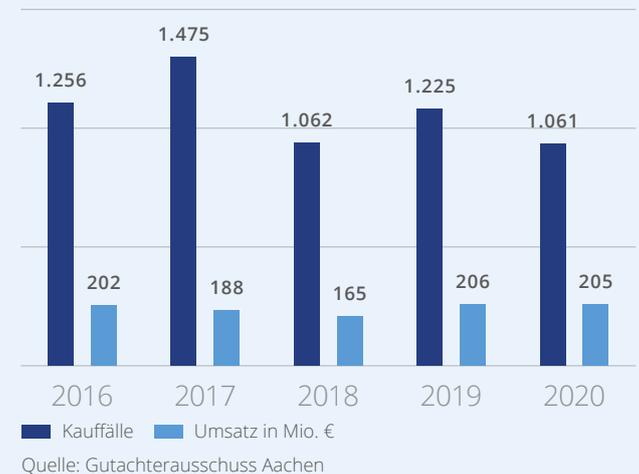
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Die Zahl der Haushalte stieg trotz sinkender Bevölkerungszahl im Vergleich zum Vorjahr um 0,2%, was den Trend zu kleineren Haushalten bestätigt. Die Neubau- und Bestandsmieten steigen weiterhin. Hierbei gab es im Vergleich zum Vorjahr besonders bei den mittleren Neubaumieten einen rasanten Anstieg. Neue Eigentumswohnungen sind nur in geringem

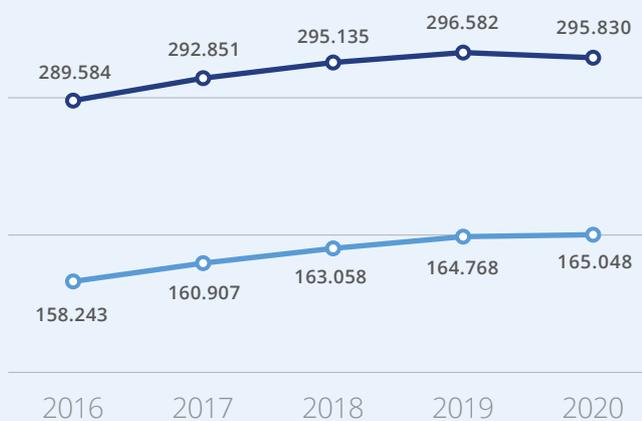
Maße teurer geworden, während Preise für Bestandswohnungen in sämtlichen Segmenten um 200–300 € gestiegen sind. Die Verteuerung zeigt sich auch bei Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser: Trotz konstantem Niveau an Kauffällen hat sich das Investitionsvolumen ab 2019 nahezu verdoppelt und ist auch im Jahr 2020 bei knapp 400 Mio. €.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	165.048   1,79
Haushalte letzte 5 Jahre	8.559   5,5%
Haushalte Prognose 2030	175.087   6,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	21.149
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,0%
BIP pro Beschäftigtem 2020	70.242 €
SVP-Beschäftigte 2020	145.994
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.198   5,9%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	22.881 €   96,0

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

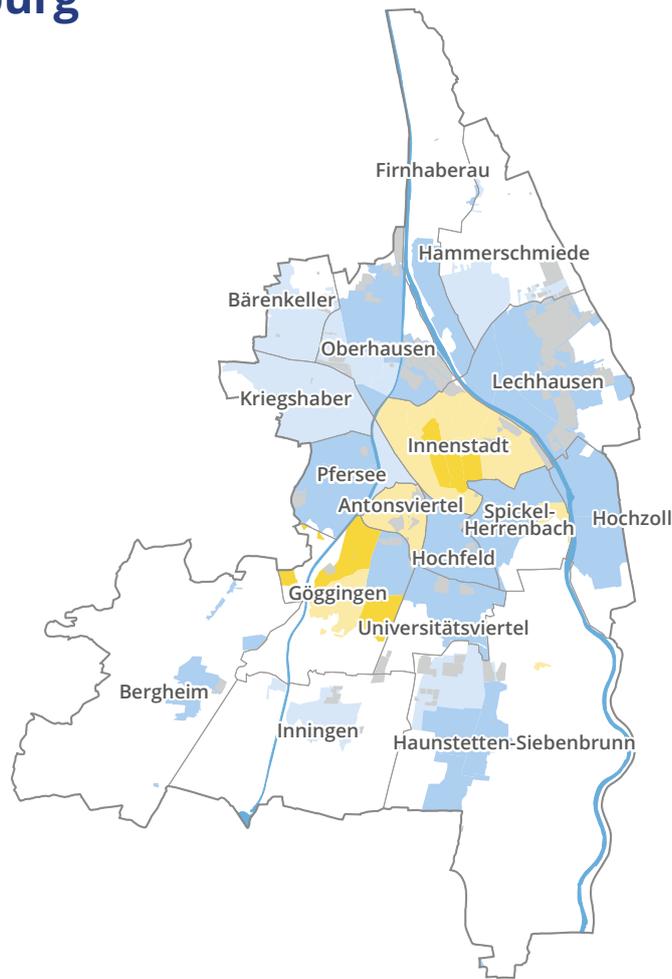
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Augsburg



## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	11,50 – 16,00	11,00 – 14,50	9,50 – 13,00	8,50 – 12,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	14,00 – 18,50	13,50 – 16,50	12,00 – 15,00	11,00 – 14,50
Trend	↗	↗	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	28,5 – 35,5	25,5 – 31,5	24,0 – 28,5	22,5 – 25,5
Trend	↗	↗	→	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.200 – 4.700	2.800 – 3.300	2.200 – 2.700	1.950 – 2.300
Trend	↗	↗	→	→
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	5.000 – 6.800	4.700 – 5.800	3.600 – 5.000	3.300 – 4.600
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	6.300 – 7.700	5.900 – 7.300	5.100 – 6.500	4.300 – 6.200
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Augsburg

# Augsburg

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	154.978
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.125
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.028
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	4.008
Mietangebote letztes Jahr	4.097
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	24,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	24,8
Anteil Wohnungen in MFH	81,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	75,8

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



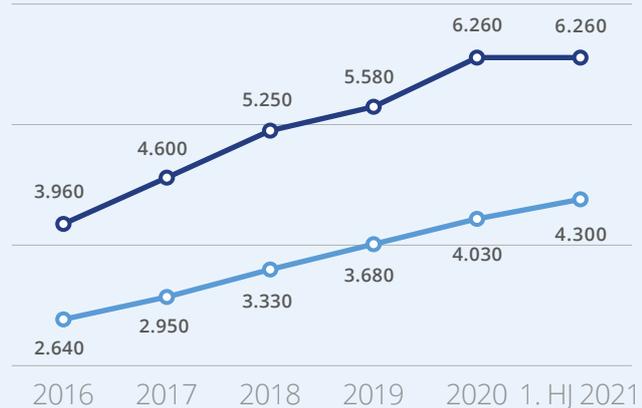
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



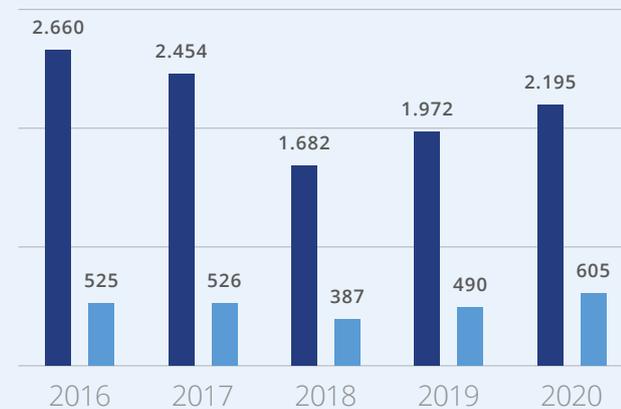
Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Augsburg

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Augsburg



## Standort

Die Bundeshauptstadt machte zuletzt durch Mietregulierung und die Enteignungsdebatte Schlagzeilen. Im Jahr 2020 wurden die wenigsten Wohnungsbauten seit 2014 genehmigt. Auch die Fertigstellungen sind wieder zurückgegangen. Mieten für Bestands- und Neubauwohnungen sind seit Einführung des Mietendeckels auseinandergeklafft. Seit dieser

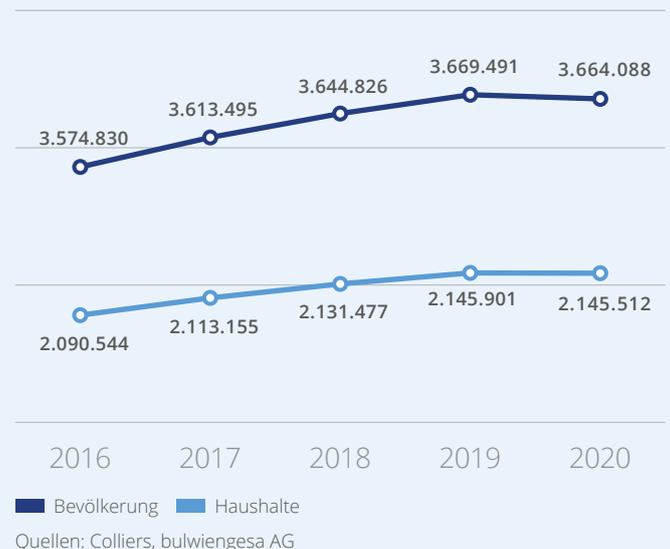
im ersten Quartal 2021 kassiert worden ist, verzeichnen auch Bestandsmieten wieder Wachstum. Ein starker Anstieg lässt sich aber auch bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen beobachten. Da Umwandlungen in Eigentumswohnungen künftig nur noch einschränkt möglich sind, dürften sich insbesondere Bestandsobjekte noch einmal stark verteuern.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	2.145.512   1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	87.014   4,2%
Haushalte Prognose 2030	2.222.383   3,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	180.311
BIP letzte 5 Jahre p. a.	4,4%
BIP pro Beschäftigtem 2020	74.776 €
SVP-Beschäftigte 2020	1.539.285
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	228.206   17,4%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	22.020 €   92,4

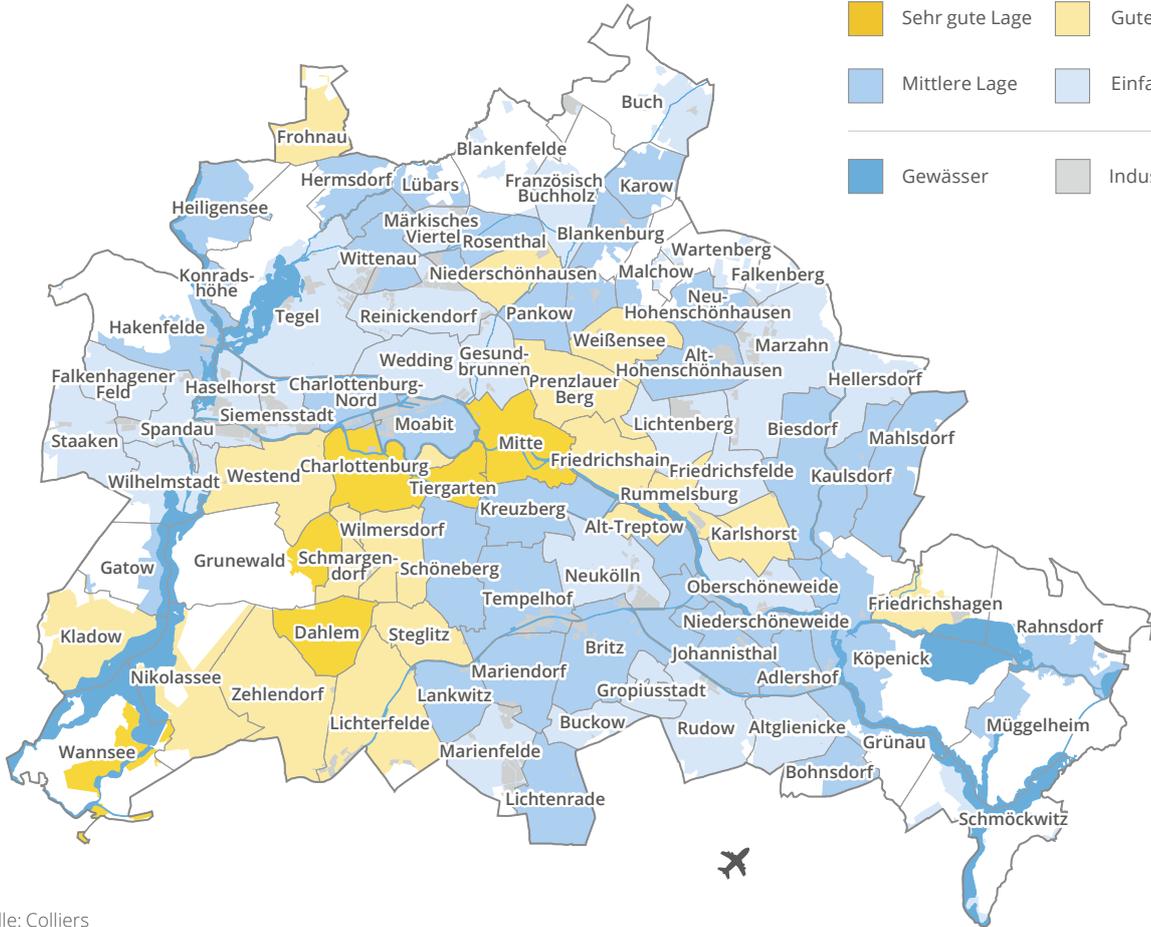
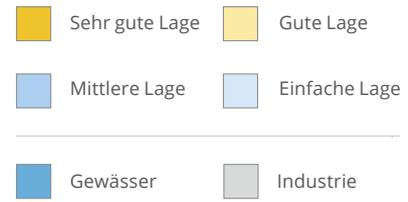
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Berlin

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	14,00 – 25,00	12,00 – 20,00	8,50 – 15,00	7,00 – 12,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	20,00 – 27,50	18,00 – 24,00	13,00 – 20,00	10,00 – 16,50
Trend	⬆️	⬆️	➔	➔
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	34,0 – 45,0	29,0 – 37,0	25,0 – 30,0	22,0 – 29,0
Trend	⬆️	⬆️	⬆️	⬆️
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.200 – 5.700	3.000 – 4.200	2.500 – 3.200	2.000 – 2.600
Trend	➔	⬆️	⬆️	➔
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	6.500 – 10.000	5.100 – 7.700	3.600 – 6.700	2.900 – 5.500
Trend	⬆️	⬆️	⬆️	⬆️
Neubau in €/m <sup>2</sup>	8.700 – 15.000	7.100 – 11.500	5.300 – 8.100	4.400 – 7.200
Trend	⬆️	⬆️	➔	➔

⬆️ positiv ⬆️ steigend ➔ stabil ⬆️ fallend ⬇️ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Berlin

# Berlin

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	1.982.825
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	16.274
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	16.337
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	48.782
Mietangebote letztes Jahr	33.606
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	23,0
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	15,7
Anteil Wohnungen in MFH	89,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	73,7

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



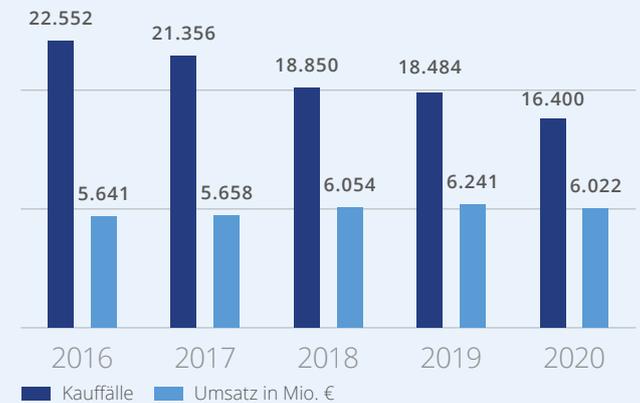
Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Berlin

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Berlin



## Standort

Die ehemalige Bundeshauptstadt verzeichnet auch im Jahr 2020 weiterhin einen starken Wachstumstrend. Haushalte und Bevölkerung sind erneut gestiegen, wenn auch nicht so stark wie im Vorjahr. Bis zum Jahr 2030 dürfte die Zahl der Haushalte noch einmal um 6,4% zulegen. Mieten sind weiträumig leicht gestiegen, wobei Neubaumieten in der ersten Jah-

reshälfte 2021 noch mal kräftig anziehen. Noch stärker haben Kaufpreise für Eigentumswohnungen zugelegt. Sowohl im Bestands- als auch im Neubausegment lag das mittlere Jahreswachstum seit 2016 bei knapp 10%.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	179.222   1,84
Haushalte letzte 5 Jahre	8.736   5,1%
Haushalte Prognose 2030	190.638   6,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	28.066
BIP letzte 5 Jahre p. a.	4,5%
BIP pro Beschäftigtem 2020	106.889 €
SVP-Beschäftigte 2020	179.903
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	14.286   8,6%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	26.421 €   110,8

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

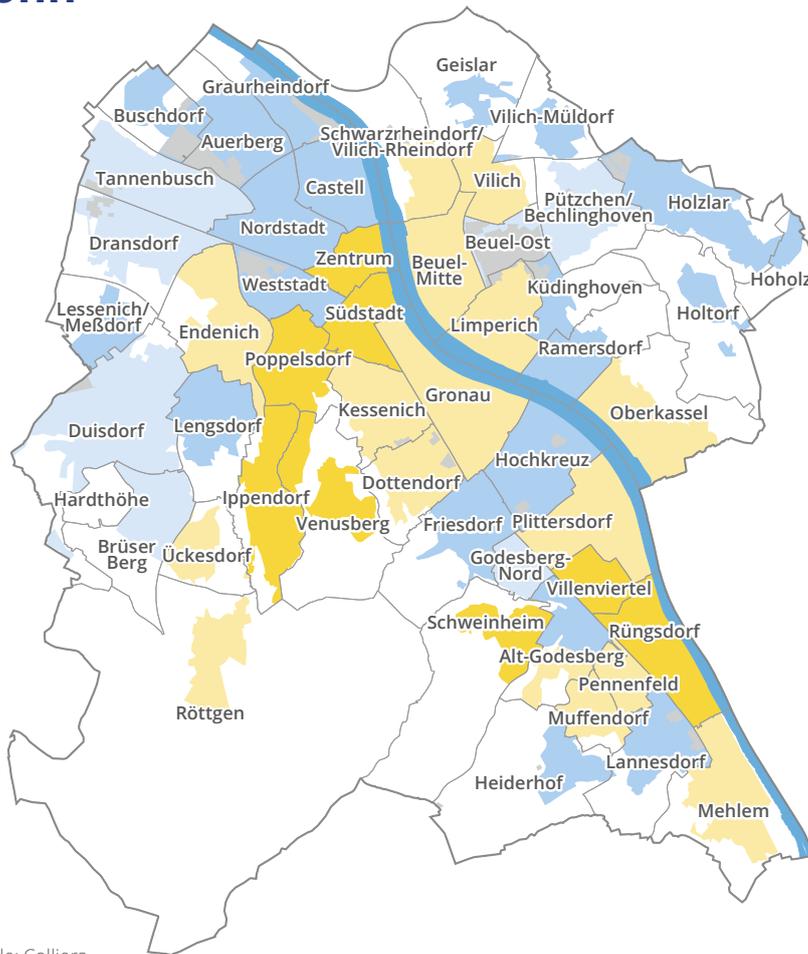
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Bonn



## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	11,00 – 17,50	10,00 – 16,00	9,00 – 13,50	8,00 – 12,50
Trend	→	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	13,50 – 21,00	12,50 – 18,00	11,50 – 15,50	10,50 – 14,00
Trend	→	→	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	21,0 – 26,0	19,5 – 24,0	17,0 – 21,0	14,5 – 18,5
Trend	→	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.400 – 3.900	2.000 – 2.900	1.600 – 2.700	1.300 – 1.800
Trend	→	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.400 – 8.200	4.000 – 8.000	3.000 – 5.500	2.300 – 4.300
Trend	→	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.900 – 9.600	5.400 – 8.500	5.000 – 6.500	3.900 – 5.800
Trend	→	→	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Bonn

# Bonn

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	175.414
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.500
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.512
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	6.379
Mietangebote letztes Jahr	5.151
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	36,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	28,7
Anteil Wohnungen in MFH	74,4%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	82,5

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



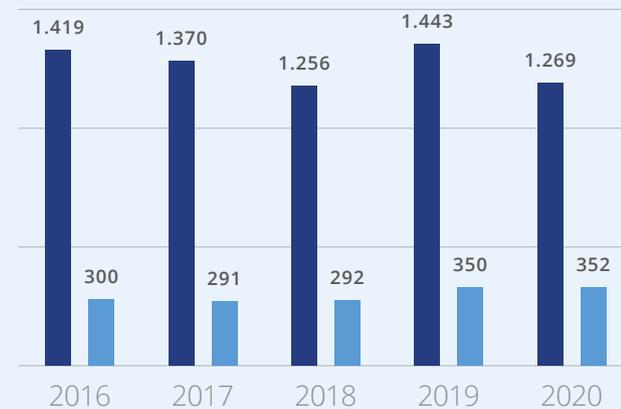
Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Bonn

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Bonn

# Braunschweig



## Standort

Braunschweig hat in den letzten fünf Jahren nur geringfügig Haushalte hinzugezogen. Dennoch sind die Zukunftsaussichten mit einem prognostizierten Wachstum von mehr als 8% bis 2030 äußerst positiv. Zum ersten Mal seit dem Jahr 2012 lag die Zahl der Wohnungsfertigstellungen über der Zahl der Baugenehmigungen und war sogar fast doppelt

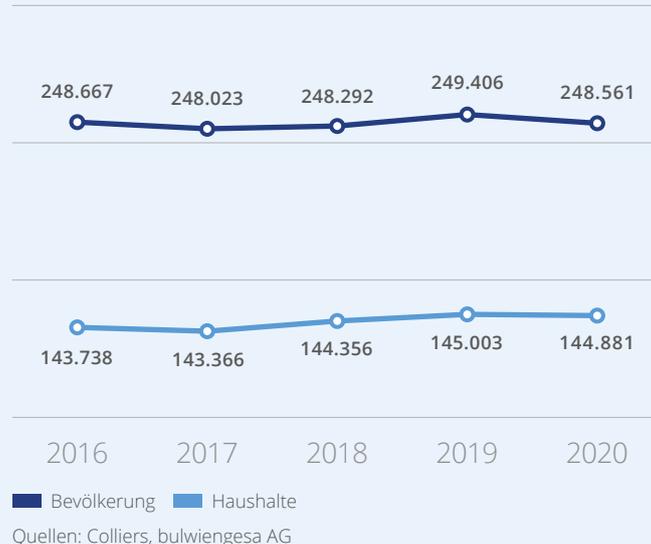
so hoch wie im Schnitt der letzten zehn Jahre. Neben gestiegenen Mieten und Kaufpreisen zeigt sich die positive Stimmung auch bei Investoren. Nachdem in 2019 mit 119 Mio. € bereits ein neues Hoch markiert wurde, zog das Investitionsvolumen in Wohn- und Geschäftshäuser in 2020 auf 145 Mio. € noch einmal kräftig an.

### City Facts

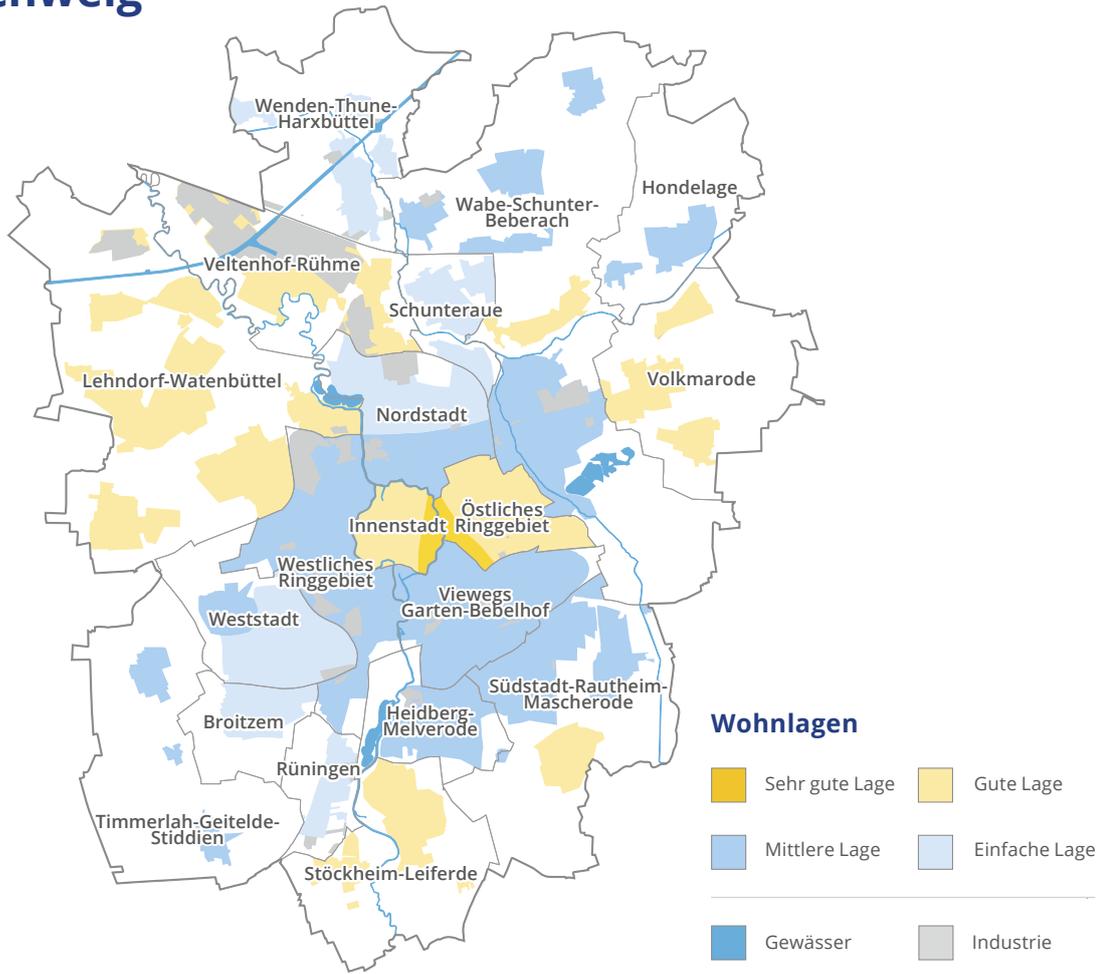
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	144.881   1,72
Haushalte letzte 5 Jahre	419   0,3%
Haushalte Prognose 2030	156.856   8,3%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a. *	16.312
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,4%
BIP pro Beschäftigtem 2020	113.491 €
SVP-Beschäftigte 2020	131.379
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	7.847   6,4%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	25.312 €   106,2

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics  
\* Wert für 2020 aus Halbjahr hochgerechnet.

### Bevölkerung und Haushalte



# Braunschweig



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	10,00 – 15,00	9,00 – 14,00	7,50 – 11,00	6,50 – 10,00
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	13,00 – 16,50	12,00 – 15,00	11,00 – 14,00	9,00 – 12,50
Trend	↗	↗	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	21,0 – 27,0	18,0 – 25,0	16,0 – 18,5	15,0 – 17,0
Trend	↑	↑	↑	↑
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.100 – 3.800	1.800 – 3.000	1.300 – 2.100	1.100 – 1.700
Trend	↑	↑	↑	↑
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.500 – 5.500	3.000 – 4.500	2.300 – 3.800	1.700 – 3.300
Trend	↗	↗	→	→
Neubau in €/m <sup>2</sup>	4.300 – 6.300	3.900 – 5.200	3.300 – 4.700	3.200 – 4.000
Trend	↗	↗	→	→

↑ positiv   ↗ steigend   → stabil   ↘ fallend   ↓ negativ   Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg

# Braunschweig

## Überblick

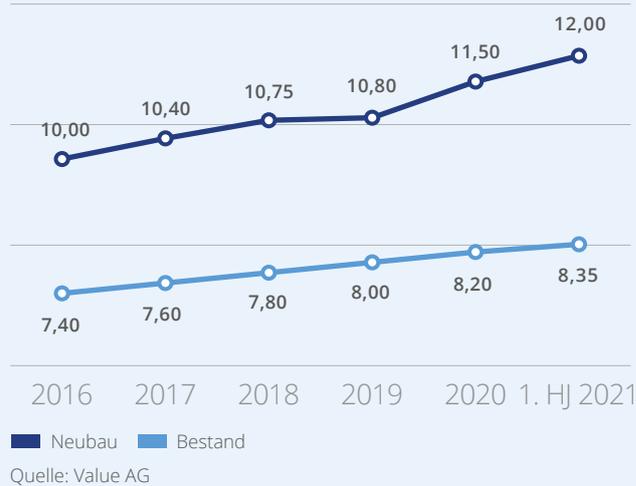
Wohnungsbestand 2020	140.131
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	536
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	809
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	5.786
Mietangebote letztes Jahr	6.695
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	40,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	46,2
Anteil Wohnungen in MFH	76,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	81,9

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



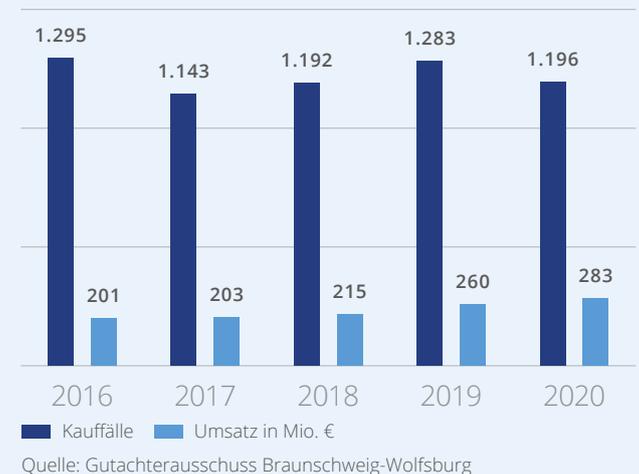
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser\*



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





# Bremen

## Standort

Bremens Haushaltsentwicklung war in den letzten Jahren leicht positiv und wird voraussichtlich in Zukunft in etwa konstant sein. In den letzten drei Jahren konnte Bremen sein Wohnungsdefizit etwas abbauen. Nichtsdestotrotz herrscht in Bremen ein großer Bauüberhang und es fehlen dem Markt noch etwa 5.000 Wohneinheiten. Miet- und Kaufpreise verzeich-

nen moderate Wachstumsraten, wobei das Bestandssegment in den letzten Jahren den Abstand zu Neubauobjekten verkürzt hat. Die Stimmung auf dem Investmentmarkt bleibt positiv. Auch der recht kleine Markt für Wohn- und Geschäftshäuser verzeichnete in 2020 einen deutlich gesteigerten Umsatz.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	322.722   1,76
Haushalte letzte 5 Jahre	7.771   2,5%
Haushalte Prognose 2030	319.516   - 1,0%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	30.952
BIP letzte 5 Jahre p. a.	0,6%
BIP pro Beschäftigtem 2020	75.485 €
SVP-Beschäftigte 2020	280.627
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	20.242   7,8%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	22.170 €   93,0

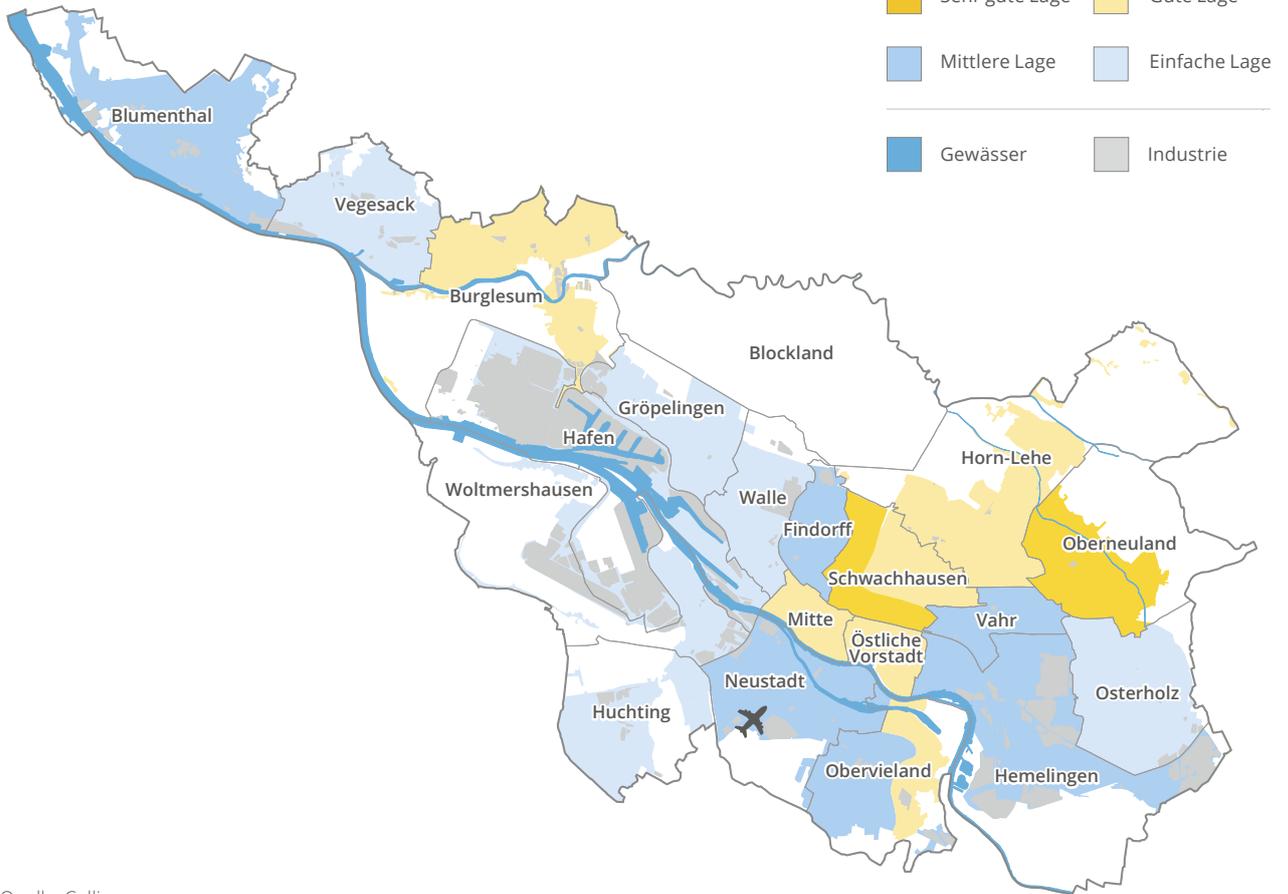
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Bremen

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	11,50 – 17,50	10,50 – 14,50	8,50 – 12,50	5,80 – 10,50
Trend	↗	↗	↗	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,50 – 18,00	11,50 – 15,00	11,00 – 14,00	9,50 – 13,50
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	24,0 – 32,0	22,0 – 30,0	19,0 – 26,0	16,0 – 21,0
Trend	↑	↑	↑	↑
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.000 – 4.800	2.300 – 3.500	2.100 – 2.500	1.900 – 2.300
Trend	↑	↑	↑	↑
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.400 – 5.800	2.600 – 4.900	2.300 – 4.100	1.900 – 3.300
Trend	↑	↗	↑	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.300 – 7.000	4.600 – 6.700	3.900 – 5.000	3.200 – 4.800
Trend	↗	↑	↑	↑

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# Bremen

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	299.320
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.666
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.550
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	10.397
Mietangebote letztes Jahr	12.276
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	32,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	38,0
Anteil Wohnungen in MFH	65,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	81,1

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



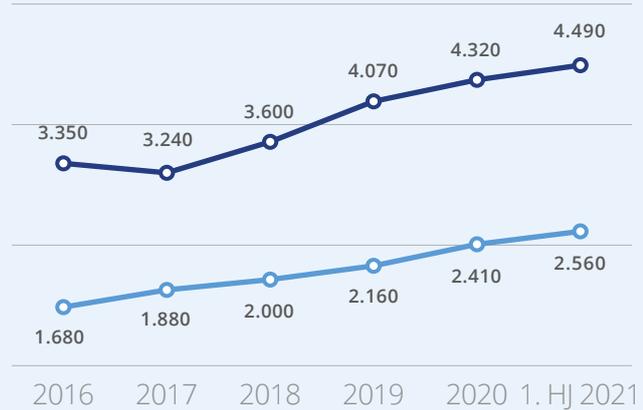
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser\*



Quelle: Gutachterausschuss Bremen

\*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser.

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Bremen



## Standort

Die Wissenschaftsstadt hat nach einem Rekord an Baugenehmigungen die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen fast verdoppelt. Obwohl Darmstadt in 2020 erstmals seit vielen Jahren geschrumpft ist, wird bis 2030 immer noch ein starkes Haushaltswachstum von über 9% erwartet. Im Bestand haben sich Miet- und Kaufpreise moderat erhöht, während bei

Neubauten kräftige Anstiege von jährlich knapp 7% für Miet- und satte 15% für Eigentumswohnungen registriert wurden. Der Umsatz von Wohn- und Geschäftshäusern ist gegenüber 2019 zwar gesunken. Das fehlende Volumen wird jedoch am Markt für Eigentumswohnungen überkompensiert, sodass in Summe ein neuer Rekord zu verbuchen ist.

### City Facts

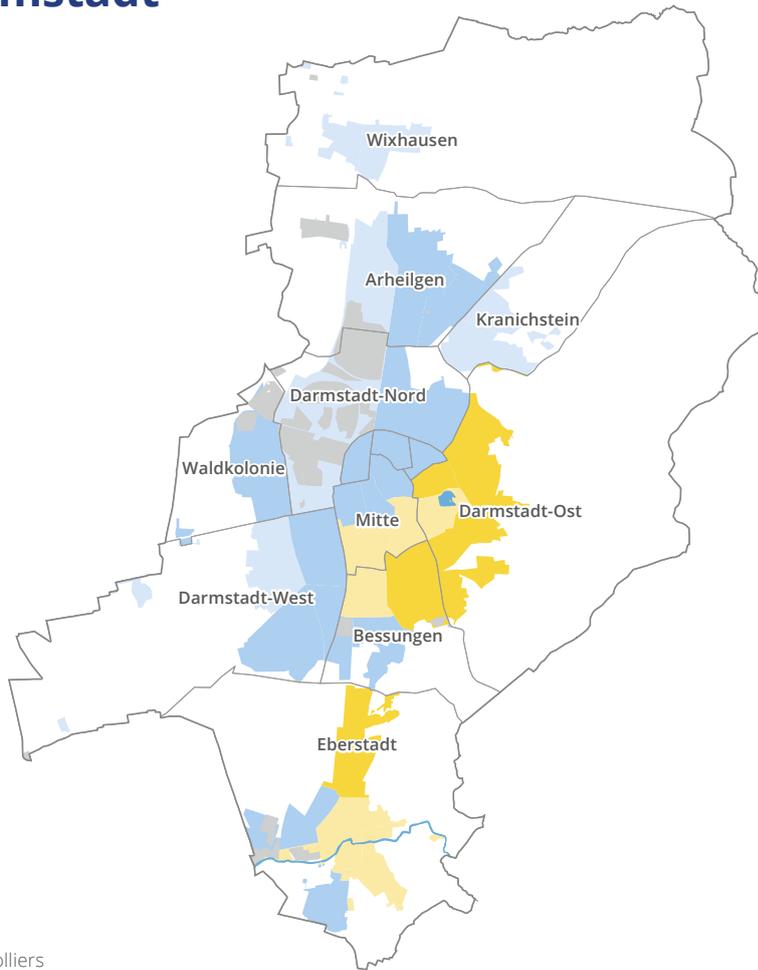
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	88.753   1,79
Haushalte letzte 5 Jahre	3.394   4,0%
Haushalte Prognose 2030	96.949   9,2%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	14.401
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,1%
BIP pro Beschäftigtem 2020	88.296 €
SVP-Beschäftigte 2020	105.790
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	10.218   10,7%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	25.377 €   106,4

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Darmstadt



## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 17,00	11,50 – 15,50	10,00 – 14,00	8,50 – 12,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	15,00 – 17,50	13,00 – 16,00	12,00 – 15,50	10,50 – 12,50
Trend	➔	➔	➔	➔
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	23,5 – 28,5	22,5 – 26,5	20,5 – 25,5	19,0 – 23,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.700 – 4.800	2.850 – 3.750	2.350 – 3.100	1.900 – 2.600
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	5.400 – 6.300	4.900 – 5.200	3.700 – 5.000	2.100 – 3.800
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.800 – 7.300	5.200 – 6.300	4.800 – 5.600	4.000 – 5.000
Trend	➔	➔	➔	➔

↗ positiv  
 ↘ steigend  
 ➔ stabil  
 ↙ fallend  
 ↘ negativ  
 Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Darmstadt

# Darmstadt

## Überblick

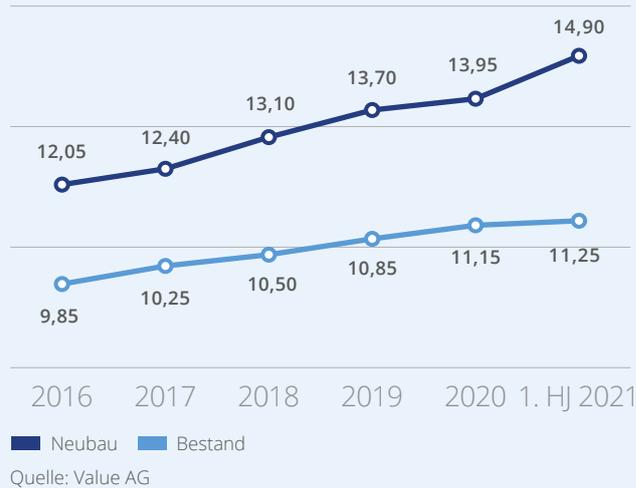
Wohnungsbestand 2020	79.910
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	634
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.028
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.256
Mietangebote letztes Jahr	2.661
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	25,6
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	30,0
Anteil Wohnungen in MFH	75,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	80,8

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

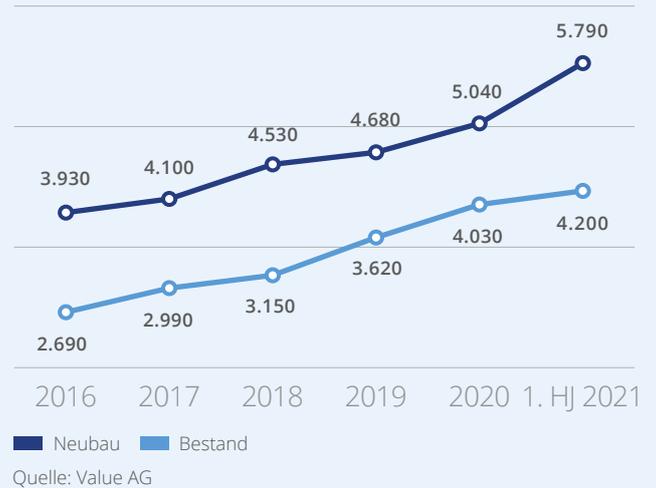
## Wohnungsbau



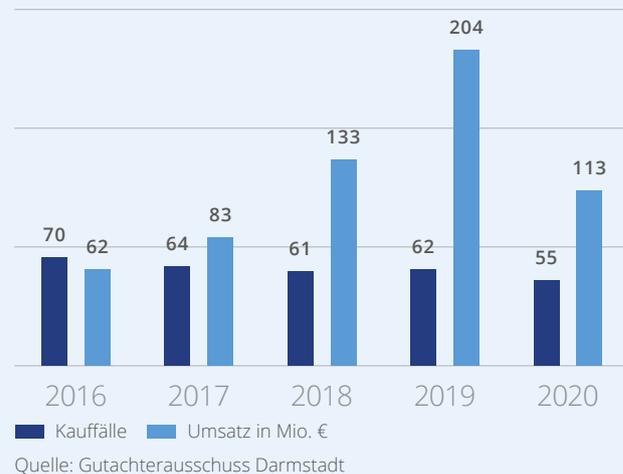
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



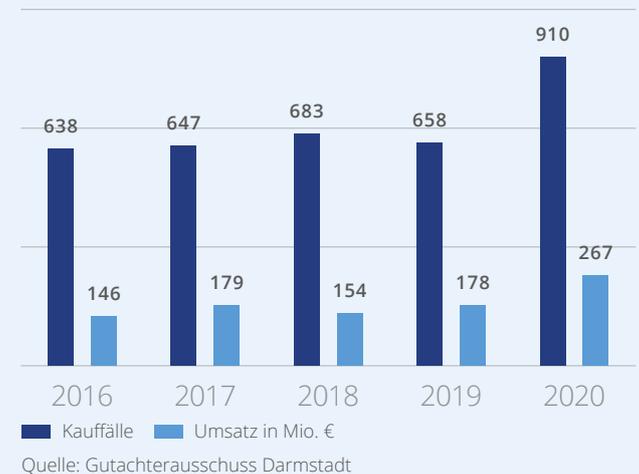
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





# Dortmund

## Standort

Der Strukturwandel in der drittgrößten Stadt der Metropolregion Rhein-Ruhr führte zu einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit einem starken Beschäftigtenwachstum. Trotz zuletzt etwas rückläufiger Bevölkerung wuchs die Zahl der Haushalte leicht, was die Tendenz zu kleineren Haushalten widerspiegelt. Die Mieten stiegen auf breiter Front moderat an,

wobei die Neubaumieten minimal stärker zulegten als Bestandsmieten. Bei den Kaufpreisen ist eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Hier erfuhren insbesondere die niedrigen Preissegmente starke Anstiege. Auch der Investmentmarkt konnte noch einmal leicht anziehen und in Summe von WGH und ETW ein neues Hoch bei knapp 800 Mio. € markieren.

### City Facts

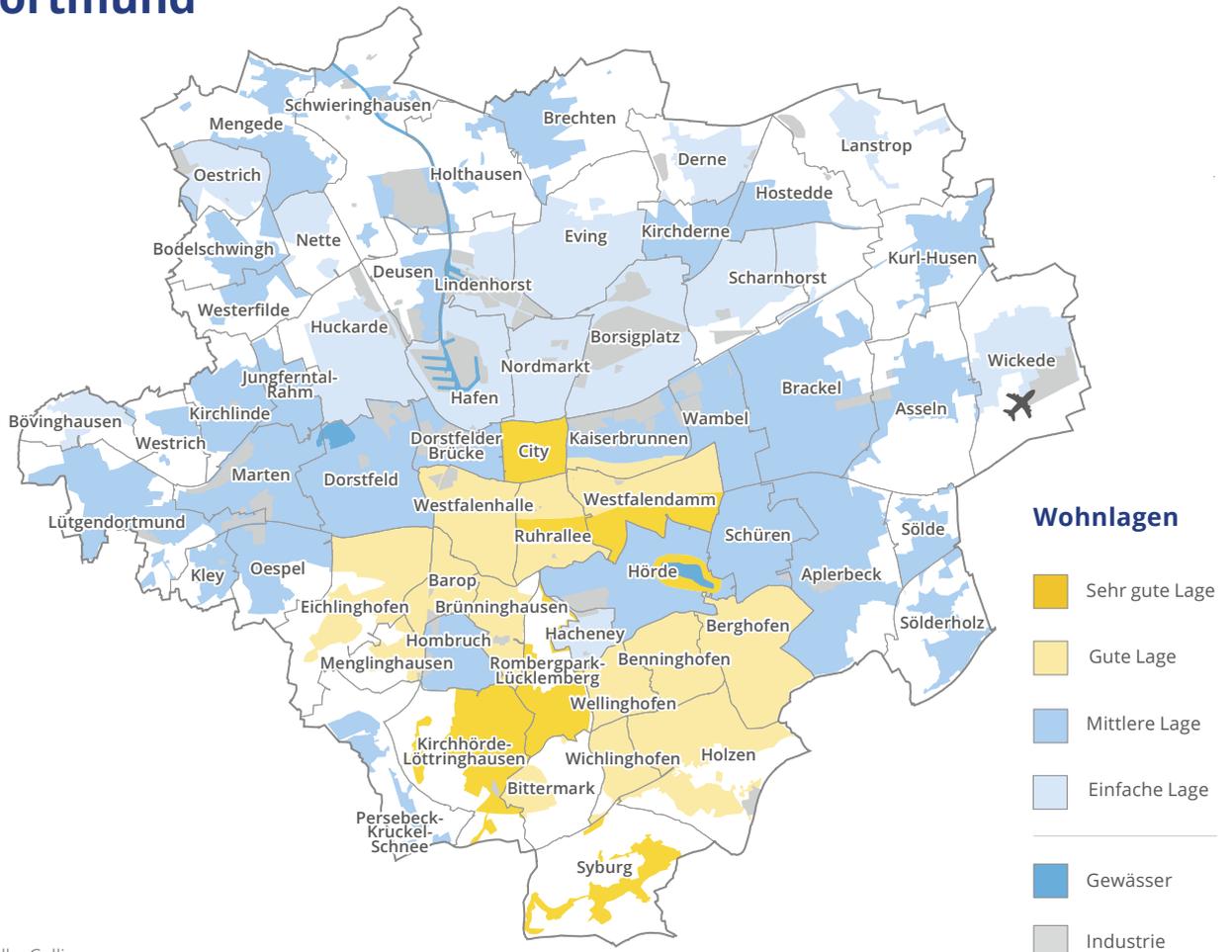
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	305.544   1,92
Haushalte letzte 5 Jahre	6.472   2,2%
Haushalte Prognose 2030	313.574   2,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	28.909
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,4%
BIP pro Beschäftigtem 2020	70.082 €
SVP-Beschäftigte 2020	246.840
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	28.694   13,2%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	21.334 €   89,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Dortmund



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	8,50 – 13,00	8,00 – 12,50	7,00 – 11,50	6,00 – 9,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	11,50 – 15,00	11,00 – 14,00	10,50 – 13,50	8,50 – 11,50
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	18,0 – 22,0	15,0 – 19,0	13,0 – 17,0	12,0 – 16,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	1.900 – 2.850	1.400 – 2.300	1.200 – 2.000	900 – 1.400
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.200 – 5.000	2.700 – 4.400	1.700 – 3.900	1.300 – 3.300
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	4.400 – 5.600	3.700 – 4.700	3.000 – 4.400	2.800 – 3.600
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Dortmund

# Dortmund

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	319.835
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.449
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.725
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	12.513
Mietangebote letztes Jahr	13.213
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	41,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	43,2
Anteil Wohnungen in MFH	77,4 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	78,1

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Dortmund

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Dortmund

# Dresden



## Standort

Die sächsische Landeshauptstadt, liebevoll Elbflorenz genannt, punktet vor allem durch Kultur, Architektur und seine zahlreichen Landesbehörden. So ist die Beschäftigungszahl in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich knapp 10 % gestiegen. Gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt gut intakt, mit zuletzt wieder stärker gestiegener Bautätigkeit und mit ver-

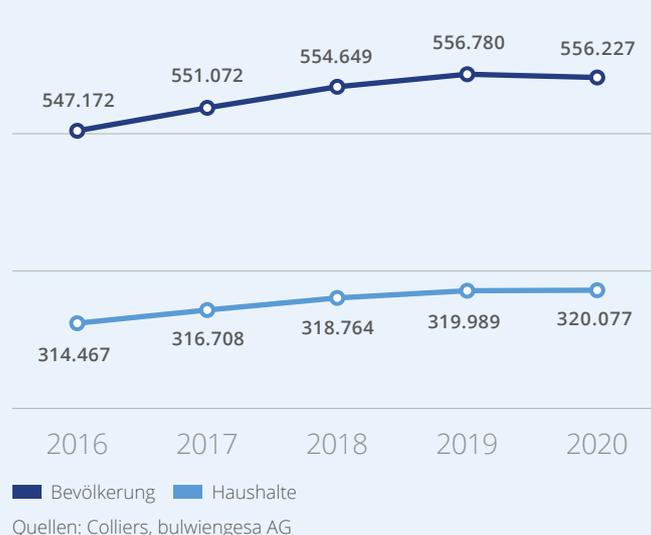
gleichsweise sehr vielen Mietangeboten pro Einwohner. Entsprechend sind Miet- und Kaufpreise über die Jahre gesund und gleichmäßig gestiegen. Auch der längst etablierte Markt für Wohn- und Geschäftshäuser konnte in 2020 noch einmal zulegen. Zusammen mit Eigentumswohnungen wurde in 2020 die Rekordsumme von mehr als 2 Mrd. € investiert.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	320.077   1,74
Haushalte letzte 5 Jahre	7.534   2,4 %
Haushalte Prognose 2030	334.156   4,4 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	31.447
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,6 %
BIP pro Beschäftigtem 2020	67.914 €
SVP-Beschäftigte 2020	270.858
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	24.049   9,7 %
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	21.674 €   90,9

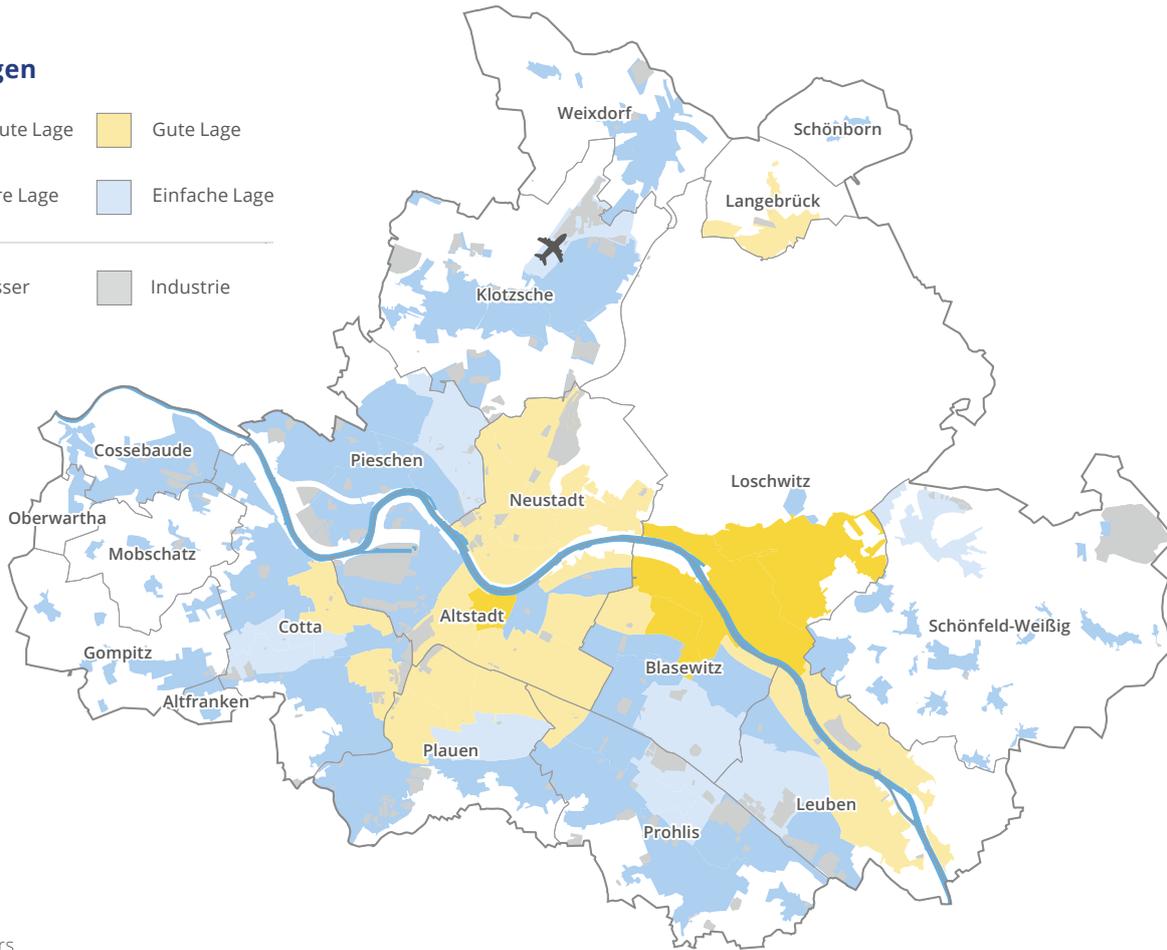
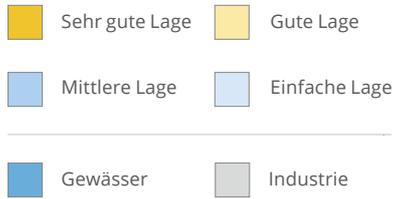
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Dresden

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	9,00 – 14,00	8,00 – 12,50	7,00 – 10,50	6,50 – 9,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,50 – 18,50	11,50 – 16,50	10,50 – 14,50	9,00 – 13,00
Trend	→	→	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	26,0 – 32,0	25,0 – 30,0	22,5 – 27,5	21,0 – 25,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.600 – 3.500	2.250 – 2.800	1.800 – 2.300	1.500 – 2.000
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.400 – 6.400	2.900 – 5.400	2.200 – 4.400	1.900 – 3.300
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	4.700 – 7.200	4.300 – 6.400	3.900 – 5.400	3.500 – 4.300
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv   ↗ steigend   → stabil   ↘ fallend   ↓ negativ   Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Dresden

# Dresden

## Überblick

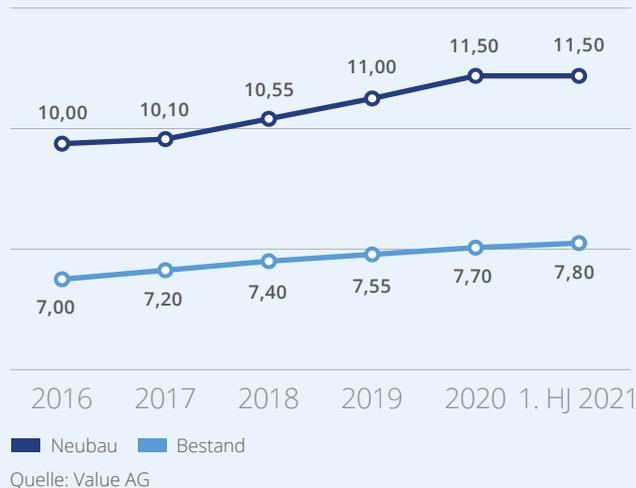
Wohnungsbestand 2020	312.440
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	2.767
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	3.376
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	25.120
Mietangebote letztes Jahr	24.477
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	79,0
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	76,5
Anteil Wohnungen in MFH	87,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	70,1

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

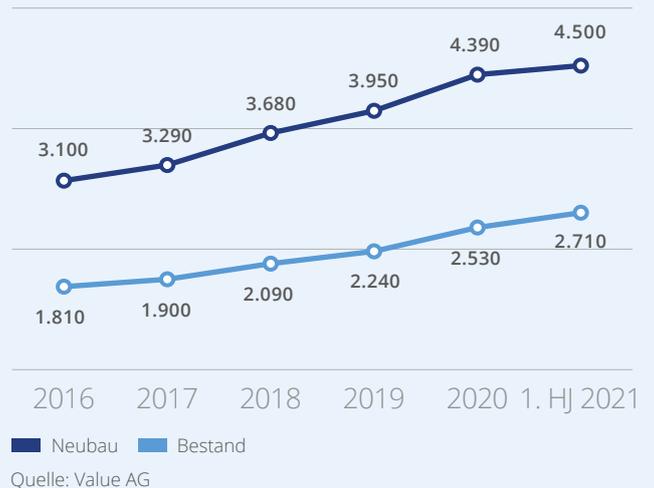
## Wohnungsbau



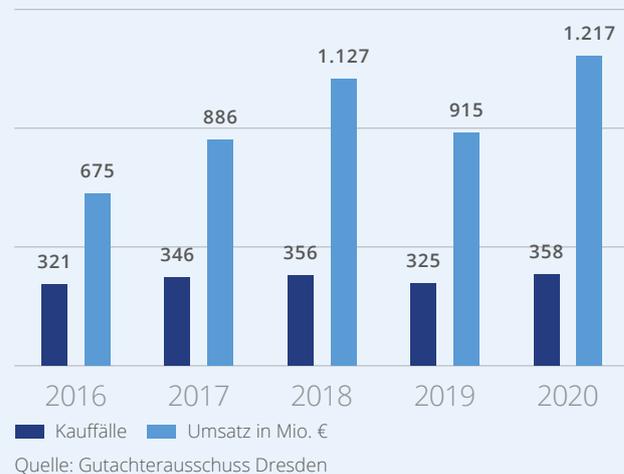
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Die Top-7-Stadt stellt auch weiterhin einen gefragten Wohn- und Arbeitsstandort dar und zeichnet sich insbesondere durch seine überdurchschnittliche Kaufkraft aus: Platz zwei der hier betrachteten Städte hinter München. Die SVP-Beschäftigten sind erneut um mehr als 5.000 gestiegen und auch wenn das Bevölkerungswachstum erstmals in den letzten 10 Jahren

rückläufig war, wird ein Wachstum um knapp 30.000 Einwohner bis 2030 prognostiziert. Auch die Haushalte sollen bis 2030 um fast 7 % ansteigen. Während die Mietpreise nur leicht zugelegt haben, gab es besonders bei den Bestandskaufpreisen starke Anstiege von durchschnittlichen mehr als 10 % im Jahr.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	341.975   1,81
Haushalte letzte 5 Jahre	9.270   2,8%
Haushalte Prognose 2030	365.471   6,9%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	42.137
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,1 %
BIP pro Beschäftigtem 2020	94.654 €
SVP-Beschäftigte 2020	429.514
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	40.901   10,5%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	27.882 €   116,9

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

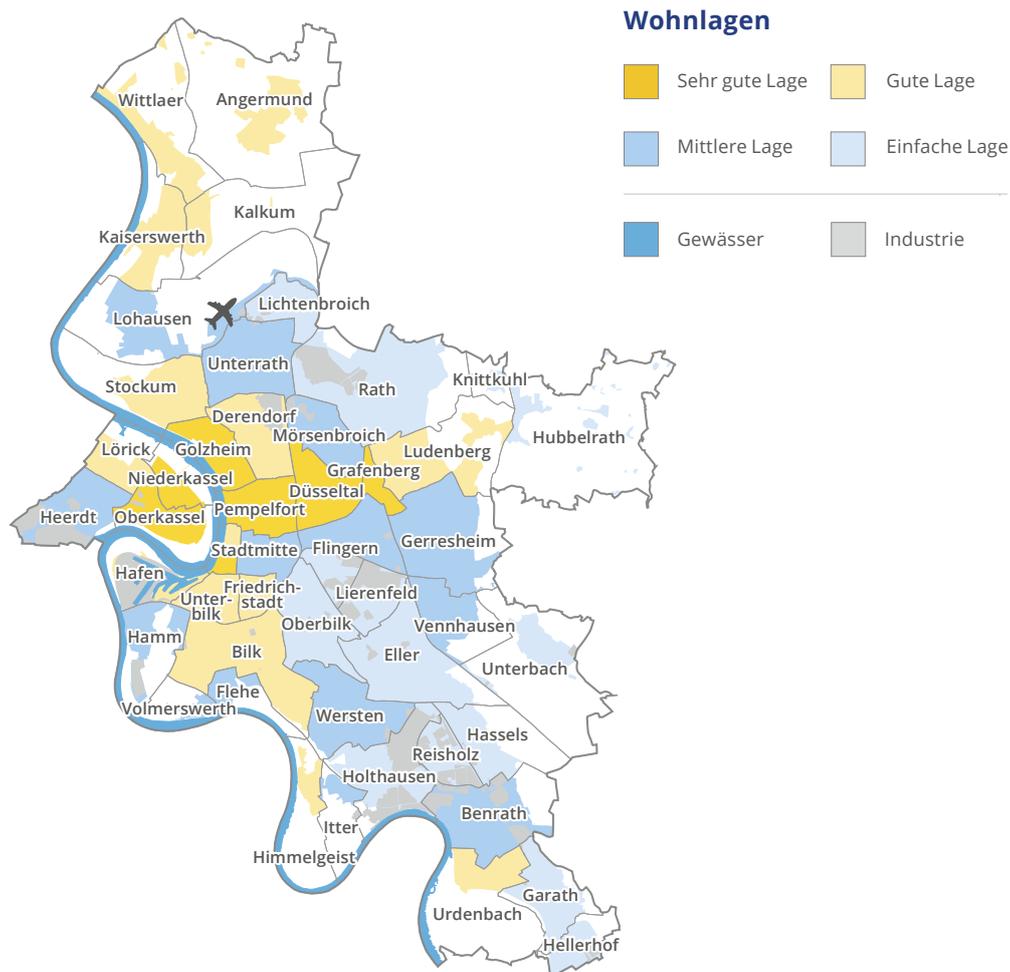
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Düsseldorf



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	13,50 – 21,00	12,00 – 18,00	11,00 – 15,00	8,50 – 13,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	16,00 – 24,00	15,00 – 23,00	13,00 – 18,00	11,50 – 15,50
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	25,0 – 32,0	24,0 – 30,0	21,0 – 26,0	19,0 – 24,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.200 – 5.400	2.800 – 3.900	2.400 – 3.000	1.700 – 2.600
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	5.700 – 10.300	5.000 – 8.000	3.900 – 6.300	2.900 – 5.000
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	8.900 – 15.500	7.500 – 12.000	5.800 – 9.300	4.700 – 6.800
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Düsseldorf

# Düsseldorf

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	349.523
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	2.525
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.310
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	13.962
Mietangebote letztes Jahr	13.767
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	41,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	40,3
Anteil Wohnungen in MFH	87,6 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	76,3

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



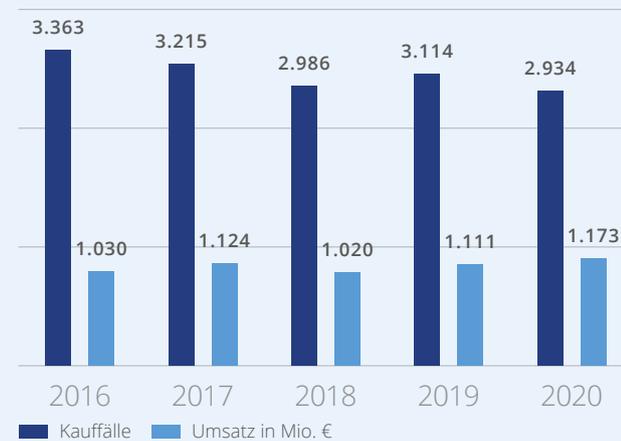
Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf



## Standort

Die Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung für die Landeshauptstadt von Thüringen ist 2020 stagnierend. Bis 2030 wird jedoch ein moderates Haushaltswachstum von 2,7% erwartet. Neubauwohnungen sowohl zur Miete als auch zum Kauf haben sich bis 2018 rasant verteuert und anschließend nur noch geringfügig verändert. Eigentumswohnungen im Bestand

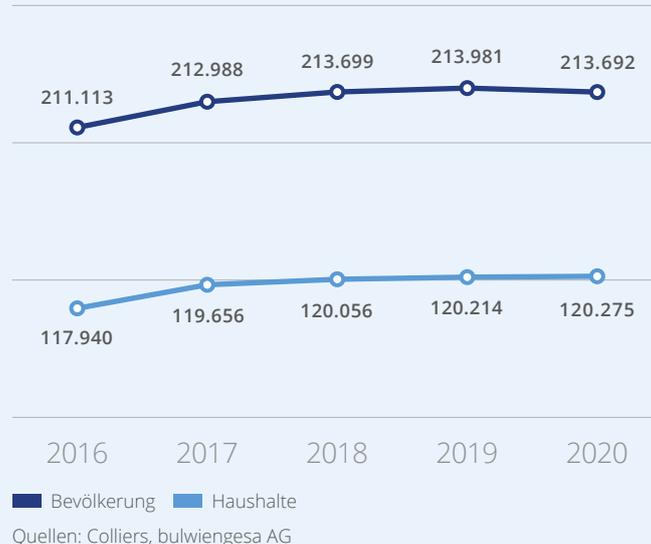
zeigten in der ersten Jahreshälfte 2021 hingegen einen sprunghaften Preisanstieg von mehr als 20%. Ein großes Wachstum zeigt auch der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Verdoppelung des Vorjahresniveaus auf mehr als 200 Mio. €, womit es fast an das Rekordjahr 2017 heranreicht.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	120.275   1,78
Haushalte letzte 5 Jahre	2.891   2,5%
Haushalte Prognose 2030	123.534   2,7%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	11.710
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,1%
BIP pro Beschäftigtem 2020	60.512 €
SVP-Beschäftigte 2020	109.632
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	5.207   5,0%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	21.811 €   91,5

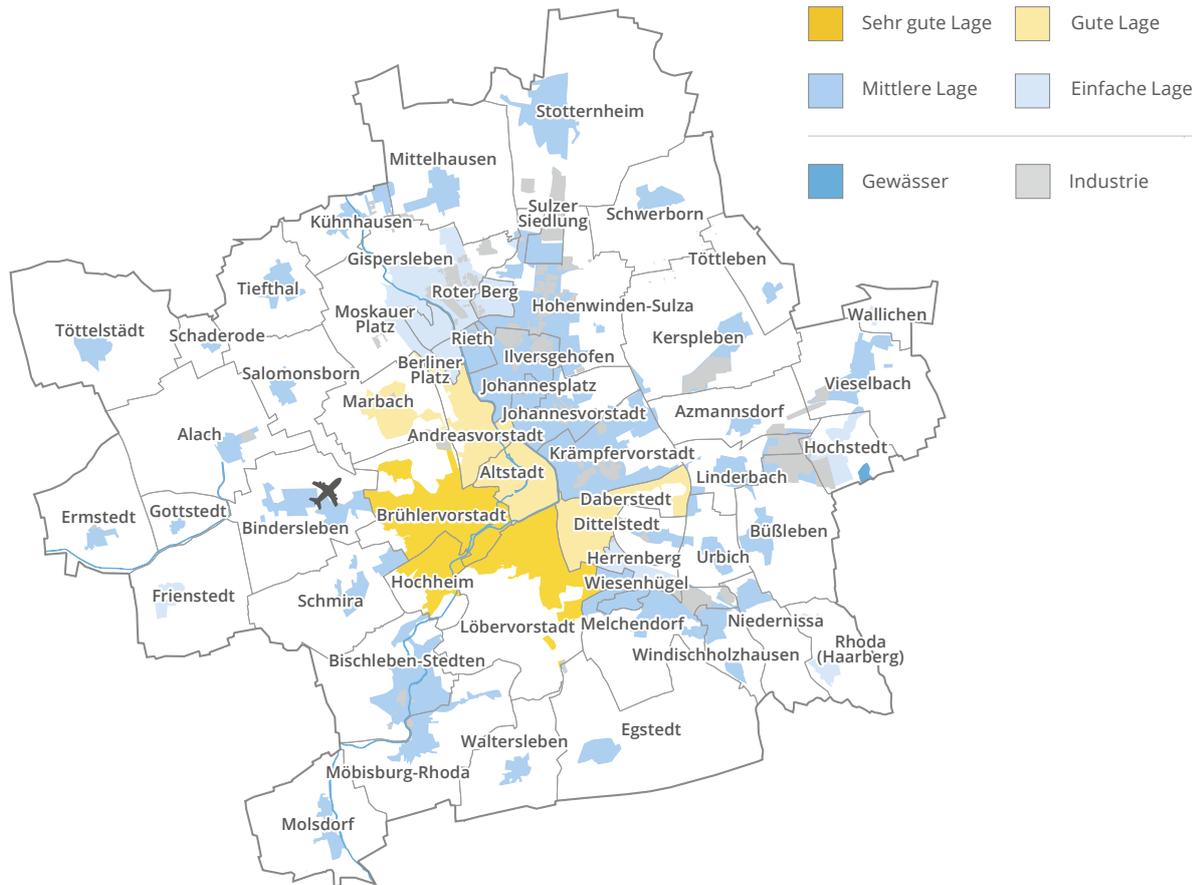
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Erfurt

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	8,50 – 14,00	8,00 – 12,50	7,00 – 10,00	5,50 – 8,50
Trend	➔	➔	➔	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,50 – 15,00	11,00 – 13,50	10,00 – 12,50	8,50 – 12,00
Trend	➔	➔	➔	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	21,0 – 26,0	19,0 – 23,0	16,5 – 21,0	15,0 – 20,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	1.800 – 2.600	1.650 – 2.250	1.300 – 1.700	1.000 – 1.500
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.200 – 5.900	2.700 – 4.300	1.800 – 3.700	1.500 – 2.500
Trend	➔	➔	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	4.600 – 6.000	4.100 – 5.900	3.300 – 4.200	2.800 – 3.500
Trend	➔	➔	↗	↗

↗ positiv ↘ steigend ➔ stabil ↙ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG,

# Erfurt

## Überblick

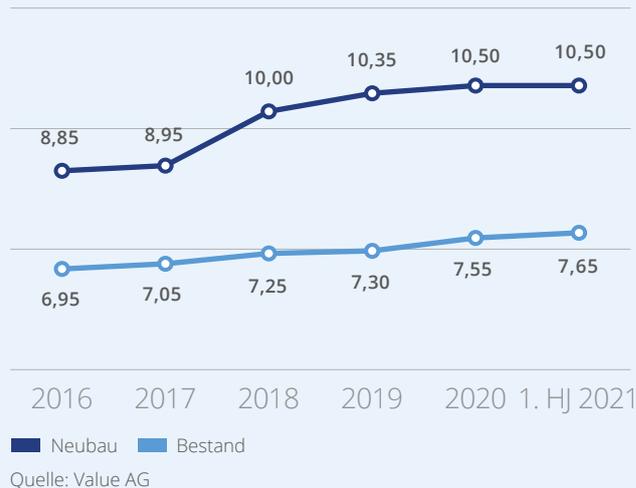
Wohnungsbestand 2020	117.689
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	413
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	349
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	6.570
Mietangebote letztes Jahr	6.546
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	54,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	54,4
Anteil Wohnungen in MFH	81,5%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	72,5

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

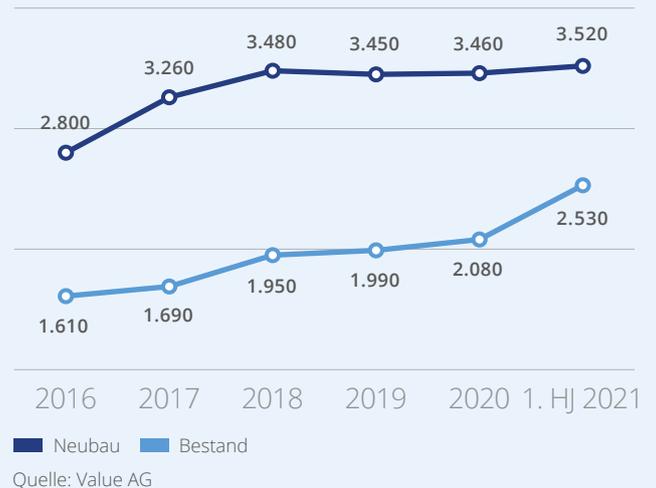
## Wohnungsbau



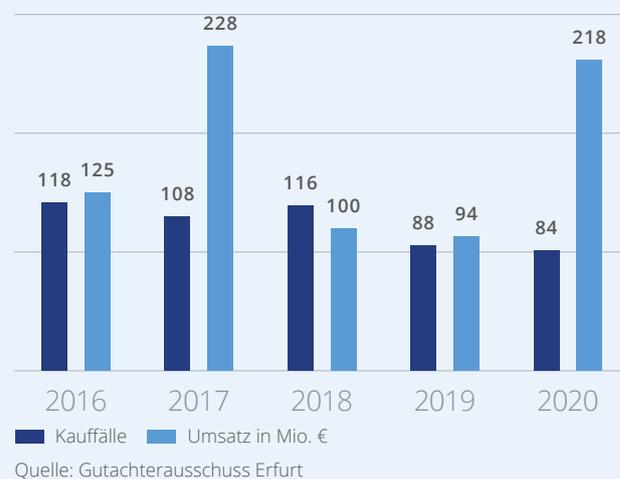
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Essen gilt als Vorbild im Strukturwandel der Ruhrregion. So ist es nicht verwunderlich, dass die Stadt trotz zuletzt leicht rückläufiger Bevölkerung ein großes Beschäftigtenwachstum von knapp 9% verzeichnen konnte. Mit immerhin knapp 50 Mietangeboten auf 1.000 Haushalte und einem Wohnungsdefizit von lediglich etwa 5.000 Einheiten bietet die Stadt eine

gute Wohnungsversorgung und einen gesunden Markt. Mietpreise sind entsprechend moderat um jährlich etwa 4% gestiegen. Eigentumswohnungen verteuerten sich hingegen deutlich stärker – dies gilt insbesondere für Bestandsobjekte, wo die Preise seit 2016 um knapp 70% zugelegt haben.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	307.595   1,89
Haushalte letzte 5 Jahre	5.717   1,9%
Haushalte Prognose 2030	316.658   2,9%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	30.569
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,8%
BIP pro Beschäftigtem 2020	76.263 €
SVP-Beschäftigte 2020	254.124
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	20.764   8,9%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	22.891 €   96,0

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

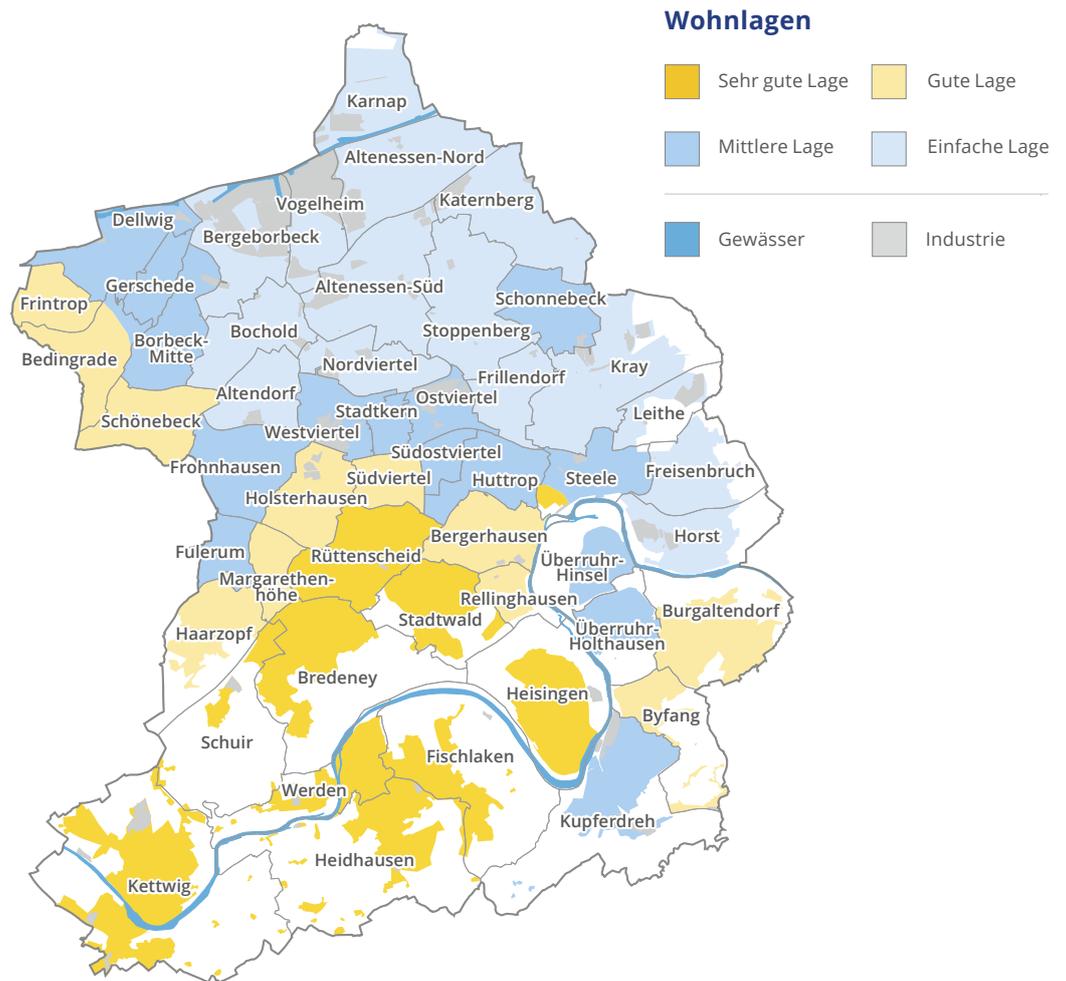
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Essen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	9,00 – 14,00	8,50 – 12,50	7,00 – 11,00	5,50 – 9,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,50 – 15,00	11,50 – 14,00	9,50 – 12,00	8,50 – 11,50
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	19,0 – 27,0	17,0 – 23,0	14,0 – 18,0	13,0 – 15,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.400 – 3.850	2.000 – 3.250	1.300 – 2.200	1.000 – 1.750
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	2.900 – 6.100	2.600 – 4.700	1.700 – 4.000	1.400 – 3.100
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	4.300 – 6.900	4.100 – 5.900	3.300 – 4.100	3.000 – 3.900
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Essen

# Essen

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	316.548
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.017
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.079
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	14.468
Mietangebote letztes Jahr	14.699
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	47,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	47,8
Anteil Wohnungen in MFH	81,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,3

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



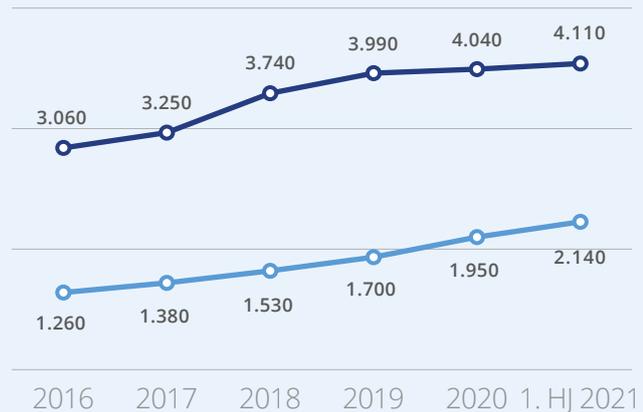
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Essen

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Essen

# Frankfurt



## Standort

Das Zentrum der Metropolregion Rhein-Main zählt zu den zehn bedeutendsten Finanzstandorten der Welt. Anders als viele andere deutsche Städte hat Frankfurt trotz der Corona-Pandemie in 2020 eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen können. Die Beschäftigung ging zuletzt zwar marginal zurück, liegt mit mehr als 11 % Wachstum über

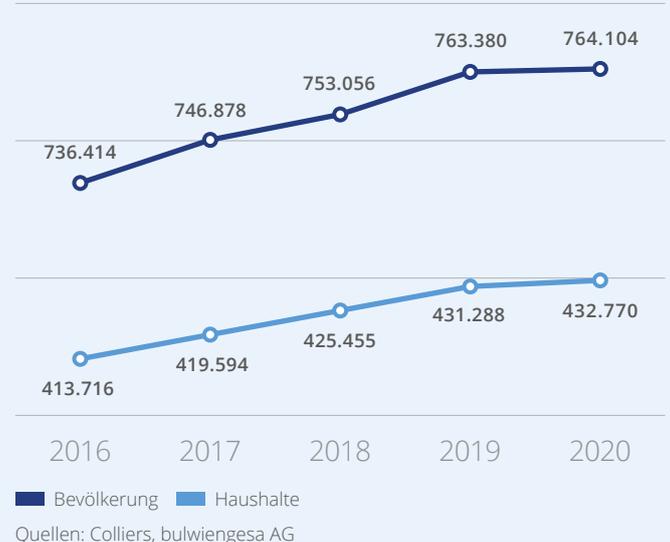
die letzten fünf Jahre aber dennoch auf Spitzenposition. Entsprechend positiv sind die Haushaltsprognosen mit einem erwarteten Wachstum von mehr als 9 % bis 2030. Diese Erwartung findet sich auch in den Kaufpreisen. So sind Eigentumswohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau um rund 12 % im Jahr gestiegen.

### City Facts

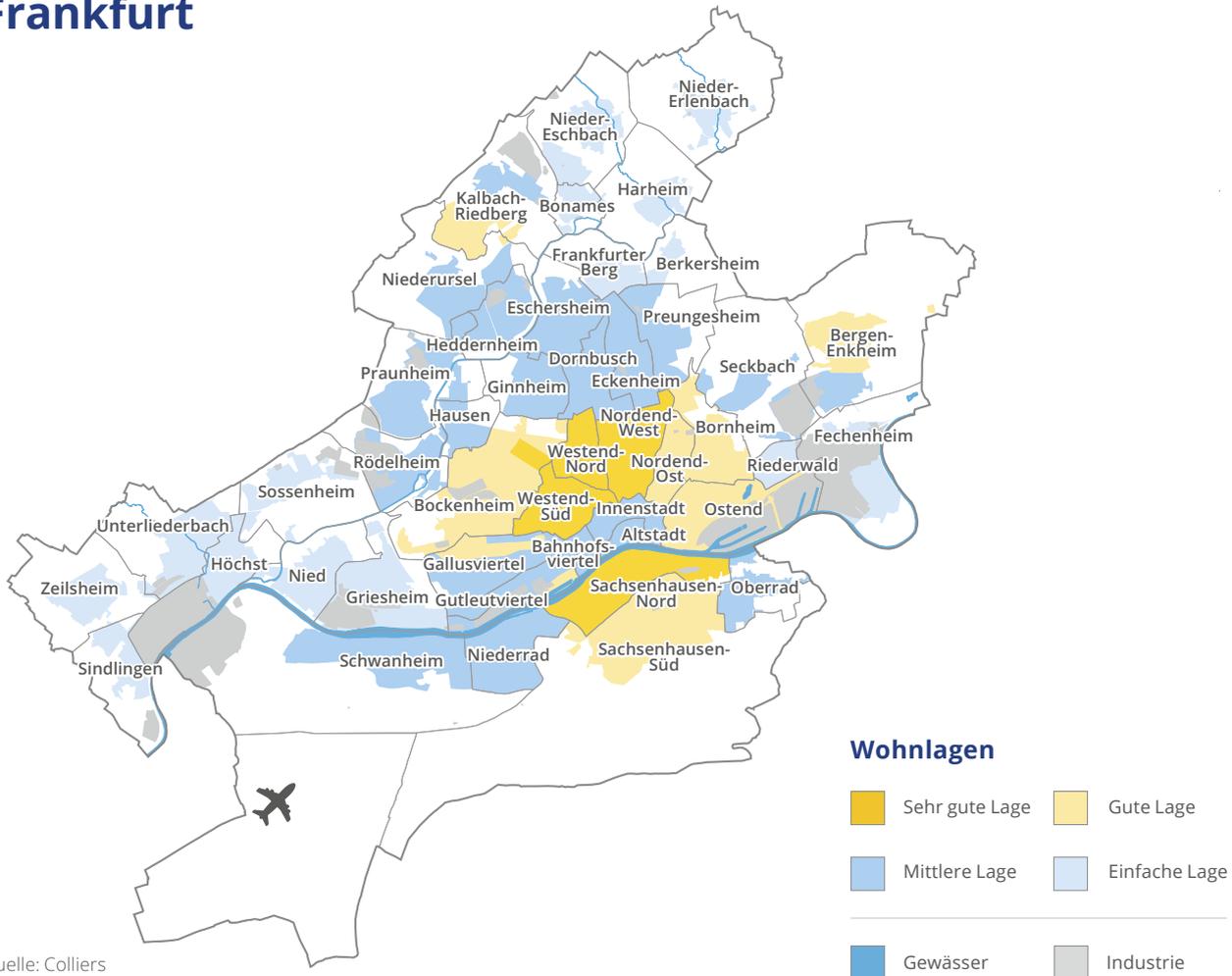
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	432.770   1,77
Haushalte letzte 5 Jahre	23.447   5,7%
Haushalte Prognose 2030	473.190   9,3%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	62.186
BIP letzte 5 Jahre p. a.	0,9%
BIP pro Beschäftigtem 2020	96.545 €
SVP-Beschäftigte 2020	602.197
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	60.488   11,2%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	26.902 €   112,8

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Frankfurt



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	16,50 – 28,50	14,50 – 22,50	12,00 – 17,00	9,00 – 14,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	19,00 – 29,00	18,50 – 25,00	15,50 – 23,00	12,50 – 16,50
Trend	➔	➔	➔	➔
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	33,0 – 39,0	28,0 – 35,0	24,0 – 28,0	22,0 – 26,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	5.500 – 7.500	4.500 – 5.800	3.200 – 4.200	2.500 – 3.300
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	7.900 – 13.300	6.700 – 10.000	4.700 – 8.600	3.100 – 5.000
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	9.400 – 16.000	8.300 – 13.600	6.700 – 10.500	4.900 – 7.000
Trend	↗	↗	↗	↗

▲ positiv 
 ↗ steigend 
 ➔ stabil 
 ↘ fallend 
 ▼ negativ 
 Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Frankfurt

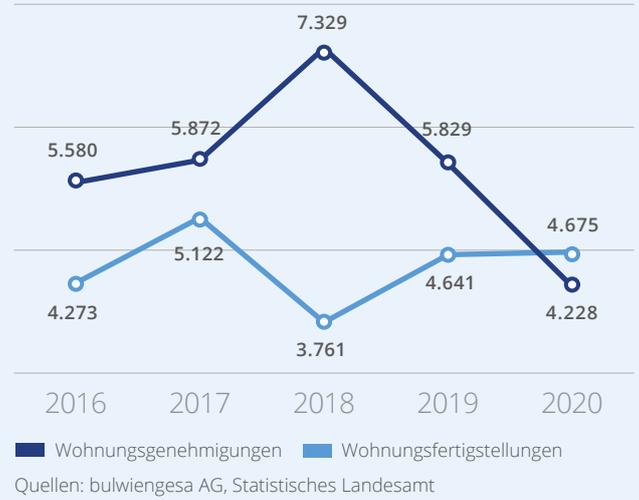
# Frankfurt

## Überblick

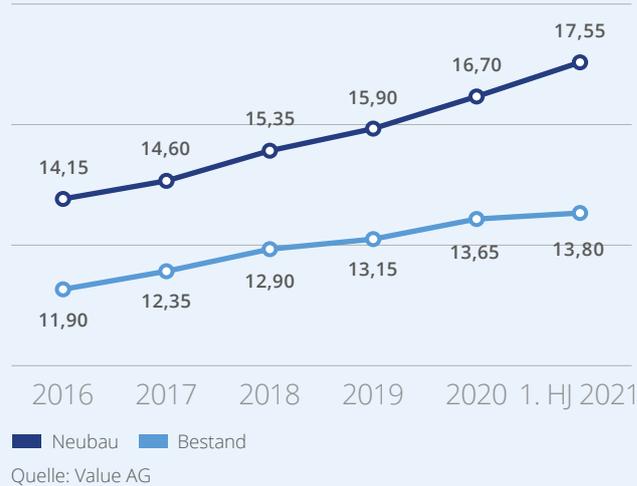
Wohnungsbestand 2020	402.210
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	4.494
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	4.675
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	13.262
Mietangebote letztes Jahr	13.333
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	31,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	30,8
Anteil Wohnungen in MFH	88,3%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	73,2

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

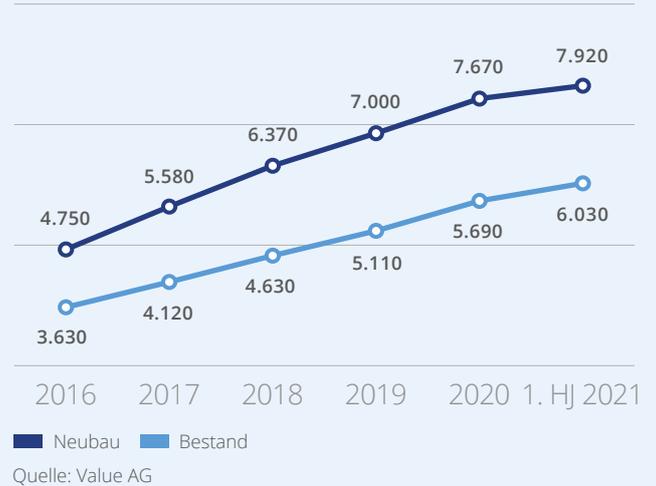
## Wohnungsbau



## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



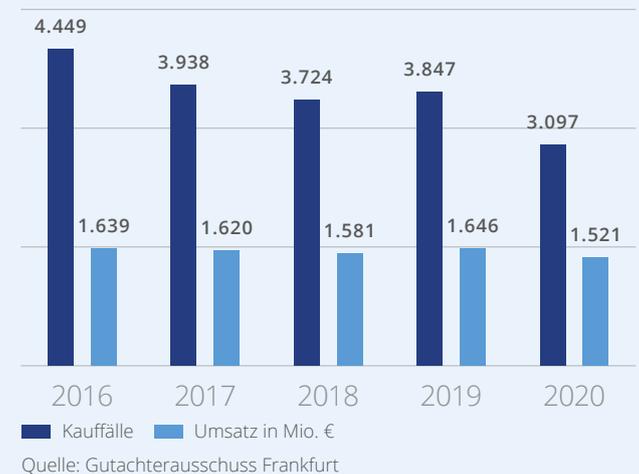
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Fürth profitiert von der positiven Entwicklung des Ballungsraums Nürnberg. Die Zahl der Haushalte erhöhte sich in den letzten fünf Jahren um knapp 5% und war auch im letzten Jahr positiv. Bis 2030 werden weitere 6% erwartet. Die Anzahl der Wohnungsgenehmigungen und -fertigstellungen ist zuletzt wieder kräftig gestiegen. Während sich die Preisdynamik bei

Mietwohnungen in den letzten Jahren etwas entschleunigt hat, legten Kaufpreise noch einmal deutlich zu – im Jahresschnitt um rund 10%. Auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser konnte die im Jahr 2019 stark erhöhte Aktivität in 2020 gehalten werden; erneut wurden mehr als 100 Mio. € umgesetzt.

### City Facts

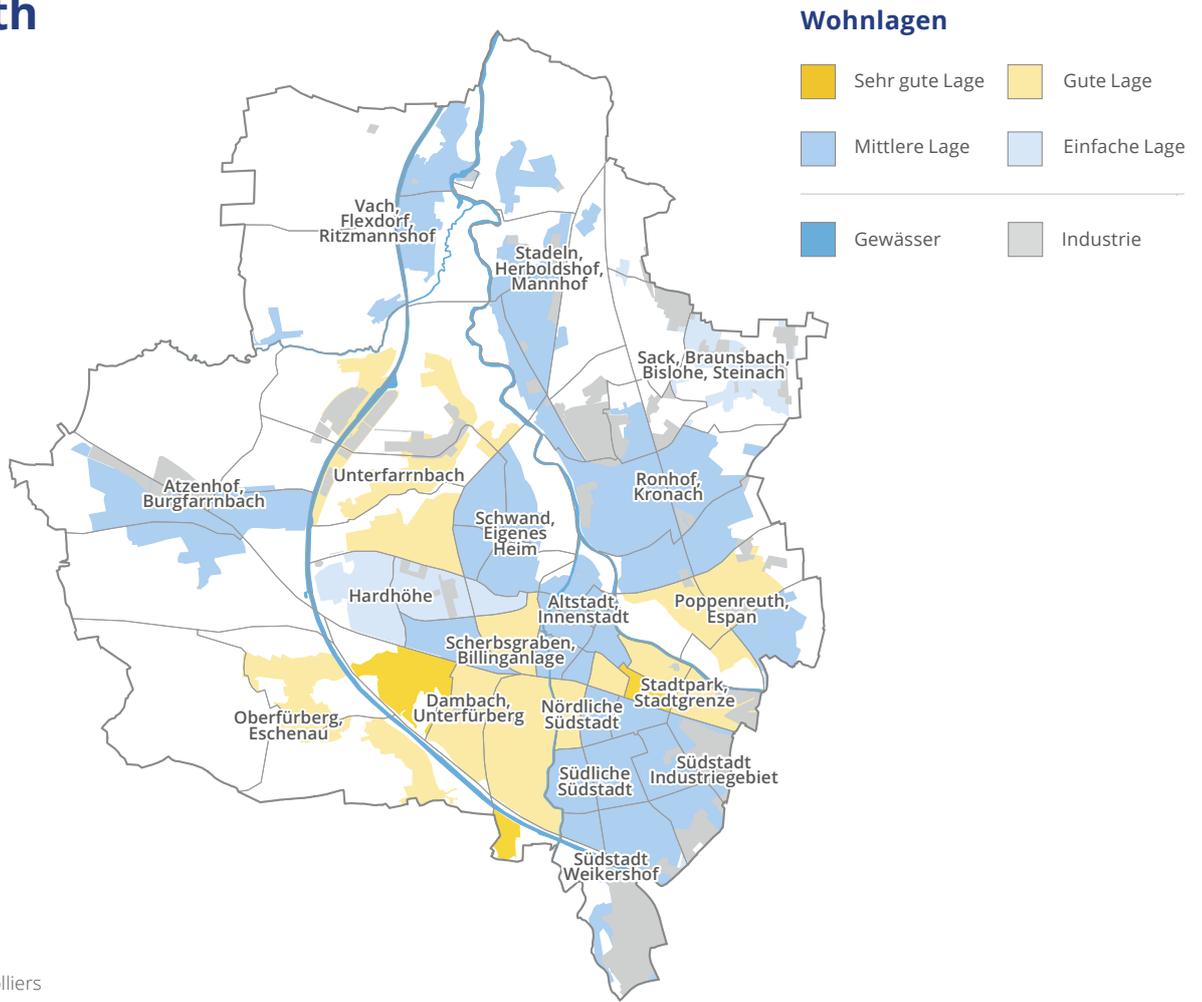
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	68.770   1,86
Haushalte letzte 5 Jahre	3.071   4,7%
Haushalte Prognose 2030	72.960   6,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	9.755
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,7%
BIP pro Beschäftigtem 2020	74.485 €
SVP-Beschäftigte 2020	49.715
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	4.642   10,3%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	25.255 €   105,9

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Fürth



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	10,50 – 15,00	9,50 – 14,00	9,00 – 13,00	7,50 – 12,00
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 16,00	10,50 – 15,00	10,00 – 13,50	9,50 – 12,50
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	21,5 – 26,5	20,5 – 24,5	19,5 – 23,5	18,5 – 22,5
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.850 – 3.900	2.200 – 3.150	1.700 – 2.300	1.050 – 1.800
Trend	→	→	→	→
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.800 – 6.000	3.500 – 5.300	3.000 – 4.600	2.500 – 4.000
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.200 – 7.000	4.700 – 6.200	4.200 – 5.800	3.600 – 5.000
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# Fürth

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	65.594
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	602
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	678
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.565
Mietangebote letztes Jahr	2.766
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	37,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	40,2
Anteil Wohnungen in MFH	75,9%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	83,8

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



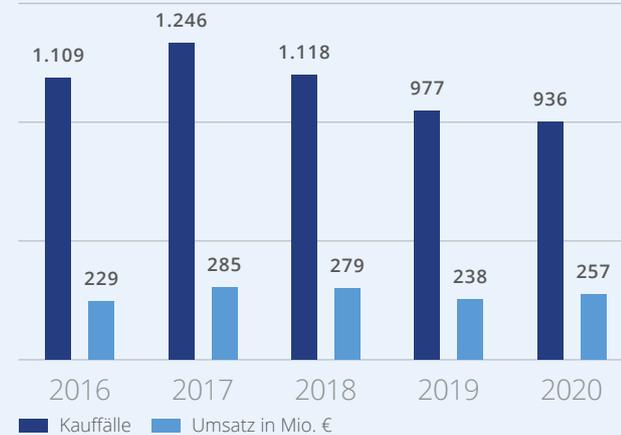
Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Fürth

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Fürth

# Hamburg



## Standort

Trotz der Pandemie wuchsen Haushalte und Bevölkerung in der zweitgrößten Stadt Deutschlands im Jahr 2020 stark. Die Anzahl der Haushalte stieg um über 6.400 und auch die Bevölkerung erhöhte sich leicht. Als Reaktion auf die steigende Wohnungsnachfrage lag die Anzahl der Wohnungsgenehmigungen im Betrachtungszeitraum stets im fünfstelligen Be-

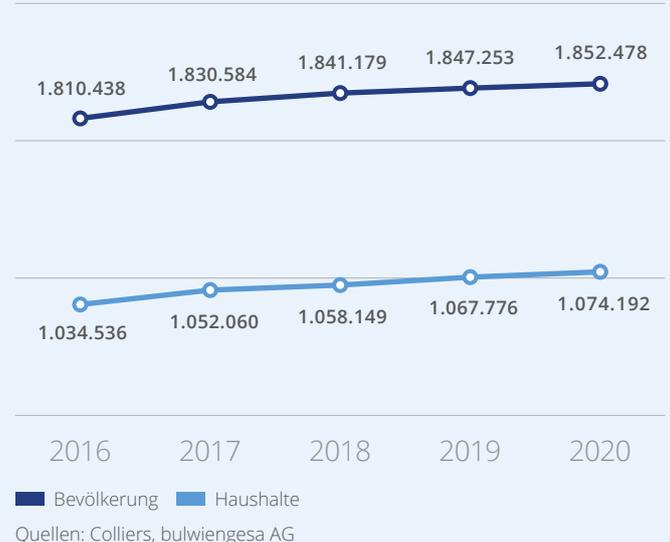
reich. Die Nachfrage spiegelt sich auch in den steigenden Mietpreisen wider und besonders in den stark gestiegenen Kaufpreisen von jährlich rund 10% sowohl im Bestand als auch im Neubau. Trotz zurückgegangenen Kauffällen bei ETW und MFH ist das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt auf einem ähnlichen Stand wie im letzten Jahr.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	1.074.192   1,72
Haushalte letzte 5 Jahre	52.816   5,2%
Haushalte Prognose 2030	1.126.730   4,9%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	98.913
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,8%
BIP pro Beschäftigtem 2020	92.063 €
SVP-Beschäftigte 2020	997.534
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	84.884   9,3%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	26.316 €   110,4

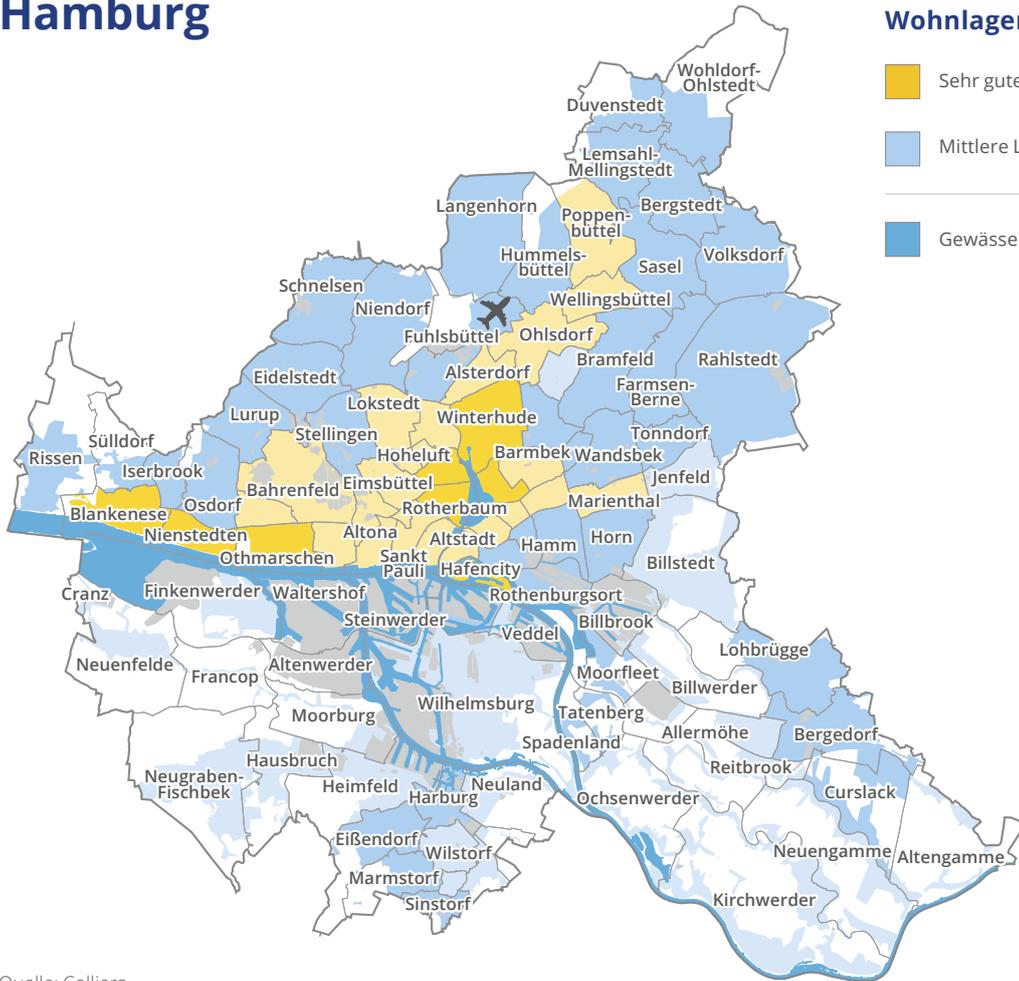
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Hamburg

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	17,50 – 29,00	15,00 – 23,00	11,00 – 16,50	8,50 – 14,00
Trend	↑	↑	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	21,00 – 31,00	17,00 – 24,00	13,50 – 18,50	11,90 – 16,50
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	34,0 – 45,0	32,0 – 40,0	31,0 – 35,0	24,0 – 32,0
Trend	↗	↗	↗	↑
Preis in €/m <sup>2</sup>	4.700 – 6.800	4.300 – 6.000	2.900 – 4.500	2.500 – 3.000
Trend	↗	↗	↗	↑
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	8.300 – 14.500	6.300 – 10.500	4.200 – 7.200	2.800 – 4.900
Trend	↑	↑	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	9.400 – 17.000	7.200 – 13.500	5.500 – 9.300	4.500 – 7.000
Trend	↑	↑	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# Hamburg

## Überblick

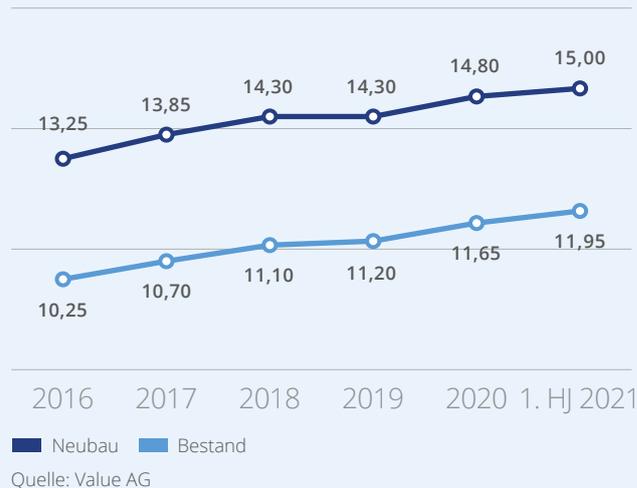
Wohnungsbestand 2020	976.709
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	9.478
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	11.269
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	32.547
Mietangebote letztes Jahr	30.263
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	30,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	28,2
Anteil Wohnungen in MFH	80,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	76,2

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



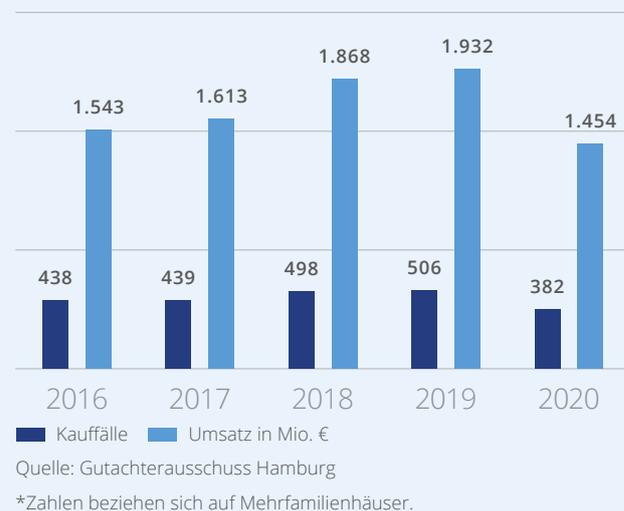
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser\*



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Die Brüder-Grimm-Stadt verzeichnet trotz Pandemie ein rasantes Wachstum. Im September 2021 hat Hanau die 100.000-Einwohner-Marke passiert und ist damit zur sechsten hessischen Großstadt aufgestiegen. Die Entwicklung basiert auf der guten Vernetzung mit der Rhein-Main-Region bei noch niedrigen Miet- und Kaufpreisen. Entsprechend

wird das Haushaltswachstum von knapp 10% in den letzten fünf Jahren bis zum Jahr 2030 noch einmal erwartet. Der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser liegt seit 2018 auf sehr hohem Niveau. Zusammen mit dem Markt für Eigentumswohnungen konnte im Jahr 2020 ein neuer Rekord von mehr als 300 Mio. € Umsatz verbucht werden.

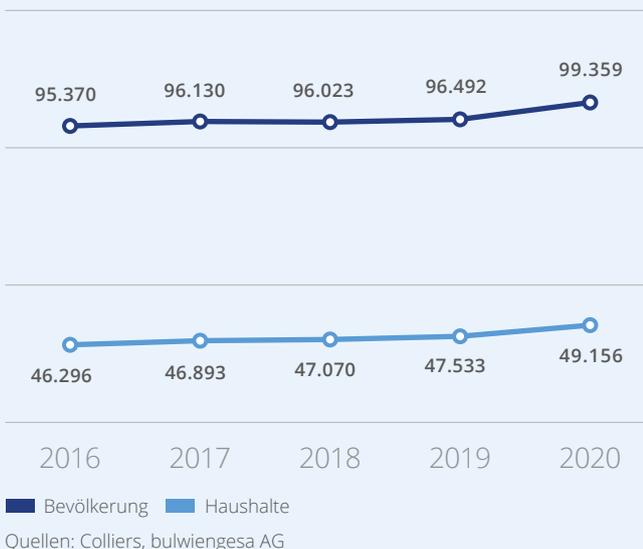
### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	49.156   2,02
Haushalte letzte 5 Jahre	4.401   9,8%
Haushalte Prognose 2030	53.937   9,7%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	8.047
BIP letzte 5 Jahre p. a.*	3,5%
BIP pro Beschäftigtem 2020*	80.742 €
SVP-Beschäftigte 2020	46.337
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	706   1,5%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	22.075 €   92,6

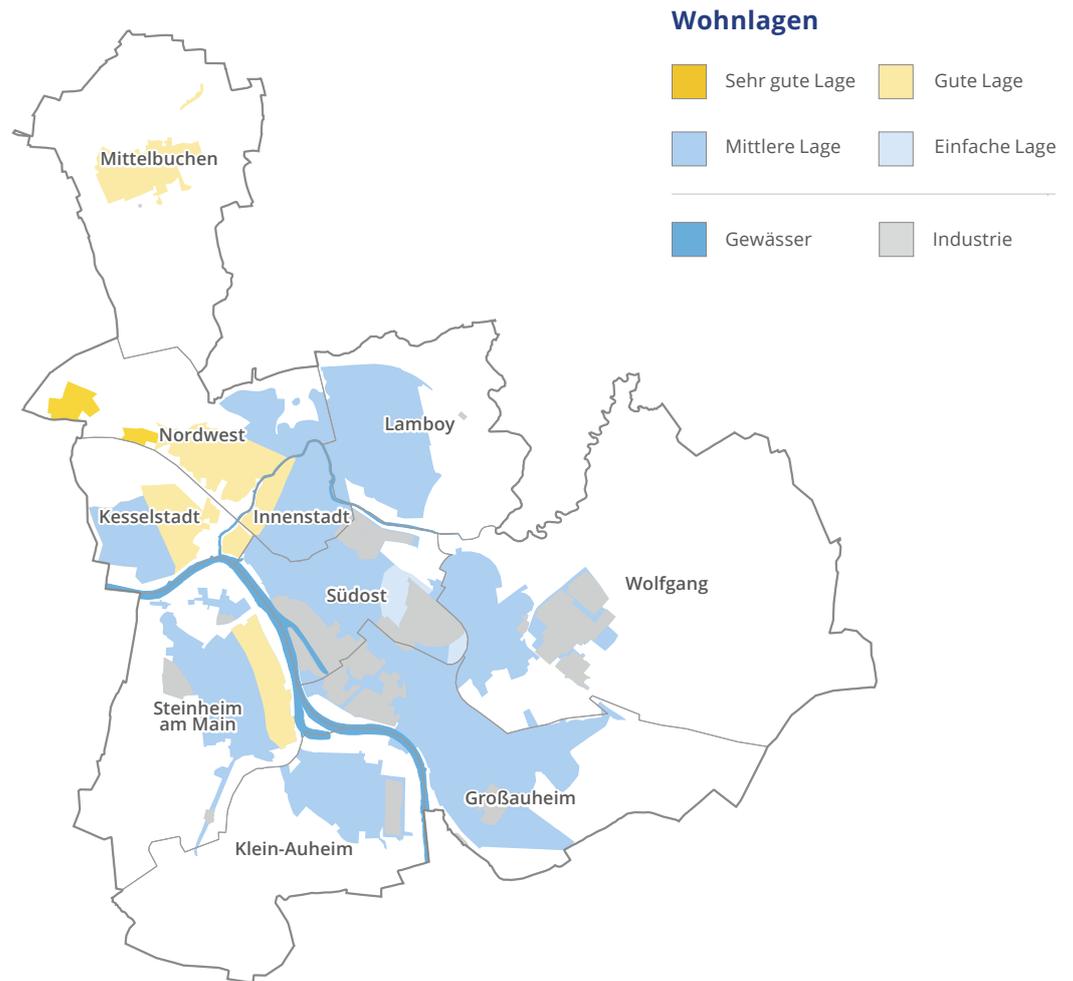
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

\*Zahlen beziehen sich auf Main-Kinzig-Kreis.

### Bevölkerung und Haushalte



# Hanau



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	12,50 – 15,00	10,50 – 13,50	9,00 – 12,50	7,50 – 11,00
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	14,00 – 16,50	11,50 – 14,50	10,50 – 13,00	9,50 – 12,00
Trend	→	→	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	24,0 – 29,0	22,0 – 27,0	20,0 – 25,0	18,0 – 22,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.200 – 3.900	2.900 – 3.400	2.100 – 2.900	1.600 – 2.200
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.300 – 5.000	3.900 – 4.600	2.500 – 3.800	2.000 – 2.800
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m <sup>2</sup>	4.600 – 6.100	4.100 – 5.600	3.500 – 4.400	3.000 – 3.700
Trend	→	→	→	→

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# Hanau

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	45.330
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	319
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	562
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	1.367
Mietangebote letztes Jahr	1.673
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	28,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	34,0
Anteil Wohnungen in MFH	67,4%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	86,2

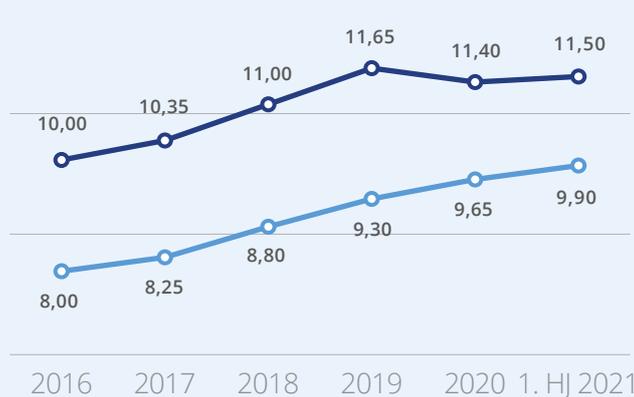
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Amt für Bodenmanagement Bündingen

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Amt für Bodenmanagement Bündingen

# Hannover



## Standort

Wie schon im Vorjahr sank die Bevölkerung zum Jahresende 2020 leicht ab, womit zuletzt auch die Zahl der Haushalte etwas geschrumpft ist. Dennoch zeigt Hannover positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und erwartet eine steigende Haushaltszahl von über 6 % bis zum Jahr 2030. Die Mietpreise behalten sowohl bei Neu- als auch Bestandsbauten ihren

leichten Aufwärtstrend bei, während Kaufpreise deutlich auf jetzt großräumig mehr als 5.000 €/m<sup>2</sup> steigen. Ein positives Bild zeichnet auch das Transaktionsgeschehen. Seit drei Jahren liegt der Umsatz von Wohn- und Geschäftshäusern auf hohem Niveau und auch das Volumen von Eigentumswohnungen geht gegenüber dem Rekord in 2019 nur leicht zurück.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	324.176   1,65
Haushalte letzte 5 Jahre	6.290   2,0%
Haushalte Prognose 2030	344.108   6,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a. *	33.957
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,0%
BIP pro Beschäftigtem 2020	71.204 €
SVP-Beschäftigte 2020	328.211
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	19.939   6,5%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	23.438 €   98,3

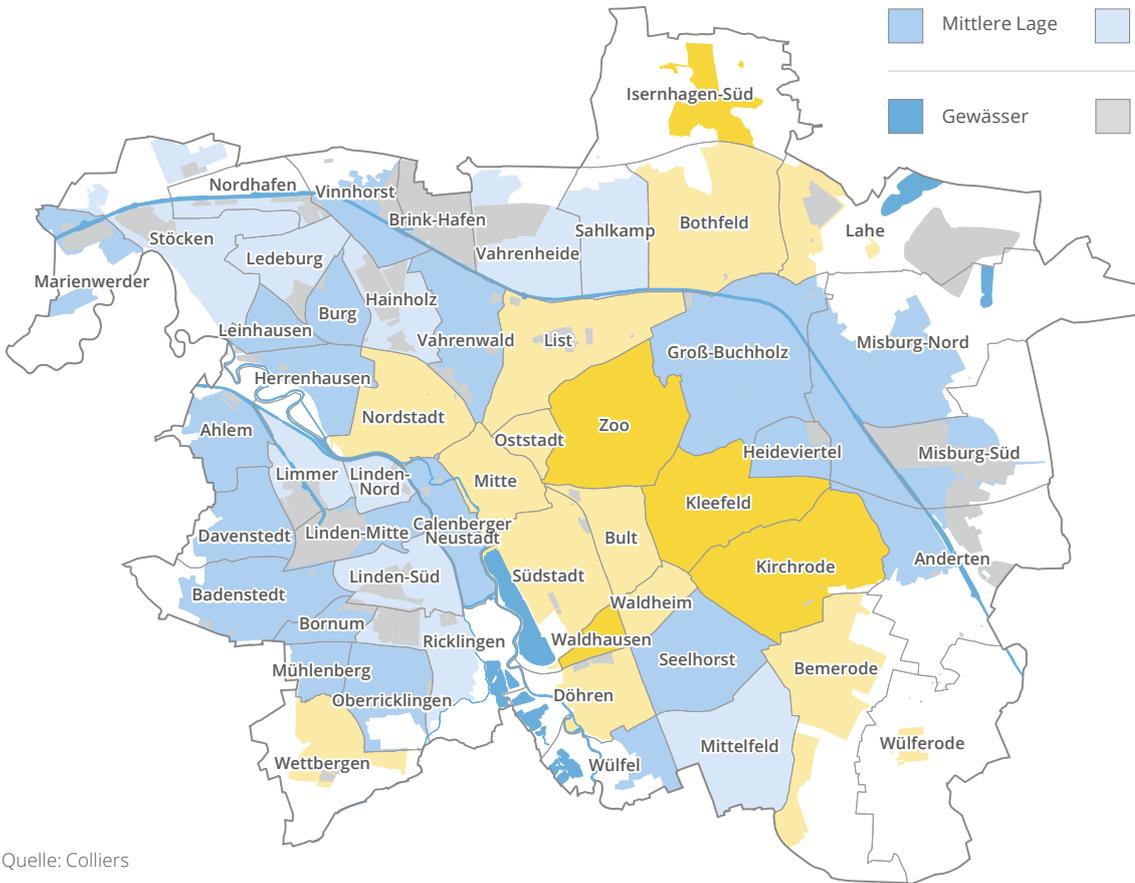
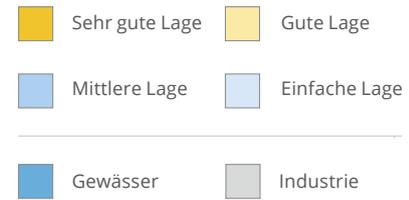
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics  
\* Wert für 2020 aus Halbjahr hochgerechnet.

### Bevölkerung und Haushalte



# Hannover

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	11,00 – 16,50	10,00 – 14,00	8,50 – 13,00	7,50 – 12,50
Trend	→	↗	→	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	14,00 – 17,00	12,50 – 16,50	11,00 – 15,00	10,00 – 14,00
Trend	↗	→	→	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	25,0 – 33,0	22,0 – 30,0	21,5 – 26,5	18,0 – 23,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.400 – 3.500	2.000 – 2.900	1.800 – 2.600	1.400 – 2.300
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.100 – 7.000	3.700 – 6.200	2.800 – 4.900	2.300 – 4.200
Trend	↗	↗	→	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.400 – 7.800	5.100 – 6.900	4.100 – 5.700	3.900 – 5.300
Trend	↗	↗	→	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Hameln-Hannover

# Hannover

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	299.249
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.196
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.185
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	9.596
Mietangebote letztes Jahr	9.633
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	29,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	29,7
Anteil Wohnungen in MFH	84,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,2

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

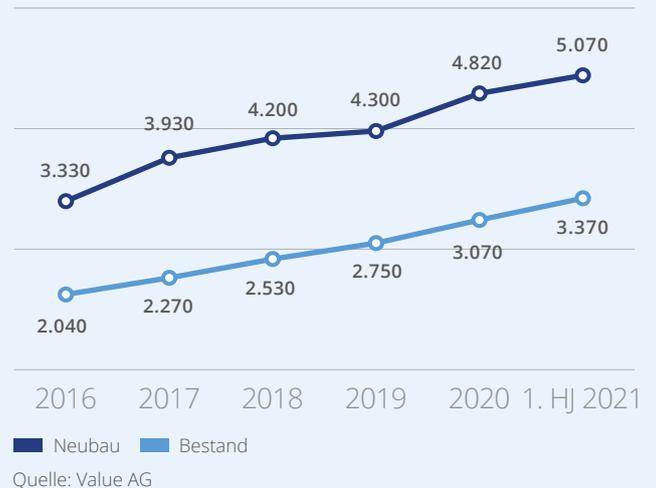
## Wohnungsbau



## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser\*



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen\*





## Standort

Heidelberg gilt als Universitätsstadt und verbucht die meisten Zuzüge in Relation zur Bevölkerung. Entsprechend stark schlug sich das Ausbleiben der Migration in 2020 in den Statistiken der Stadt nieder. Künftig ist jedoch eine positive Entwicklung zu erwarten. Neubau- und Bestandswohnungen verzeichneten in Heidelberg nur geringe Preisdifferenzen – sowohl im

Miet- als auch im Kaufsegment. In letzter Zeit registrieren Neubauwohnungen jedoch wieder stärkere Preiszuwächse, die auch künftig, vor allem in sehr guten Lagen, zu erwarten sind. Auf dem Investmentmarkt zog der Umsatz für Eigentumswohnungen in 2020 kräftig an. Zusammen mit Wohn- und Geschäftshäusern wurden 566 Mio. € investiert – ein neuer Rekord.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	92.586   1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	2.777   3,1%
Haushalte Prognose 2030	96.263   4,0%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	27.009
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,9%
BIP pro Beschäftigtem 2020	73.513 €
SVP-Beschäftigte 2020	91.438
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	4.427   5,1%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	23.933 €   100,4

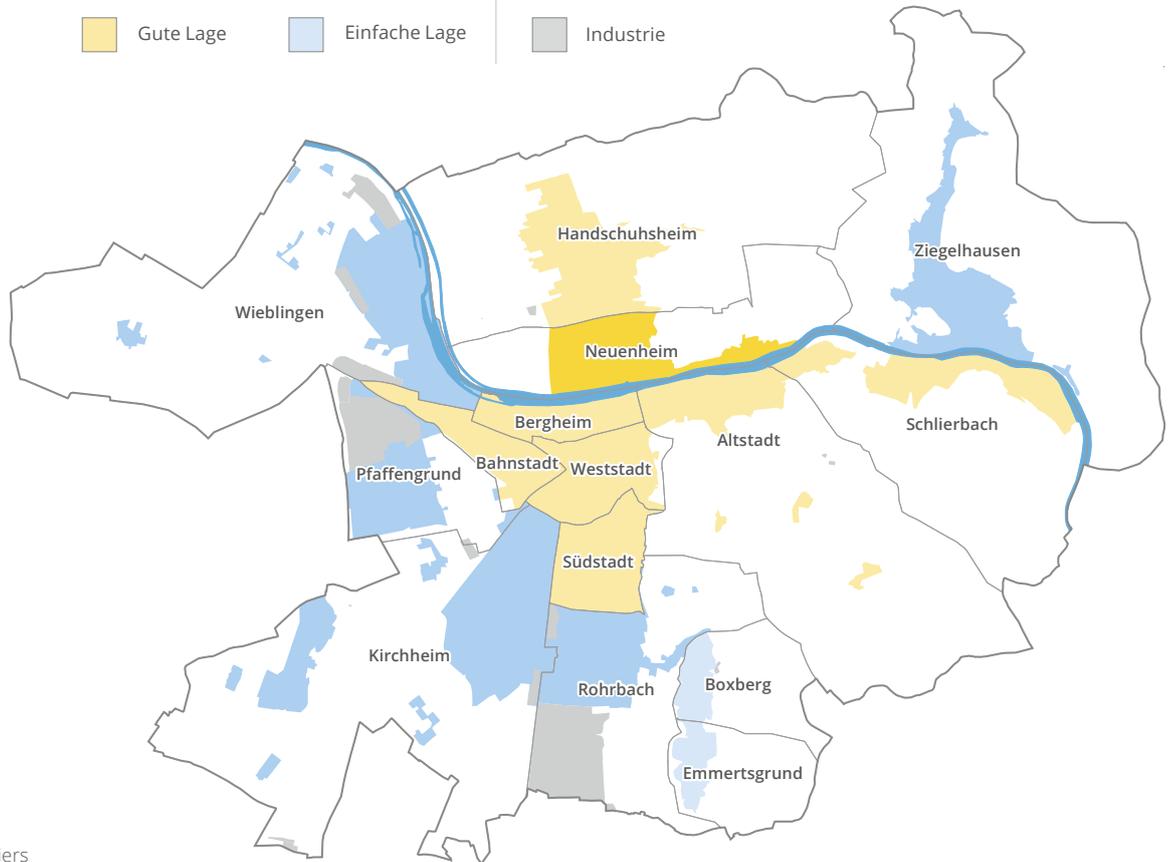
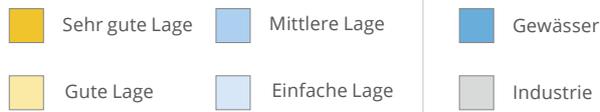
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Heidelberg

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	15,50 – 20,00	13,50 – 18,50	10,50 – 15,50	7,50 – 13,50
Trend	↗	↗	↗	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	17,50 – 22,50	15,00 – 21,00	13,50 – 16,00	10,00 – 14,00
Trend	↗	↗	↗	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	29,0 – 33,0	22,0 – 29,0	20,0 – 25,0	18,0 – 23,0
Trend	↗	→	→	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.800 – 5.200	3.100 – 4.600	2.500 – 3.200	2.000 – 2.600
Trend	↗	→	→	→
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	6.300 – 8.800	4.700 – 7.800	3.900 – 5.600	2.100 – 4.400
Trend	↗	↗	↗	→
Neubau in €/m <sup>2</sup>	6.600 – 9.200	5.500 – 8.300	4.600 – 6.700	4.000 – 5.400
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Heidelberg

# Heidelberg

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	80.905
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	515
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	507
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.188
Mietangebote letztes Jahr	2.014
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	23,6
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	21,8
Anteil Wohnungen in MFH	81,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	79,7

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



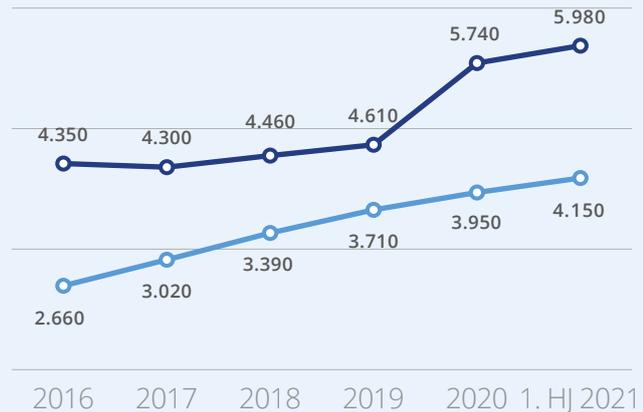
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg

# Ingolstadt



## Standort

Als Industriestandort und einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Bayerns weist Ingolstadt hervorragende Zukunftsperspektiven auf. Der positive Trend der Haushaltsentwicklung setzt sich wie in den Vorjahren auch in 2020 fort. Bis 2030 wird ein Zuwachs von insgesamt 6,6% erwartet. Der rasante Beschäftigtenanstieg von 2010 bis 2018 konnte in jüngster Ver-

gangenheit jedoch nicht gehalten werden. Zuletzt verzeichnete die Stadt einen Rückgang der SVP-Beschäftigten um 2,9%. Die Mietpreise entwickelten sich mit wenig Dynamik, während Kaufpreise insbesondere im Neubausegment noch einmal zulegen konnten.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	69.473   1,97
Haushalte letzte 5 Jahre	3.583   5,4%
Haushalte Prognose 2030	74.072   6,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	10.939
BIP letzte 5 Jahre p. a.	- 1,4%
BIP pro Beschäftigtem 2020	124.473 €
SVP-Beschäftigte 2020	104.462
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	4.611   4,6%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	27.133 €   113,8

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

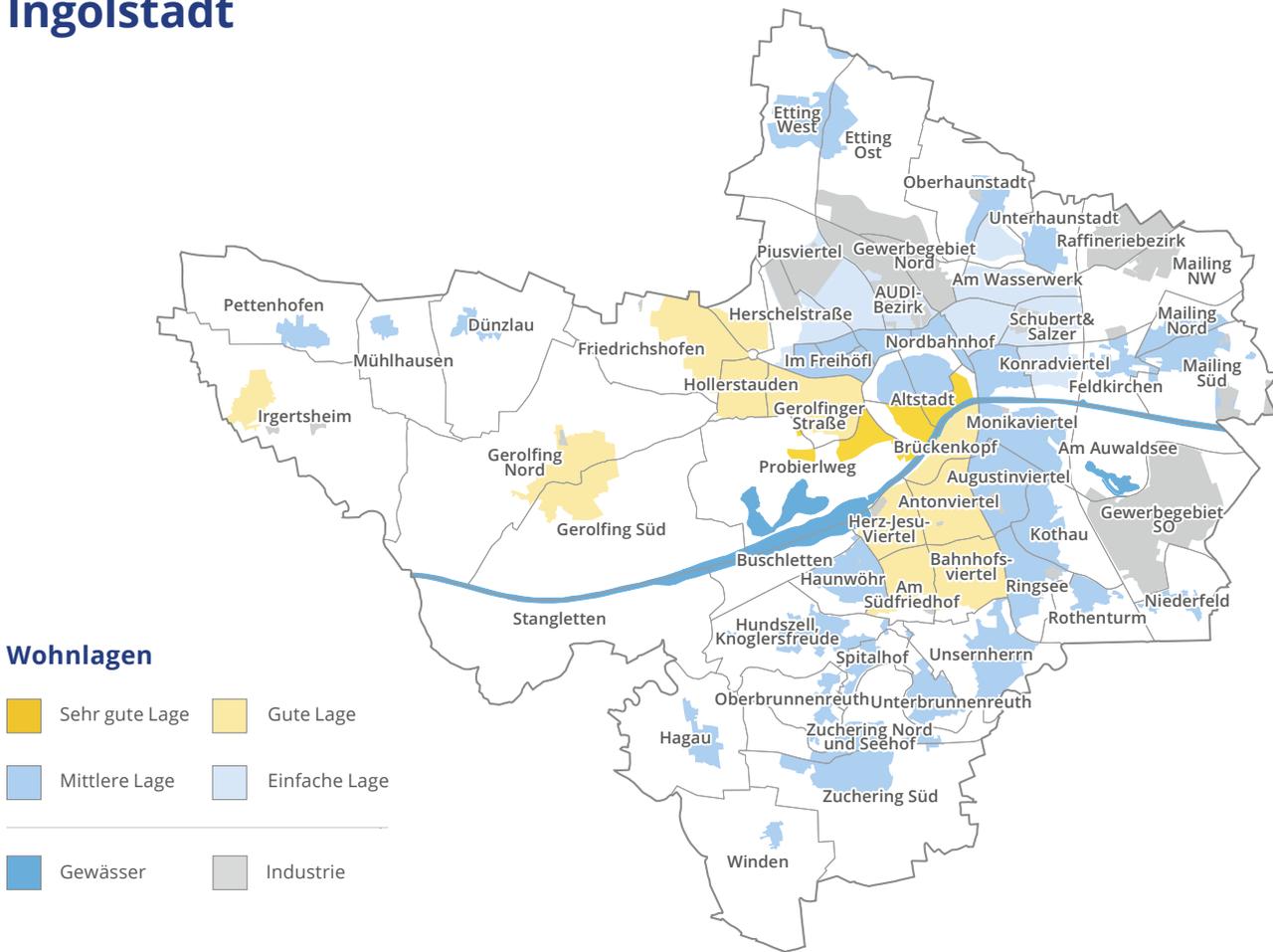
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Ingolstadt



## Wohnlagen

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

Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 16,00	11,50 – 14,50	10,50 – 13,50	9,00 – 12,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,50 – 17,50	12,00 – 15,00	11,50 – 14,00	10,50 – 13,50
Trend	➔	➔	➔	➔
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	26,5 – 31,5	24,5 – 28,5	22,5 – 26,5	20,5 – 24,5
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.450 – 4.500	2.900 – 3.450	2.350 – 2.900	2.100 – 2.350
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	5.000 – 6.800	4.600 – 6.000	3.600 – 5.600	3.000 – 4.400
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.600 – 7.300	5.200 – 6.600	5.000 – 6.000	4.600 – 5.800
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend ➔ stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# Ingolstadt

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	71.508
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.209
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.127
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.500
Mietangebote letztes Jahr	3.301
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	36,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	47,5
Anteil Wohnungen in MFH	62,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	86,3

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



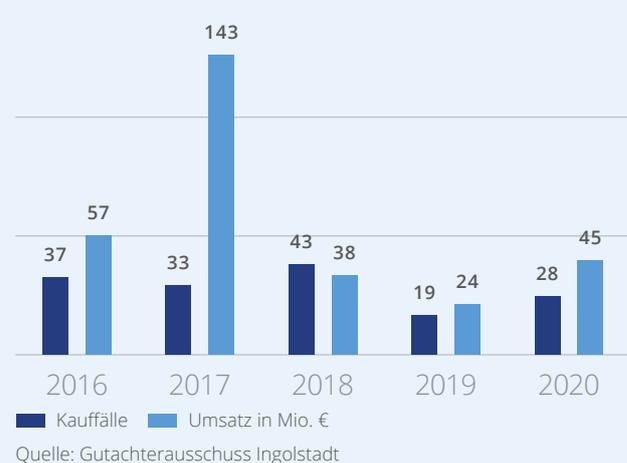
Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Ingolstadt

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Ingolstadt



# Karlsruhe

## Standort

Karlsruhe ist als Sitz des Bundesverfassungsgerichts überregional bekannt. Die Stadt verzeichnete jüngst einen Bevölkerungsrückgang und in 2020 auch eine Schrumpfung der Haushaltszahl. Mit dem Karlsruher Institut für Technologie, das 2019 erneut zur Exzellenzuniversität gekürt wurde, zeigt die Stadt dennoch gute Zukunftsaussichten. So wird bis 2030 ein

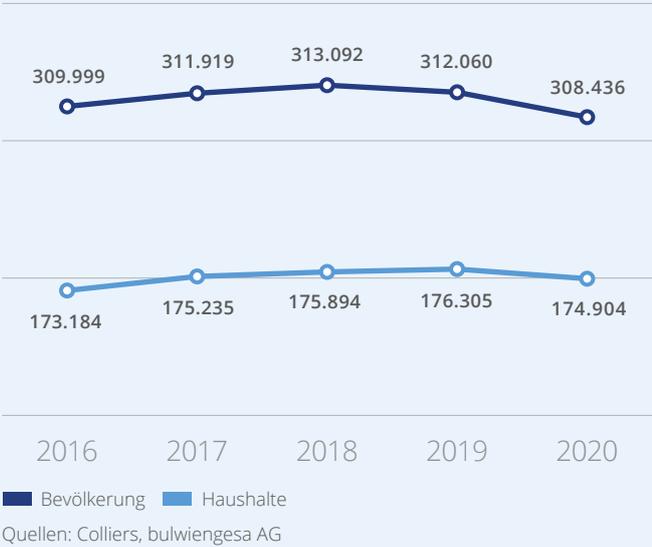
Haushaltswachstum von knapp 5% erwartet. Nach dem sprunghaften Anstieg der Neubaumieten gab es zuletzt eine kleine Korrektur. Die Preise dürften jedoch in Zukunft wieder steigen – insbesondere für Eigentum. Mit knapp 500 Mio. € Umsatz wurde auf dem Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für Eigentumswohnungen ein neuer Rekord aufgestellt.

### City Facts

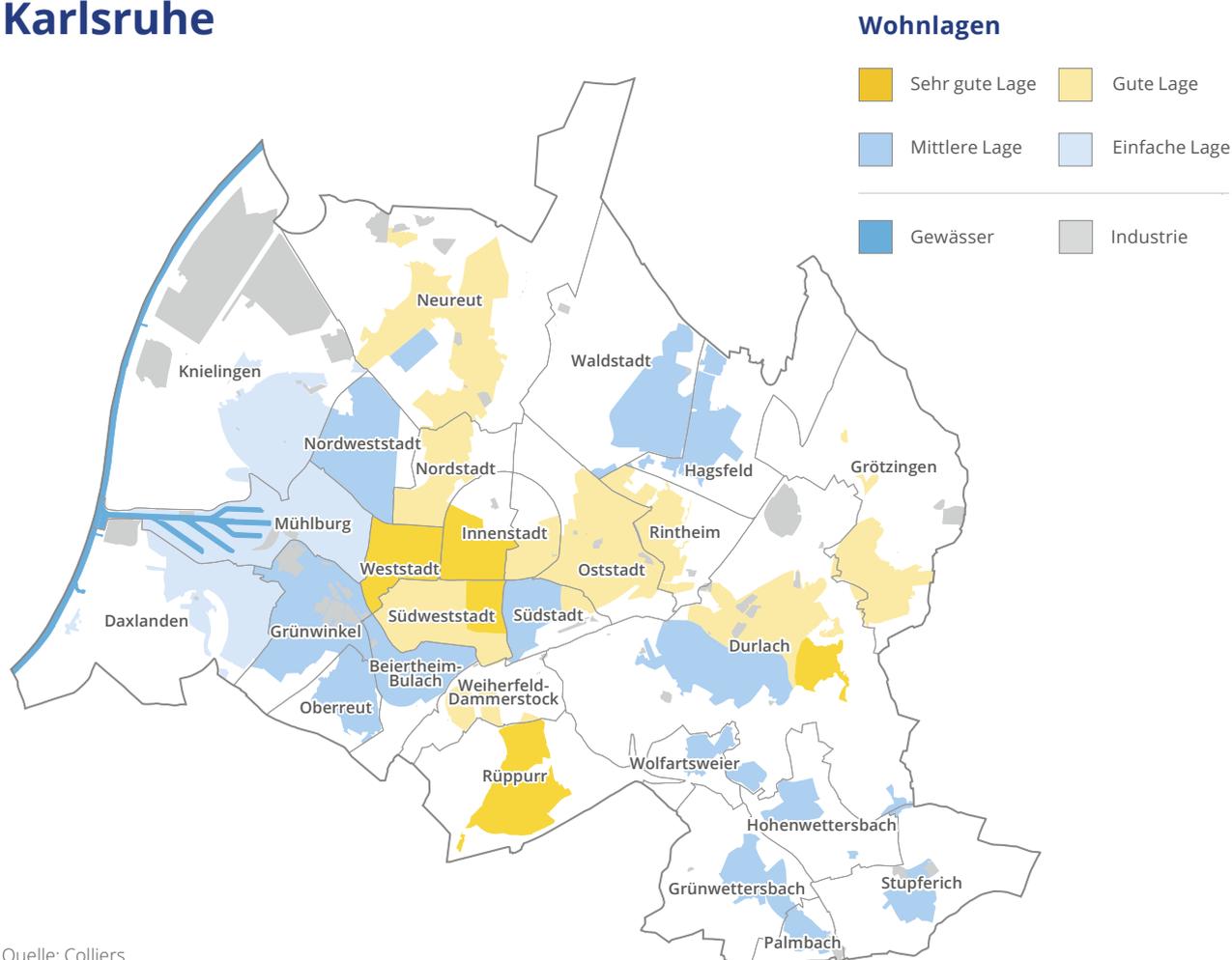
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	174.904   1,76
Haushalte letzte 5 Jahre	2.974   1,7%
Haushalte Prognose 2030	183.220   4,8%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	28.123
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,5%
BIP pro Beschäftigtem 2020	84.597 €
SVP-Beschäftigte 2020	179.534
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.699   5,1%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	24.327 €   102,0

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Karlsruhe



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 16,50	10,50 – 15,00	9,50 – 14,00	8,50 – 12,50
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,50 – 17,00	13,00 – 16,00	11,00 – 14,50	10,00 – 13,50
Trend	→	↗	↗	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	27,0 – 32,0	23,0 – 27,0	18,5 – 23,0	16,5 – 20,5
Trend	↗	↗	↗	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.700 – 4.700	2.700 – 3.600	2.200 – 3.000	1.700 – 2.600
Trend	↗	↗	→	→
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.300 – 6.500	3.900 – 5.800	3.500 – 5.100	2.800 – 4.500
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.000 – 7.000	4.700 – 6.200	4.300 – 5.500	3.900 – 5.100
Trend	↑	↑	↑	↑

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Karlsruhe

# Karlsruhe

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	158.632
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	635
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	579
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	3.469
Mietangebote letztes Jahr	3.049
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	19,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	17,4
Anteil Wohnungen in MFH	79,9%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	83,4

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



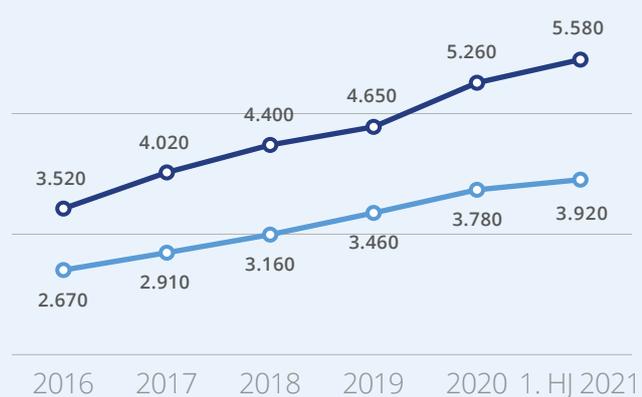
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Karlsruhe

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Karlsruhe



## Standort

Die Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins und nördlichste Großstadt Deutschlands wies in den letzten fünf Jahren ein moderates Haushaltswachstum von 1,6% auf. Die Entwicklung in Kiel dürfte sich bis 2030 jedoch beschleunigen – es wird ein Haushaltswachstum von 8,8% erwartet. Entsprechend hoch war die Zahl der Wohnungsgenehmigungen im Jahr 2020, die

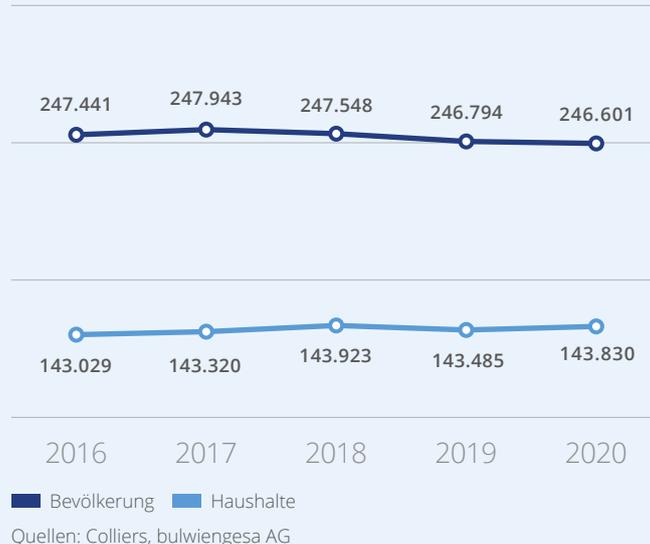
sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt hat. Auch Miet- und Kaufpreise zogen noch einmal an. Vor allem am aktuellen Rand ist der Trend bei den Neubaupreisen deutlich nach oben gerichtet. Positiv ist auch die Stimmung am Investmentmarkt mit neuen Umsatzrekorden für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen.

### City Facts

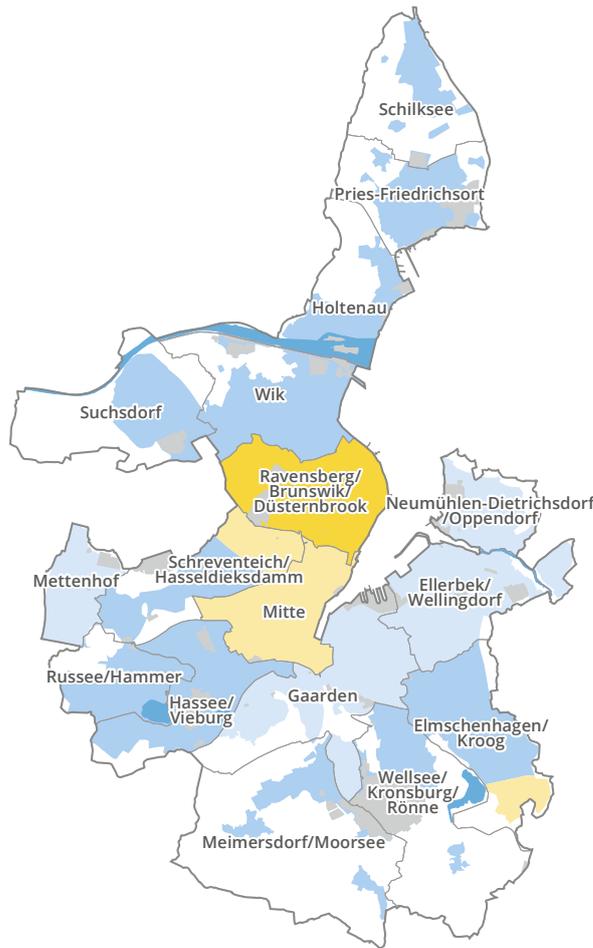
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	143.830   1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	2.275   1,6%
Haushalte Prognose 2030	156.469   8,8%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	16.120
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,8%
BIP pro Beschäftigtem 2020	67.708 €
SVP-Beschäftigte 2020	125.487
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.019   6,8%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	21.303 €   89,3

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Kiel



## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	10,80 – 15,00	9,50 – 13,50	8,00 – 12,00	6,50 – 10,50
Trend	↗	↗	→	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	13,50 – 17,50	12,00 – 16,00	11,50 – 13,00	10,00 – 13,00
Trend	↗	↗	→	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	24,0 – 29,0	22,0 – 27,5	20,0 – 24,0	18,5 – 21,0
Trend	↑	↑	↑	↑
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.400 – 4.400	2.000 – 3.500	1.600 – 2.500	1.400 – 2.000
Trend	↑	↑	↑	↑
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.000 – 6.500	3.500 – 5.400	2.600 – 4.500	1.800 – 3.700
Trend	↗	↗	→	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.500 – 7.000	4.600 – 6.300	3.700 – 5.200	3.500 – 4.300
Trend	↗	↗	→	↗

↑ positiv   ↗ steigend   → stabil   ↘ fallend   ↓ negativ   Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Kiel

# Kiel

## Überblick

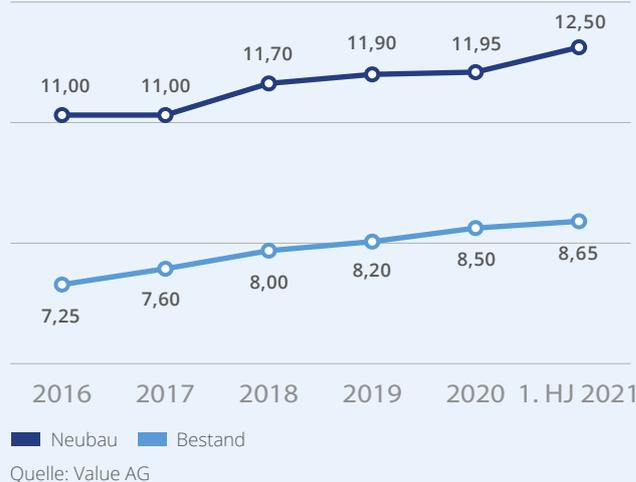
Wohnungsbestand 2020	135.985
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	529
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	464
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	6.848
Mietangebote letztes Jahr	6.667
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	47,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	46,4
Anteil Wohnungen in MFH	79,8%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	71,8

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



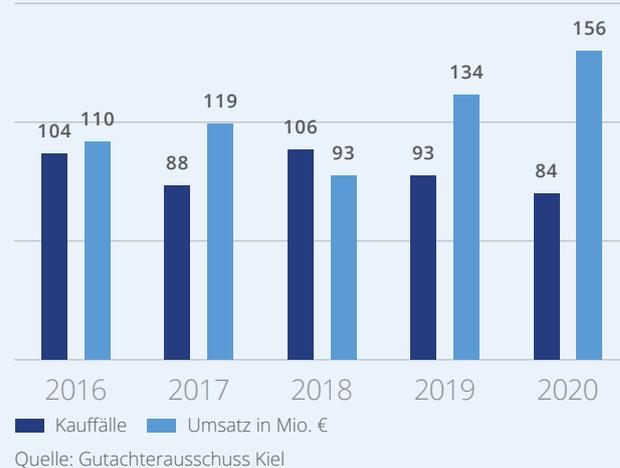
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



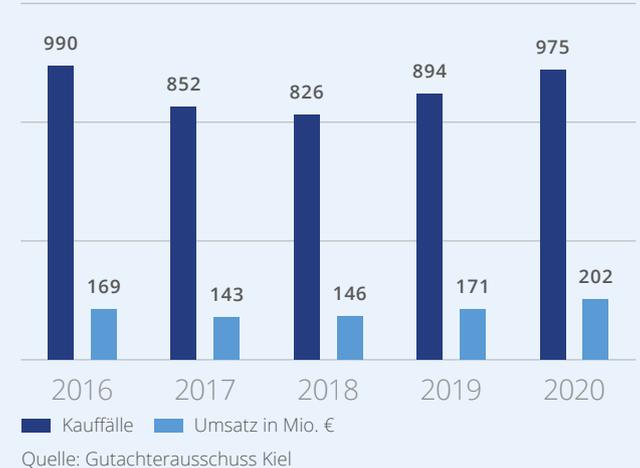
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Trotz einer negativen Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2020 wird die 1,1-Millionen-Marke voraussichtlich im Jahr 2022 überschritten. Auch die Haushaltszahl dürfte nach geringem Dämpfer in 2020 künftig wieder steigen. Dies wird durch die positive Entwicklung der Beschäftigung unterstützt, die in den letzten fünf Jahren zweistellig gewachsen ist. Die An-

zahl der Wohnungsgenehmigungen hat sich in 2020 deutlich erhöht, womit die zuletzt rückläufige Fertigstellungszahl künftig wieder steigen könnte. Die Miet- und Kaufpreise setzen ihren Preisanstieg fort. Nach leichten Korrekturen bei den Neubaumieten bis 2019 ist dieses Segment zuletzt umso teurer geworden.

### City Facts

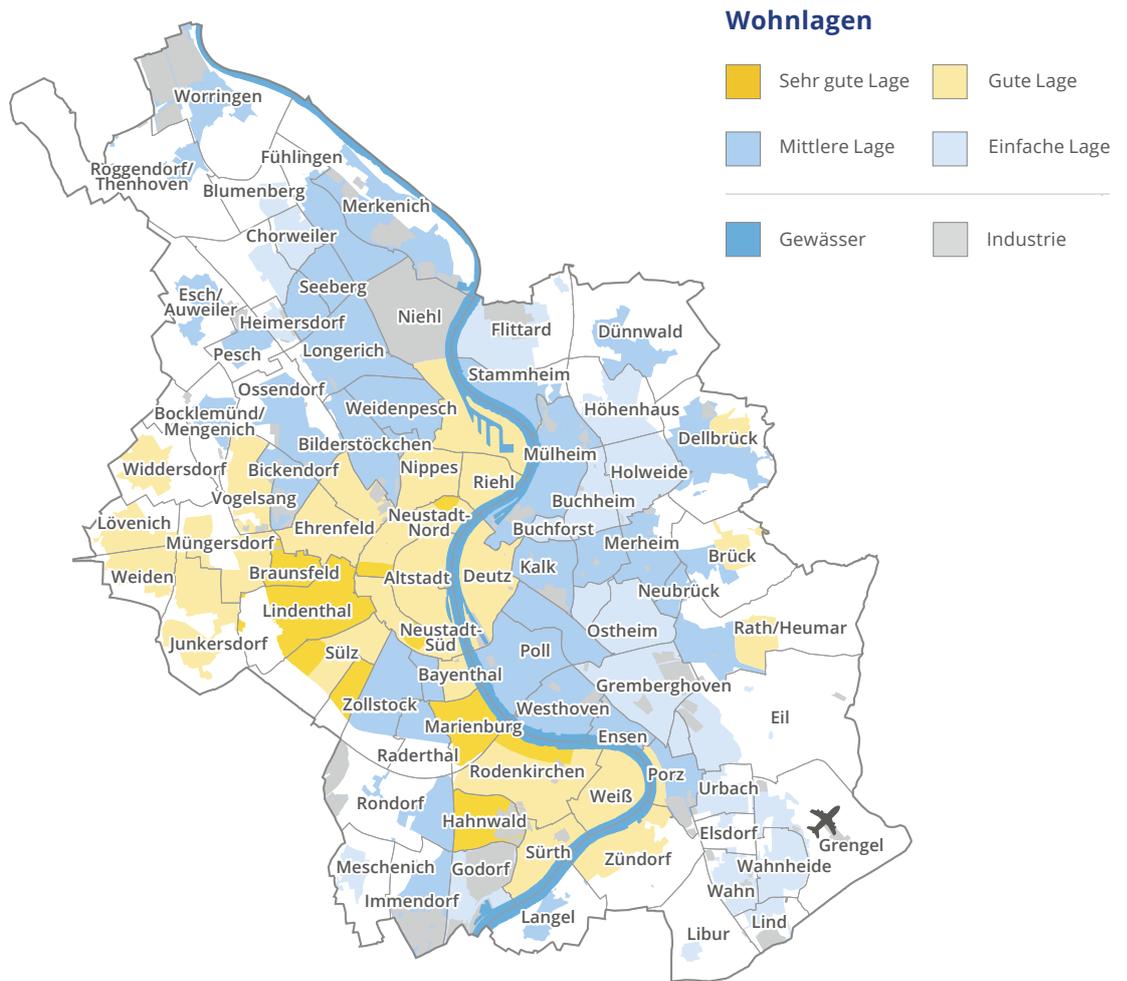
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	600.073   1,81
Haushalte letzte 5 Jahre	20.520   3,5%
Haushalte Prognose 2030	641.504   6,9%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	63.129
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,4%
BIP pro Beschäftigtem 2020	84.035 €
SVP-Beschäftigte 2020	579.638
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	57.496   11,0%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	24.906 €   104,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Köln



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	13,50 – 20,50	12,50 – 18,00	10,00 – 14,50	8,50 – 13,50
Trend	→	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	14,50 – 23,50	14,00 – 21,50	12,00 – 17,50	10,00 – 14,50
Trend	→	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	23,50 – 31,50	22,50 – 29,50	19,00 – 24,50	16,50 – 21,50
Trend	→	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.200 – 5.000	2.400 – 3.700	2.000 – 2.800	1.500 – 2.400
Trend	→	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	5.700 – 9.000	4.600 – 8.100	3.400 – 5.600	2.400 – 4.800
Trend	→	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	7.000 – 10.000	6.100 – 9.000	4.800 – 7.400	4.500 – 6.000
Trend	→	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Köln

# Köln

## Überblick

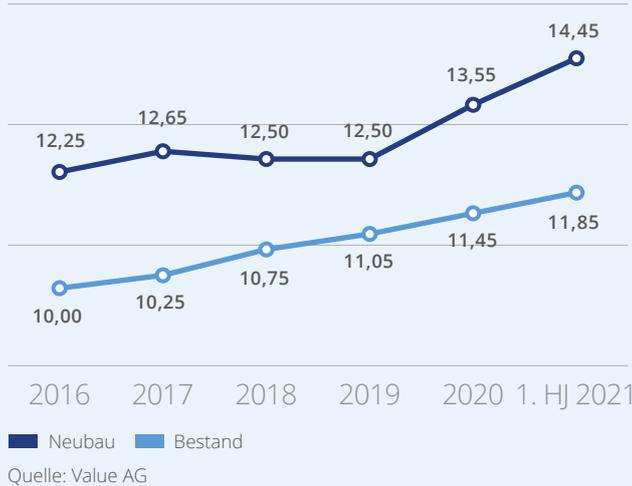
Wohnungsbestand 2020	564.860
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	2.738
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.014
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	14.647
Mietangebote letztes Jahr	13.071
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	24,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	21,8
Anteil Wohnungen in MFH	83,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	76,9

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

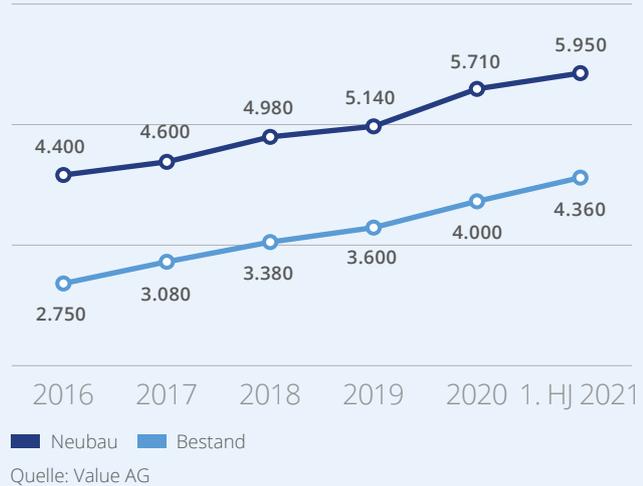
## Wohnungsbau



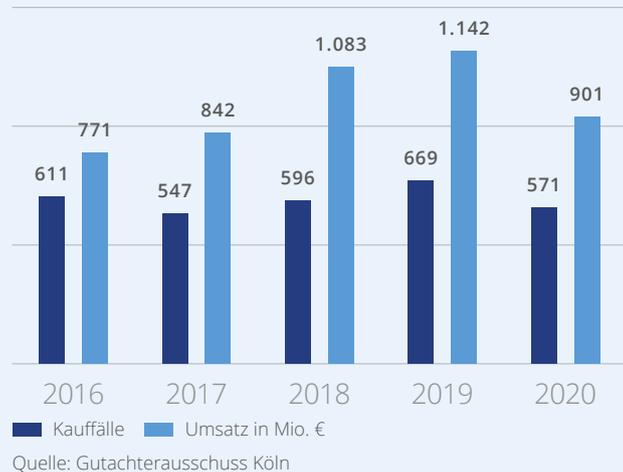
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Die Großstadt am Niederrhein gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. So profitiert auch Krefeld von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit zweistelligen Zuwachsraten bei der Beschäftigung. Dennoch stagniert die Einwohnerentwicklung und auch die Haushaltszahl wird bis 2030 voraussichtlich konstant sein. Nach großen Preisanstiegen zeichnet das Neubau-

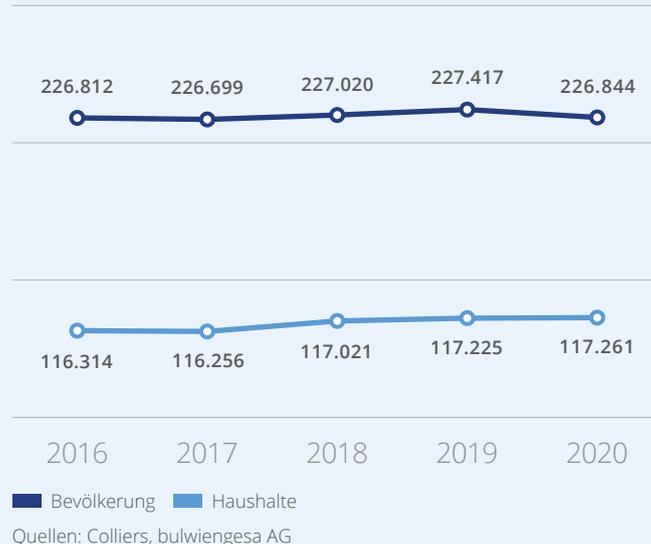
segment sowohl in der Miete als auch zum Kauf aktuell eine Seitwärtsbewegung, während sich Bestandsobjekte verteuern und so die große Lücke zwischen Bestand und Neubau etwas verkleinern. Die Investmentmärkte verbuchen neue Rekordumsätze und dürften auch künftig noch wachsen.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	117.261   1,93
Haushalte letzte 5 Jahre	2.392   2,1 %
Haushalte Prognose 2030	116.469   -0,7%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	11.993
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,2%
BIP pro Beschäftigtem 2020	73.061 €
SVP-Beschäftigte 2020	95.119
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	9.639   11,3%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	23.321 €   97,8

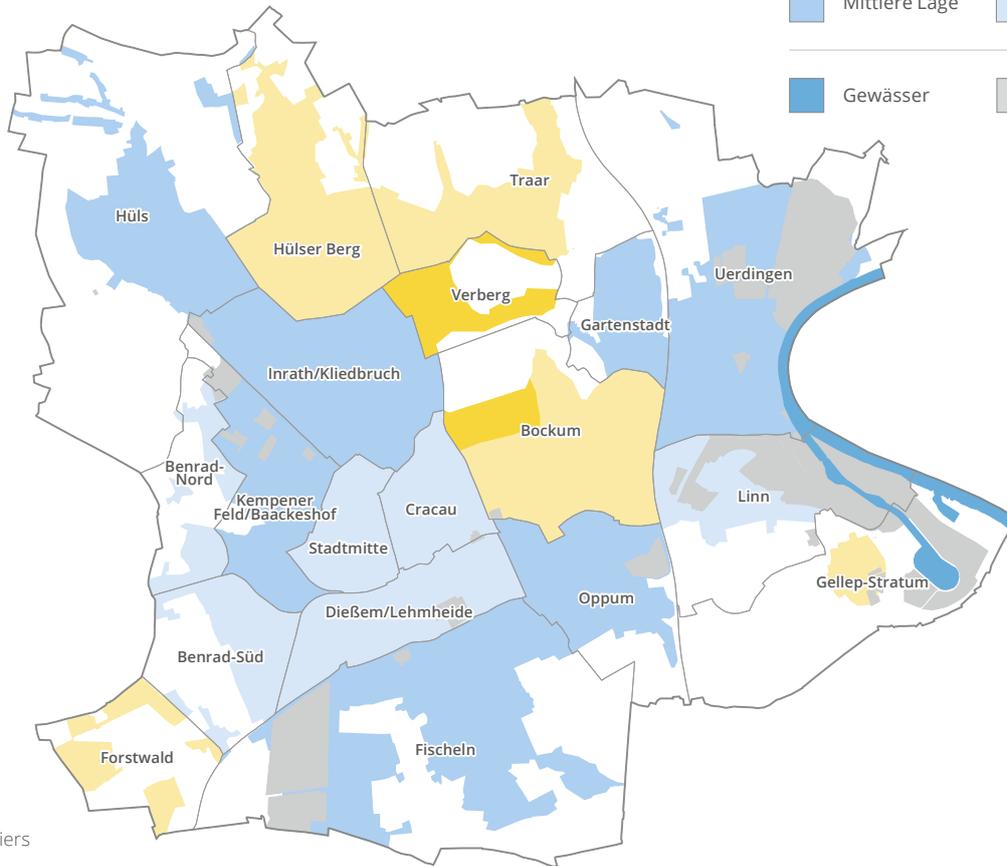
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Krefeld

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	9,50 – 13,50	8,50 – 11,50	7,00 – 11,00	6,00 – 10,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,50 – 16,50	11,50 – 15,00	10,00 – 13,00	9,00 – 12,00
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	17,00 – 21,00	14,00 – 17,00	12,00 – 15,00	12,00 – 14,00
Trend	↑	↑	↑	↑
Preis in €/m <sup>2</sup>	1.300 – 1.900	1.200 – 1.600	1.000 – 1.350	700 – 1.000
Trend	↑	↑	↑	↑
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.300 – 4.400	2.500 – 4.200	1.900 – 3.800	1.400 – 3.200
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	3.900 – 4.900	3.600 – 4.700	3.400 – 4.500	3.200 – 4.300
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# Krefeld

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	120.665
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	279
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	274
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	4.521
Mietangebote letztes Jahr	4.507
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	38,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	38,4
Anteil Wohnungen in MFH	68,3%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	84,6

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



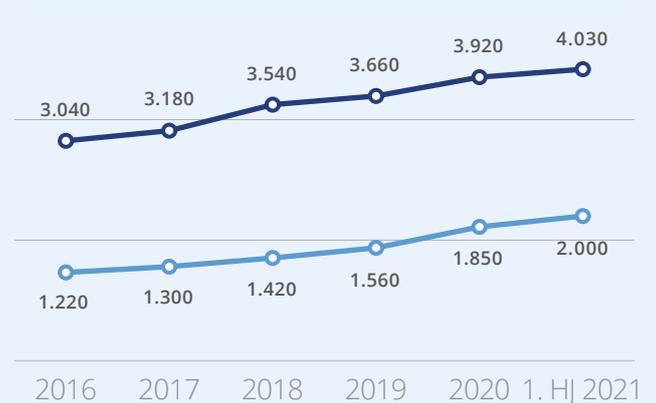
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



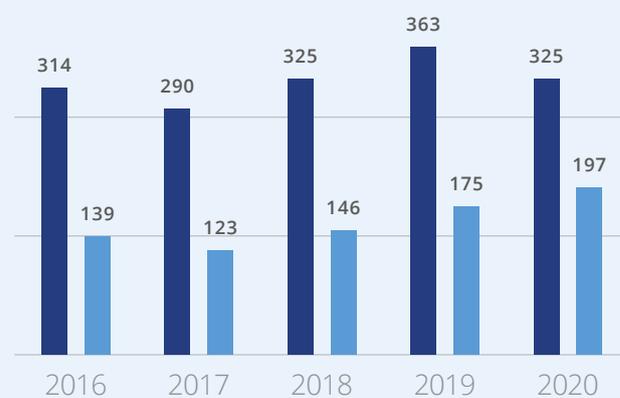
Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Krefeld

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Krefeld



## Standort

Die größte Stadt Sachsens ist auch im Jahr 2020 stark gewachsen. Leipzig steht kurz davor, die 600.000-Einwohner-Marke zu passieren und könnte bis zum Jahr 2030 insgesamt 50.000 Einwohner hinzugewinnen. Die Zahlen der Wohnungsgenehmigungen und -fertigstellungen zeigen einen kontinuierlichen Aufwärtstrend und erreichten in 2020 neue Höchststände.

Damit nimmt die Stadt eine positive Entwicklung, nachdem der massive Wohnungsleerstand, der noch in den 2000ern den Markt beherrschte, mit der Migrationswelle in 2015 in eine Wohnungsknappheit kippte. Abgesehen von stagnierenden Neubaumieten zeigen die Preise deutlich nach oben und dürften sich auch künftig dynamisch entwickeln.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	350.087   1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	24.231   7,4%
Haushalte Prognose 2030	383.656   9,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	37.896
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,7%
BIP pro Beschäftigtem 2020	64.187 €
SVP-Beschäftigte 2020	274.019
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	25.067   10,1%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	20.559 €   86,2

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte

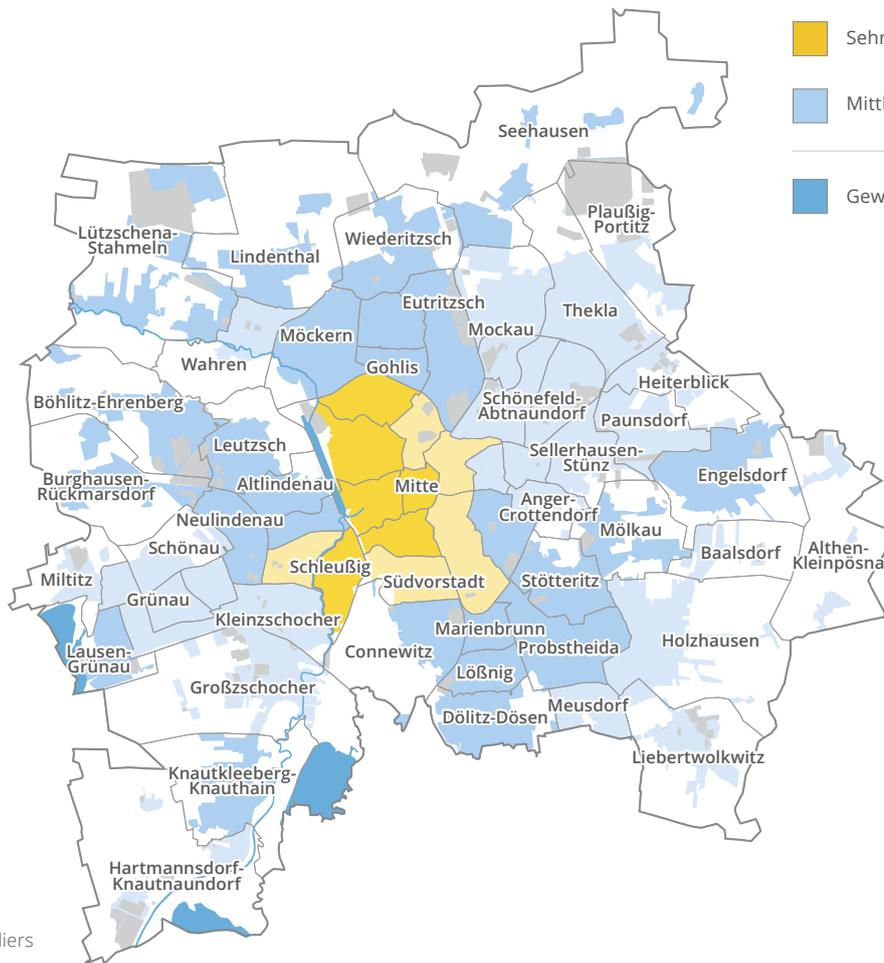


■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Leipzig

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	8,50 – 13,00	8,00 – 12,00	7,00 – 10,50	6,00 – 9,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 16,00	11,00 – 14,50	9,50 – 12,50	9,00 – 11,50
Trend	→	→	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	28,0 – 35,0	27,0 – 33,0	25,0 – 29,0	24,0 – 27,0
Trend	↑	↑	↑	↑
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.500 – 3.200	2.150 – 2.500	1.800 – 2.250	1.450 – 1.950
Trend	↑	↑	↑	↑
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.100 – 6.100	2.800 – 5.500	2.200 – 4.400	1.800 – 3.800
Trend	↑	↑	↑	↑
Neubau in €/m <sup>2</sup>	4.800 – 7.000	4.500 – 6.200	4.000 – 5.500	3.500 – 5.000
Trend	↑	↑	↑	↑

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# Leipzig

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	344.785
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	2.286
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	3.372
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	32.337
Mietangebote letztes Jahr	29.577
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	94,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	84,5
Anteil Wohnungen in MFH	89,2%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	70,4

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Leipzig

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Leipzig

# Leverkusen



## Standort

Die Nähe zu Köln sowie der Sitz des Pharmakonzerns Bayer sorgten in den letzten Jahren für eine leicht positive Entwicklung bei Haushalten, Bevölkerung und Beschäftigten. Leverkusen wächst zwar langsam, trotz dabei jedoch der Pandemie und lässt auch für die Zukunft keine Trendumkehr befürchten. Miet- und Kaufpreise verzeichnen solide Anstiege. Eigen-

tumswohnungen im Bestandssegment haben sich mit jährlich 10% vergleichsweise stark verteuert. Investments in Wohn- und Geschäftshäuser und auch Eigentumswohnungen zogen noch einmal an, sodass im Jahr 2020 mit insgesamt 186 Mio. € ein neuer Umsatzrekord verbucht werden konnte.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	84.726   1,93
Haushalte letzte 5 Jahre	1.314   1,6%
Haushalte Prognose 2030	87.614   3,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	8.146
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,0%
BIP pro Beschäftigtem 2020	97.291 €
SVP-Beschäftigte 2020	64.221
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	2.270   3,7%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	24.122 €   101,2

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

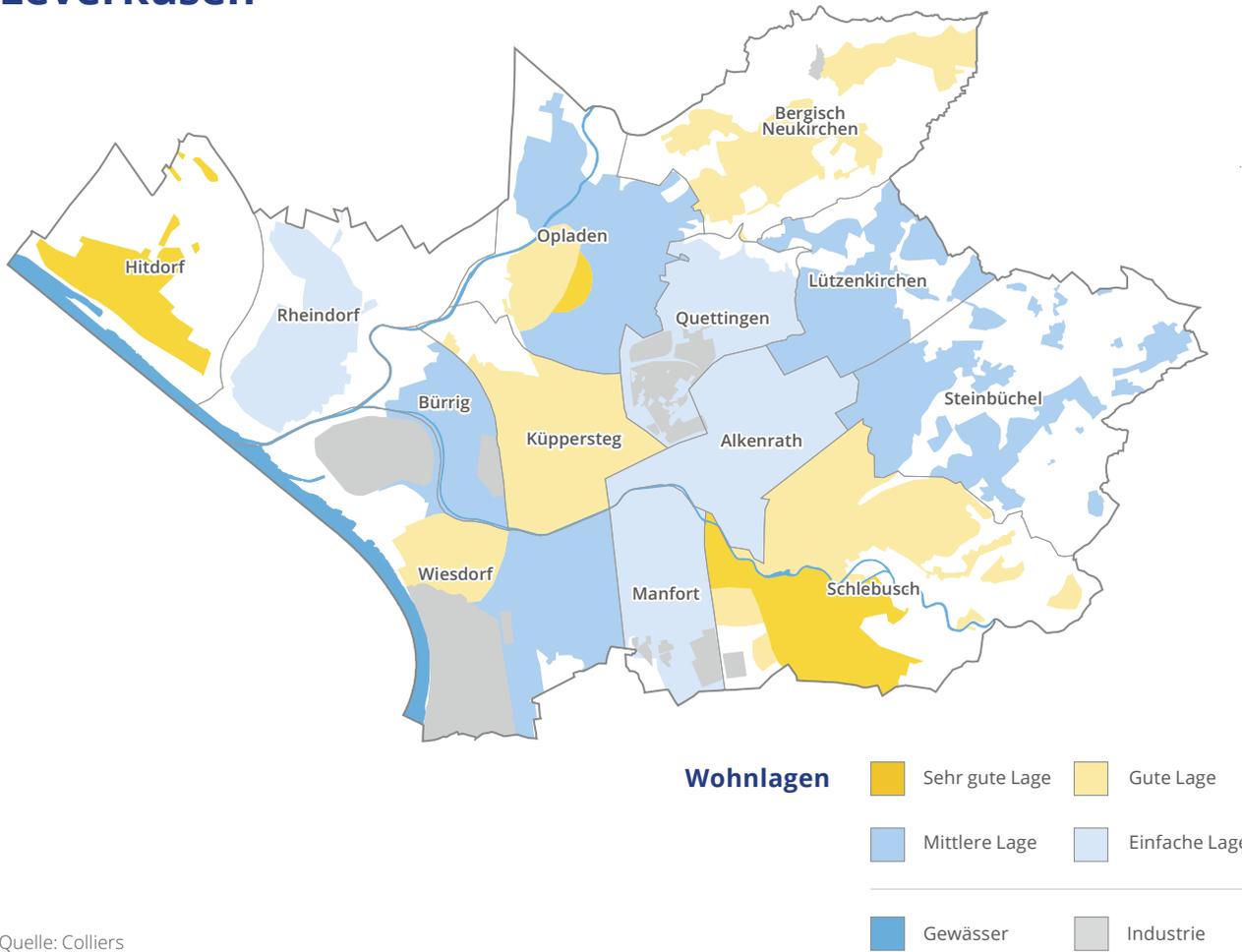
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Leverkusen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	9,00 – 12,00	8,50 – 11,50	7,50 – 10,50	7,00 – 10,00
Trend	→	→	→	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,50 – 14,50	11,50 – 14,00	11,00 – 12,50	9,00 – 12,00
Trend	→	→	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	15,5 – 20,0	13,5 – 17,0	12,0 – 15,5	10,5 – 14,0
Trend	→	→	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	1.200 – 2.800	1.100 – 2.500	1.000 – 2.100	900 – 1.600
Trend	→	→	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	2.800 – 4.200	2.600 – 3.800	2.100 – 3.500	1.900 – 3.200
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m <sup>2</sup>	3.800 – 5.000	3.600 – 4.600	3.200 – 4.200	3.000 – 3.900
Trend	→	→	→	→

↗ positiv   ↘ steigend   → stabil   ↙ fallend   ▼ negativ   Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Leverkusen

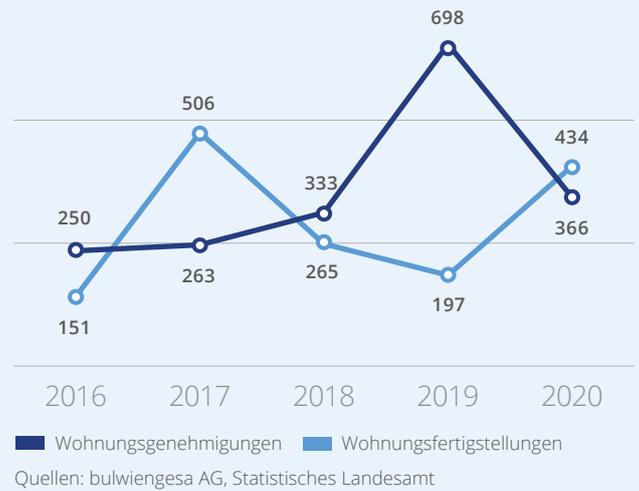
# Leverkusen

## Überblick

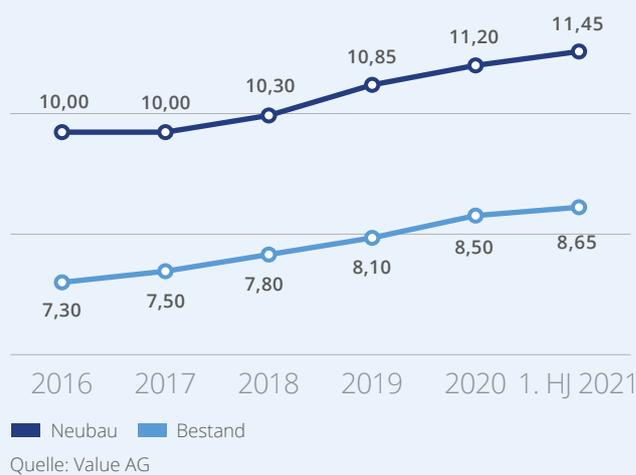
Wohnungsbestand 2020	82.669
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	311
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	434
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	2.051
Mietangebote letztes Jahr	1.930
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	24,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	22,8
Anteil Wohnungen in MFH	69,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	84,6

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

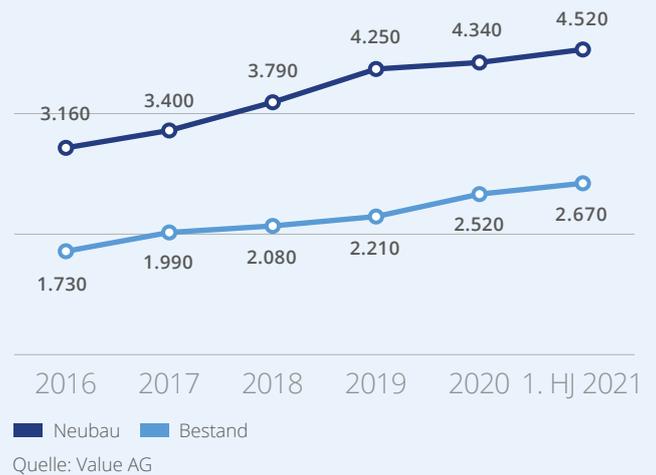
## Wohnungsbau



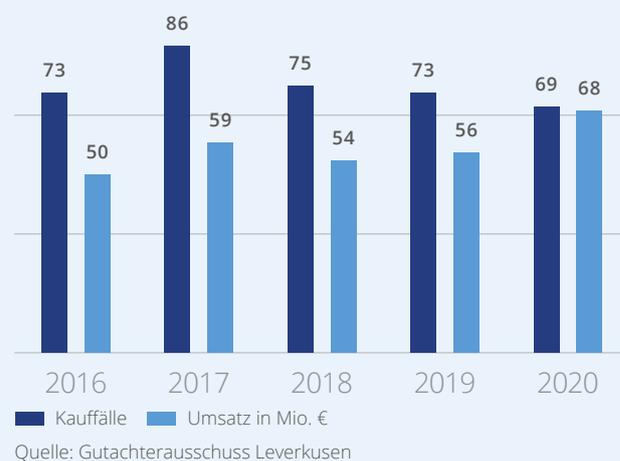
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Die Hansestadt ist zu einem Standort für Dienstleistung, Handel und Lehre geworden. Als Universitätsstadt und mit einem der wichtigsten Ostseehäfen steht Lübeck auf einem guten wirtschaftlichen Fundament. Dies bestätigt das Beschäftigtenwachstum im zweistelligen Prozentbereich über die letzten fünf Jahre. Auch wenn die Bevölkerung über die letzten

Jahre konstant war und jüngst etwas zurückgegangen ist, erwartet Lübeck ein Haushaltswachstum von mehr als 4% bis zum Jahr 2030. Obwohl neugebaute Eigentumswohnungen zuletzt eine Preiskorrektur erfahren haben, sind über den Betrachtungszeitraum alle Segmente stark angestiegen – Bestandswohnungen zum Kauf sogar um jährlich 15%.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	128.052   1,69
Haushalte letzte 5 Jahre	1.588   1,3%
Haushalte Prognose 2030	133.254   4,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	11.684
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,0%
BIP pro Beschäftigtem 2020	72.916 €
SVP-Beschäftigte 2020	100.231
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	9.906   11,0%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	21.698 €   91,0

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

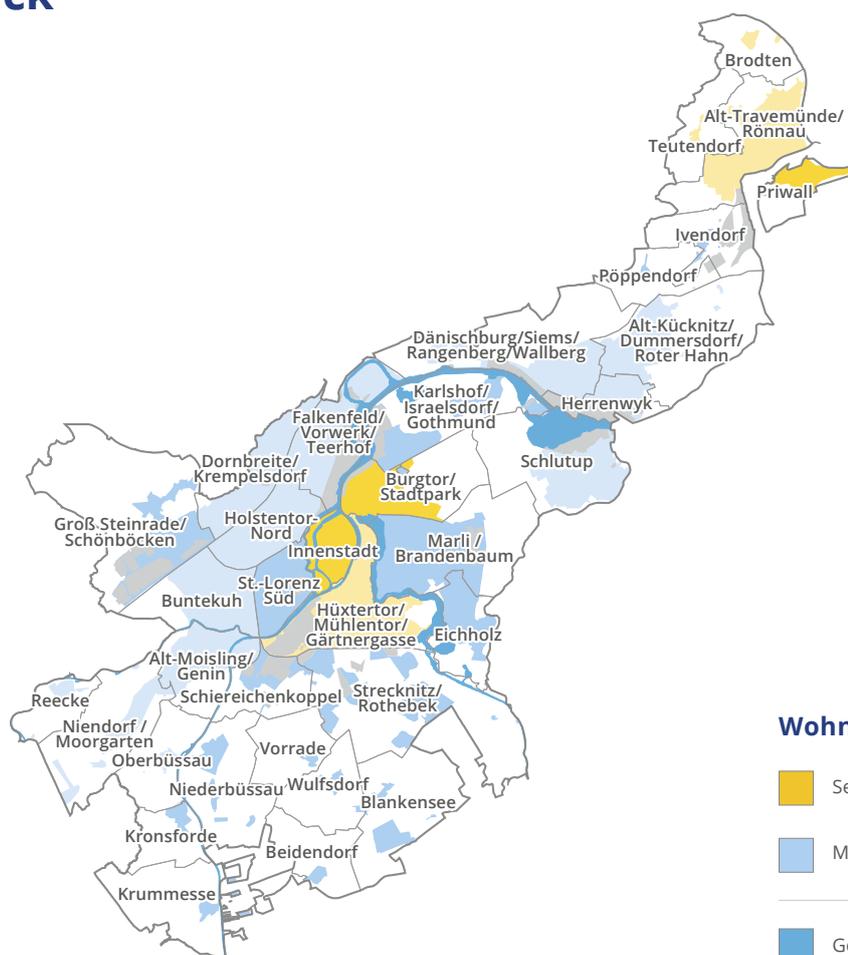
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Lübeck



## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	10,00 – 16,00	9,50 – 13,50	8,00 – 11,50	7,00 – 10,00
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	13,50 – 18,00	12,50 – 15,00	10,50 – 13,00	9,50 – 12,00
Trend	↗	↗	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	25,0 – 30,0	23,0 – 28,0	20,0 – 24,0	16,0 – 20,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.600 – 4.100	2.400 – 3.800	1.800 – 2.500	1.300 – 2.000
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.400 – 8.000	4.000 – 6.100	2.600 – 5.100	1.900 – 3.900
Trend	↗	↗	→	→
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.500 – 11.000	4.700 – 8.000	4.100 – 6.500	3.600 – 4.800
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# Lübeck

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	119.523
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	749
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.035
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	4.280
Mietangebote letztes Jahr	4.510
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	33,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	35,2
Anteil Wohnungen in MFH	68,8 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	74,8

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



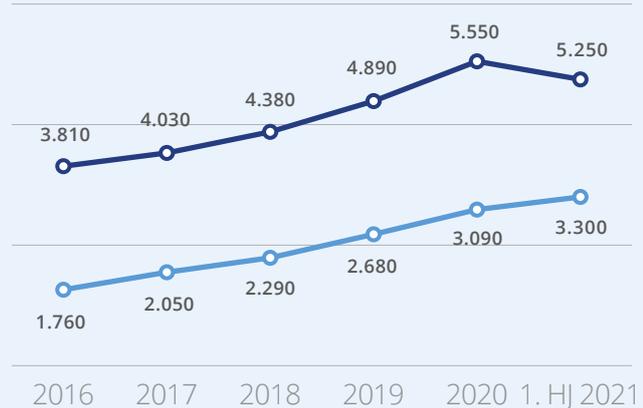
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quellen: Colliers, bulwiengesa

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Lübeck

# Magdeburg



## Standort

Die Hauptstadt von Sachsen-Anhalt erlitt jüngst einen Bevölkerungs- und im Jahr 2020 auch Haushaltsrückgang. Nichtsdestotrotz dürfte der moderate Wachstumstrend der Vorjahre wieder aufgenommen und bis 2030 fortgesetzt werden. Nach starken Neubautätigkeiten in 2019, wurden in 2020 mit lediglich 366 Wohnungen deutlich weniger Einheiten fertiggestellt.

Dennoch lag die Zahl der Wohnungsgenehmigungen wie schon im Vorjahr im vierstelligen Bereich. Im Bestandssegment gab es nur moderate Miet-, jedoch kräftige Kaufpreisanstiege. Im Neubaubereich haben sich die Mietpreise wiederum dynamischer als die Kaufpreise entwickelt.

### City Facts

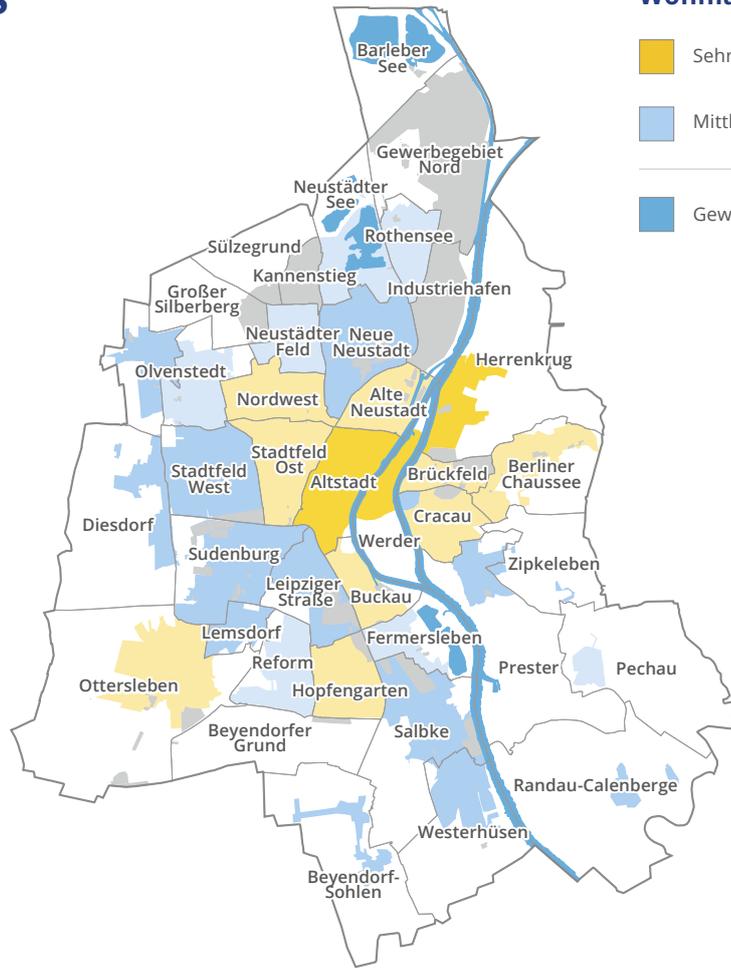
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	132.785   1,78
Haushalte letzte 5 Jahre	1.096   0,8%
Haushalte Prognose 2030	137.439   3,5%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	14.173
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,9%
BIP pro Beschäftigtem 2020	61.009 €
SVP-Beschäftigte 2020	108.002
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	2.772   2,6%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	20.998 €   88,1

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Magdeburg



## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	7,50 – 11,00	6,50 – 8,50	5,50 – 7,50	5,00 – 6,50
Trend	→	→	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	10,50 – 15,50	10,00 – 13,00	8,00 – 12,00	6,50 – 9,50
Trend	→	→	→	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	17,5 – 22,0	16,0 – 20,0	13,0 – 17,0	11,0 – 14,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	1.500 – 2.400	1.300 – 1.700	900 – 1.400	700 – 1.200
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	2.500 – 4.100	1.900 – 3.300	1.300 – 3.000	1.000 – 1.700
Trend	→	→	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	3.500 – 4.300	3.100 – 4.000	2.800 – 3.500	2.500 – 3.000
Trend	→	→	→	↗

↗ positiv ↘ steigend → stabil ↙ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# Magdeburg

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	143.332
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	574
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	366
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	9.915
Mietangebote letztes Jahr	10.903
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	74,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	82,1
Anteil Wohnungen in MFH	83,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	70,6

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

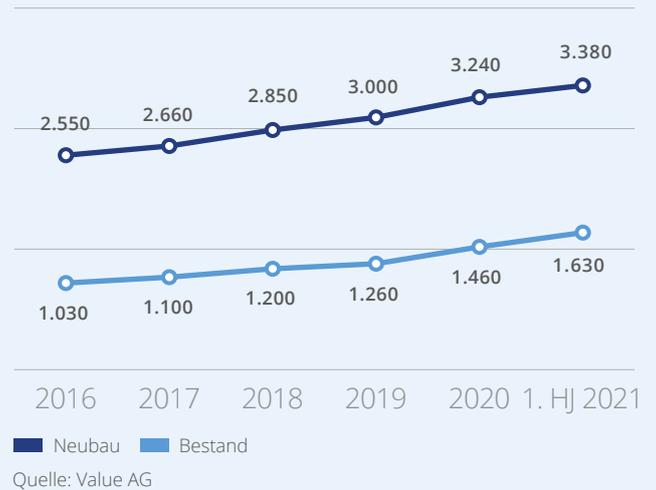
## Wohnungsbau



## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



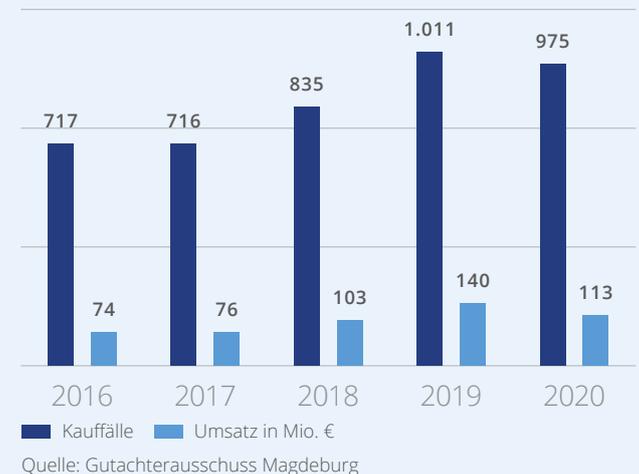
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt bildet mit Wiesbaden ein Doppelzentrum mit insgesamt rund 500.000 Einwohnern. Dabei profitiert Mainz von der Nähe zum Frankfurter Flughafen. Die Zahl der Haushalte wuchs in den letzten fünf Jahren um 5%, obwohl die Bevölkerung in 2020 zurückging. Bis zum Jahr 2030 wird ein moderates Wachstum von 3,4%

erwartet. Die Mietpreise für Bestands- als auch Neubauwohnungen stiegen um etwas mehr als 3% im Jahr. Eigentumswohnungen verzeichneten mit knapp 9% deutlich stärkere Preissteigerungen. Das Transaktionsvolumen ging gegenüber 2019 etwas zurück, liegt jedoch weiterhin auf hohem Niveau.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	120.393   1,80
Haushalte letzte 5 Jahre	5.760   5,0%
Haushalte Prognose 2030	124.525   3,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	17.624
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,2%
BIP pro Beschäftigtem 2020	78.697 €
SVP-Beschäftigte 2020	116.057
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	6.580   6,0%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	25.226 €   105,8

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

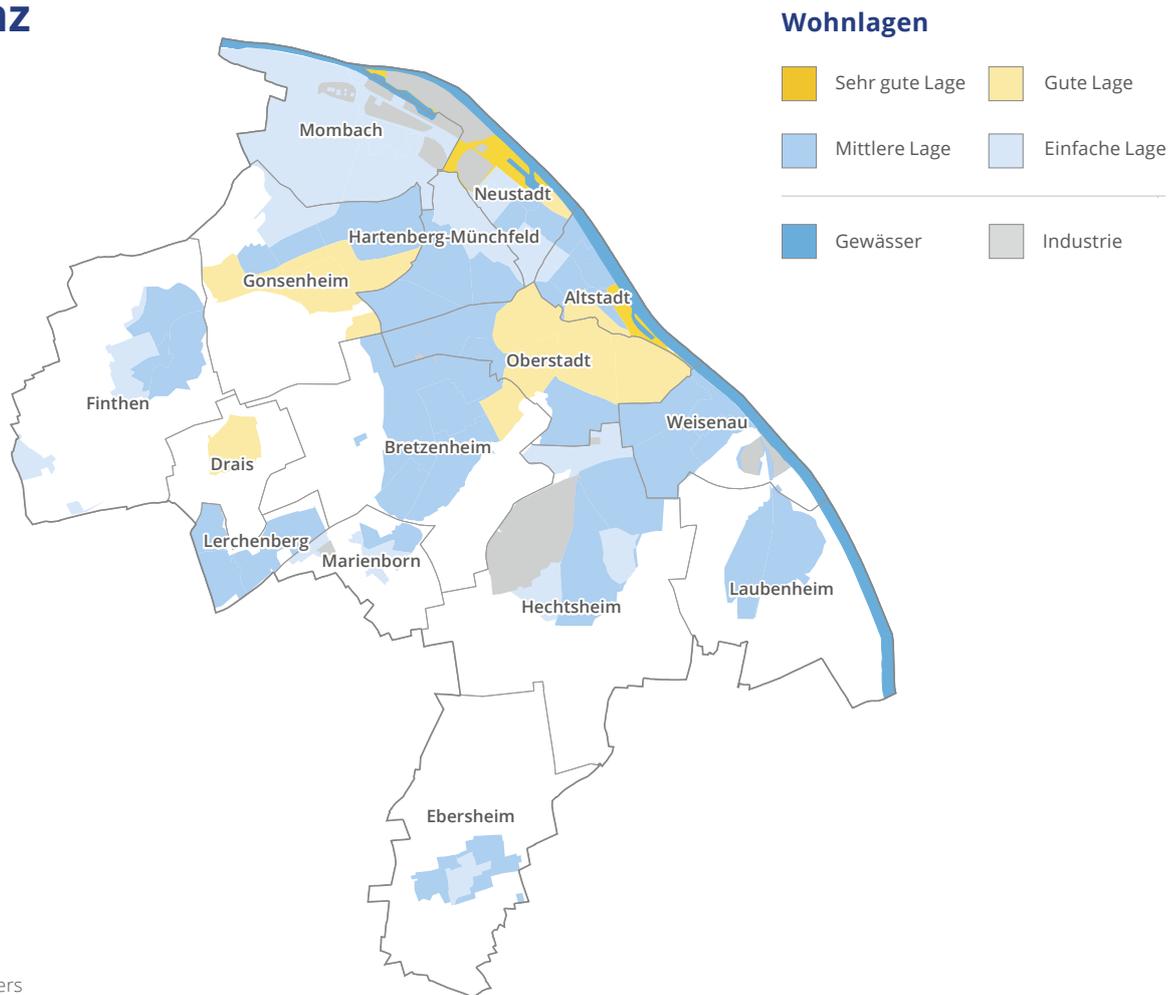
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Mainz



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 18,00	11,00 – 16,00	10,00 – 14,00	9,00 – 13,50
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	14,50 – 19,00	13,50 – 17,00	12,50 – 16,00	11,50 – 15,00
Trend	→	→	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	25,0 – 30,0	23,0 – 28,0	21,5 – 26,5	19,5 – 24,5
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.900 – 5.000	2.800 – 3.900	2.400 – 3.100	2.000 – 2.400
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.700 – 6.800	3.900 – 5.600	3.300 – 5.300	2.400 – 4.500
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m <sup>2</sup>	6.200 – 8.300	5.600 – 6.500	4.400 – 6.300	4.000 – 5.800
Trend	→	→	→	→

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Mainz

# Mainz

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	119.073
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	883
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	695
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	3.945
Mietangebote letztes Jahr	3.885
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	33,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	32,3
Anteil Wohnungen in MFH	77,2%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	78,4

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau

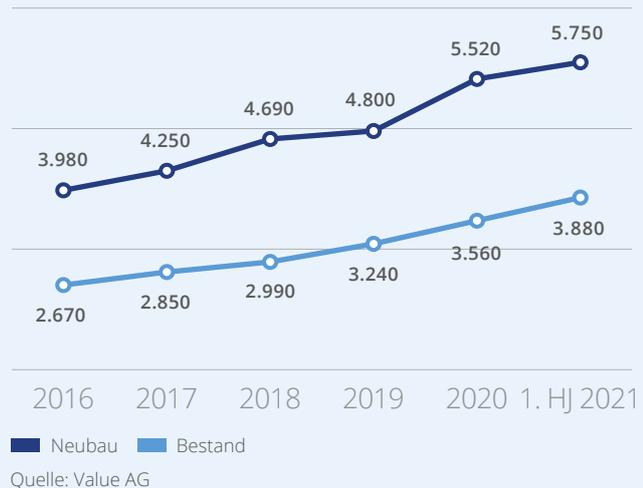


Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

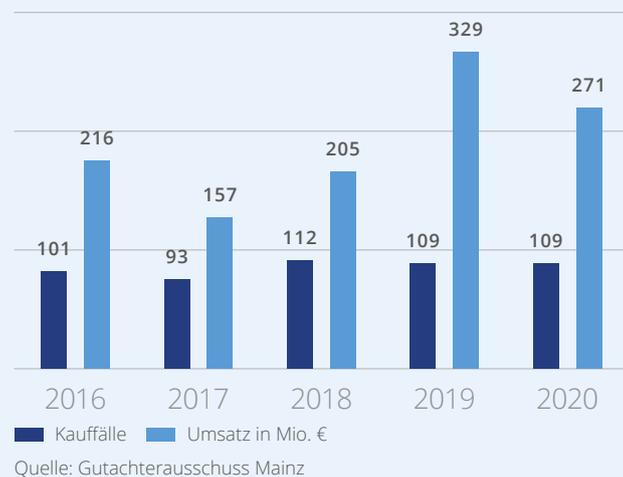
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



# Mannheim



## Standort

Die Universitätsstadt Mannheim verzeichnete in den letzten Jahren moderate Haushaltszuwächse und dürfte diesen Trend in etwas abgeschwächter Form bis 2030 fortsetzen. Mit 1.270 fertiggestellten Wohnungen liegt das Jahr 2020 etwa doppelt so hoch wie der vorige Fünfjahresdurchschnitt. Dabei zeigten Neubauwohnungen deutlich geringere Preiszuwächse

als der Bestand, wo Mietwohnungen sich jährlich um 4,2% verteuert haben. Kaufpreise stiegen im Bestand gar um mehr als 10% im Jahr. Der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser zeigt sich in 2020 verhalten. Zusammen mit Eigentumswohnungen liegt das Umsatzvolumen jedoch auf einem hohen Niveau von knapp 650 Mio. €.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	168.928   1,83
Haushalte letzte 5 Jahre	4.530   2,8%
Haushalte Prognose 2030	175.270   3,8%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	29.629
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,4%
BIP pro Beschäftigtem 2020	82.534 €
SVP-Beschäftigte 2020	189.353
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	9.117   5,1%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	22.843 €   95,8

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

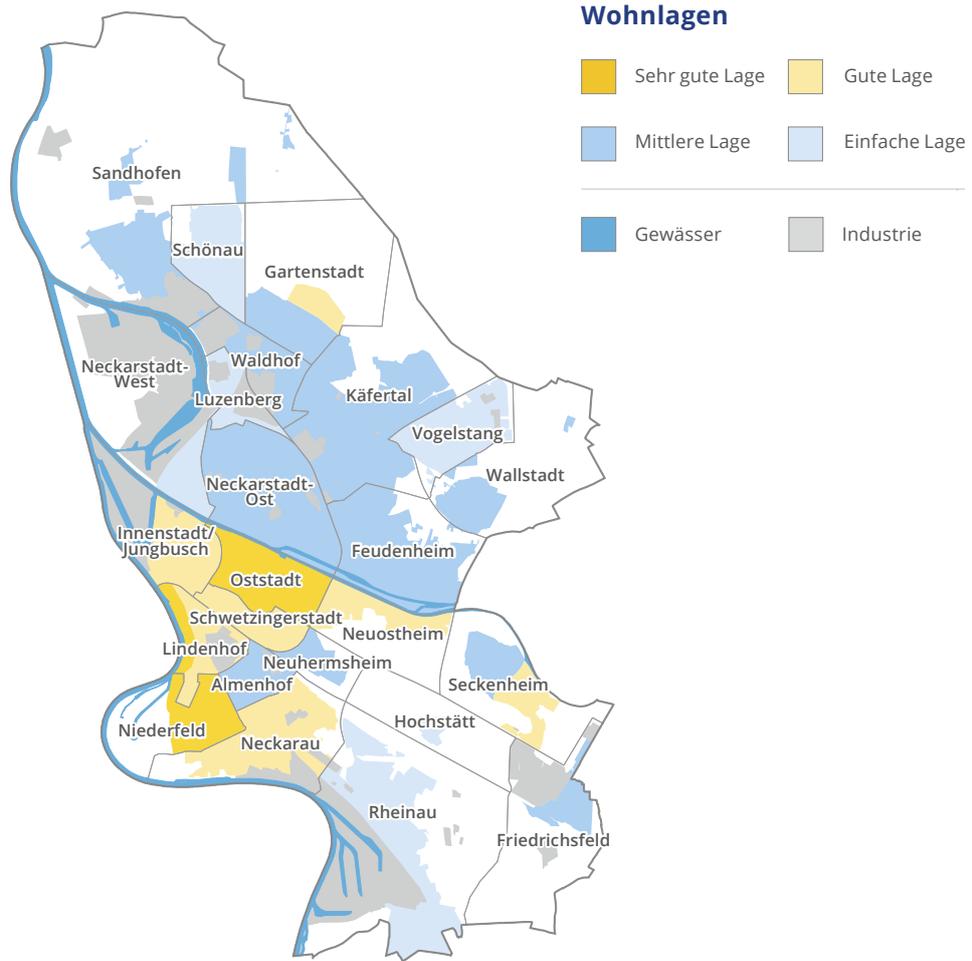
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Mannheim



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	11,00 – 17,00	10,50 – 15,00	9,00 – 13,00	7,50 – 11,50
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	14,50 – 19,00	14,00 – 16,50	11,00 – 15,00	10,00 – 14,00
Trend	→	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	24,0 – 29,0	22,0 – 25,0	18,5 – 21,5	17,0 – 20,0
Trend	↑	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	4.500 – 5.200	3.600 – 4.500	1.900 – 3.100	1.500 – 2.300
Trend	↑	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.700 – 7.300	3.900 – 6.000	2.700 – 4.400	2.100 – 3.600
Trend	↑	↑	↑	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.600 – 8.500	5.000 – 7.000	4.100 – 5.300	3.500 – 4.750
Trend	↑	↑	↑	↗

↑ positiv   ↗ steigend   → stabil   ↘ fallend   ↓ negativ   Quellen: Colliers, Value AG

# Mannheim

## Überblick

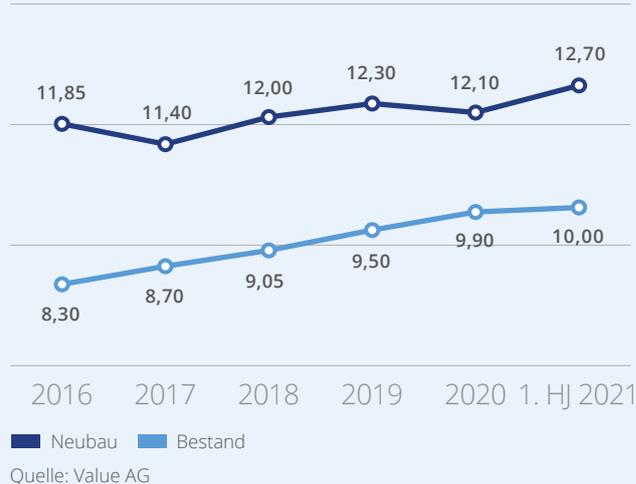
Wohnungsbestand 2020	168.215
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	809
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.270
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	5.472
Mietangebote letztes Jahr	5.525
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	32,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	32,7
Anteil Wohnungen in MFH	81,5%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	79,2

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



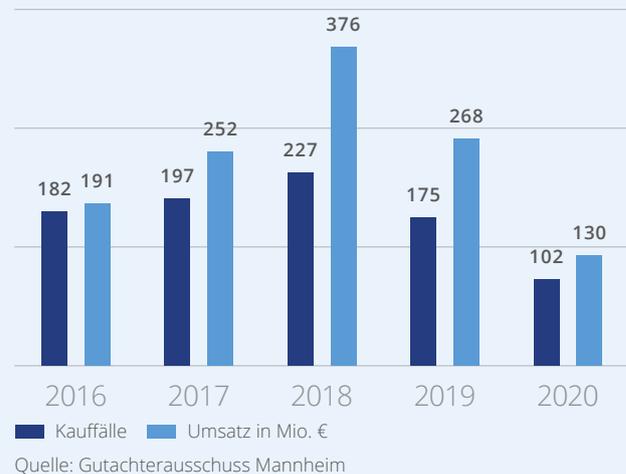
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



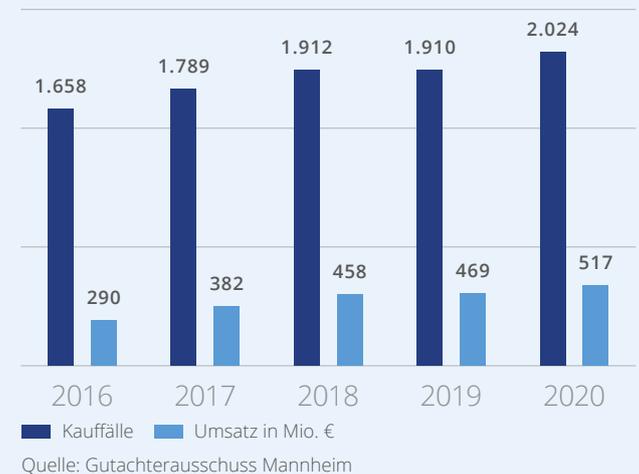
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



# Mönchengladbach



## Standort

Mönchengladbach kann über die letzten fünf Jahre ein starkes Beschäftigtenwachstum verbuchen. Dennoch ist die Bevölkerung seit 2018 leicht rückläufig und auch die Zahl der Haushalte war über die letzten Jahre nahezu konstant und wird sich auch bis 2030 voraussichtlich nur geringfügig erhöhen. Vom sehr geringen Ausgangsniveau von 1.000 €/m<sup>2</sup> in

2016 werden für Bestandswohnungen mittlerweile fast doppelt so hohe Kaufpreise aufgerufen. Je nach Lage sind in diesem Segment noch weitere Preissteigerungen zu erwarten. Ebenso dürften sich Mieten für Neubauwohnungen künftig noch erhöhen, die aktuell im Mittel bei knapp über 10 €/m<sup>2</sup> liegen.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	134.925   1,92
Haushalte letzte 5 Jahre	1.594   1,2%
Haushalte Prognose 2030	136.205   0,9%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	15.002
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,7%
BIP pro Beschäftigtem 2020	64.268 €
SVP-Beschäftigte 2020	100.875
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.397   9,1%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	22.064 €   92,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

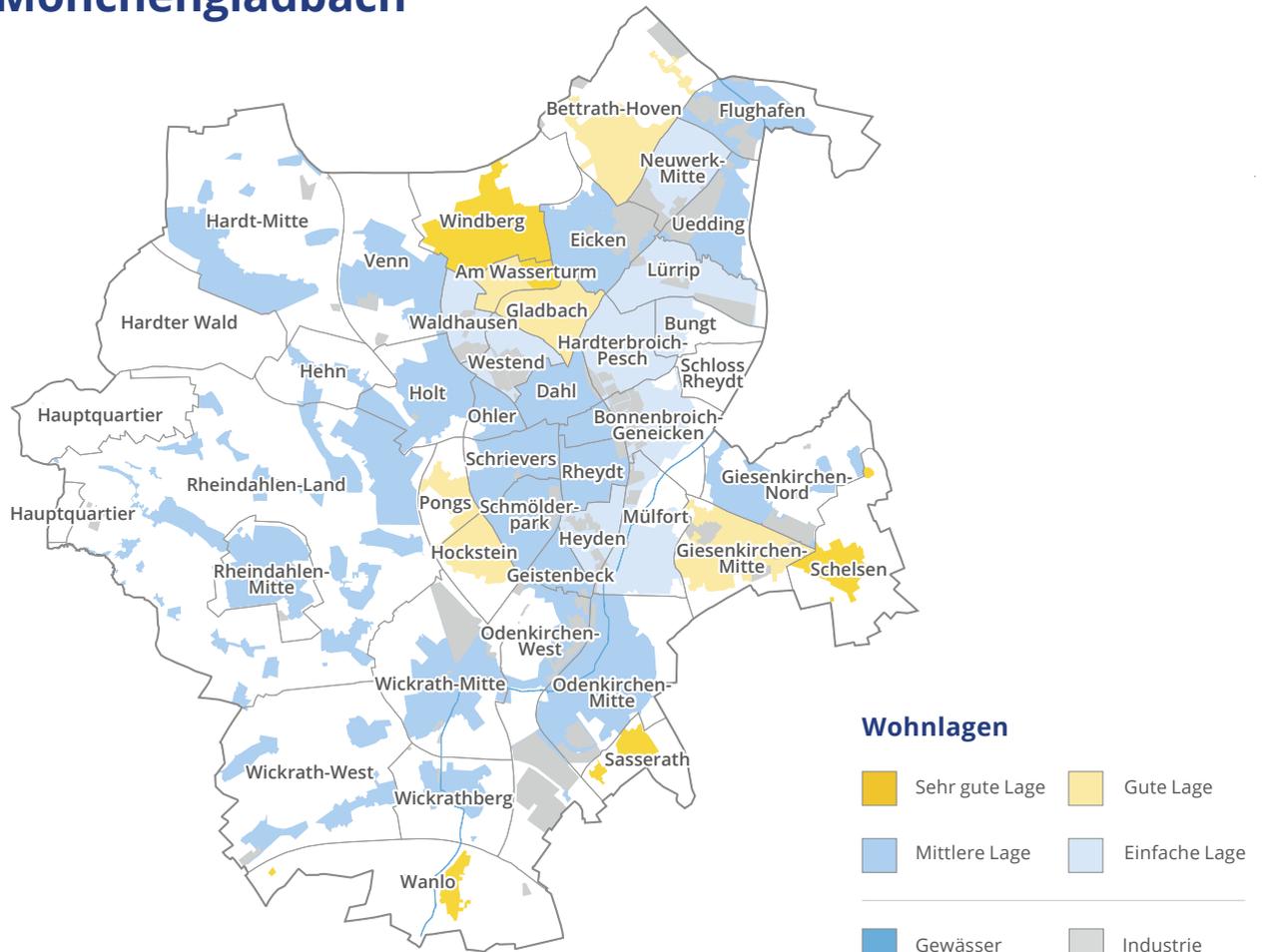
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Mönchengladbach



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	8,00 – 12,00	7,50 – 11,00	6,50 – 10,00	6,00 – 9,00
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	11,00 – 13,50	10,50 – 13,00	9,50 – 12,00	9,00 – 11,00
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	15,0 – 19,0	13,0 – 17,0	13,0 – 15,0	12,0 – 14,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	1.300 – 1.600	1.100 – 1.450	1.000 – 1.200	850 – 1.000
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	2.500 – 3.600	2.100 – 3.400	1.800 – 3.100	1.300 – 2.600
Trend	→	↗	→	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	4.200 – 4.900	3.600 – 4.300	3.300 – 4.000	2.800 – 3.800
Trend	→	→	→	→

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Mönchengladbach

# Mönchengladbach

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	138.740
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	554
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	717
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	5.450
Mietangebote letztes Jahr	5.265
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	40,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	39,0
Anteil Wohnungen in MFH	64,3 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	85,8

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



■ Wohnungsgenehmigungen ■ Wohnungsfertigstellungen

Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

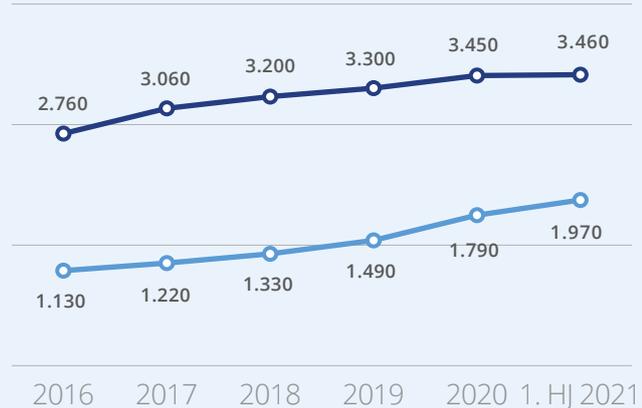
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



■ Kauffälle ■ Umsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



■ Kauffälle ■ Umsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach

# München



## Standort

Die für Mieter teuerste Stadt Deutschlands verzeichnet weiterhin starke Bevölkerungs-, Haushalts- und Beschäftigungsgewinne. Schon im Jahr 2022 könnte München die Marke von 1,5 Mio. Einwohnern knacken. Im Vergleich dazu bewegt sich der Wohnungsbau auf niedrigem Niveau – der Markt könnte rund 50.000 weitere Wohneinheiten aufnehmen.

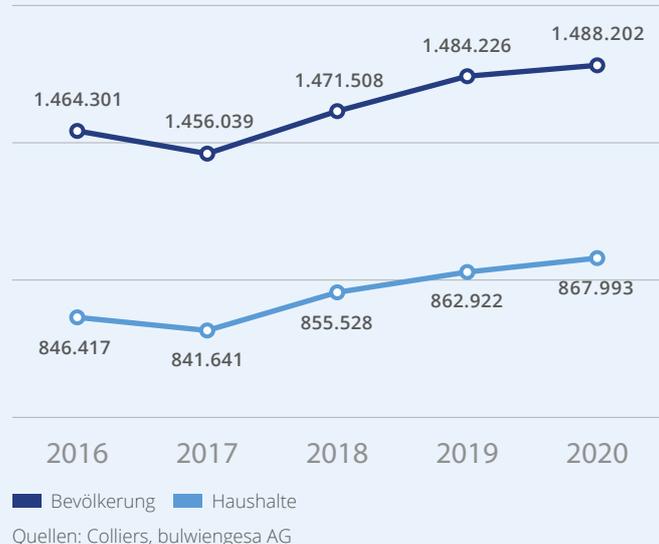
Entsprechend stiegen Miet- und Kaufpreise mit rund 4% bzw. 8% im Bestands- und Neubausegment relativ stark. Die mittlere Neubauwohnung kostet inzwischen mehr als 10.000 €/m<sup>2</sup>. Auch der Investmentmarkt ist seit 2019 auf sehr hohem Niveau, wobei Eigentumswohnungen den weitaus größeren Teil des Volumens ausmachen.

### City Facts

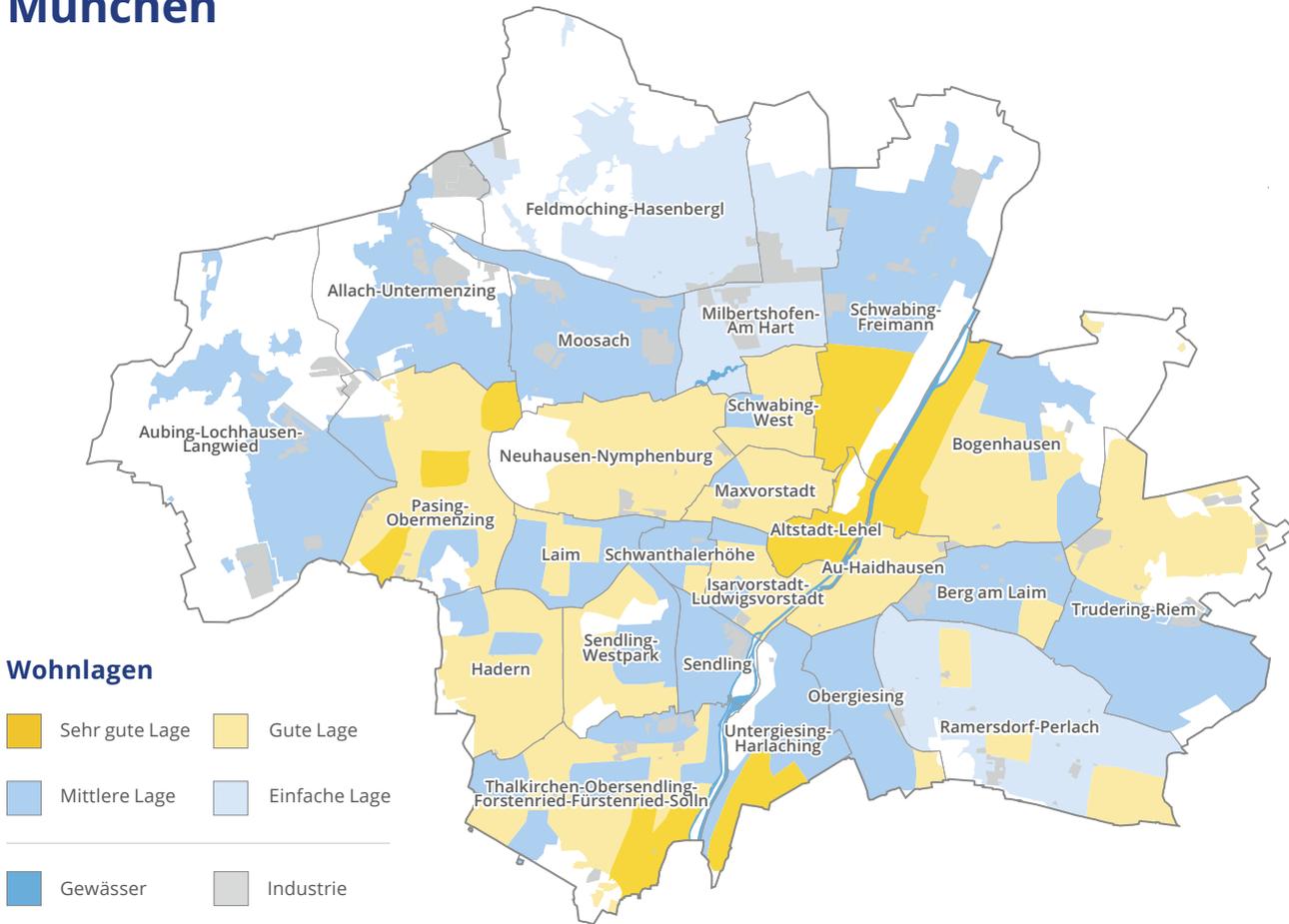
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	867.993   1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	34.441   4,1 %
Haushalte Prognose 2030	927.049   6,8 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	110.516
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,9 %
BIP pro Beschäftigtem 2020	101.597 €
SVP-Beschäftigte 2020	897.905
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	100.803   12,6 %
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	31.942 €   134,0

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# München



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	21,00 – 34,00	19,00 – 28,00	15,50 – 24,00	13,50 – 20,00
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	22,50 – 40,00	21,00 – 30,00	18,50 – 24,50	17,00 – 23,00
Trend	↗	↗	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	36,5 – 48,5	32,5 – 36,5	30,5 – 32,5	28,5 – 30,5
Trend	↗	↗	→	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	8.000 – 10.700	7.000 – 8.000	5.900 – 7.000	4.800 – 5.900
Trend	↑	↑	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	12.300 – 20.500	10.300 – 16.000	8.000 – 10.700	6.000 – 8.300
Trend	↑	↑	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	14.000 – 26.500	10.500 – 16.500	8.800 – 12.000	8.000 – 10.000
Trend	↗	↗	→	→

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# München

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	813.850
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	8.190
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	8.304
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	16.394
Mietangebote letztes Jahr	17.273
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	19,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	19,9
Anteil Wohnungen in MFH	88,2%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	72,4

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Die Zahl der Haushalte und der Bevölkerung nimmt in Münster weiterhin rasant zu. So sind die Haushalte in den vergangenen fünf Jahren um 4,3% gestiegen und erhöhen sich bis 2030 voraussichtlich um weitere 8,4%. Der hohen Wohnungsnachfrage wirkt ein neuer Rekord bei den Wohnungsfertigstellungen von knapp 2.000 Einheiten im Jahr 2020 entgegen.

Allerdings ist die Zahl der Genehmigungen zuletzt rückläufig. Wohnungspreise sind in allen Segmenten weiter gestiegen und auch auf dem Investmentmarkt zog das Marktgeschehen weiter an. Erstmals wurden in Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen insgesamt mehr als 600 Mio. € investiert.

### City Facts

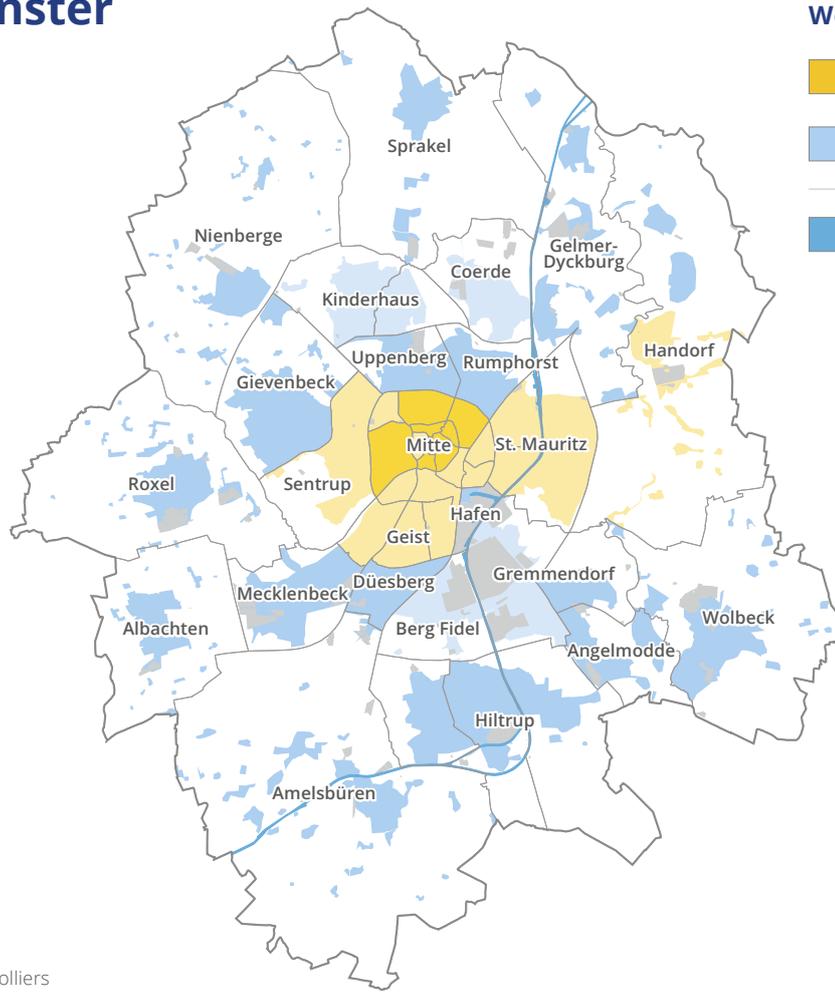
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	176.631   1,79
Haushalte letzte 5 Jahre	7.211   4,3%
Haushalte Prognose 2030	191.448   8,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	21.377
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,3%
BIP pro Beschäftigtem 2020	75.711 €
SVP-Beschäftigte 2020	174.761
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	17.799   11,3%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	24.688 €   103,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Münster



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 18,00	10,50 – 15,00	9,00 – 13,50	7,50 – 12,50
Trend	→	→	→	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	14,50 – 21,50	13,50 – 18,00	12,00 – 15,00	11,00 – 14,00
Trend	→	→	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	23,5 – 30,0	20,0 – 26,0	18,5 – 22,0	16,0 – 19,5
Trend	→	→	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.400 – 4.000	1.900 – 3.100	1.500 – 2.300	1.200 – 2.100
Trend	→	→	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.700 – 7.600	4.000 – 6.300	3.100 – 5.200	2.200 – 4.100
Trend	→	→	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.600 – 8.000	5.300 – 7.500	4.000 – 6.200	3.300 – 4.800
Trend	→	→	↗	↗

↗ positiv ↘ steigend → stabil ↙ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Münster

# Münster

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	169.340
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.620
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.947
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	5.193
Mietangebote letztes Jahr	5.427
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	29,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	30,7
Anteil Wohnungen in MFH	71,3%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	84,3

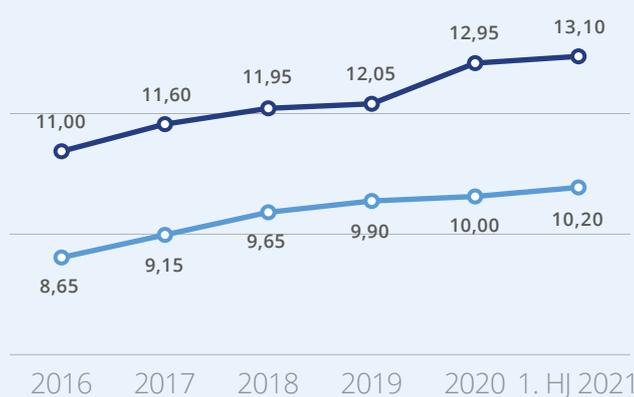
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



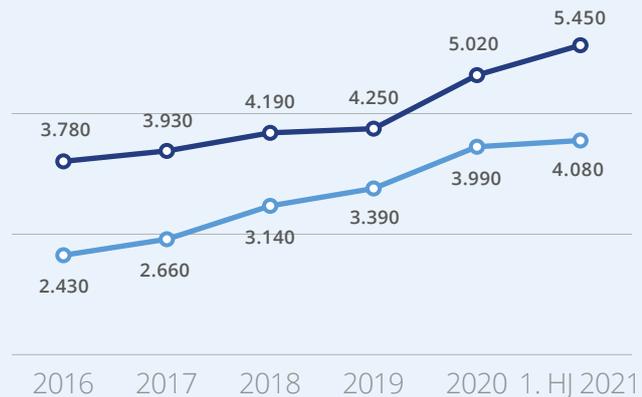
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



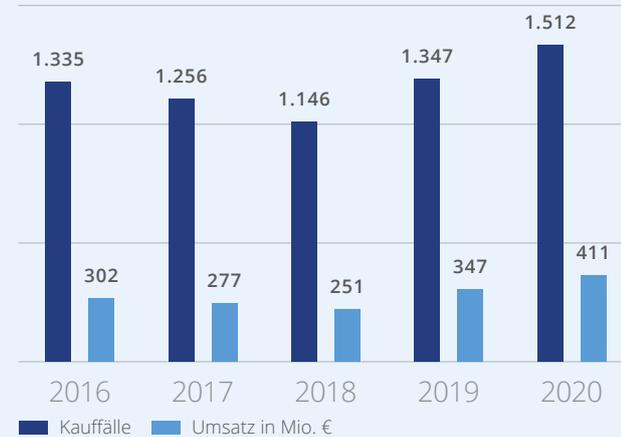
Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Münster

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Münster



## Standort

Neuss liegt auf der gegenüberliegenden Rheinseite zu Düsseldorf und bietet eine günstige Wohn- und inzwischen auch Beschäftigungsalternative zur Landeshauptstadt. Durch den kurzfristigen Effekt des Zuwanderungspeaks in 2015 hat sich die Bevölkerung von Neuss in den letzten fünf Jahren statistisch leicht verkleinert. Die künftige Entwicklung der Haushalts-

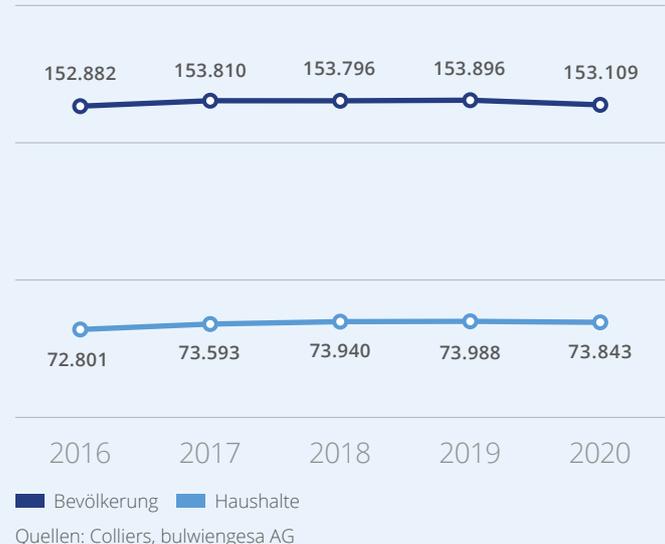
zahl dürfte jedoch leicht positiv sein. Neubaumieten hatten in Neuss nach einer Korrektur in 2018 zunächst sprunghaft zugelegt und zuletzt stagniert, während Bestandsmieten kontinuierlich moderat gestiegen sind. Insbesondere Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen dürften sich künftig noch weiter verteuern.

### City Facts

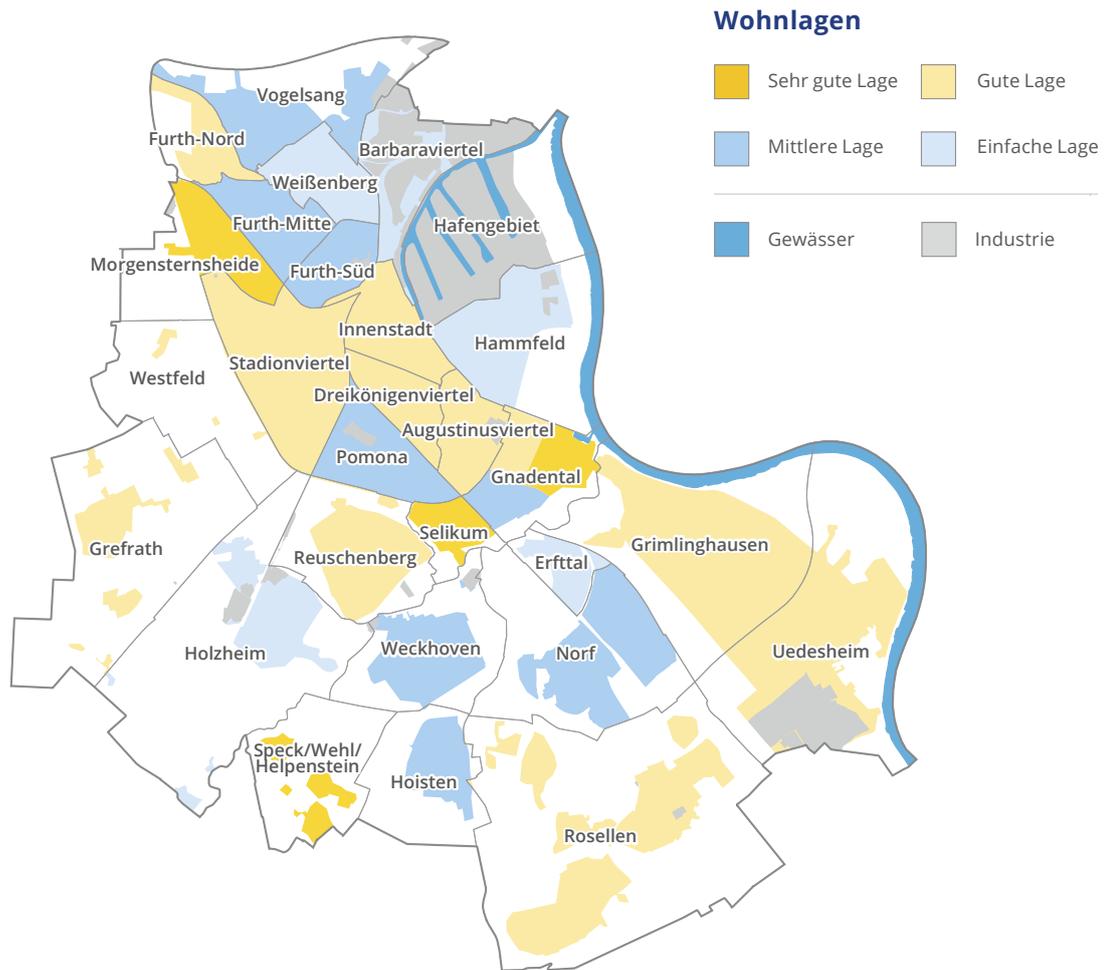
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	73.843   2,07
Haushalte letzte 5 Jahre	- 164   - 0,2%
Haushalte Prognose 2030	75.466   2,2%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	8.692
BIP letzte 5 Jahre p. a. *	0,8%
BIP pro Beschäftigtem 2020 *	83.870 €
SVP-Beschäftigte 2020	71.963
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	4.312   6,4%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	24.670 €   103,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics  
\*Zahlen beziehen sich auf Rhein-Kreis Neuss.

### Bevölkerung und Haushalte



# Neuss



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	11,00 – 14,00	9,00 – 12,50	8,00 – 11,00	7,50 – 10,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	13,00 – 14,00	12,50 – 13,50	10,50 – 13,00	9,50 – 12,00
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	21,0 – 25,0	19,0 – 23,0	17,0 – 21,0	16,0 – 20,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.100 – 3.000	1.900 – 2.650	1.700 – 2.000	1.400 – 1.800
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.100 – 4.700	3.000 – 4.400	2.400 – 3.800	1.700 – 3.300
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	3.900 – 5.000	3.600 – 4.600	3.400 – 4.200	3.000 – 3.900
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Neuss

# Neuss

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	76.142
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	373
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	286
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	1.933
Mietangebote letztes Jahr	1.820
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	26,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	24,6
Anteil Wohnungen in MFH	63,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	88,9

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



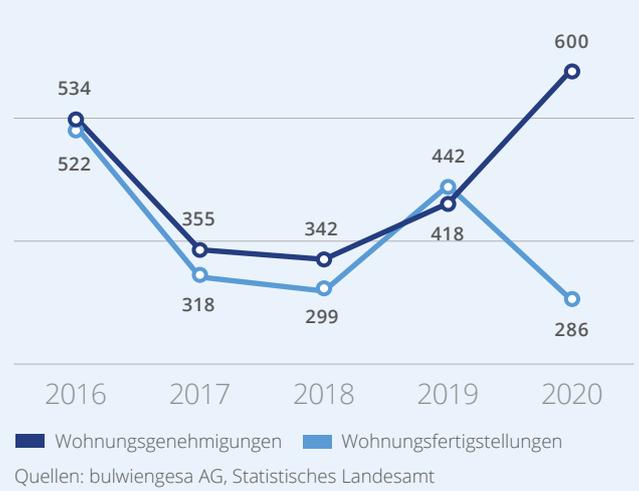
Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Neuss

## Wohnungsbau



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Neuss



## Standort

Nürnberg bildet mit seinem Umfeld einen wirtschaftlich stabilen Ballungsraum mit guten Zukunftsperspektiven. Die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sind in der Vergangenheit leicht angestiegen. Bis 2030 dürfte die Haushaltszahl weiterhin leicht zunehmen. Die geringe Bautätigkeit aus 2018 und 2019 konnte im Jahr 2020 ein wenig gesteigert werden. Miet- und

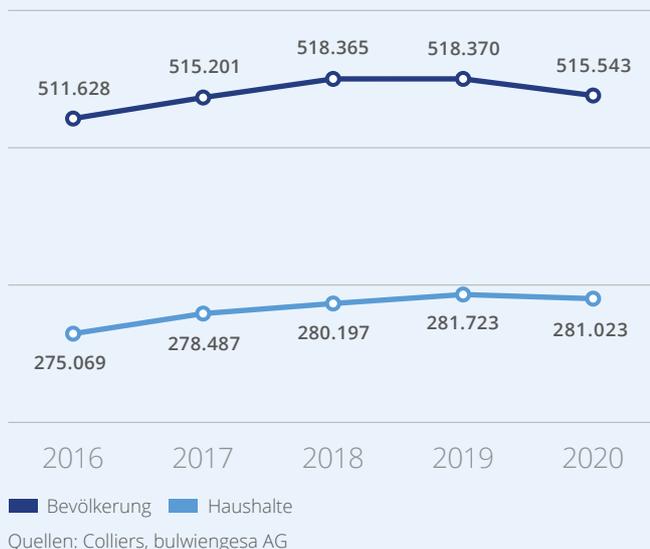
Kaufpreise wuchsen zuletzt etwas schwächer, nachdem insbesondere Eigentumswohnungen im Bestand mit 10% im Jahr stark zugelegt hatten. Das Investitionsgeschehen zog am Top-7-Standort noch einmal kräftig an. In 2020 wurde doppelt so viel Geld in Wohn- und Geschäftshäuser investiert wie im vorigen Fünfjahresdurchschnitt.

### City Facts

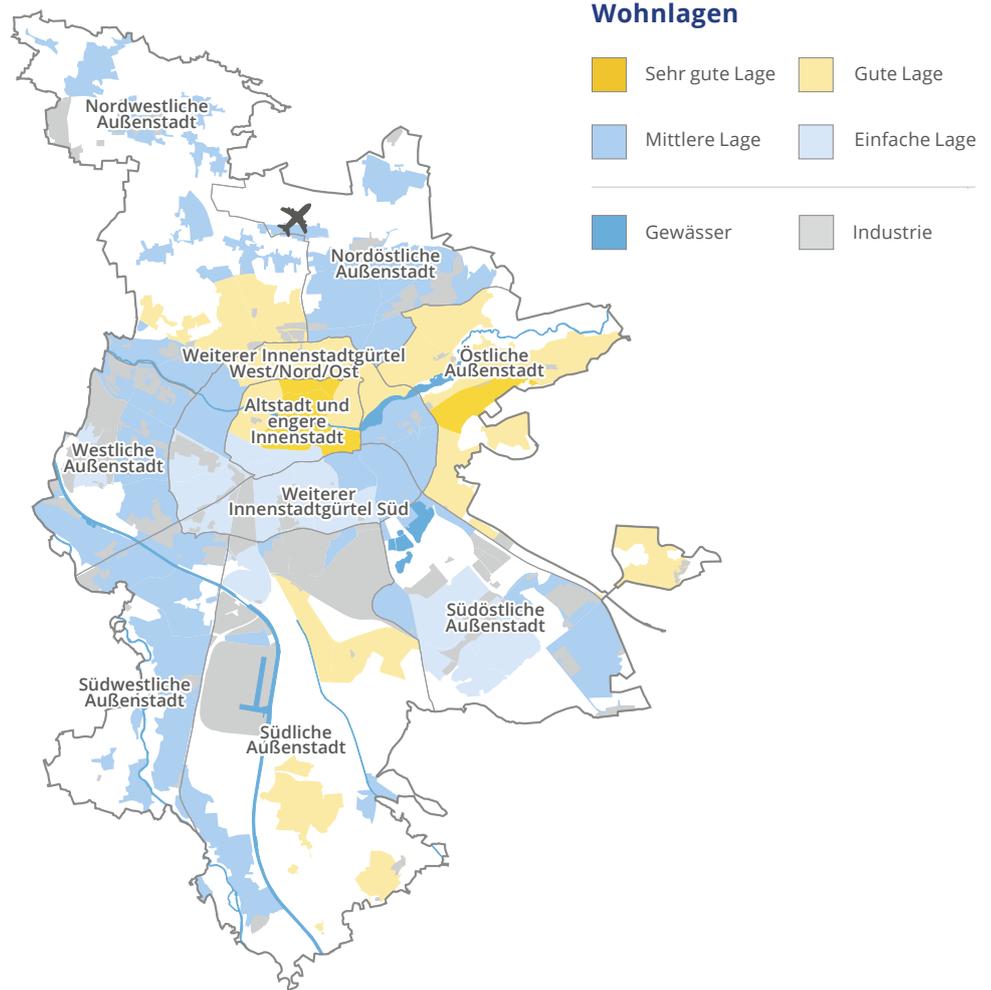
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	281.023   1,83
Haushalte letzte 5 Jahre	6.843   2,5%
Haushalte Prognose 2030	286.166   1,8%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	39.629
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,4%
BIP pro Beschäftigtem 2020	77.074 €
SVP-Beschäftigte 2020	309.094
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	19.373   6,7%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	24.775 €   103,9

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Nürnberg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	11,00 – 15,50	10,50 – 13,50	9,00 – 12,50	8,00 – 11,50
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,50 – 17,50	12,00 – 16,00	11,50 – 14,50	10,50 – 13,50
Trend	→	→	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	25,5 – 30,5	24,5 – 28,5	23,5 – 27,5	22,5 – 25,5
Trend	↗	↗	→	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.350 – 4.400	2.650 – 3.700	2.350 – 3.150	1.900 – 2.900
Trend	↑	↑	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.000 – 6.400	3.800 – 5.900	3.200 – 5.000	2.500 – 4.200
Trend	↑	↑	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.600 – 7.500	5.300 – 7.100	4.800 – 6.400	3.900 – 5.700
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Nürnberg

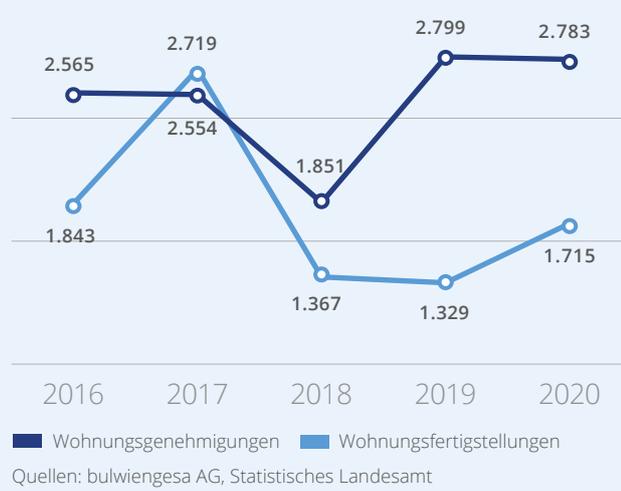
# Nürnberg

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	280.730
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.795
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.715
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	11.045
Mietangebote letztes Jahr	12.044
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	39,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	42,9
Anteil Wohnungen in MFH	80,8 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,7

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

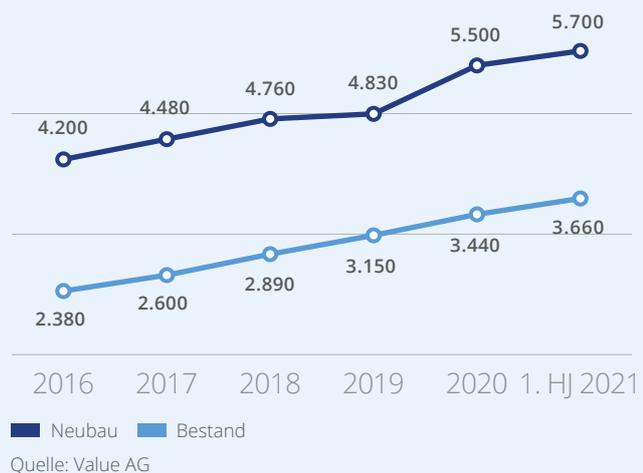
## Wohnungsbau



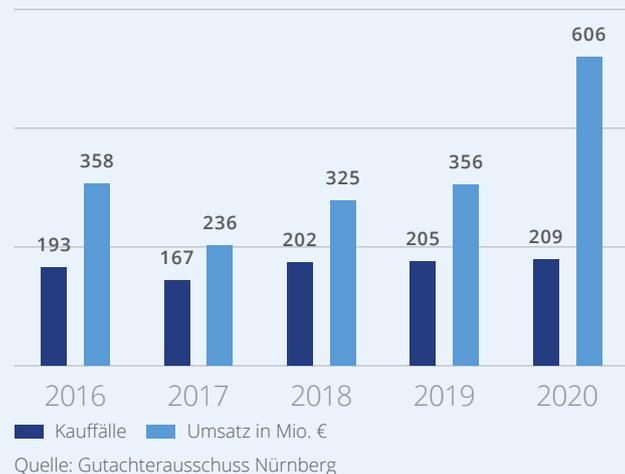
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



# Offenbach



## Standort

Aufgrund der Nähe zu Frankfurt, der guten Erreichbarkeit und der noch deutlich niedrigeren Wohnungspreise erfreut sich Offenbach seit Jahren großer Beliebtheit. Die Zahl der Haushalte ist in den letzten fünf Jahren um 7,2% gestiegen und wird bis 2030 voraussichtlich um weitere 9,1% zulegen. Gleichzeitig hat Offenbach bereits heute den relativ größten Nachfra-

gedruck unter den betrachteten Städten: Dem Markt fehlen rund 6.500 zusätzliche Wohneinheiten. Entsprechend legten Wohnungsmieten zuletzt kräftig zu und Kaufpreise setzten ihre rasante Entwicklung weiter fort. Auch das Interesse an Wohn- und Geschäftshäusern ist nach dem Rekord im Jahr 2019 unverändert hoch.

### City Facts

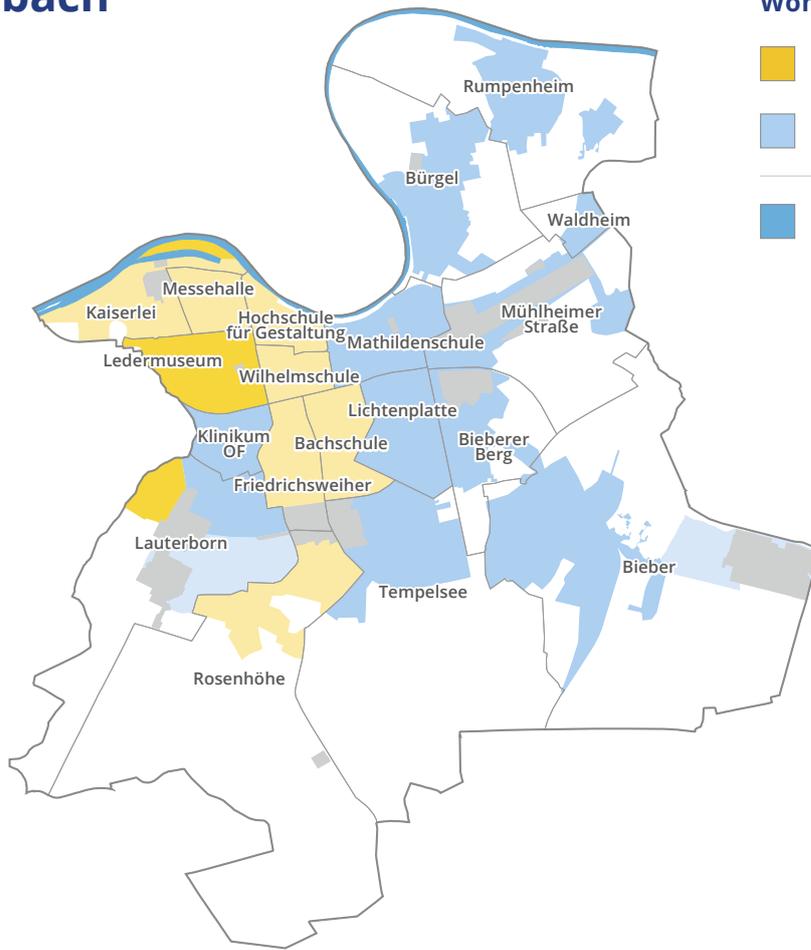
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	70.201   1,86
Haushalte letzte 5 Jahre	4.733   7,2%
Haushalte Prognose 2030	76.595   9,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	12.860
BIP letzte 5 Jahre p. a.	0,4%
BIP pro Beschäftigtem 2020	68.303 €
SVP-Beschäftigte 2020	46.258
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	333   0,7%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	21.245 €   89,1

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Offenbach



## Wohnlagen

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

Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	11,50 – 17,00	10,50 – 15,50	9,50 – 13,50	8,00 – 11,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	14,00 – 20,00	13,50 – 17,00	12,50 – 15,00	10,00 – 14,00
Trend	➔	➔	➔	➔
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	25,0 – 32,0	23,0 – 27,0	22,0 – 25,5	19,5 – 23,5
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.450 – 3.850	2.500 – 3.600	2.200 – 2.900	1.800 – 2.600
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.200 – 6.800	3.900 – 5.700	3.100 – 4.300	2.400 – 3.900
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	5.500 – 7.500	5.000 – 7.000	4.200 – 5.500	3.800 – 4.900
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend ➔ stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Offenbach

# Offenbach

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	62.804
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	664
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	859
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.196
Mietangebote letztes Jahr	2.395
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	32,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	34,1
Anteil Wohnungen in MFH	83,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	75,6

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



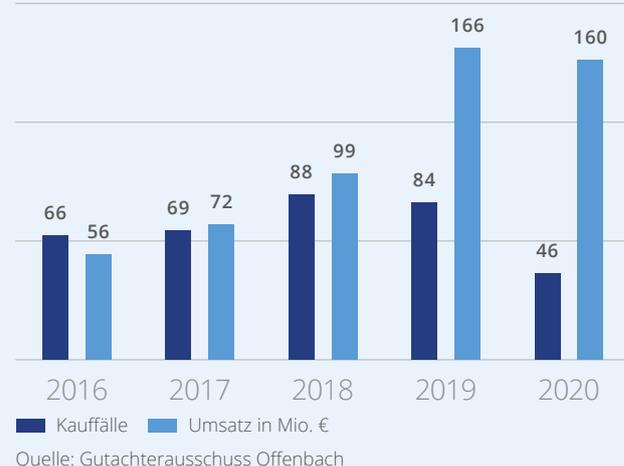
Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



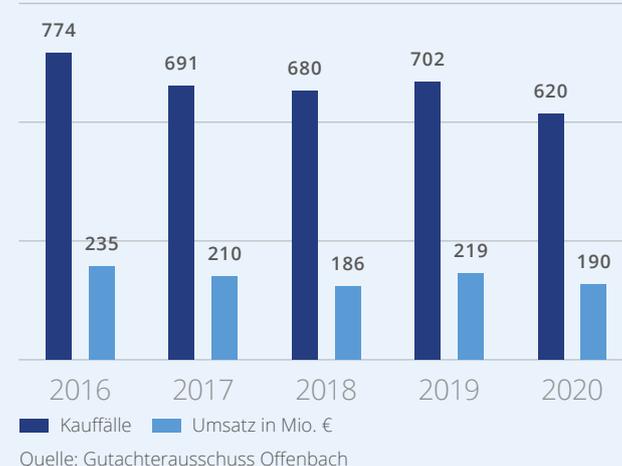
Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Offenbach

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Offenbach



## Standort

Als Teil der Metropolregion Nordwest setzt sich der Wachstumsboom in Oldenburg auch im Jahr 2020 fort. Die Haushaltszahl ist in den letzten fünf Jahren um 5,7% gestiegen und dürfte schon im Jahr 2025 die 100.000er-Marke überschreiten. Nach einem Einbruch in den Wohnungsfertigungszahlen in 2019 wurden im Jahr 2020 wieder deutlich über 1.000

Einheiten errichtet, womit die Stadt nur einen geringen Bauüberhang anhäuft. Der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser konnte seinen Rekordumsatz aus dem Vorjahr in 2020 erneut bestätigen, während die Aktivität auf dem Eigentumswohnungsmarkt noch einmal deutlich zunahm.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	96.236   1,76
Haushalte letzte 5 Jahre	5.219   5,7%
Haushalte Prognose 2030	104.377   8,5%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a. *	12.519
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,7%
BIP pro Beschäftigtem 2020	67.146 €
SVP-Beschäftigte 2020	85.452
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	6.956   8,9%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	23.929 €   100,4

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics  
\* Wert für 2020 aus Halbjahr hochgerechnet.

### Bevölkerung und Haushalte





# Oldenburg

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	95.589
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.192
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.222
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	4.651
Mietangebote letztes Jahr	5.487
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	49,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	57,0
Anteil Wohnungen in MFH	55,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	89,2

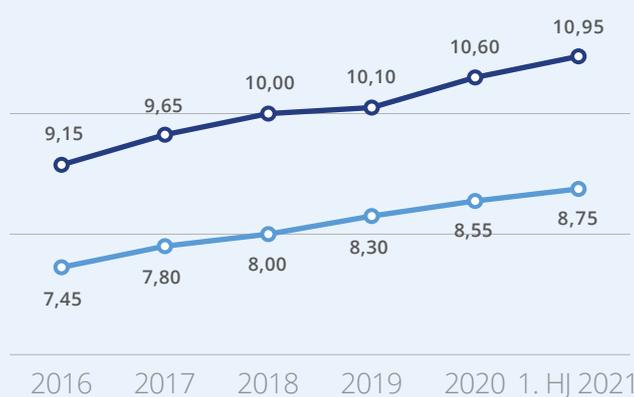
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



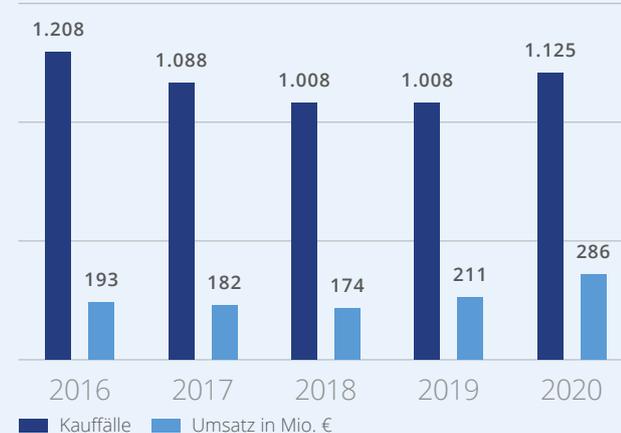
Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser\*



Quelle: Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg  
\*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser.

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg

# Potsdam



## Standort

Die Landeshauptstadt Brandenburgs erlebt trotz Corona-Pandemie weiterhin einen Wachstumsboom. Die Nähe zu Berlin, gute Erreichbarkeit und die Beliebtheit bei Studenten fördern die Entwicklung. So sind die Haushalte in den letzten Jahren um mehr als 10% angestiegen und dürften bis 2030 um satte 21,8% zulegen – keine andere der betrachteten

Städte kann auch nur halb so viel Wachstum erwarten. Trotz dieser starken Nachfrage nach Wohnraum nimmt die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ab und fällt in 2020 unter die 1.000er-Marke. Die Knappheit spiegelt sich in den Preisen wider: Sowohl neugebaute Miet- als auch Eigentumswohnungen verteuerten sich seit 2019 um rasante 15–20%.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	101.543   1,79
Haushalte letzte 5 Jahre	9.375   10,2%
Haushalte Prognose 2030	123.638   21,8%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	11.632
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,7%
BIP pro Beschäftigtem 2020	68.173 €
SVP-Beschäftigte 2020	87.510
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	7.315   9,1%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	23.463 €   98,4

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

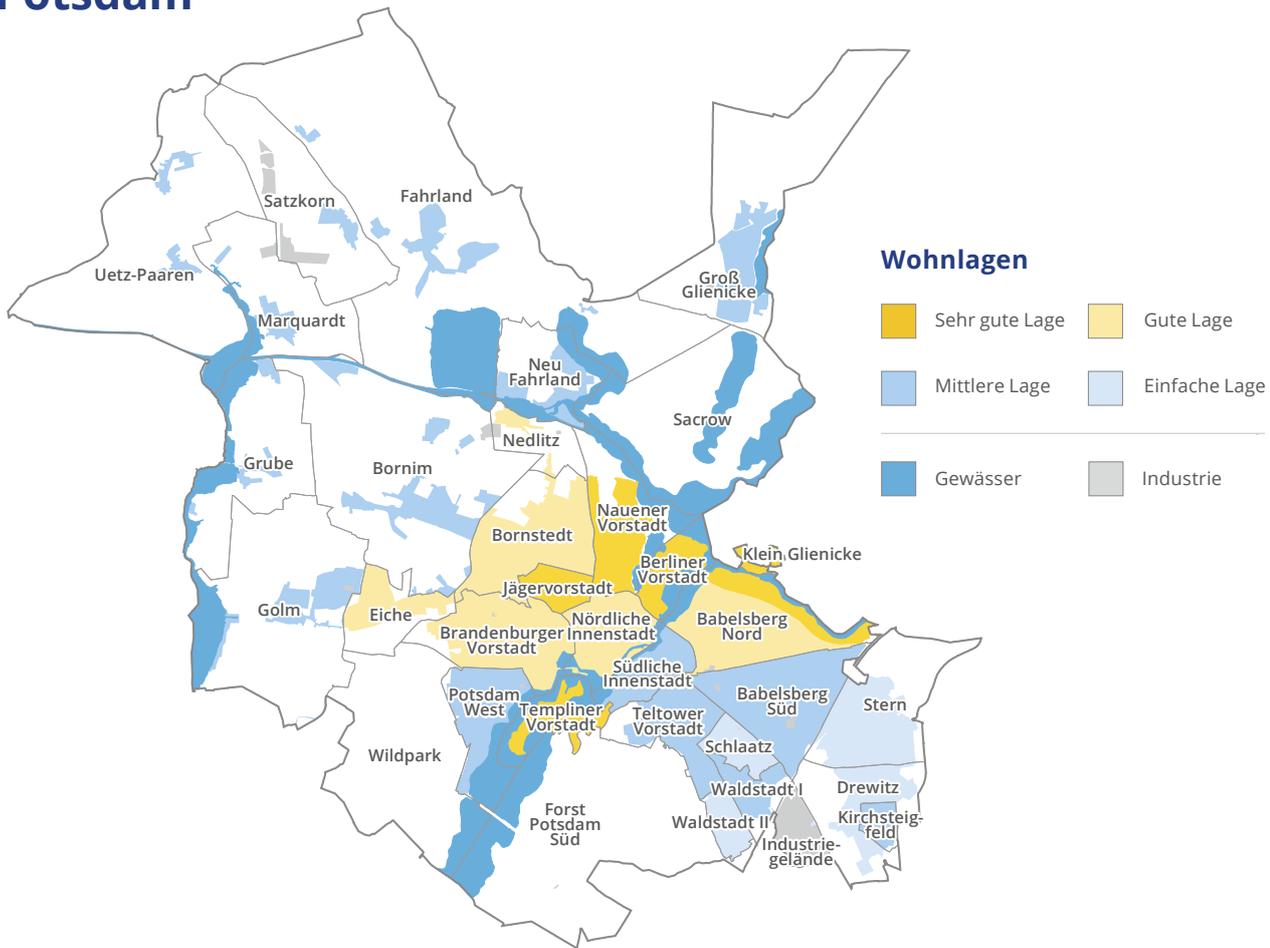
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Potsdam



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 17,50	11,50 – 15,50	9,00 – 13,00	7,00 – 11,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	13,00 – 19,50	12,50 – 17,00	11,50 – 14,50	10,50 – 13,50
Trend	➔	➔	➔	➔
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	27,0 – 33,0	22,0 – 28,0	20,0 – 25,0	18,0 – 22,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.300 – 4.800	2.900 – 4.000	2.300 – 3.300	2.000 – 2.900
Trend	➔	➔	➔	➔
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	5.000 – 8.800	4.300 – 7.300	2.900 – 5.800	2.500 – 4.400
Trend	⬆️	⬆️	⬆️	⬆️
Neubau in €/m <sup>2</sup>	6.000 – 13.500	5.000 – 10.000	5.000 – 7.500	4.000 – 6.000
Trend	⬆️	➔	➔	➔

⬆️ positiv ⬆️ steigend ➔ stabil ⬆️ fallend ⬆️ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Potsdam

# Potsdam

## Überblick

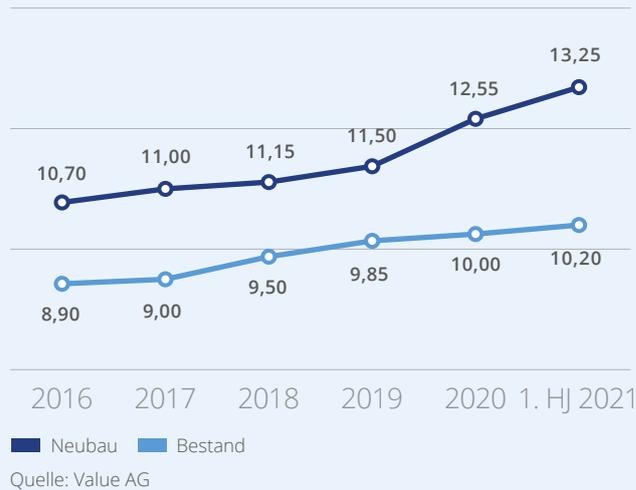
Wohnungsbestand 2020	97.502
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.568
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	897
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	3.158
Mietangebote letztes Jahr	2.243
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	32,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	22,1
Anteil Wohnungen in MFH	83,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	73,9

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

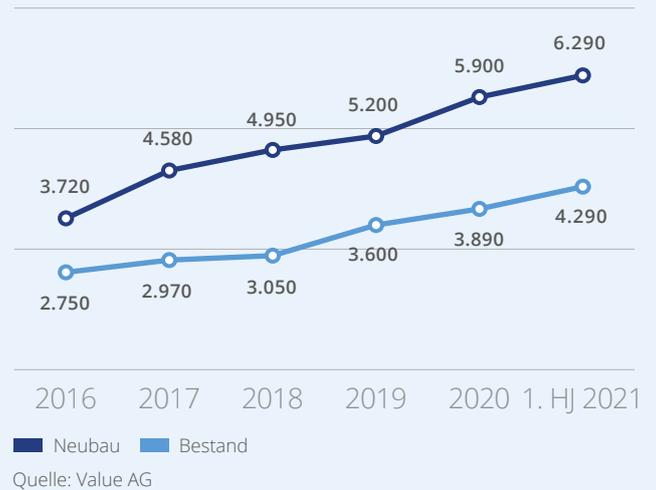
## Wohnungsbau



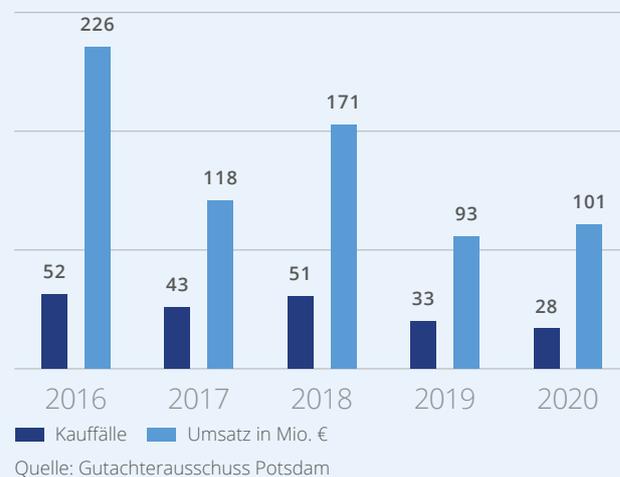
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



# Regensburg



## Standort

Regensburg ist weiterhin unter den TOP Ten im Städteranking der besten Städte in Deutschland zum Leben, Arbeiten und Wohnen. So wuchs die Zahl der Haushalte in den letzten fünf Jahren um 6,3% und die Zahl der Beschäftigten um 11,1%. In Relation zur Bevölkerung hat Regensburg in den letzten 10 Jahren die meisten Wohnungen fertigstellen

können – mit einem neuen Rekord von etwa 1.650 Wohnungen in 2020. So ist der Wohnungsmarkt gut intakt und weist im Vergleich zu anderen Städten moderatere Preisanstiege auf. Einzige Ausnahme sind Erstvermietungen, die in 2020 sprunghaft teurer wurden und sich nun auf hohem Niveau von durchschnittlich knapp 14 €/m<sup>2</sup> halten.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	94.248   1,62
Haushalte letzte 5 Jahre	5.550   6,3%
Haushalte Prognose 2030	98.519   4,5%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	14.587
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,1%
BIP pro Beschäftigtem 2020	78.227 €
SVP-Beschäftigte 2020	125.778
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	12.524   11,1%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	26.103 €   109,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

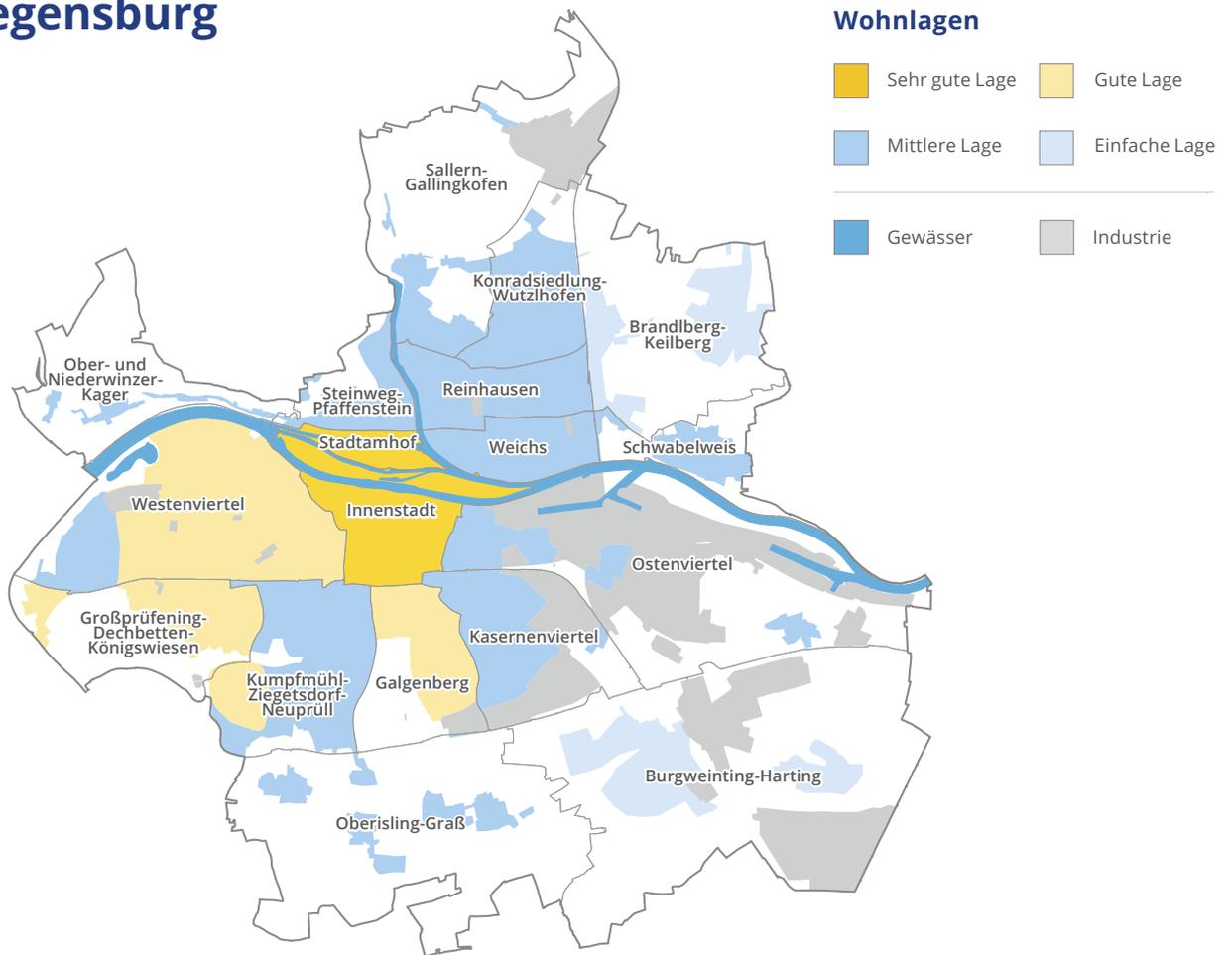
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Regensburg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 17,50	11,50 – 15,00	9,50 – 13,50	8,00 – 12,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	14,50 – 19,50	13,50 – 17,50	12,00 – 16,00	10,50 – 13,50
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	26,5 – 32,5	25,5 – 29,5	23,5 – 26,5	21,5 – 24,5
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	4.150 – 5.950	3.100 – 4.900	2.200 – 3.200	1.650 – 2.800
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	5.000 – 7.500	4.700 – 6.800	3.800 – 5.400	2.800 – 4.900
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	6.500 – 8.800	6.200 – 8.300	4.900 – 7.000	4.000 – 5.800
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

# Regensburg

## Überblick

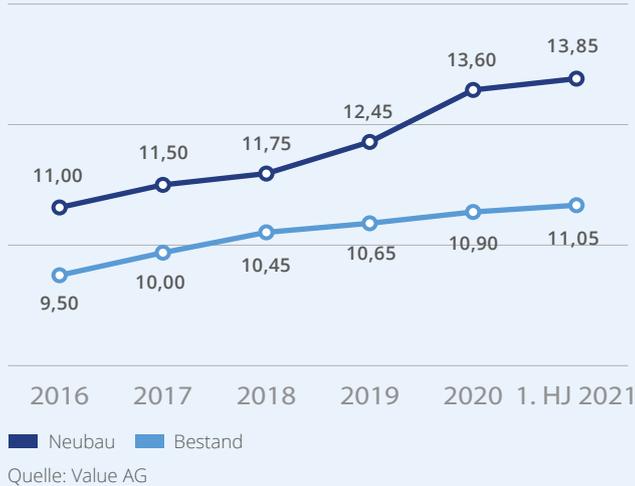
Wohnungsbestand 2020	94.352
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.252
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.651
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	3.356
Mietangebote letztes Jahr	4.184
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	35,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	44,4
Anteil Wohnungen in MFH	81,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	74,6

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



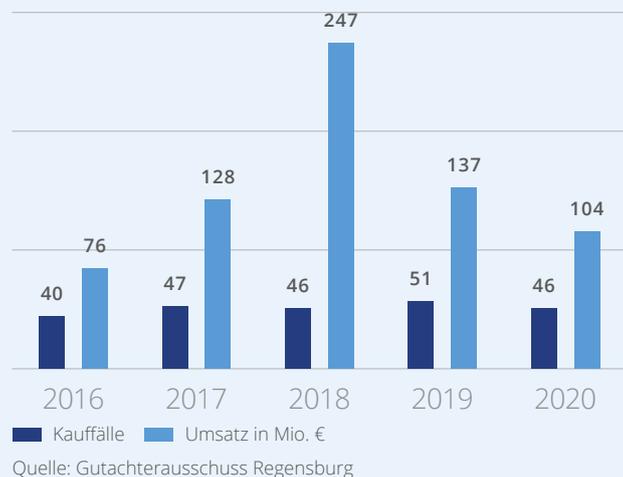
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



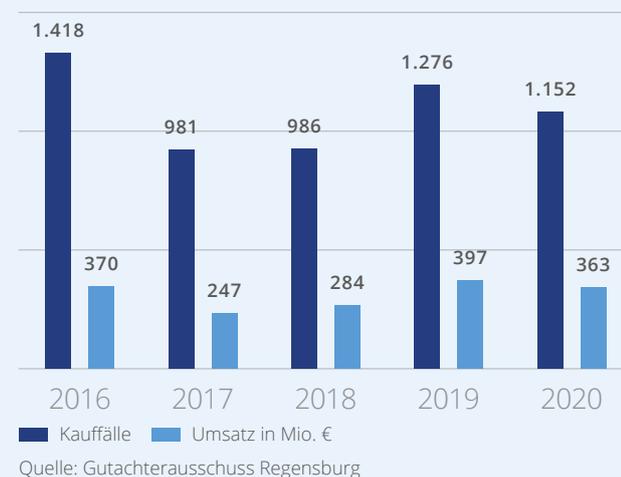
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



# Stuttgart



## Standort

Als Hauptstandort des DAX-Konzerns Daimler und anderer Großunternehmen ist die baden-württembergische Landeshauptstadt eine der stärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland. Nach solidem Bevölkerungs- und hohem Beschäftigungswachstum in der Vergangenheit erlitt Stuttgart einen Bevölkerungsverlust in 2020. Die künftige Haus-

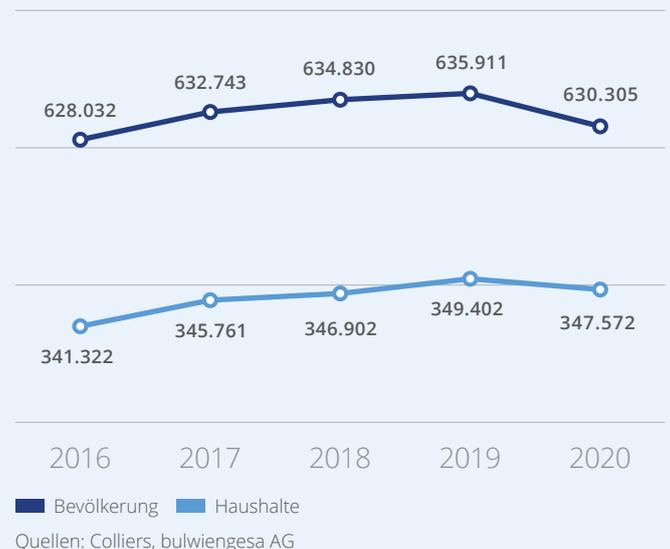
haltsentwicklung dürfte jedoch wieder positiv sein. Die Mietpreise sind zuletzt deutlich langsamer angestiegen als in den Vorjahren. Bei den Kaufpreisen haben neu gebaute Eigentumswohnungen in 2020 einen Sprung von rund 1.000 €/m<sup>2</sup> gemacht. Der Investmentmarkt verzeichnete im Jahr 2020 mit rund 1.750 Mio. € einen neuen Umsatzrekord.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	347.572   1,81
Haushalte letzte 5 Jahre	10.416   3,1 %
Haushalte Prognose 2030	356.683   2,6 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	48.960
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,3 %
BIP pro Beschäftigtem 2020	105.470 €
SVP-Beschäftigte 2020	423.052
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	33.490   8,6 %
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	27.063 €   113,5

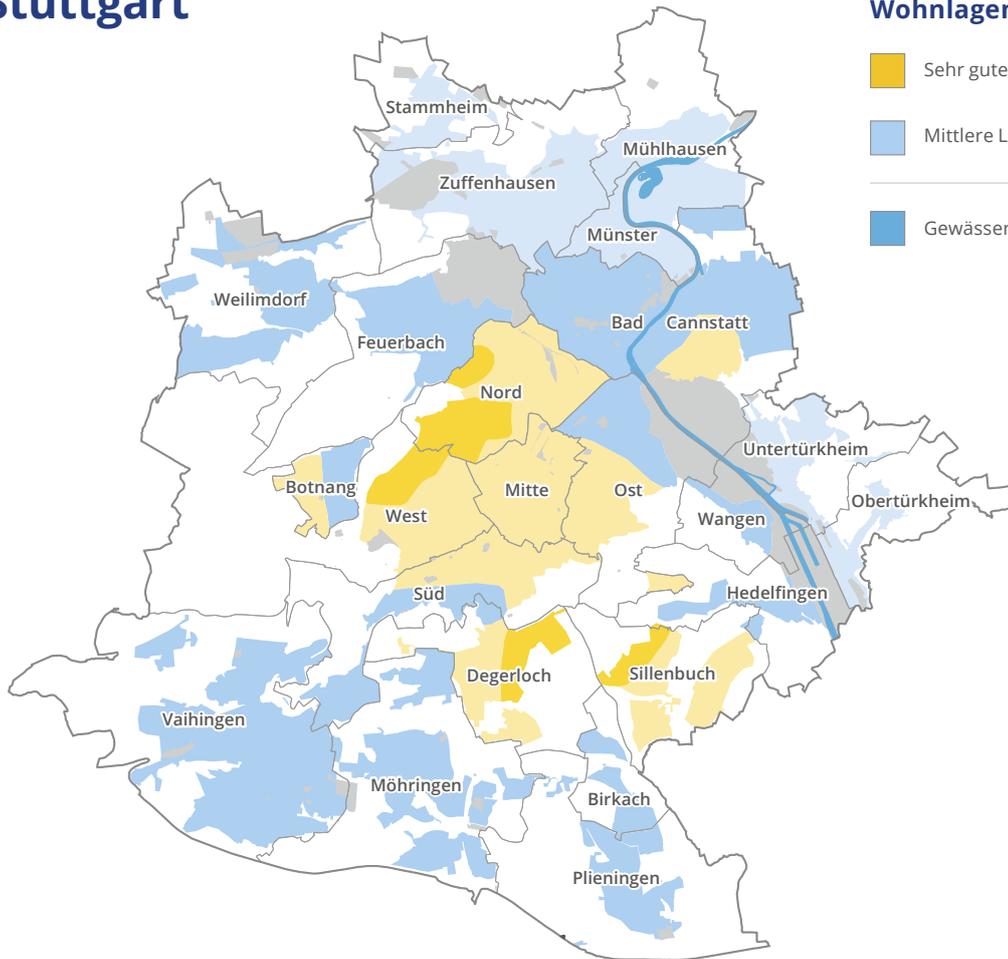
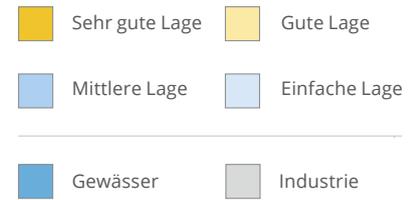
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Stuttgart

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	15,50 – 23,00	14,00 – 22,50	12,00 – 18,00	10,50 – 17,00
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	21,00 – 26,50	18,00 – 23,50	14,50 – 19,50	12,00 – 17,00
Trend	↕	↕	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	30,0 – 36,0	27,0 – 31,0	21,5 – 26,5	19,0 – 24,0
Trend	→	↗	↗	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	4.200 – 6.100	3.700 – 5.300	2.700 – 3.900	2.100 – 3.200
Trend	↗	↗	↗	→
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	6.300 – 11.200	5.300 – 9.200	4.100 – 7.000	3.400 – 5.100
Trend	↕	↕	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	9.000 – 14.000	7.900 – 11.500	5.900 – 9.000	5.400 – 8.000
Trend	↕	↕	↕	↗

↕ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Stuttgart

# Stuttgart

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	316.303
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.827
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.546
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	6.709
Mietangebote letztes Jahr	8.027
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	19,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	23,1
Anteil Wohnungen in MFH	84,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,8

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

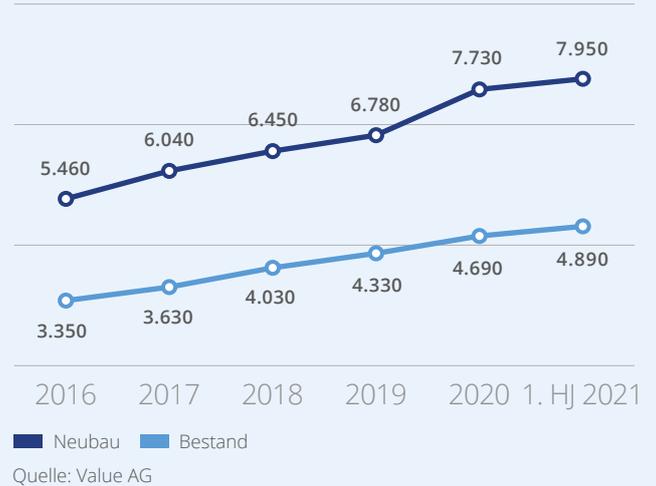
## Wohnungsbau



## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



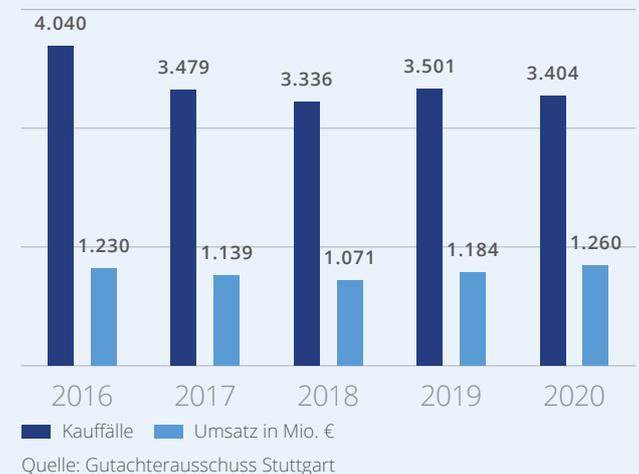
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Die hessische Landeshauptstadt bildet ein Doppelzentrum mit Mainz mit rund 500.000 Einwohnern. Der Standort profitiert von seiner Nähe zu Frankfurt und dessen Flughafen. Wiesbaden konnte in den letzten Jahren moderat an Haushalten gewinnen und dürfte bis zum Jahr 2030 noch einmal etwa 4% hinzubekommen. Die geringe Bautätigkeit hat sich in 2020 etwas

belebt, während doppelt so viele Wohnungsgenehmigungen ausgesprochen wurden wie im Fünfjahresschnitt. Mieten und Kaufpreise zeigen stabile Wachstumsraten, wenngleich Neubaumieten im ersten Halbjahr 2021 stagnierten. Der Investmentmarkt, insbesondere für Wohn- und Geschäftshäuser, zog noch einmal an und könnte auch in Zukunft weiter wachsen.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	151.046   1,84
Haushalte letzte 5 Jahre	3.336   2,3%
Haushalte Prognose 2030	156.999   3,9%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	17.586
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,8%
BIP pro Beschäftigtem 2020	92.124 €
SVP-Beschäftigte 2020	137.586
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	9.821   7,7%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	26.727 €   112,1

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

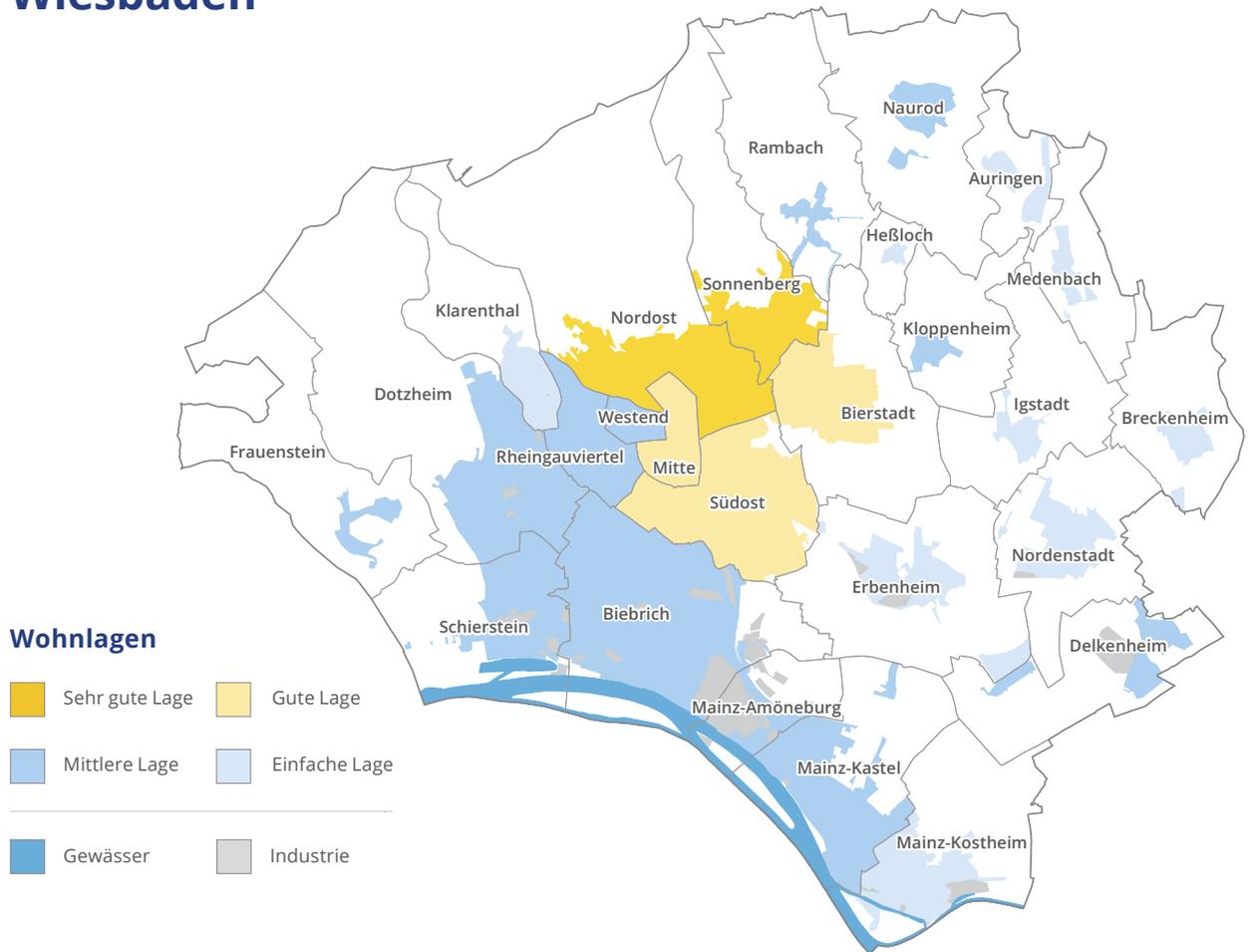
### Bevölkerung und Haushalte



■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

# Wiesbaden



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 19,00	11,00 – 15,00	9,50 – 13,00	8,00 – 11,50
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	15,50 – 21,50	15,00 – 18,00	12,00 – 16,00	11,00 – 15,00
Trend	→	→	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	26,5 – 32,0	24,0 – 29,0	21,0 – 26,0	19,5 – 24,0
Trend	↗	↗	↗	↗
Preis in €/m <sup>2</sup>	4.000 – 5.100	3.100 – 3.900	2.600 – 3.300	2.100 – 2.600
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.900 – 9.000	4.200 – 7.100	3.300 – 5.200	3.000 – 4.200
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m <sup>2</sup>	7.300 – 11.500	6.500 – 9.100	4.800 – 6.800	4.500 – 5.600
Trend	→	→	→	→

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Wiesbaden

# Wiesbaden

## Überblick

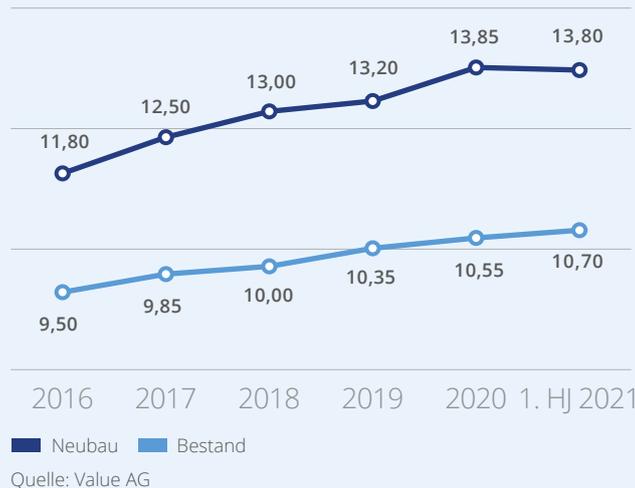
Wohnungsbestand 2020	142.988
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	717
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	873
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	5.750
Mietangebote letztes Jahr	5.545
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	38,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	36,7
Anteil Wohnungen in MFH	78,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	83,9

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Wohnungsbau



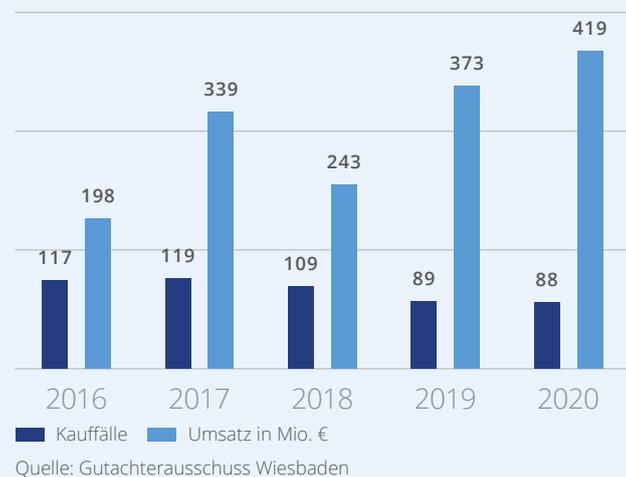
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



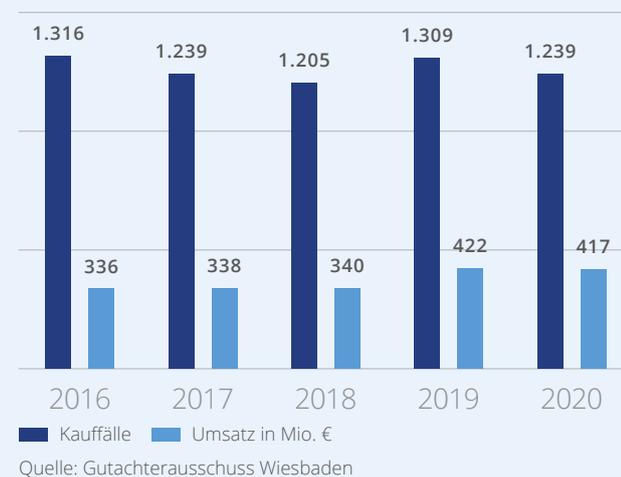
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



# Wolfsburg



## Standort

Wolfsburg ist Hauptstandort von Volkswagen und generell für seine Automobilindustrie bekannt. Nichtsdestotrotz waren Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Stadt in den letzten Jahren nahezu konstant und dürften in Zukunft leicht abnehmen. Auf dem Mietwohnungsmarkt gab es nur geringfügige Preiserhöhungen, während sich Preise

für Eigentumswohnungen, insbesondere im Bestandssegment von 2013 auf 2020, verdoppeln und auch im ersten Halbjahr 2021 noch einmal steigern konnten. Das enorme BIP-Wachstum von knapp 8% über die letzten fünf Jahre und die hohe Kaufkraft der Bevölkerung werden sich voraussichtlich in weiteren Preisanstiegen niederschlagen.

### City Facts

Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	66.738   1,86
Haushalte letzte 5 Jahre	404   0,6%
Haushalte Prognose 2030	65.078   -2,5%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a. *	6.385
BIP letzte 5 Jahre p. a.	7,9%
BIP pro Beschäftigtem 2020	153.725 €
SVP-Beschäftigte 2020	120.864
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	2.190   1,8%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	26.879 €   112,7

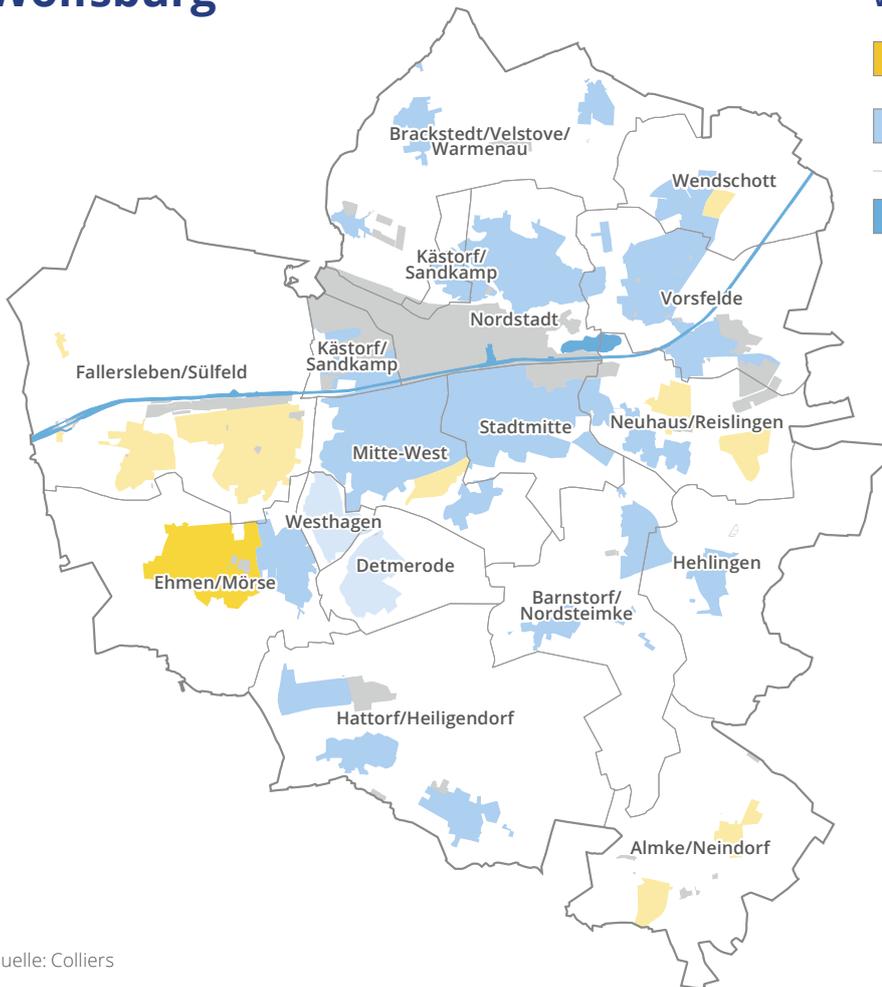
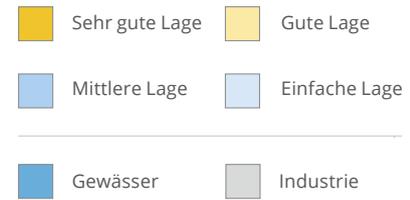
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics  
\* Wert für 2020 aus Halbjahr hochgerechnet.

### Bevölkerung und Haushalte



# Wolfsburg

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	9,50 – 14,00	9,00 – 12,50	7,50 – 11,00	6,50 – 9,50
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	12,00 – 14,00	11,00 – 13,50	10,50 – 13,00	10,00 – 11,00
Trend	↗	↗	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	20,0 – 25,0	17,0 – 23,5	15,5 – 22,0	14,5 – 21,0
Trend	↑	↑	↑	↑
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.400 – 3.500	1.700 – 3.000	1.400 – 2.200	700 – 1.500
Trend	↑	↑	↑	↑
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	3.000 – 4.000	2.700 – 3.600	2.300 – 3.400	2.000 – 2.500
Trend	↗	↗	→	→
Neubau in €/m <sup>2</sup>	3.600 – 4.600	3.400 – 4.200	3.200 – 3.800	2.800 – 3.400
Trend	↗	↗	→	→

↑ positiv   ↗ steigend   → stabil   ↘ fallend   ↓ negativ   Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg

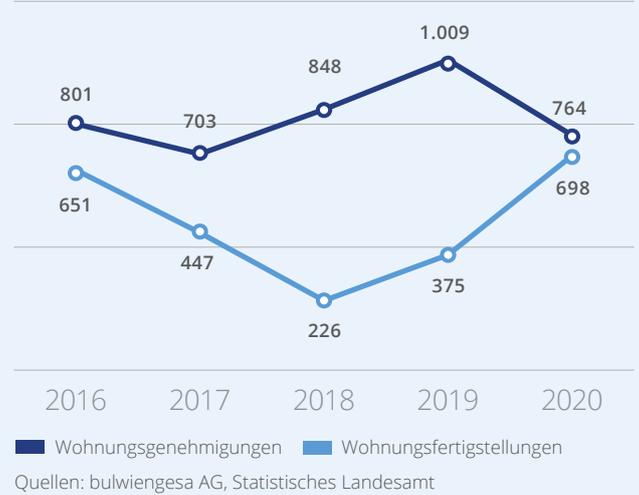
# Wolfsburg

## Überblick

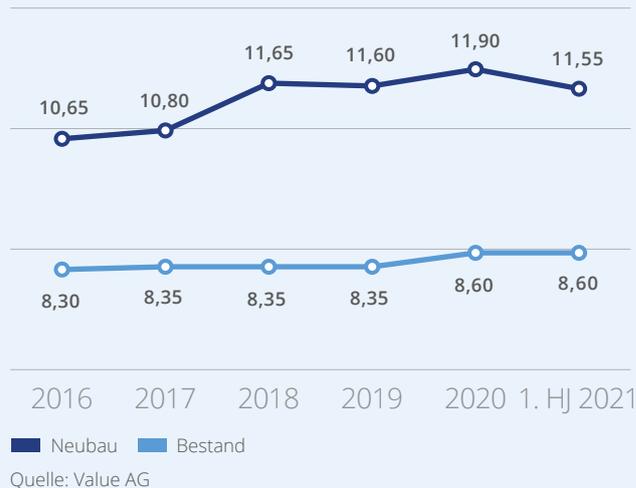
Wohnungsbestand 2020	67.091
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	479
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	698
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	1.550
Mietangebote letztes Jahr	2.303
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	23,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	34,5
Anteil Wohnungen in MFH	62,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	88,7

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

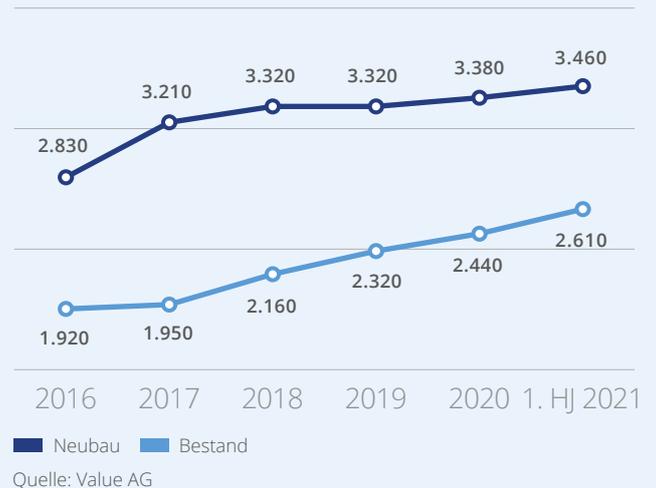
## Wohnungsbau



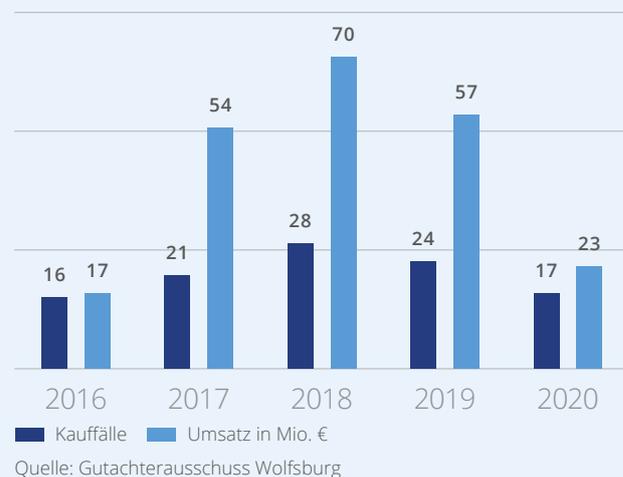
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen





## Standort

Würzburg ist das Wirtschaftszentrum in Unterfranken und vor allem durch den Dienstleistungssektor geprägt. In den letzten fünf Jahren ist die Beschäftigung um 7,7% und die Zahl der Haushalte um 3,2% gestiegen. Künftig wird sich das Wachstum voraussichtlich verlangsamen. Im Bestand sind Mieten und Kaufpreise kontinuierlich gestiegen, während Preise für Neubau-

wohnungen von 2018 bis 2020 stagnierten und in der ersten Jahreshälfte 2021 wieder anzogen – neue Eigentumswohnungen um fast 400 €/m<sup>2</sup>. Der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser zeigt sich nach Umsatzrückgängen in den Vorjahren wieder lebhaft. Zusammen mit dem Markt für Eigentumswohnungen wurde in 2020 ein neuer Rekord aufgestellt.

### City Facts

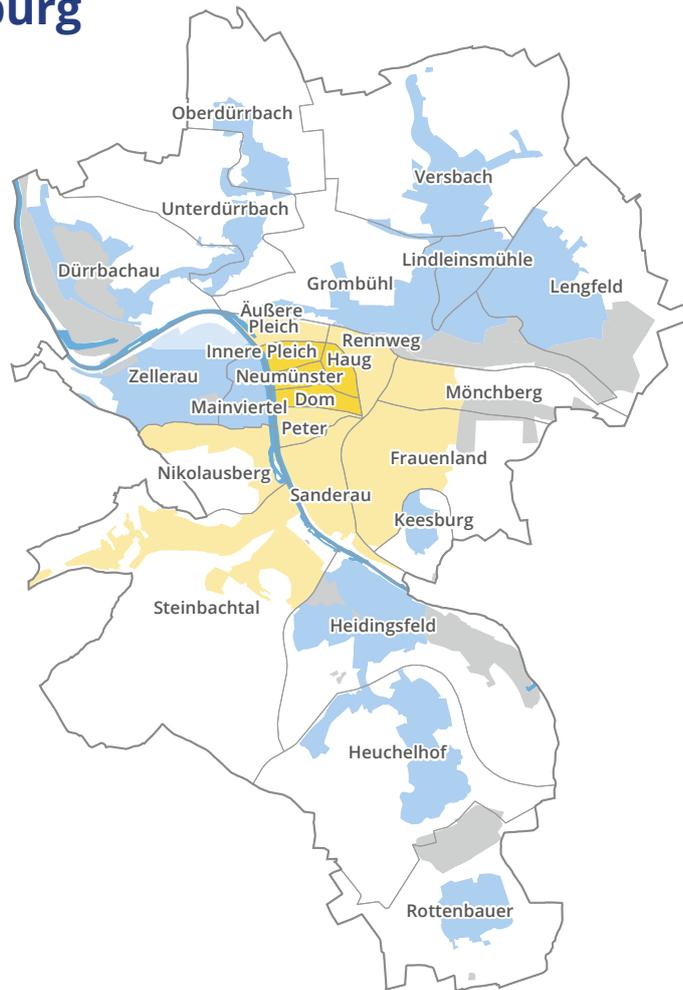
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	76.731   1,65
Haushalte letzte 5 Jahre	2.402   3,2%
Haushalte Prognose 2030	78.336   2,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	12.343
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,5%
BIP pro Beschäftigtem 2020	64.576 €
SVP-Beschäftigte 2020	91.645
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	6.531   7,7%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	25.007 €   104,9

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Würzburg



## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	11,50 – 16,00	11,00 – 14,50	9,00 – 13,00	8,00 – 11,50
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	14,00 – 17,00	13,50 – 16,00	11,00 – 14,50	10,50 – 14,00
Trend	↗	↗	→	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	23,5 – 28,5	20,5 – 25,5	18,0 – 22,0	17,0 – 20,0
Trend	↗	↗	→	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.950 – 4.650	2.750 – 4.350	2.300 – 3.500	1.500 – 2.750
Trend	↗	↗	→	→
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	4.400 – 5.900	3.800 – 5.100	3.000 – 4.500	2.300 – 4.100
Trend	↗	↗	→	→
Neubau in €/m <sup>2</sup>	4.500 – 6.000	4.200 – 5.700	4.000 – 5.200	3.800 – 4.800
Trend	→	→	→	→

↗ positiv ↘ steigend → stabil ↙ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG

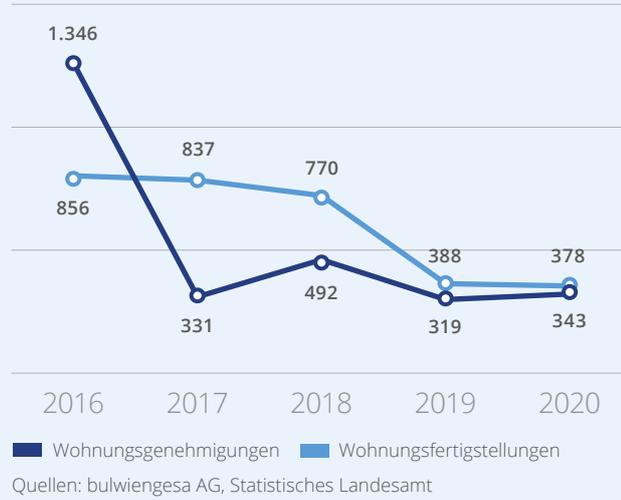
# Würzburg

## Überblick

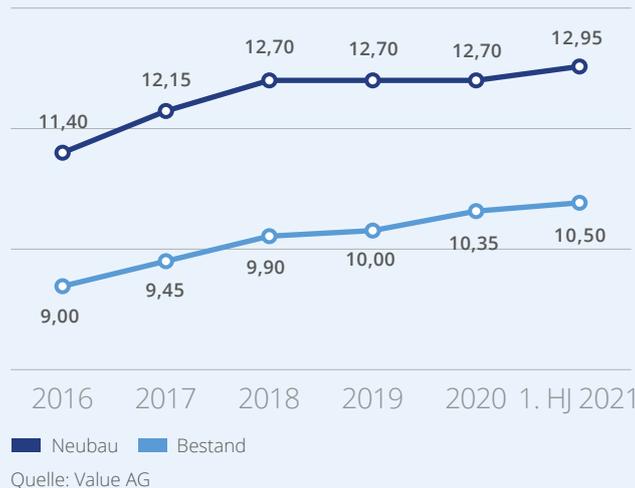
Wohnungsbestand 2020	79.764
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	646
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	378
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.803
Mietangebote letztes Jahr	3.238
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	36,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	42,2
Anteil Wohnungen in MFH	79,1 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	75,3

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

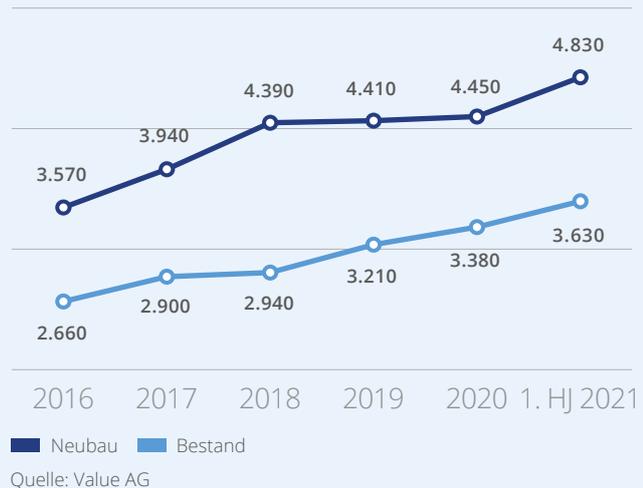
## Wohnungsbau



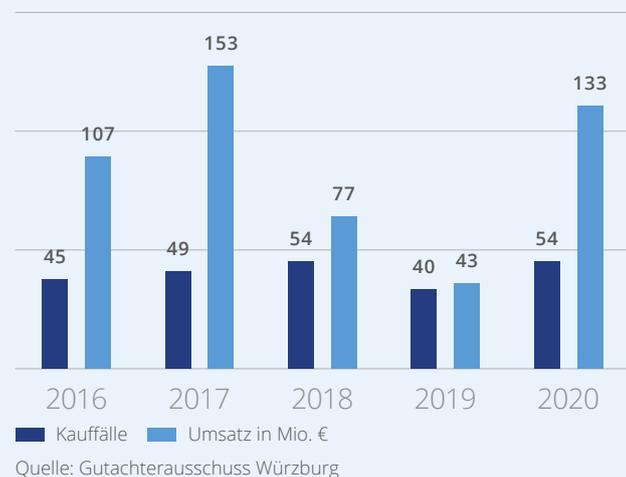
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



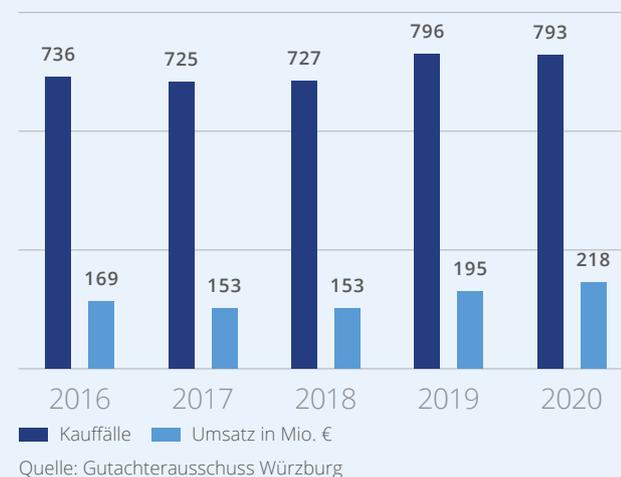
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



# Quellenverzeichnis

## Oxford Economics

- Beschäftigtenzahlen – Destatis, Oxford Economics
- BIP – Destatis, Oxford Economics

## bulwiengesa AG

- Haushalte – Destatis, Statistische Landesämter
- Bevölkerung – Destatis, Statistische Landesämter
- Zuzüge – Statistische Landesämter
- SVP-Beschäftigte – Bundesagentur für Arbeit
- Kaufkraft – Michael Bauer Research GmbH, eigene Berechnungen bulwiengesa AG
- Wohnungsbestand – Statistische Landesämter
- Wohnungen Anteil in MFH – eigene Berechnung Colliers
- Wohnungsgenehmigungen bis 2017 – jeweilige Statistische Landesämter
- Wohnungsfertigstellungen bis 2017 – jeweilige Statistische Landesämter
- Bayerisches Landesamt für Statistik
- Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Landesamt für Statistik Niedersachsen
- Hessisches Statistisches Landesamt
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
- Statistisches Landesamt Thüringen

## Value AG

- Mieten
- Kaufpreise
- Anzahl Angebote

## Zusammenfassung Datenquellen

- Value AG
- Oxford Economics
- RIWIS / bulwiengesa AG
- Destatis – Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Bayerisches Landesamt für Statistik
- Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen
- Real Capital Analytics
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Landesamt für Statistik Niedersachsen
- Hessisches Statistisches Landesamt

- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
- Bundesagentur für Arbeit
- Michael Bauer Research GmbH
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- Eurostat
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
- Statistisches Landesamt Thüringen

## Zusammenfassung Gutachterausschüsse

- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
- Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
- Amt für Bodenmanagement Büdigen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen in Karlsruhe

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg
- Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt Regensburg
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Stadtkreis Mannheim
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen

# Standorte

## BERLIN

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

## HAMBURG

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

## MÜNCHEN

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

## DÜSSELDORF

Königsallee 60 C  
40212 Düsseldorf  
Tel. +49 211 862062-0

## KÖLN

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

## NÜRNBERG

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

## FRANKFURT

Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 719192-0

## LEIPZIG

Grimmaischer Weg 5  
04109 Leipzig  
Tel. +49 341 2182990-0

## STUTT GART

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

## Bildnachweise

*Titelbild:* Getty Images | *Seiten 6 – 14:* Getty Images | *Aachen:* Getty Images | *Augsburg:* iStock  
*Berlin:* Shutterstock | *Bonn:* Shutterstock | *Braunschweig:* Shutterstock | *Bremen:* iStock  
*Darmstadt:* Getty Images | *Dortmund:* iStock | *Dresden:* Shutterstock | *Düsseldorf:* Shutterstock  
*Erfurt:* Shutterstock | *Essen:* Adobe Stock | *Frankfurt:* Shutterstock | *Fürth:* Shutterstock  
*Hamburg:* Getty Images | *Hanau:* Shutterstock | *Hannover:* Shutterstock | *Heidelberg:* Getty Images  
*Ingolstadt:* Shutterstock | *Karlsruhe:* iStock | *Kiel:* Shutterstock | *Köln:* iStock | *Krefeld:* Adobe Stock  
*Leipzig:* Shutterstock | *Leverkusen:* Adobe Stock | *Lübeck:* iStock | *Magdeburg:* Getty Images  
*Mainz:* Shutterstock | *Mannheim:* Getty Images | *Mönchengladbach:* Alamy | *München:* iStock  
*Münster:* Shutterstock | *Neuss:* Shutterstock | *Nürnberg:* Getty Images | *Offenbach:* Shutterstock  
*Oldenburg:* Adobe Stock | *Potsdam:* Shutterstock | *Regensburg:* iStock | *Stuttgart:* Shutterstock  
*Wiesbaden:* iStock | *Wolfsburg:* iStock | *Würzburg:* iStock

**Copyright © 2021 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 Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. 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 und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2021. Alle Rechte vorbehalten.



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

