



DEUTSCHLAND

# RESIDENTIAL INVESTMENT

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IM ÜBERBLICK

---

2019 / 2020



# EDITORIAL



**Matthias Leube MRICS**

Chief Executive Officer  
matthias.leube@colliers.com



**Felix von Saucken**

Head of Residential | Germany  
felix.vonsaucken@colliers.com

Deutschland ist ein Mieterland. Die hiesige Eigentumsquote ist nach den aktuellsten Zahlen dieses Jahres mit 51,4 Prozent nach wie vor eine der geringsten in Europa. Und dennoch handelt es sich beim Segment Wohnen mit zuletzt rund 181 Mrd. € Transaktionsvolumen, von dem rund 49 Mrd. € auf den Mehrfamilienhaus-Bereich entfielen, nicht nur um die größte Immobilienassetklasse, sondern auch um die, die emotional am stärksten besetzt ist.

Im aktuellen Report Residential Investment 2019/2020 haben wir 42 deutsche Städte intensiv analysiert und bewertet. Und ein Ergebnis bereits vorab: Deutschland ist einer der sichersten und solidesten Wohnmärkte in Europa. Durch verstärkte Urbanisierung und Zuzug in die Städte hat sich die Wohnraumnachfrage in den Ballungsräumen deutlich erhöht. Die Kaufpreise und Mieten haben in den Metropolen seit der Nachkriegszeit kontinuierlich an Wert gewonnen.

Beim Blick auf die jüngere Vergangenheit zeigt sich ein Anstieg bei Mieten und Kaufpreisen. Starker Kostentreiber dafür ist neben langwierigen Genehmigungsverfahren die Flut gesetzlicher Auflagen, die das Bauen in Deutschland deutlich teurer als im europäischen Ausland macht. Umso erstaunlicher ist der Fakt, dass Wohnen dennoch günstiger als in vielen unserer europäischen Nachbarländer ist. So findet man bei einer Fahrtzeit von etwa einer halben Stunde in den meisten Städten immer noch Wohnraum für unter 9,00 € pro m<sup>2</sup>.

Neben Rahmendaten zur Bevölkerung und zur Wirtschaft bietet der Residential Investment Report 2019/2020 einen umfassenden Überblick über die sicherste, größte, solideste und – ja, auch – emotionalste Assetklasse in Deutschland.

Frankfurt am Main, September 2019

# INHALT

---

Colliers International .....	4
Deutschland in Europa .....	6
Deutschland .....	8
Investmentmarkt .....	10
Neubau/Haushalte .....	12
<b>City Reports .....</b>	<b>14</b>
Augsburg .....	16
Bergisch Gladbach .....	19
Berlin .....	22
Bonn .....	25
Braunschweig .....	28
Bremen .....	31
Darmstadt .....	34
Dortmund .....	37
Dresden .....	40
Düsseldorf .....	43
Erlangen .....	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

## CAPITAL MARKETS RESIDENTIAL



BERLIN

**Ulf Buhleumann FRICS**

ulf.buhleumann@colliers.com

+49 30 202993-0



LEIPZIG

**Bastian Kunau**

bastian.kunau@colliers.com

+49 341 2182990-0



FRANKFURT

**Felix von Saucken**

felix.vonsaucken@colliers.com

+49 69 719192-0



MÜNCHEN

**Felix Kugler**

felix.kugler@colliers.com

+49 89 624294-0



HAMBURG

**Florian Tack**

florian.tack@colliers.com

+49 40 328701-0



STUTT GART

**Philipp Topper**

philipp.topper@colliers.com

+49 711 22733-0



KÖLN-DÜSSELDORF

**Jerome Grudda**

jerome.grudda@colliers.com

+49 211 862062-0

## RESIDENTIAL GERMANY

**Felix von Saucken**

Managing Director

Head of Residential | Germany

felix.vonsaucken@colliers.com

+49 69 719192-0

**Emanuel Eckel**

Associate Director

Research Residential | Germany

emanuel.eckel@colliers.com

+49 69 719192-0

**Monica Popescu**

Teamleader

Central Investment | Germany

monica.popescu@colliers.com

+49 69 719192-0

**Clemens von Grolman**

Analyst

Residential Investment | Germany

clemens.vongrolman@colliers.com

+49 69 719192-0

## 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-,

Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, 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 17.000 Experten in 68 Ländern tätig.

## KENNZAHLEN COLLIERS

**3,0**  
Mrd. € Umsatz

**68**  
Länder

**17.000**  
Mitarbeiter

**69.000**  
Transaktionen

**186**  
Millionen m<sup>2</sup>  
gemanagte Fläche

**117**  
Mrd. € gesamtes  
Transaktionsvolumen



Deutschland gehört zu den wichtigsten Volkswirtschaften der Welt und war im Jahr 2018 mit einem BIP von 3,39 Bio. € die größte Wirtschaft Europas (21 % des BIP der EU28), vor UK (2,39 Bio. €; 15 %) und Frankreich (2,35 Bio. €; 15 %). Während in der Folge des Brexitvotums UK zuletzt eine rückläufige Wirtschaftsleistung zeigt, verzeichnet Deutschland seit 2010 das stärkste Wachstum in der Eurozone.

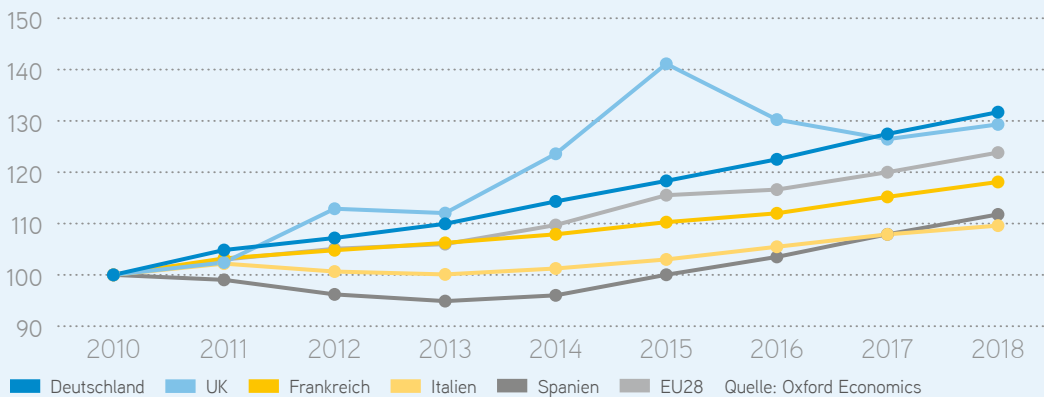
Aus der positiven Wirtschaftsentwicklung resultiert ein spürbarer Anstieg des verfügbaren Haushaltseinkommens, mit Ausnahme von UK, wo dieses zuletzt im Vergleich zum fünfjährigen Mittel leicht rückläufig war. In Deutschland stieg das Haushaltseinkommen mit über 7 % am stärksten an und ist mit rd. 49.000 €/p.a. eines der höchsten in Europa. Die verbesserte Einkommenssituation der Haushalte wirkt sich positiv auf die Bezahlbarkeit der Mieten aus.

Im Gegensatz zu UK, Frankreich und Spanien hat Deutschland eine polyzentrische Struktur mit sieben Topstandorten und zahlreichen weiteren großen Städten. So leben in Deutschland in den fünf größten Städten\* knapp 11 Mio. Einwohner bzw. rd. 13 % der Gesamtbevölkerung, während in UK fast 26 % und in Frankreich sowie Spanien je knapp über 21 % der Gesamtbevölkerung in den fünf größten Städten des Landes leben. Wohninvestoren bietet Deutschland im europäischen Vergleich ein sehr attraktives Diversifikationspotenzial.

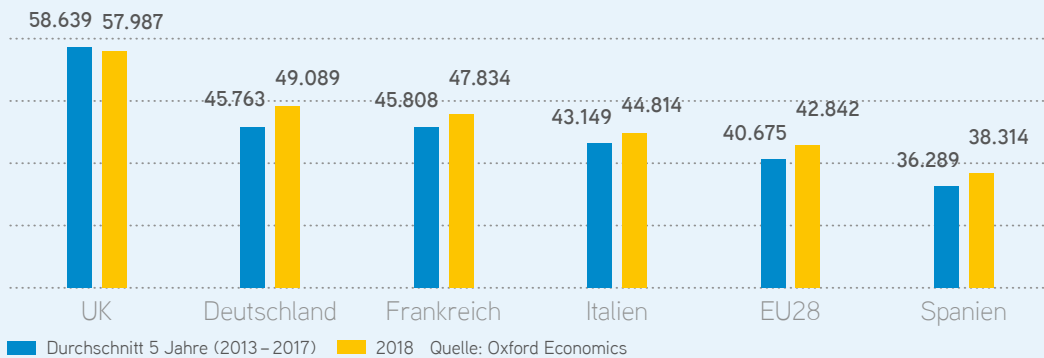
Durch die hohe Nachfrage von Investoren und Privatpersonen verzeichnet Deutschland, und verstärkt die Städte mit hohem Zuzug, seit Jahren einen Anstieg der Mieten. Ein oftmals nicht betrachteter Treiber des Mietanstiegs sind die Kosten im Wohnungsbau. Während diese in vielen Ländern deutlich geringer als im EU-Durchschnitt (1,4 % p. a.) gestiegen sind, zeigt Deutschland mit 1,9 % p. a. den zweitstärksten Kostenanstieg im Wohnungsbau in Europa in den vergangenen 10 Jahren.

\* Die größte Stadt entspricht jeweils der Metropolregion.

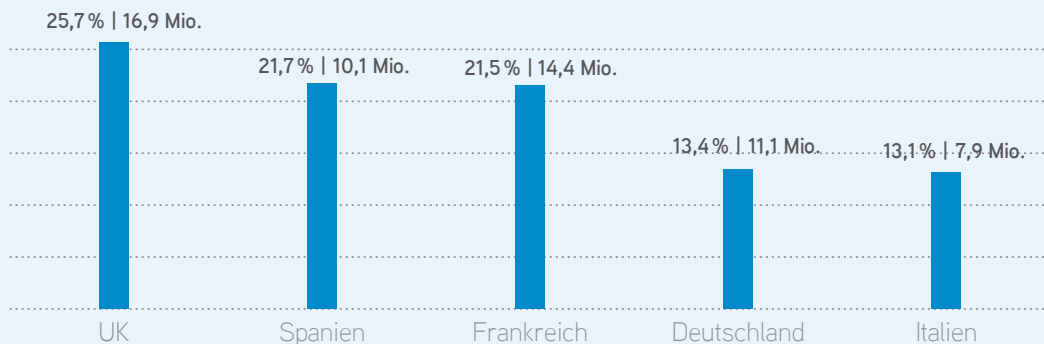
### Entwicklung Bruttoinlandsprodukt im europäischen Vergleich Index 2010=100



### Verfügbares Haushaltseinkommen im Vergleich in € pro Jahr

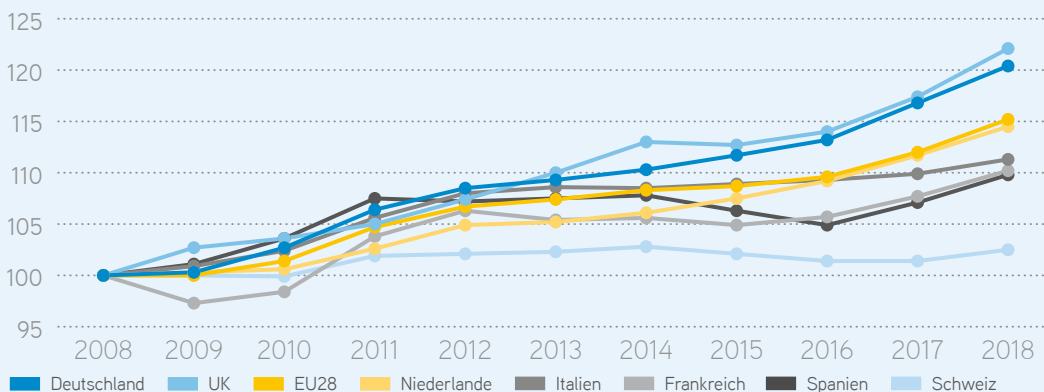


### Einwohner der 5 größten Städte und Gesamtbevölkerungsanteil\*



\*Die größte Stadt entspricht jeweils der Metropolregion. Quelle: Colliers

### Baukostenentwicklung für neue Wohngebäude Index 2008=100





Seit dem Zensus 2011 wuchs die Bevölkerung um 2,69 Mio. auf 83,01 Mio. zum Jahresende 2018 – ein Plus von 3,4%. Während langfristig ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert wird, zeigen die Haushalte als direkte Wohnungsnachfrager einen positiven Trend. Ein starkes Wachstum von 6,3% bis 2030 wird für die Top-7-Städte erwartet. Für die größten 25 Städte fällt dieses mit 5,3% ähnlich aus. Die Wohnraumnachfrage wird in den Städten langfristig weiterhin hoch sein.

Der großen Nachfrage steht in vielen Städten ein geringes Angebot gegenüber. Die Neubauzahlen lagen zuletzt rd. 80% höher als vor zehn Jahren, sind aber weiterhin auf historisch niedrigem Niveau. 2018 wurden rd. 287.500 Wohnungen gebaut – pro Jahr sind rd. 400.000 Wohnungen zur Nachfragedeckung notwendig. Ein deutlicher Anstieg der Neubauzahlen ist in den nächsten Jahren unwahrscheinlich. Vielmehr waren die Genehmigungszahlen zuletzt das zweite Jahr in Folge rückläufig. Steigende Baukosten, die Auslastung im Baugewerbe, lange Genehmigungsverfahren sowie Überregulierung und Verunsicherung der Investoren durch Marktregulierungen bremsen zudem.

Der Wohninvestmentmarkt überzeugt langfristig durch hohe Liquidität, die sowohl den Markteintritt als auch den -exit erleichtert. Das Gesamtvolumen der verkauften Wohnimmobilien lag 2018 bei etwa 181 Mrd. €, wovon ca. 64 Mrd. € auf privat genutzte Ein-/Zweifamilienhäuser und rd. 66 Mrd. € auf Eigentumswohnungen entfielen. Im institutionellen Mehrfamilienhaus-Segment\* wurden in Summe rd. 49 Mrd. € umgesetzt.

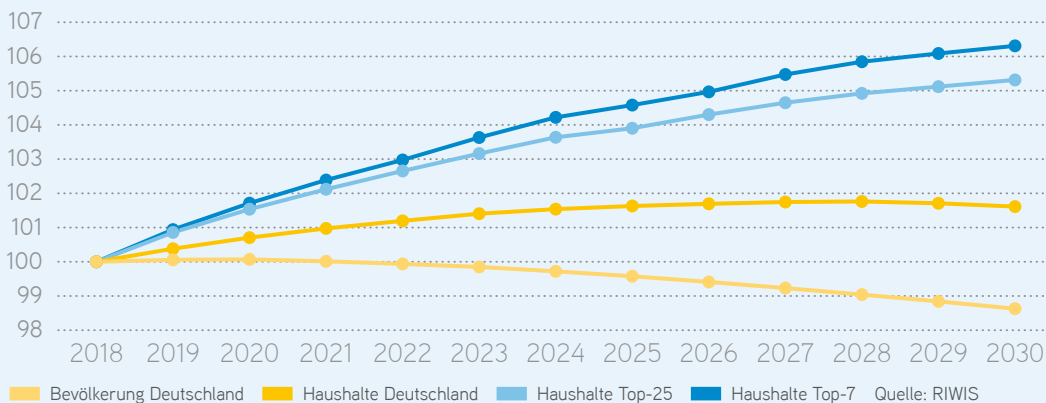
Die steigende Nachfrage bei unzureichendem Angebot führt seit Jahren zu einem Anstieg der Neuvermietungsmieten. Die Erstvermietungsmieten für Neubauten verteuerten sich in Deutschland seit 2012 jährlich um 2,9%, was einem realen Anstieg von 1,7% entspricht. In den Top-7-Städten war der jährliche Anstieg mit 3,3% (real 2,2%) leicht höher.

Im 1. Halbjahr 2019 lag die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete für Bestandswohnungen im Bundesdurchschnitt bei 7,30 €/m<sup>2</sup> und stieg seit 2012 um 2,7% pro Jahr (real 1,5%) – in den Top-7-Städten zeigt sich mit jährlich 4,4% (real 3,2%) in diesem Segment das stärkste Wachstum der letzten Jahre.

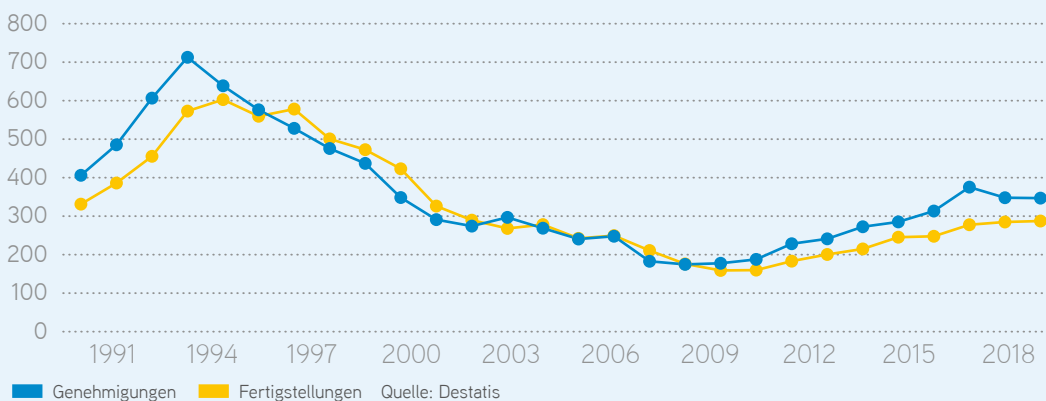
\* Portfolios, Forward Deals, Projekte sowie Wohn- und Geschäftshäuser.



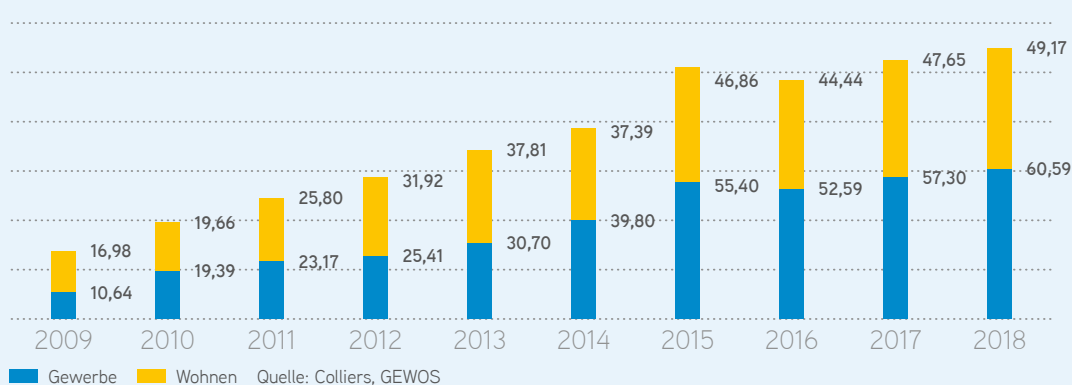
## Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2030 Index 2018 = 100



## Wohnungsfertigstellungen und Genehmigungen in 1.000



## Transaktionsvolumen in Mrd. €



## Mieten Neubau (Erstvermietung)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 1. HJ.	2012-2018 total	Pro Jahr nominal	Pro Jahr real
Deutschland	8,85 €	8,95 €	9,25 €	9,75 €	10,00 €	10,10 €	10,50 €	10,70 €	18,6 %	2,9 %	1,7 %
Top-7-Städte	12,25 €	12,50 €	12,70 €	13,10 €	13,60 €	14,30 €	14,90 €	15,00 €	21,6 %	3,3 %	2,2 %

## Mieten Bestand (Wiedervermietung)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 1. HJ.	2012-2018 total	Pro Jahr nominal	Pro Jahr real
Deutschland	6,10 €	6,15 €	6,40 €	6,50 €	6,65 €	6,90 €	7,15 €	7,30 €	17,2 %	2,7 %	1,5 %
Top-7-Städte	8,70 €	9,15 €	9,50 €	9,75 €	10,00 €	10,70 €	11,25 €	11,60 €	29,3 %	4,4 %	3,2 %

Quelle: Colliers, empirica-systeme GmbH



In den 42 im Marktbericht untersuchten Städten wurden im Jahr 2018 knapp 8.900 Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Geldvolumen von 19,13 Mrd. € verkauft – nach 17,08 Mrd. € im Vorjahr entspricht dies einem Anstieg des Geldvolumens gegenüber dem Vorjahr um 12 %. Hiervon entfielen allein 10,67 Mrd. € (56 % des Volumens aller Städte) auf Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt, die zugleich die einzigen Städte waren, die einen Geldumsatz jenseits 1 Mrd. € hatten. Den mit Abstand höchsten Umsatz kann Berlin mit 5,51 Mrd. € ausweisen, gefolgt von Hamburg 1,86 Mrd. €, während München (1,12 Mrd. €), Köln (1,08 Mrd. €) und Frankfurt (1,08 Mrd. €) nahezu gleichauf lagen.

Den stärksten Anstieg des Umsatzvolumens konnten mit Hanau (+189 % auf 135 Mio. €) und Bergisch Gladbach (+143 % auf 56 Mio. €) zwei Städte im Umland von Frankfurt und Köln verzeichnen – ein deutliches Indiz dafür, dass aufgrund der attraktiveren Renditen und des größeren Entwicklungspotenzials solche sekundären Standorte im Umland der Metropolen vermehrt an Attraktivität für Investments gewinnen und in den Fokus von Investo-

ren kommen. Weitere Sekundärstandorte mit deutlich höherem Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahr waren im Jahr 2018 die Städte Regensburg, Erlangen, Braunschweig, Darmstadt und Hannover.

Wiesbaden und Dresden hingegen verzeichneten von den großen Städten die deutlichsten Rückgänge. In diesen Fällen ist dies jedoch nicht auf eine Schwäche des Marktes zurückzuführen, sondern auf ein überdurchschnittlich hohes Umsatzvolumen im Vorjahr 2017.

Der Durchschnittspreis pro Kauf lag in Deutschland 2018 bei 2,17 Mio. €, was einem Anstieg von 0,17 Mio. € gegenüber dem Vorjahr entspricht (+8 %), als dieser bei 2,00 Mio. € lag. Während der durchschnittliche Kaufpreis in München bei 9,39 Mio. € lag, zeigte sich Regensburg mit 5,37 Mio. € noch vor Berlin mit 5,31 Mio. €.

## Transaktionszahlen Wohn- und Geschäftshäuser

	Kauffälle 2016	Kauffälle 2017	Kauffälle 2018	Umsatz 2016 (Mio. €)	Umsatz 2017 (Mio. €)	Umsatz 2018 (Mio. €)	Umsatz pro Kauffall 2018 (Mio. €)
Berlin	1.173	1.142	1.038	4305,4	4844,0	5512,0	5,3
Hamburg	438	439	498	1543,0	1613,0	1868,0	3,8
München	145	124	120	1065,0	1153,0	1127,0	9,4
Köln	611	547	596	770,8	842,2	1083,0	1,8
Frankfurt	316	433	362	660,0	1035,2	1079,5	3,0
Leipzig	594	494	452	654,6	663,4	688,6	1,5
Hannover	281	345	454	376,0	433,5	670,3	1,5
Düsseldorf	364	371	381	714,6	705,9	601,7	1,6
Dresden	251	263	260	547,6	814,7	596,5	2,3
Stuttgart	179	209	214	273,8	420,3	545,4	2,5
Dortmund	379	484	421	251,8	377,3	482,8	1,1
Essen	497	472	551	375,4	320,2	445,9	0,8
Mannheim	182	197	227	190,7	251,9	376,3	1,7
Bonn	201	156	206	261,0	267,0	375,0	1,8
Nürnberg	194	167	203	358,0	236,0	326,0	1,6
Regensburg	40	47	46	76,2	127,9	247,0	5,4
Wiesbaden	117	119	109	198,0	339,2	242,9	2,2
Münster	88	121	124	84,3	179,8	213,0	1,7
Mainz	101	93	112	216,2	157,2	205,3	1,8
Mönchengladbach	398	359	393	180,4	205,0	196,0	0,5
Bremen	248	220	210	158,6	142,1	195,4	0,9
Heidelberg	72	71	75	348,0	177,6	185,0	2,5
Potsdam	52	43	51	225,5	117,5	171,1	3,4
Augsburg	88	126	108	151,4	159,3	159,0	1,5
Magdeburg	169	145	149	129,4	156,2	157,1	1,1
Krefeld	314	290	325	138,7	123,4	145,8	0,4
Hanau	72	57	84	63,1	46,6	134,5	1,6
Darmstadt	70	64	61	62,1	83,1	133,0	2,2
Karlsruhe	103	116	131	95,2	101,7	129,5	1,0
Offenbach	66	69	88	56,1	71,8	99,3	1,1
Kiel	104	88	106	110,4	119,1	92,6	0,9
Braunschweig	70	79	91	79,2	57,5	92,3	1,0
Würzburg	45	49	54	106,9	153,2	76,5	1,4
Lübeck	175	123	134	146,1	97,3	74,3	0,6
Wolfsburg	16	21	28	16,6	53,9	69,9	2,5
Fürth	83	64	52	82,3	65,9	66,5	1,3
Bergisch Gladbach	24	31	34	20,8	23,0	55,8	1,6
Leverkusen	73	86	75	50,1	58,7	53,7	0,7
Oldenburg	62	57	60	52,8	38,5	49,9	0,8
Neuss	75	76	76	51,4	89,2	47,3	0,6
Ingolstadt	37	33	43	56,6	142,9	38,2	0,9
Erlangen	18	24	18	18,5	15,8	28,6	1,6
<b>Total</b>	<b>8.585</b>	<b>8.514</b>	<b>8.820</b>	<b>15.322,5</b>	<b>17.081,0</b>	<b>19.137,6</b>	<b>2,17</b>

Quelle: Colliers, lokale Gutachterausschüsse



Aufgrund steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bei geringem Angebot steigen die Mieten sowohl in den Metropolen wie auch an Nebenstandorten und auf sekundären Märkten. Die Neubauzahlen in Deutschland weisen insgesamt einen positiven Trend auf, sind jedoch überwiegend weiterhin zu niedrig, um die Märkte zu entlasten und dämpfend auf die Mieten zu wirken. Da alle analysierten Städte in den letzten Jahren Haushaltswachstum verzeichneten und auch bis 2030 verzeichnen werden, wird in allen Städten neuer Wohnraum benötigt.

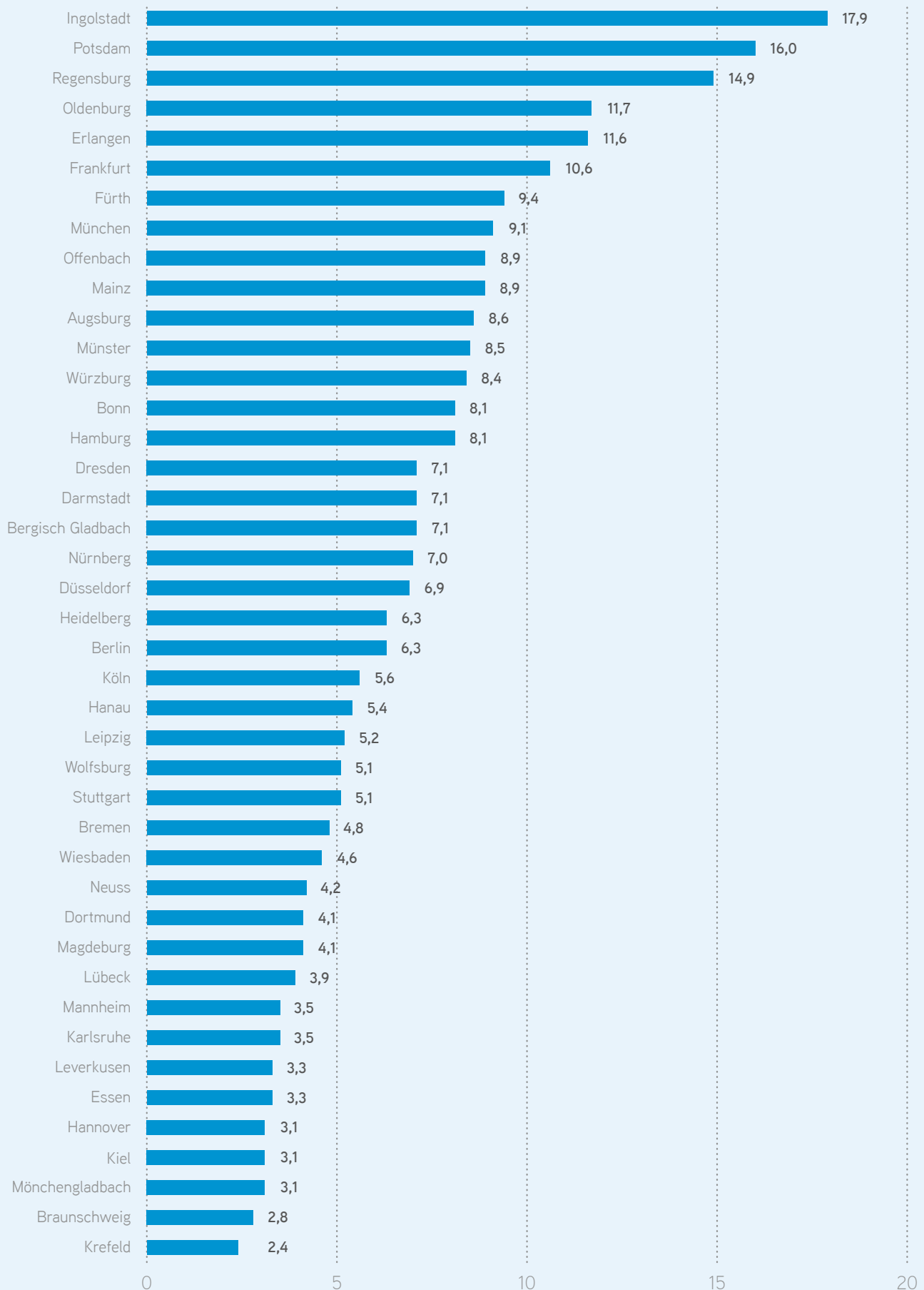
Unter den Städten zeigt sich eine erhebliche Spanne bei den neu gebauten Wohnungen pro 1.000 Haushalte im jährlichen Mittel der letzten fünf Jahre. Von den Top-7-Städten zeigt Frankfurt mit 10,6 Wohnungen die höchsten Fertigstellungen, vor München mit 9,1 Wohnungen und Hamburg mit 8,1 Wohnungen – in den übrigen Top-7-Städten liegen die Fertigstellungsquoten deutlich darunter, wobei Stuttgart mit nur 5,1 neuen Wohnungen pro 1.000 Haushalte den niedrigsten Wert aufweist.

Die höchsten Neubauquoten bezogen auf die Haushalte finden sich mit 17,9 neuen Wohnungen in Ingolstadt, Potsdam (16,0 Wohnungen) und Regensburg (14,9 Wohnungen), die von allen Städten zugleich mit das höchste Haushaltswachstum der letzten Jahre zeigen. Auch Oldenburg mit 11,7 Wohnungen und Erlangen mit 11,6 Wohnungen gehören zu den Städten mit mehr als zehn neu gebauten Wohnungen pro 1.000 Haushalte.

Städte wie Krefeld (2,4 Wohnungen), Braunschweig (2,8 Wohnungen) oder Mönchengladbach (3,1 Wohnungen) zeigen demgegenüber in den letzten Jahren sowohl die niedrigsten Haushaltswachstumsraten als auch die niedrigsten Quoten neu gebauter Wohnungen pro 1.000 Haushalte.

Somit zeigt sich insgesamt, dass der Neubau tendenziell der Nachfrage folgt – Städte mit hohem Wachstum weisen mehr Neubauten pro 1.000 Haushalte auf, als Städte mit schwächerem Haushaltswachstum.

## Neu gebaute Wohnungen pro 1.000 Haushalte im 5-jährigen Mittel p. a.



Quelle: Colliers



# CITY REPORTS

In den folgenden Kapiteln werden für 42 Städte die wichtigsten Daten und Entwicklungen der Bevölkerung, Wirtschaft und des lokalen Wohnungsmarkts dargestellt. Neben der Entwicklung der vergangenen fünf Jahre wird, soweit dies die verfügbaren Daten ermöglichen, eine Prognose für die kommenden Jahre abgebildet. Um einordnen zu können, wie stark der Druck auf die einzelnen Wohnungsmärkte ist, wurden wichtige Angebots- und Nachfrageindikatoren, wie bspw. die Mietangebote pro 1.000 Haushalte, ermittelt. Die Rahmendaten werden

werden mit Informationen zur Entwicklung der durchschnittlichen Mieten und Kaufpreise abgerundet.

Jede Stadt wurde zudem nach vier Wohnlagekategorien bewertet, die in einer Wohnlagenkarte dargestellt sind. Die jeweils individuelle Standortkarte basiert auf einer Hauptwohnlage jedes Stadtteils, die um kleinräumige Lagen ergänzt wurde. Für alle Lagen sind die Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen differenziert nach Neubau (Erstvermietung) und Wiedervermietung von Bestandswoh-

nungen dargestellt – ergänzt um einen Ausblick auf das kommende Jahr. Im Segment der Wohn- und Geschäftshäuser, das auch klassische Mehrfamilienhäuser umfasst, sind die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> sowie die Kaufpreisfaktoren ausgewiesen.

Abgerundet wird jedes Kapitel von den Transaktionszahlen der Segmente Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen, die bei allen lokalen Gutachterausschüssen nach einheitlichen Kriterien abgefragt wurden und Aussagen zur Marktliquidität ermöglichen.



## STANDORT

Seit Jahren verzeichnet Augsburg mit 2,8 % BIP-Wachstum pro Jahr bei einem Beschäftigtenwachstum von 9,5 % in den letzten 5 Jahren einen starken Positivtrend. Konstant hoher Zuzug von jährlich 22.000 Personen treibt die Wohnraumnachfrage in allen Lagen, was Mieten und Kaufpreise verteuert. Auch Wohn- und Geschäftshäuser sind mit knapp über 100

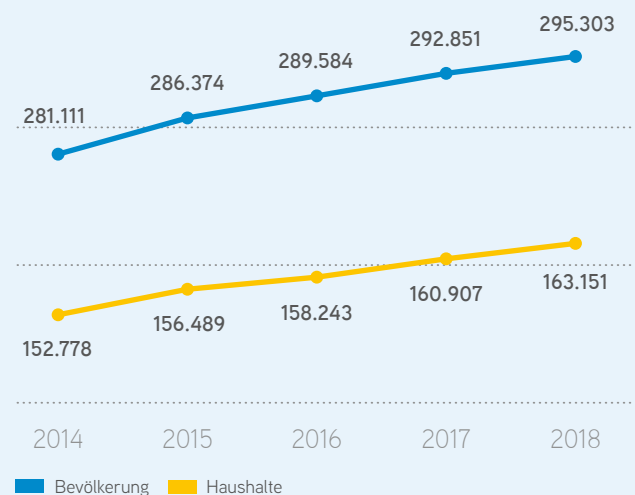
Verkäufen konstant von Anlegern nachgefragt. Im ETW-Segment jedoch waren die Kauffälle in den letzten Jahren, bedingt durch Produktmangel, rückläufig. Perspektivisch sind aufgrund der positiven Entwicklung der Stadt weitere Miet- und Kaufpreisanstiege realistisch, auch bedingt dadurch, dass die Neubauzahlen rückläufig sind.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	163.151   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	13.669   9,1 %
Haushalte Prognose 2030	175.866   7,8 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	21.972
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,8 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	66.856 €
SVP-Beschäftigte 2018	145.286
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	12.645   9,5 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	23.007   95,9

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte

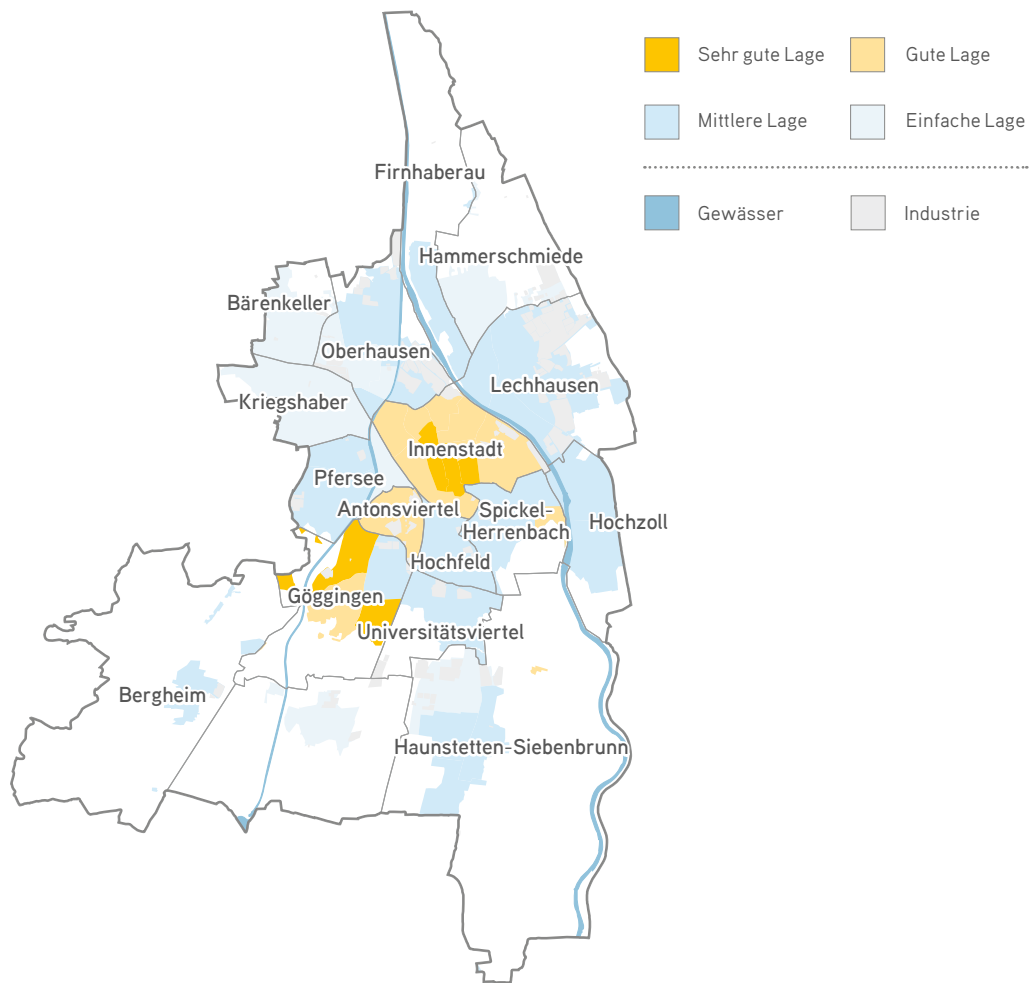


Quelle: bulwiengesa AG



# AUGSBURG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 15,50 ▶	10,00 – 14,00 ▶	9,00 – 13,00 ▶	7,50 – 11,00 ▼
Neubau Erstvermietung	14,00 – 18,00 ▶	13,00 – 16,00 ▶	11,50 – 15,00 ▶	10,00 – 13,00 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	26,0 – 33,5 ▶	23,5 – 30,5 ▶	21,0 – 26,5 ▶	20,0 – 23,0 ▶
Preis pro m <sup>2</sup>	2.100 – 3.300 ▶	1.800 – 2.700 ▶	1.400 – 2.200 ▶	900 – 1.700 ▶
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.200 – 5.900 ▶	4.000 – 5.500 ▶	3.400 – 4.600 ▶	2.600 – 4.100 ▶
Neubau	5.800 – 7.400 ▶	5.400 – 6.700 ▶	4.500 – 6.000 ▶	3.700 – 5.600 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Augsburg

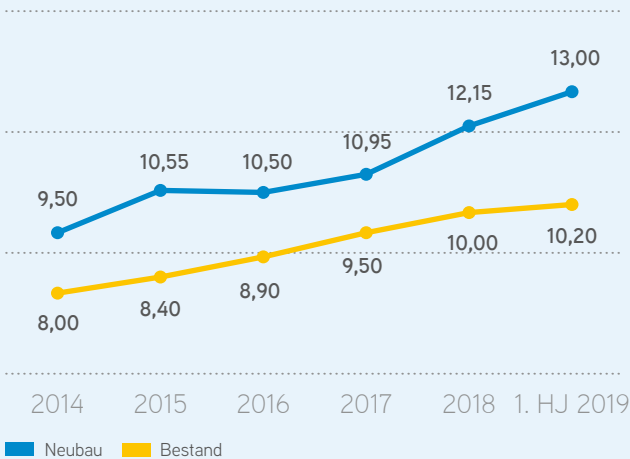
# AUGSBURG

## Überblick

Wohnungsbestand	152.232
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.350
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.166
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	4.063
Mietangebote letztes Jahr	4.051
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	25,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	24,8
Anteil Wohnungen in MFH	81,4 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	75,9

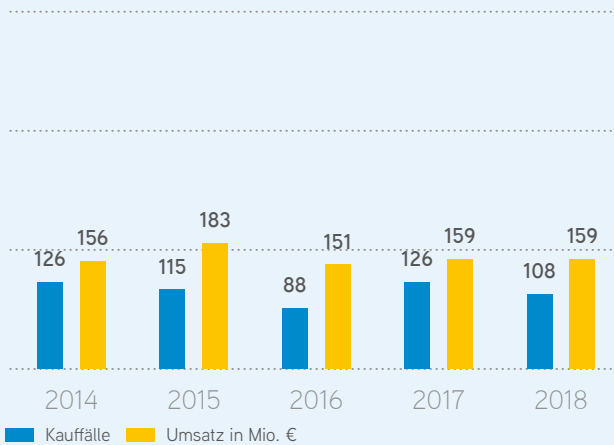
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



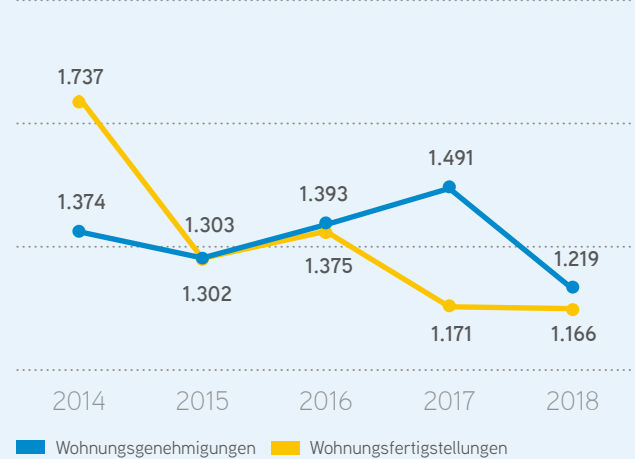
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



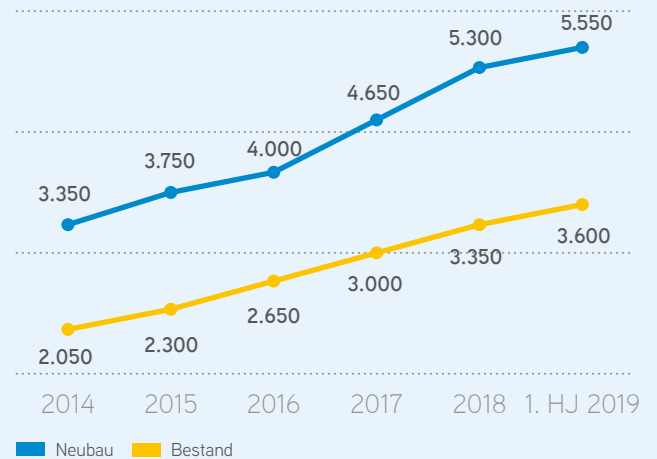
Quelle: Gutachterausschuss Augsburg

## Wohnungsbau



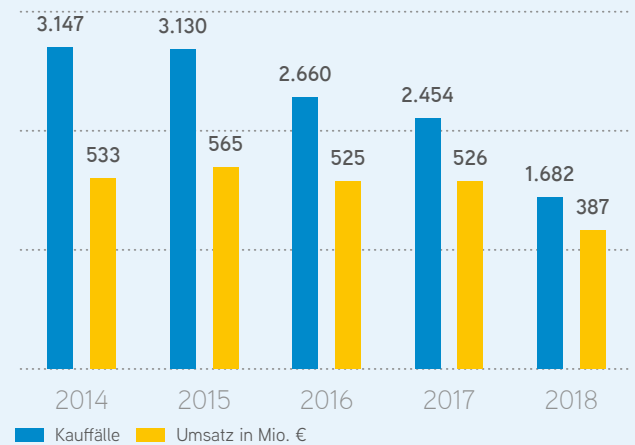
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Augsburg



## STANDORT

Aufgrund der Nähe zu Köln ist Bergisch Gladbach ein attraktiver alternativer Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Steigende Bevölkerungszahlen sorgen für stabile Nachfrage. Mit zuletzt 27 Mietangeboten pro 1.000 Haushalte ist der Wohnungsmarkt tendenziell angespannt, da das Angebot zudem rückläufig ist. In Kombination mit der Bevölkerungsent-

wicklung kam es zuletzt zu einem stabilen Mietanstieg, wenngleich 2019 eine Korrektur der Neubaumieten zu beobachten war. Die Attraktivität für Wohninvestments zeigt sich in den gestiegenen Umsatzzahlen von Wohn- und Geschäftshäusern der letzten zwei Jahre. Insgesamt hat der Wohnungsmarkt weiteres Potenzial und sollte sich positiv entwickeln.

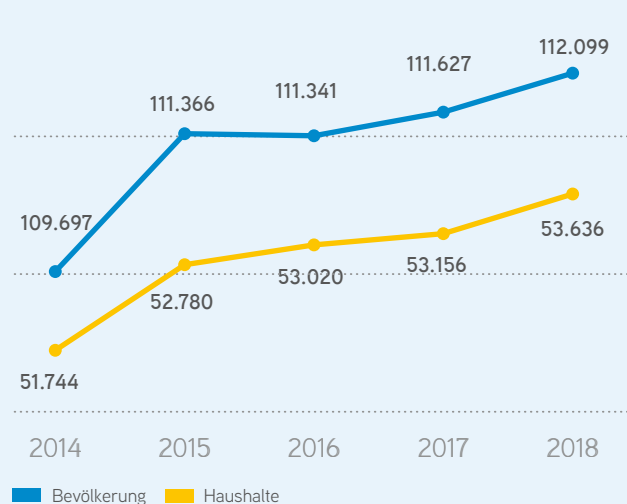
### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	53.636   2,1
Haushalte letzte 5 Jahre	2.263   4,4 %
Haushalte Prognose 2030	56.597   5,5 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	6.724
BIP letzte 5 Jahre p.a.*	1,8 %
BIP pro Beschäftigtem 2018*	57.634 €
SVP-Beschäftigte 2018	34.119
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	2.321   7,3 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	28.732   119,7

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

\* Daten beziehen sich auf den Rheinisch-Bergischen Kreis

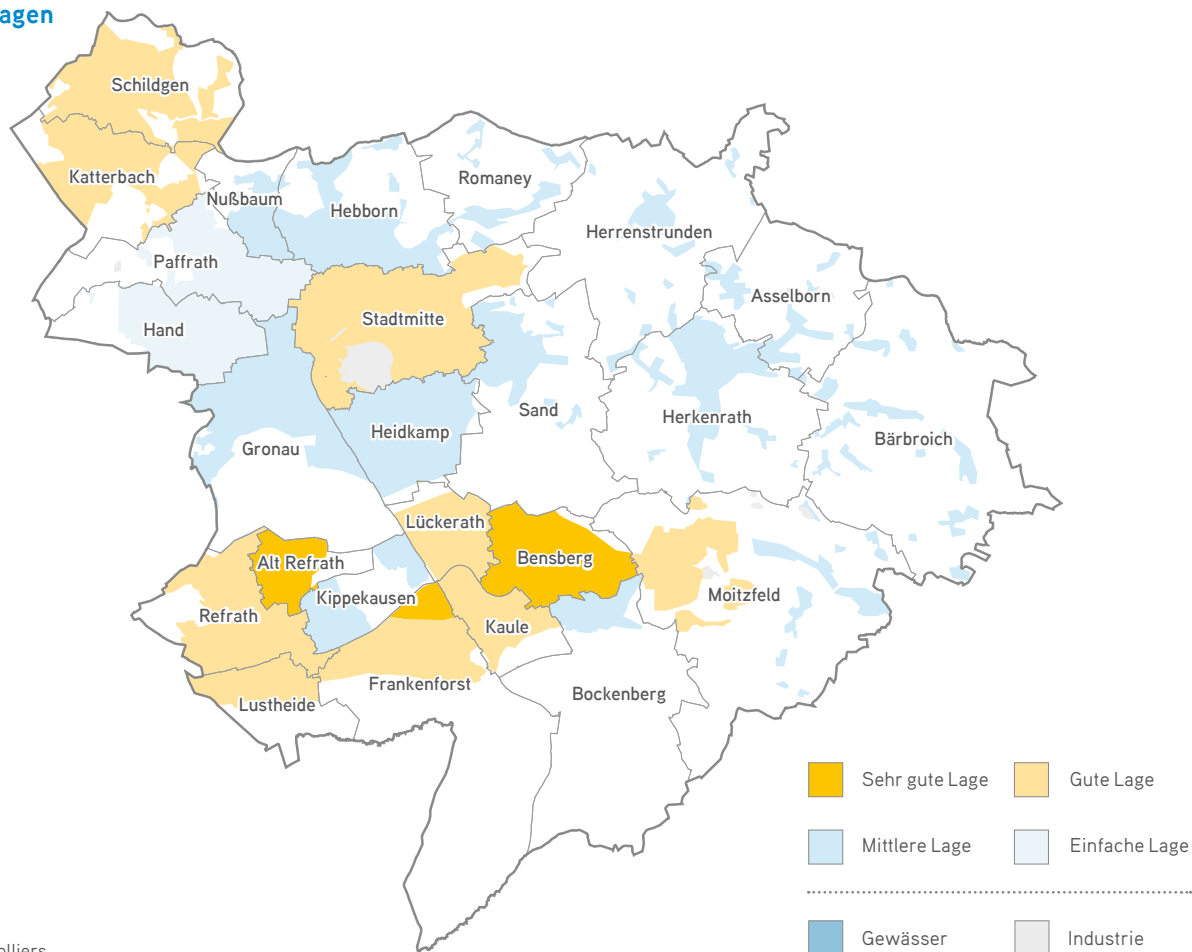
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# BERGISCH GLADBACH

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	10,00 – 13,00 ▶	9,00 – 12,50 ▶	8,00 – 10,50 ▼	7,50 – 9,50 ▼
Neubau Erstvermietung	11,00 – 14,50 ▶	10,50 – 13,50 ▼	10,00 – 12,50 ▼	9,50 – 12,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	22,0 – 26,5 ▶	20,0 – 24,0 ▶	18,5 – 22,5 ▼	17,0 – 19,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	2.600 – 3.700 ▶	2.400 – 3.300 ▶	1.900 – 2.700 ▼	1.700 – 2.100 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.300 – 5.400 ▶	2.700 – 4.500 ▼	2.200 – 4.000 ▼	1.700 – 3.500 ▼
Neubau	4.300 – 5.600 ▶	3.800 – 4.600 ▼	3.400 – 4.300 ▼	3.100 – 3.700 ▼

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

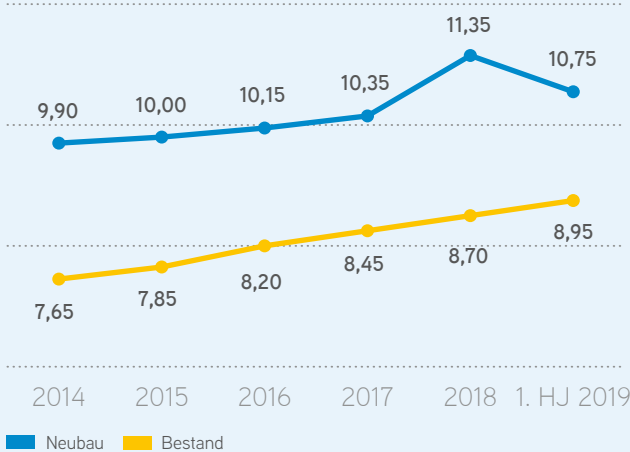
# BERGISCH GLADBACH

## Überblick

Wohnungsbestand	56.077
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	373
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	347
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	1.716
Mietangebote letztes Jahr	1.430
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	32,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	26,7
Anteil Wohnungen in MFH	55,3 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	97,1

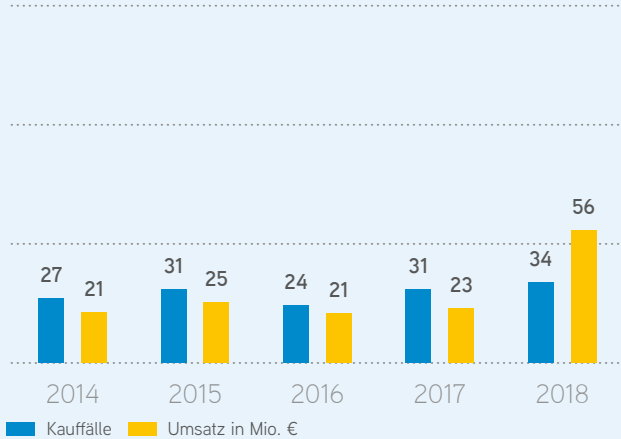
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



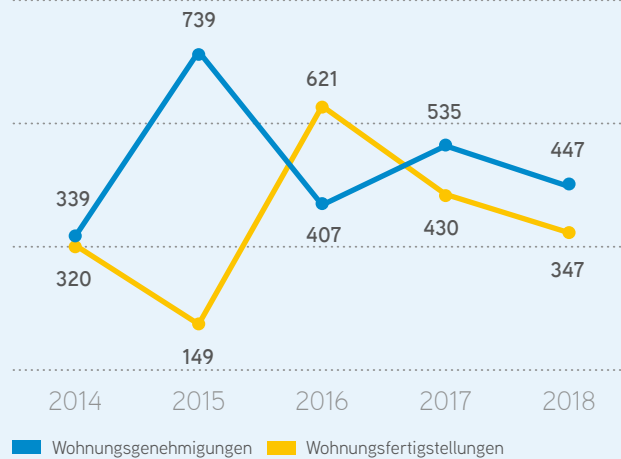
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



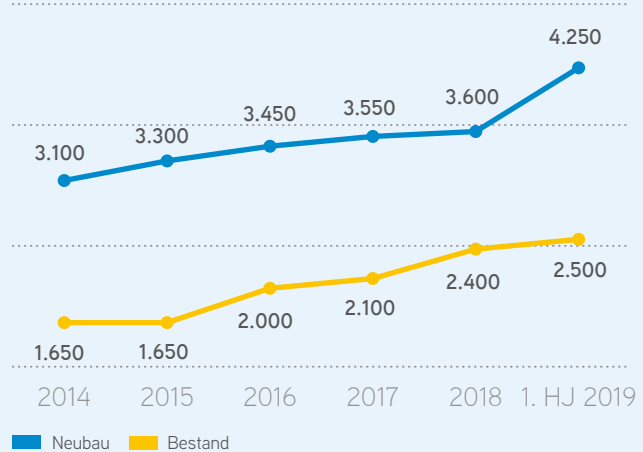
Quelle: Gutachterausschuss Bergisch Gladbach

## Wohnungsbau



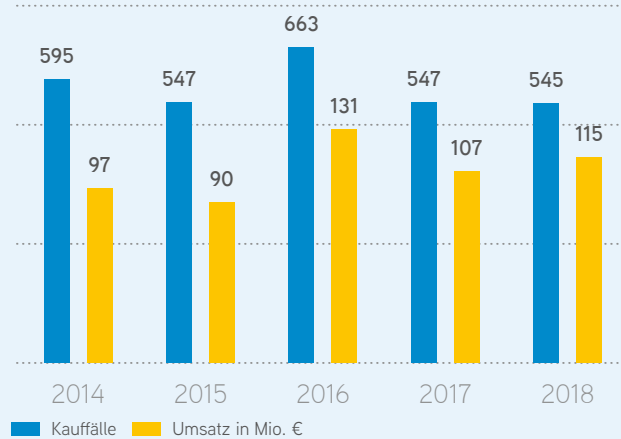
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Bergisch Gladbach



## STANDORT

Die Bundeshauptstadt Berlin boomt weiterhin – mit 3,6 % pro Jahr wuchs die Wirtschaft in den letzten 5 Jahren hier stärker als im Bundestrend. Im selben Zeitraum entstanden fast 250.000 neue sozialversicherungspflichtige Jobs, ein Plus von 20 %. Während die Haushalts-, Bevölkerungs- und Zuzugszahlen weiter steigen, entwickeln sich auch die Woh-

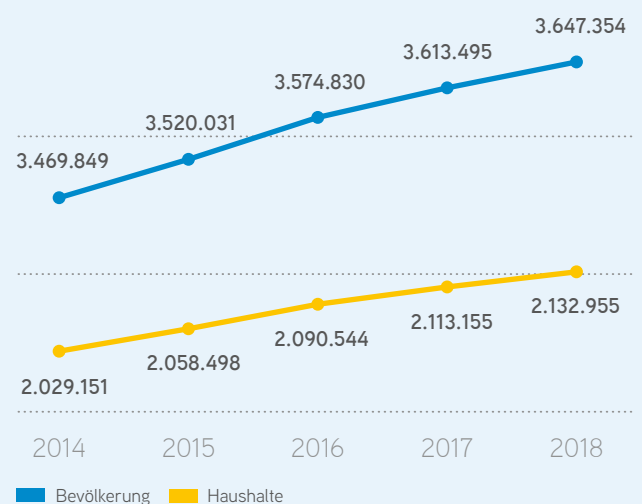
nungsfertigstellungen positiv, jedoch in nicht ausreichendem Maße wie die Nachfrage dies erfordert. Trotz des daraus resultierenden hohen Drucks auf den Wohnungsmarkt war bei den Neubau- mieten zu Beginn 2019 erstmals seit Jahren ein Rückgang erkennbar, da vermehrt auch in preisgünstigeren Lagen neue Projekte realisiert werden.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	2.132.955   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	143.520   7,2 %
Haushalte Prognose 2030	2.233.122   4,7 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	184.107
BIP letzte 5 Jahre p.a.	3,6 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	63.753 €
SVP-Beschäftigte 2018	1.476.248
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	247.972   20,2 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	22.180   92,4

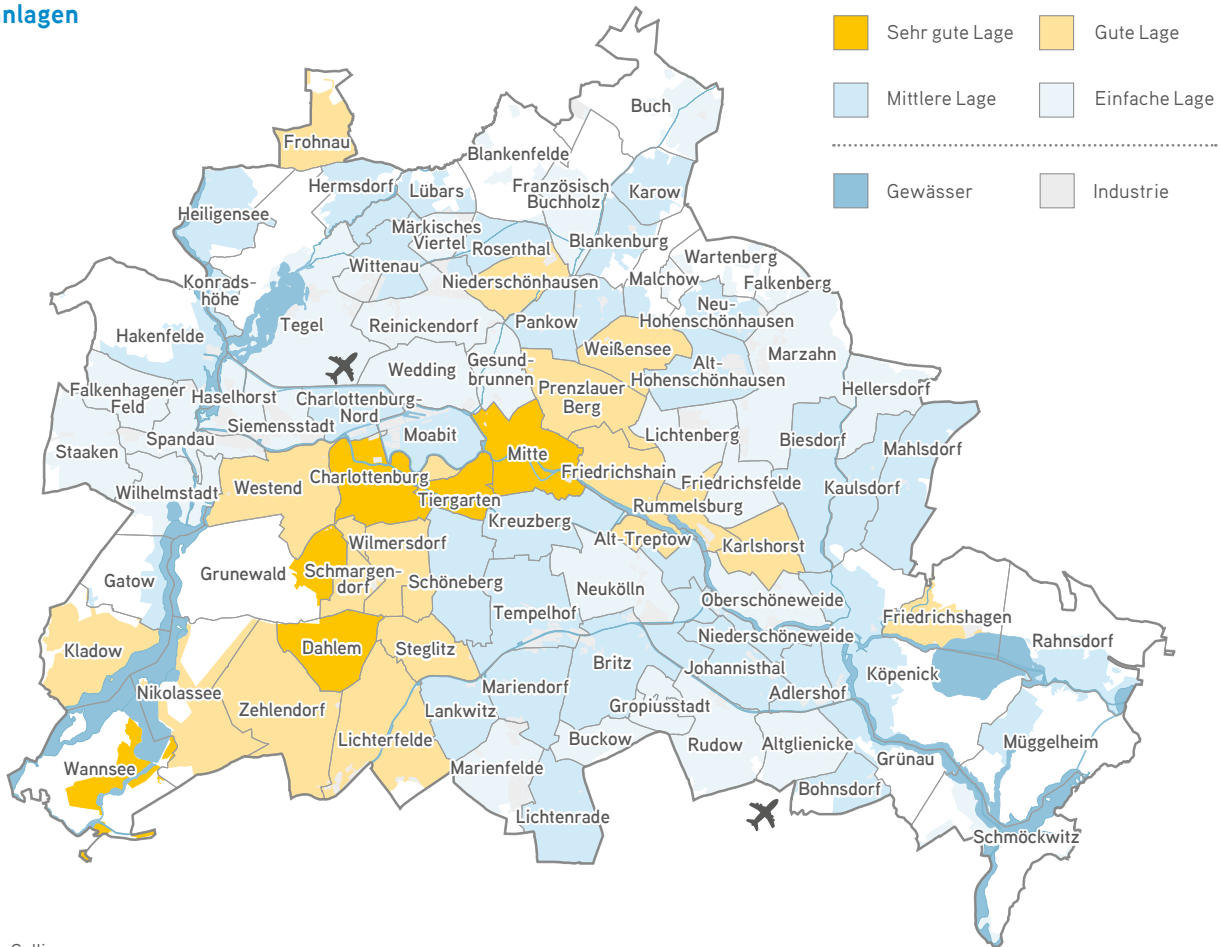
Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# BERLIN

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	14,00 – 22,00	10,00 – 16,00	8,00 – 13,50	7,00 – 12,00
Neubau Erstvermietung	18,00 – 25,00	14,00 – 22,00	11,00 – 18,50	9,00 – 16,50
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	32,0 – 45,0	27,0 – 36,0	24,0 – 30,0	22,0 – 29,0
Preis pro m <sup>2</sup>	3.300 – 5.500	2.500 – 4.000	2.300 – 2.900	2.000 – 2.300
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	5.500 – 9.000	4.500 – 7.400	3.000 – 5.900	2.300 – 5.000
Neubau	7.000 – 13.000	5.300 – 9.500	4.500 – 7.300	4.000 – 6.800

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Berlin

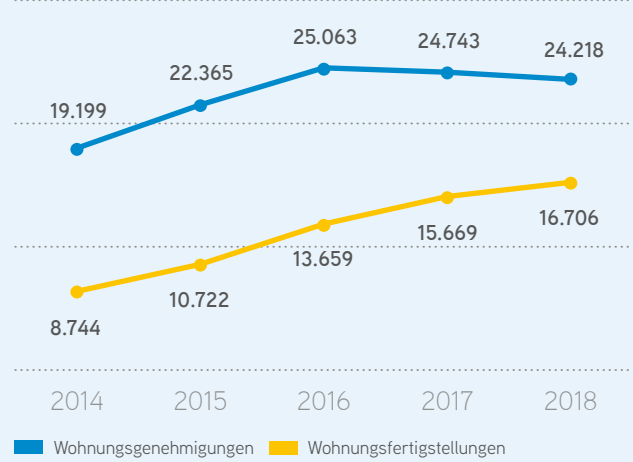
# BERLIN

## Überblick

Wohnungsbestand	1.932.296
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	13.100
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	16.706
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	55.636
Mietangebote letztes Jahr	52.242
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	26,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	24,5
Anteil Wohnungen in MFH	89,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	73,2

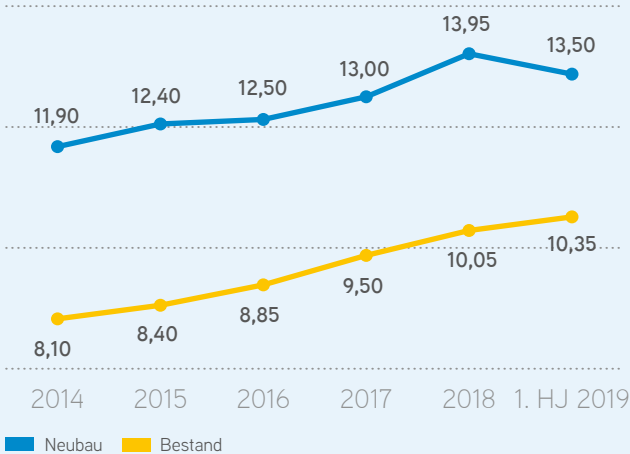
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



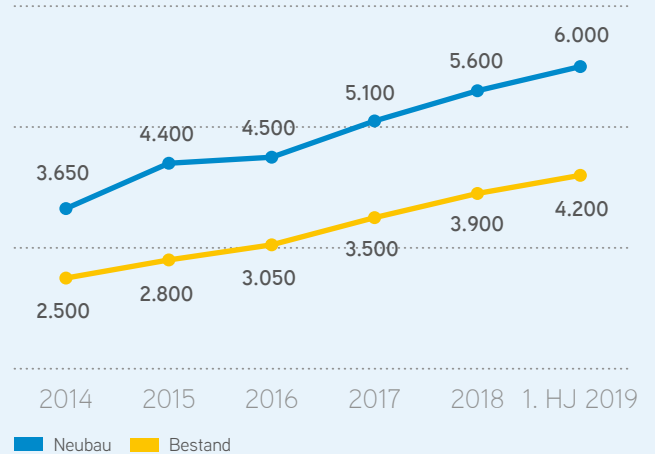
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



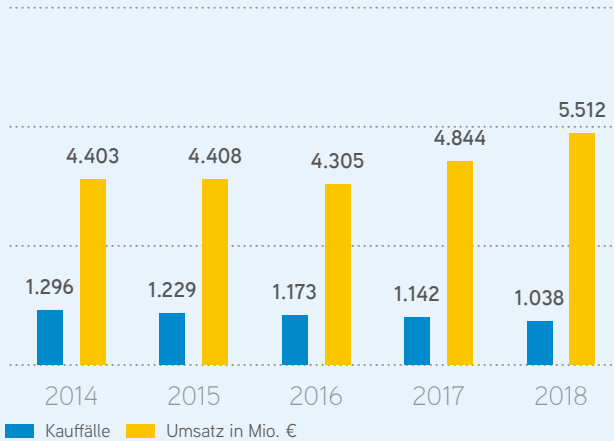
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



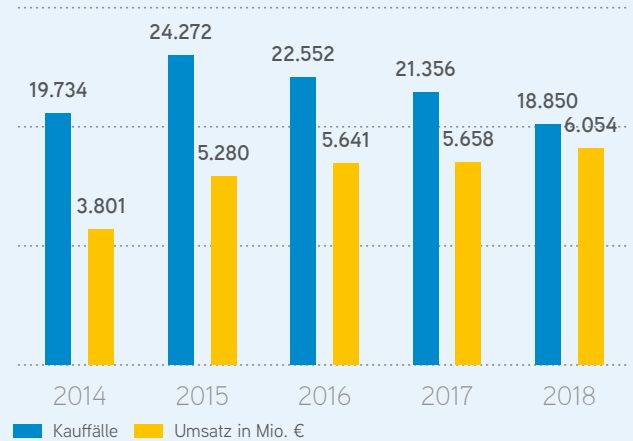
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Berlin

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Berlin





## STANDORT

Die ehemalige Bundeshauptstadt gehört zu den am stärksten wachsenden Städten Nordrhein-Westfalens. Dies führt seit Jahren zu sehr hoher Nachfrage nach Wohnraum, bei gleichzeitig begrenztem Bauflächenpotenzial im Stadtgebiet. Die Prognose bis 2030 lässt ein Wachstum um weitere 14.500 Haushalte (+8,2%) erwarten. Ein sehr hoher Anteil von Studie-

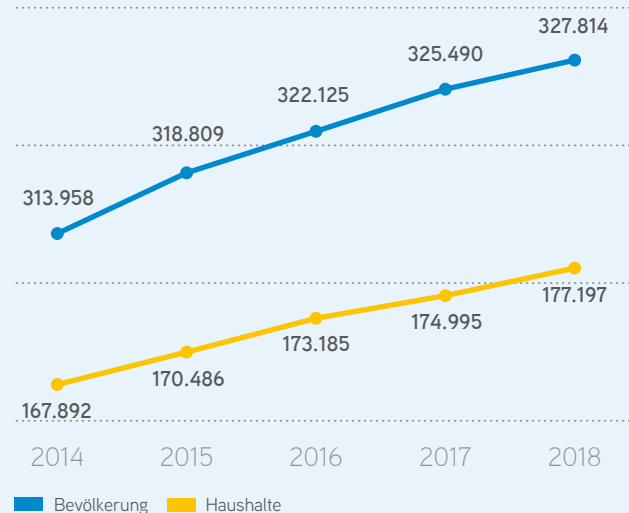
renden resultiert in einem Mehrbedarf an kleinen Wohnungen, so dass sich Wohnformen wie Mikroapartments sukzessive am Markt etablieren und gebaut werden, bei zuletzt jedoch rückläufiger Neubautätigkeit. Auch als Investmentstandort gewinnt Bonn an Bedeutung – so stieg die Zahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern im Vorjahr spürbar an.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	177.197   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	11.619   7,0 %
Haushalte Prognose 2030	191.650   8,2 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	29.270
BIP letzte 5 Jahre p.a.	-0,1 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	87.131 €
SVP-Beschäftigte 2018	176.689
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	16.353   10,2 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	26.950   112,3

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte

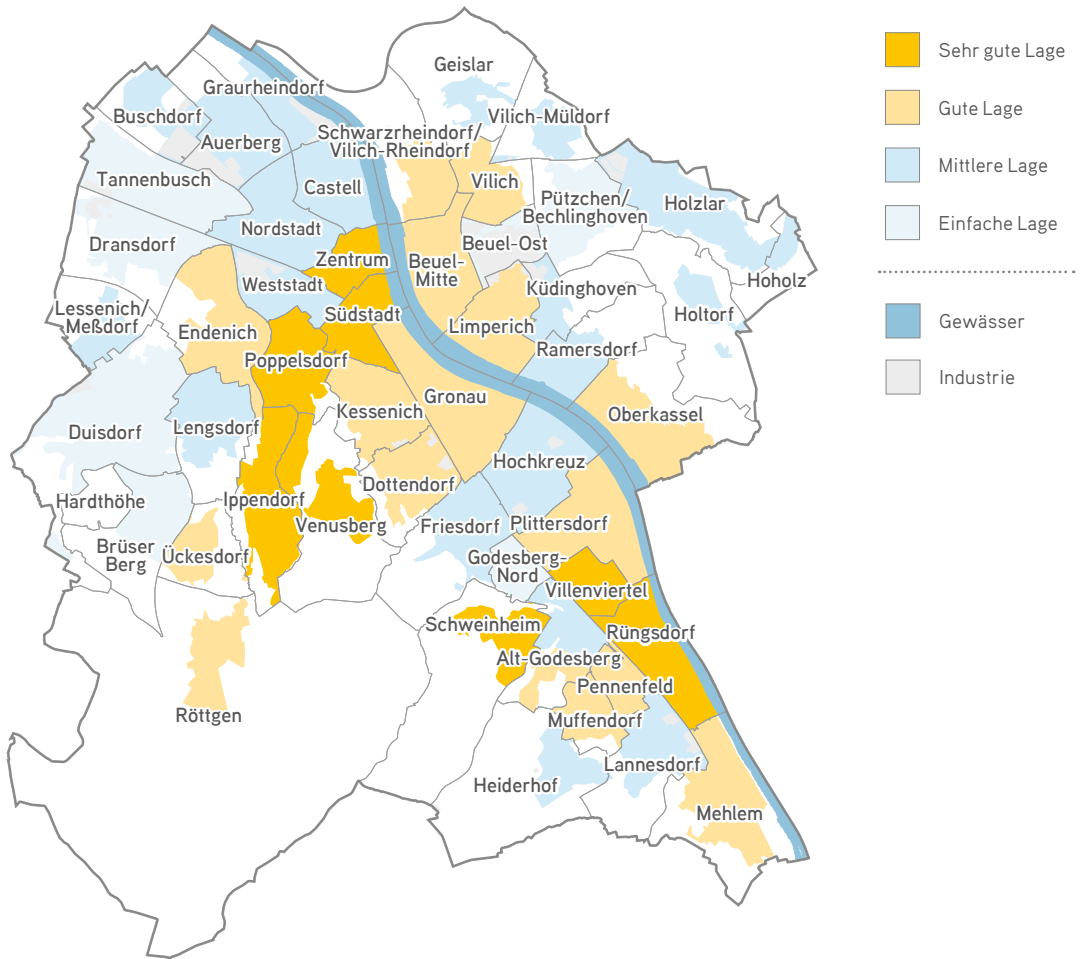


Quelle: bulwiengesa AG



# BONN

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 16,00 ▶	10,00 – 15,50 ▼	9,00 – 13,50 ▼	7,50 – 12,00 ▼
Neubau Erstvermietung	13,00 – 18,50 ▶	12,00 – 17,00 ▶	11,00 – 15,00 ▼	9,00 – 13,50 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	19,0 – 25,0 ▶	18,0 – 22,5 ▼	16,0 – 20,0 ▼	13,5 – 17,5 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	2.300 – 3.800 ▶	1.900 – 2.800 ▼	1.400 – 2.500 ▼	1.100 – 1.600 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.000 – 7.000 ▶	3.700 – 6.500 ▼	2.700 – 4.500 ▼	2.000 – 3.700 ▼
Neubau	6.000 – 8.800 ▶	5.000 – 7.300 ▶	4.000 – 5.600 ▼	3.600 – 4.500 ▼

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Bonn

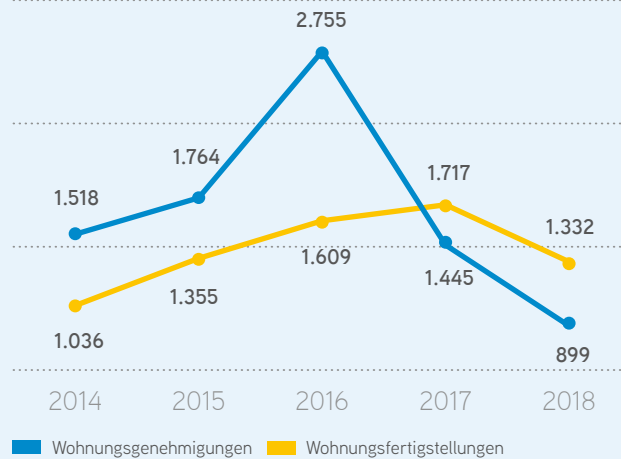
# BONN

## Überblick

Wohnungsbestand	171.847
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.410
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.332
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	7.594
Mietangebote letztes Jahr	6.608
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	44,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	37,3
Anteil Wohnungen in MFH	74,2 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	82,5

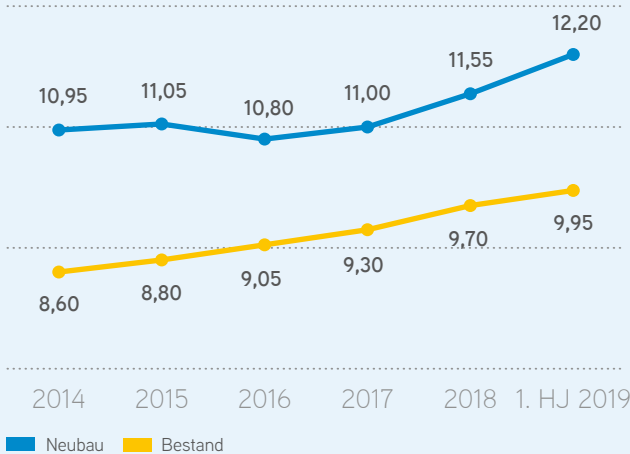
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



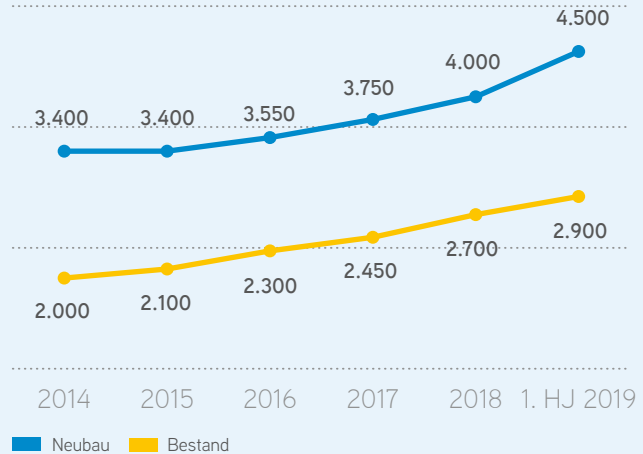
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



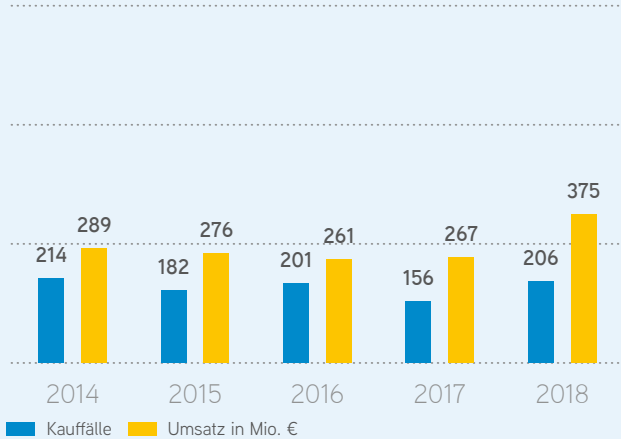
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



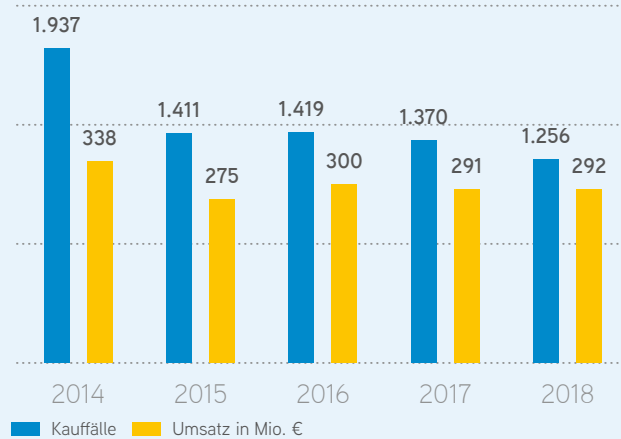
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Bonn

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Bonn



## STANDORT

Durch moderates Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren ist die Haushaltszahl in Braunschweig um 2,5 % gestiegen. Als Reaktion auf die steigenden Haushaltszahlen – bis 2030 werden weitere 10.000 Haushalte erwartet – wurden im letzten Jahr deutlich mehr Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahr – insgesamt sind die Genehmigungs- und

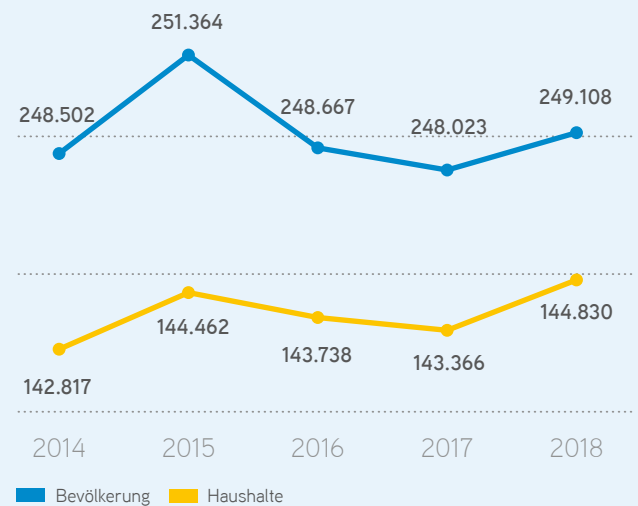
Fertigungszahlen jedoch weiterhin zu gering. Zusätzlich zu einem Beschäftigtenanstieg in den letzten 5 Jahren um 10,5 % (+12.300) wird die Nachfrage in der zweitgrößten Stadt Niedersachsens auch stark von Studierenden geprägt. So sind die Mieten und Kaufpreise in den letzten Jahren gestiegen und lassen für die Zukunft weitere Zuwächse erwarten.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	144.830   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	3.557   2,5 %
Haushalte Prognose 2030	154.406   6,6 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	22.984
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,9 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	67.604 €
SVP-Beschäftigte 2018	130.103
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	12.330   10,5 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	25.494   106,2

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

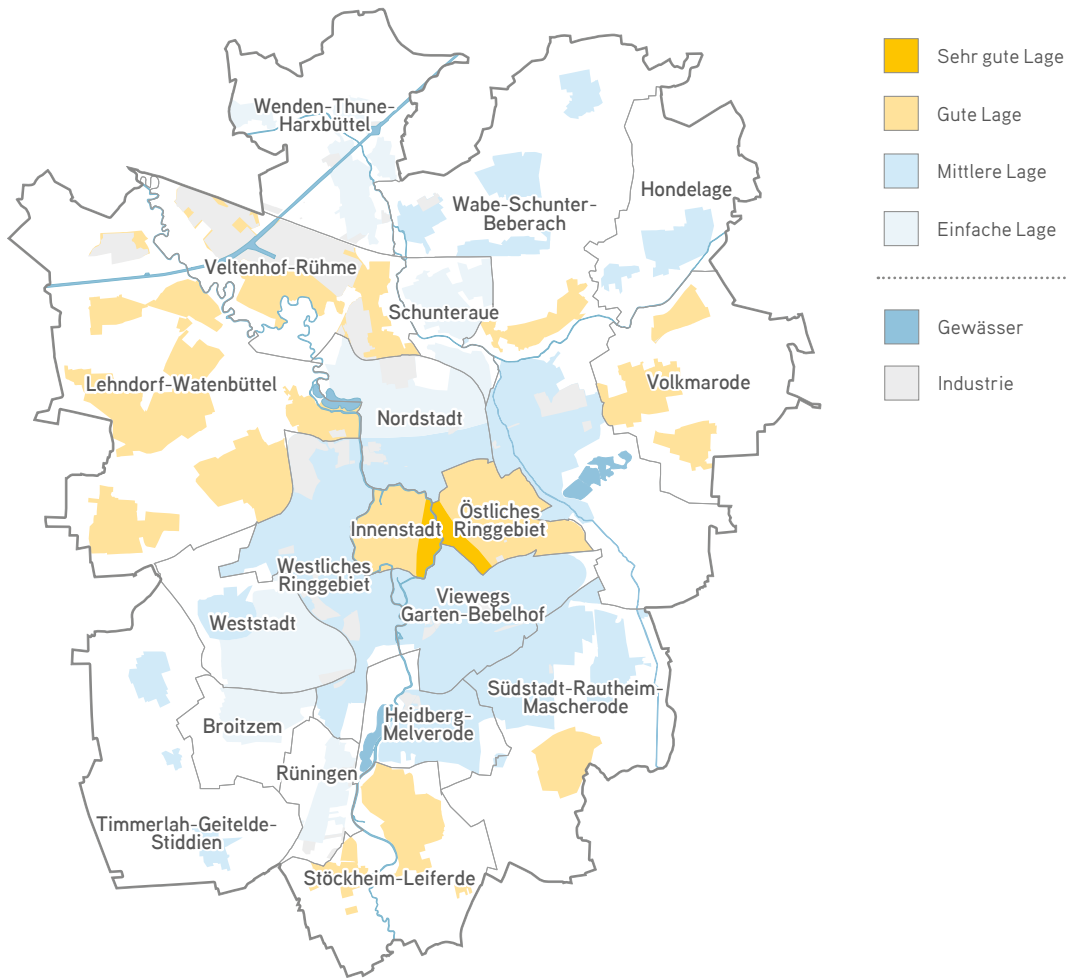
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# BRAUNSCHWEIG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	9,00 – 13,50	8,00 – 12,00	7,00 – 11,00	6,00 – 10,00
Neubau Erstvermietung	13,00 – 15,50	12,00 – 14,00	10,50 – 13,00	9,50 – 12,50
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	19,0 – 25,0	16,0 – 23,0	13,0 – 16,0	11,0 – 14,0
Preis pro m <sup>2</sup>	1.800 – 3.200	1.500 – 2.500	1.000 – 1.800	800 – 1.300
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.000 – 4.700	2.800 – 4.000	2.200 – 3.500	1.700 – 3.200
Neubau	3.900 – 5.300	3.400 – 4.700	3.000 – 4.400	2.700 – 3.700

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg

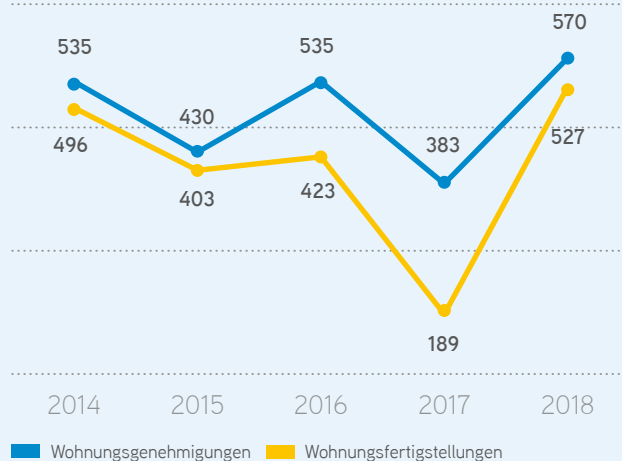
# BRAUNSCHWEIG

## Überblick

Wohnungsbestand	138.206
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	408
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	527
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	4.513
Mietangebote letztes Jahr	5.848
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	31,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	40,4
Anteil Wohnungen in MFH	76,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	81,8

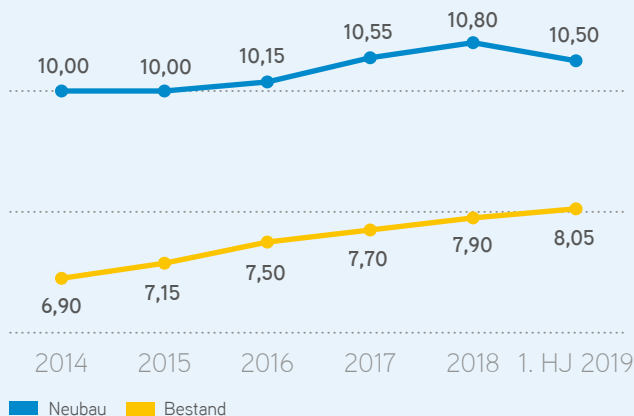
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



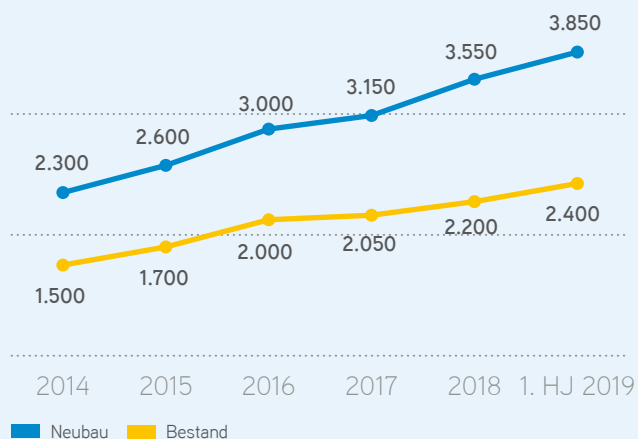
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



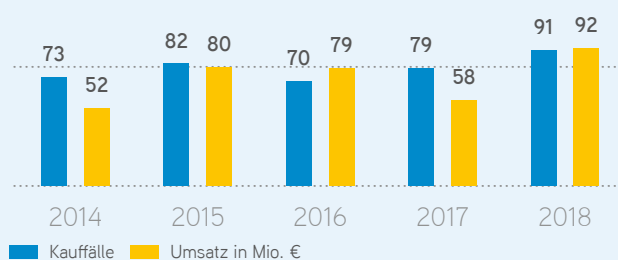
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



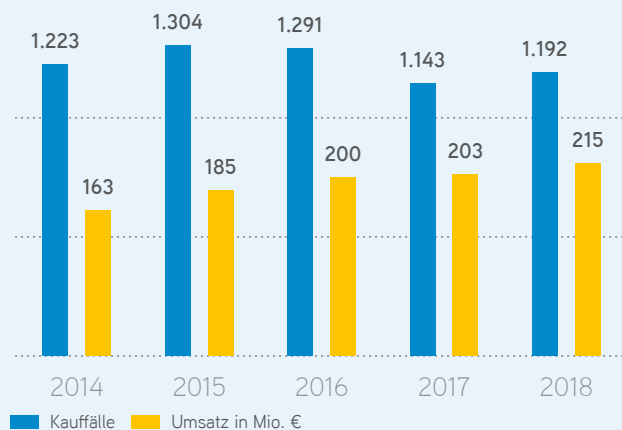
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser\*



Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg  
\*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg



## STANDORT

Mit einem Haushaltswachstum von 5,3% und einer Steigerung der Beschäftigten um 10,2% in den letzten 5 Jahren zeigt Bremen eine stark positive Entwicklung. Bei hoher Wohnraumnachfrage ist in den letzten Jahren ein deutlicher Anstieg des Wohnungsneubaus erkennbar – so wurden zuletzt rd. 1.800 Wohnungen fertiggestellt. Aufgrund der spürbaren

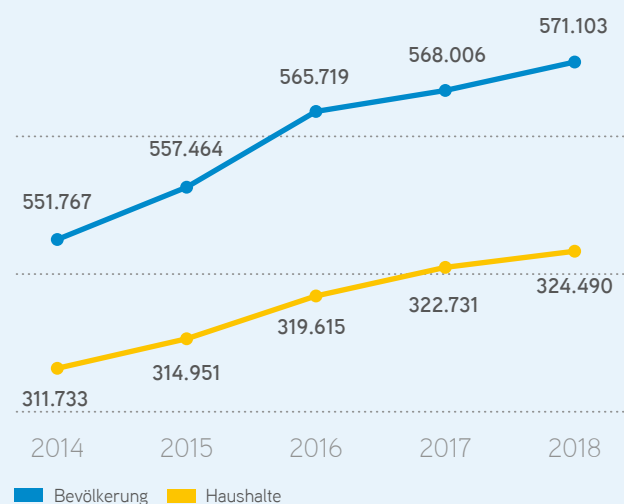
Angebotsausweitung zeigen die Neubaumieten seit Jahren ein stabiles Niveau bei rd. 11,50 €/m<sup>2</sup>. Durch den verstärkten Neubau hat sich die Wohnraum-Verfügbarkeit vor allem im Mietsegment verbessert. Während in den letzten 5 Jahren im Durchschnitt ca. 9.600 Mietwohnungen in Bremen angeboten wurden, waren es im Jahr 2018 knapp 10.100.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	324.490   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	16.318   5,3%
Haushalte Prognose 2030	332.775   2,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	32.060
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,4%
BIP pro Beschäftigtem 2018	71.540 €
SVP-Beschäftigte 2018	277.297
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	25.703   10,2%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	22.504   93,8

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

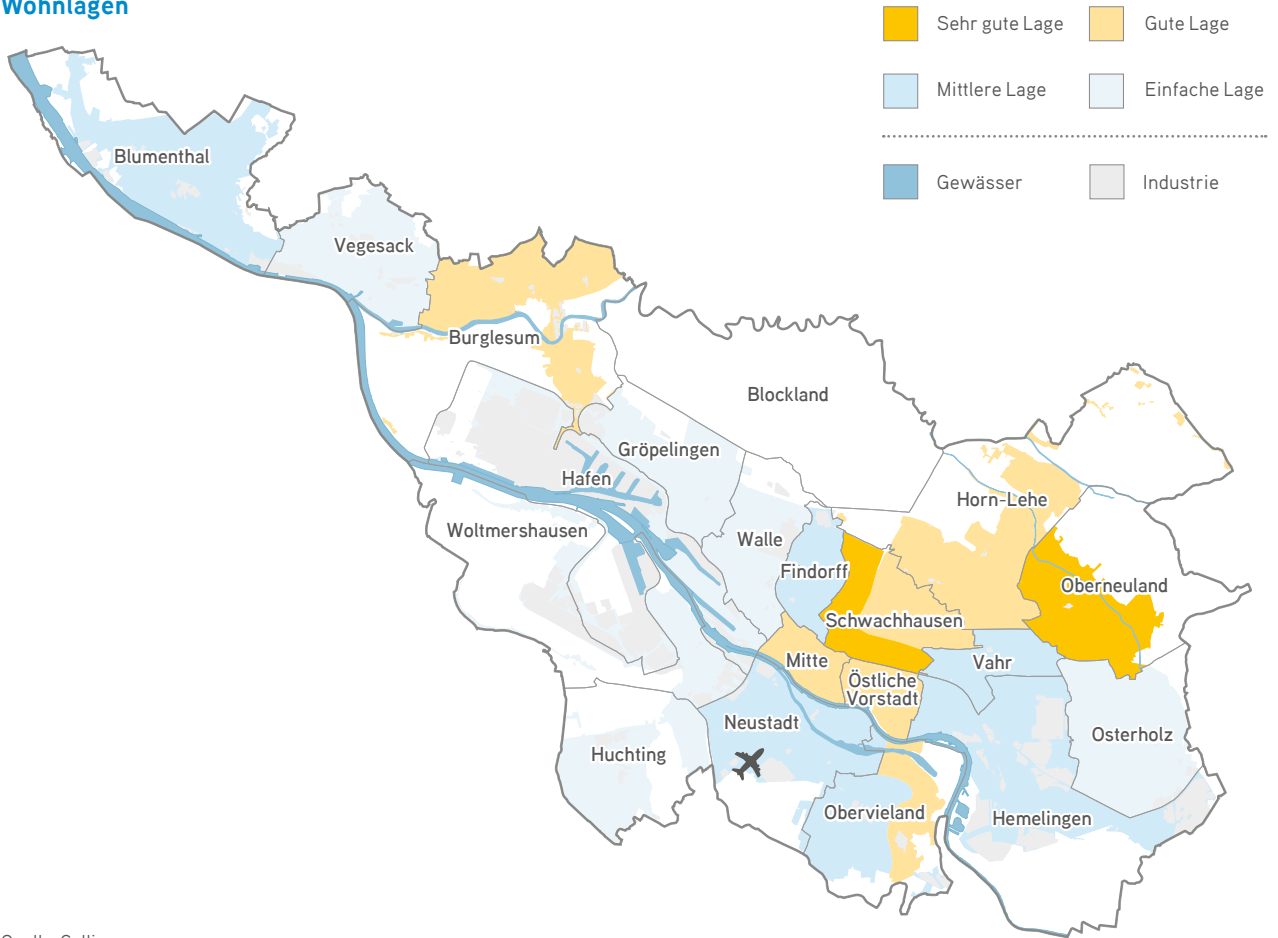
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# BREMEN

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 15,00	10,00 – 14,00	8,00 – 11,00	6,50 – 10,00
Neubau Erstvermietung	12,00 – 16,00	11,00 – 14,50	10,00 – 13,00	9,00 – 12,00
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	19,0 – 25,0	17,0 – 24,0	14,0 – 18,0	12,0 – 16,0
Preis pro m <sup>2</sup>	2.500 – 3.700	1.700 – 2.800	1.300 – 2.000	900 – 1.400
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.000 – 5.500	2.400 – 4.700	2.000 – 3.500	1.700 – 2.900
Neubau	4.800 – 6.500	4.000 – 5.500	3.400 – 4.800	2.900 – 4.200

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH



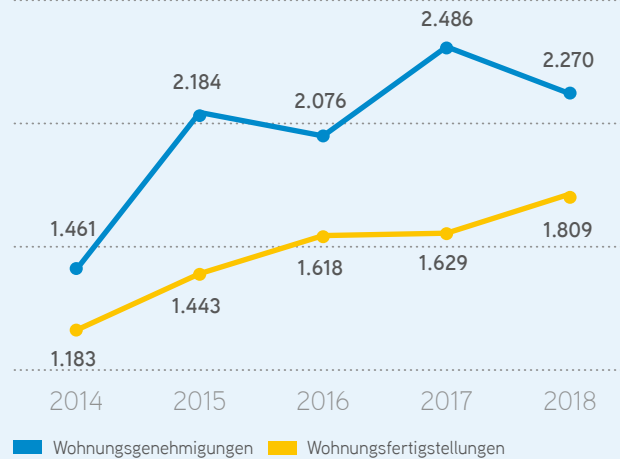
# BREMEN

## Überblick

Wohnungsbestand	294.355
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.536
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.809
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	9.611
Mietangebote letztes Jahr	10.123
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	30,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	31,2
Anteil Wohnungen in MFH	64,8 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	81,1

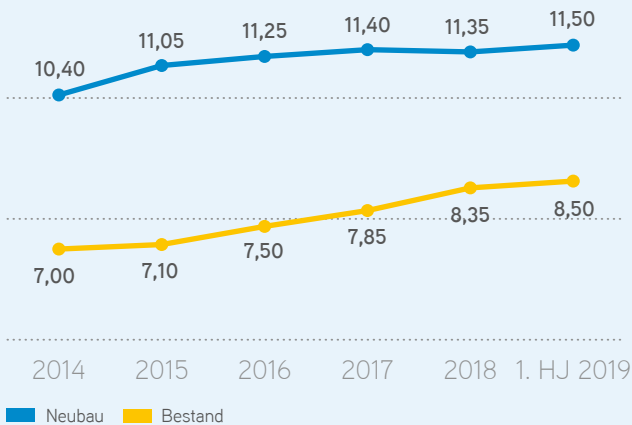
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



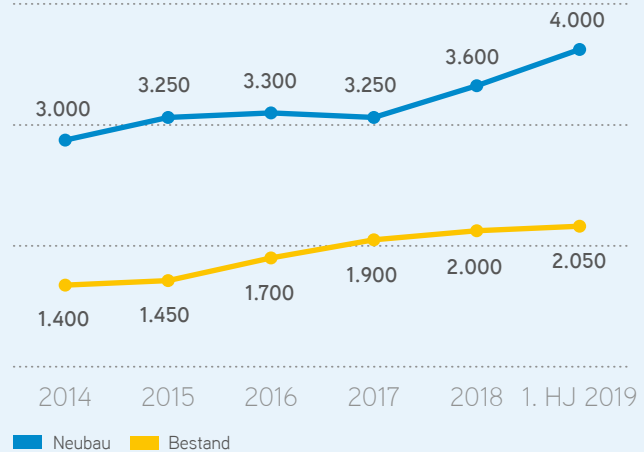
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



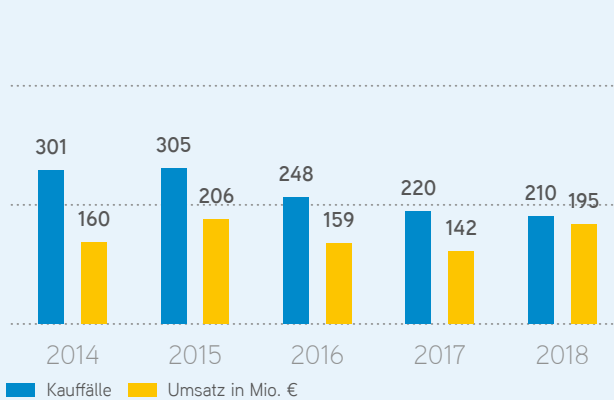
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

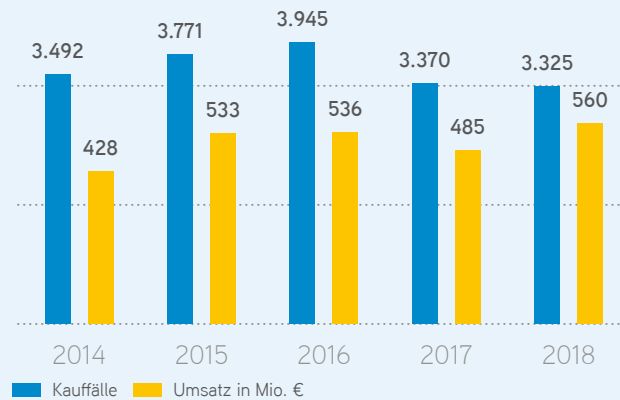
## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser\*



Quelle: Gutachterausschuss Bremen

\*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Bremen



## STANDORT

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt zeigt seit Jahren ein starkes Bevölkerung- und Haushaltswachstum. Zudem wird die Nachfrage von der Nähe zu Frankfurt und hohen Studierendenzahlen getrieben. Deutlich sinkende Neubauzahlen in Kombination mit der steigenden Beliebtheit führten zu Miet- und Kaufpreisanstiegen, die zur Jahresmitte 2019 einen neuen

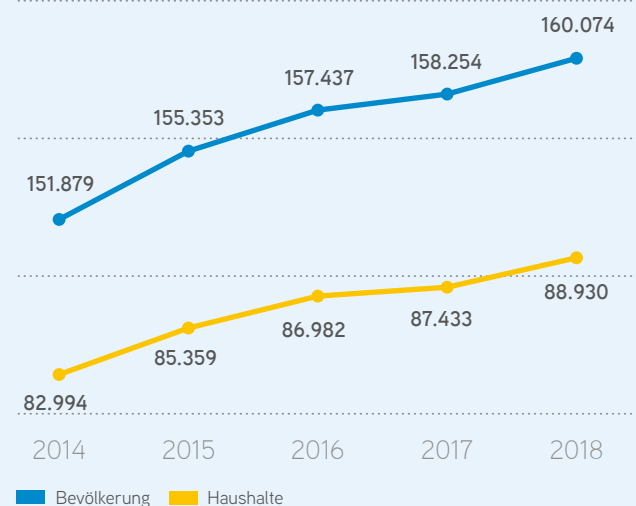
Hochpunkt erreichten. Der Markt ist insgesamt weiterhin angespannt – je 1.000 Haushalte werden nur 25 Wohnungen angeboten. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Haushaltszahlen bis 2030 von +10 % wird die Nachfrage hoch bleiben. Die Wohnraumverfügbarkeit sollte sich aufgrund verstärkter Neubauplanungen perspektivisch etwas verbessern.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	88.930   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	7.548   9,3 %
Haushalte Prognose 2030	97.793   10,0 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	15.060
BIP letzte 5 Jahre p.a.	4,0 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	86.895 €
SVP-Beschäftigte 2018	103.308
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	10.545   11,4 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	25.962   108,2

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

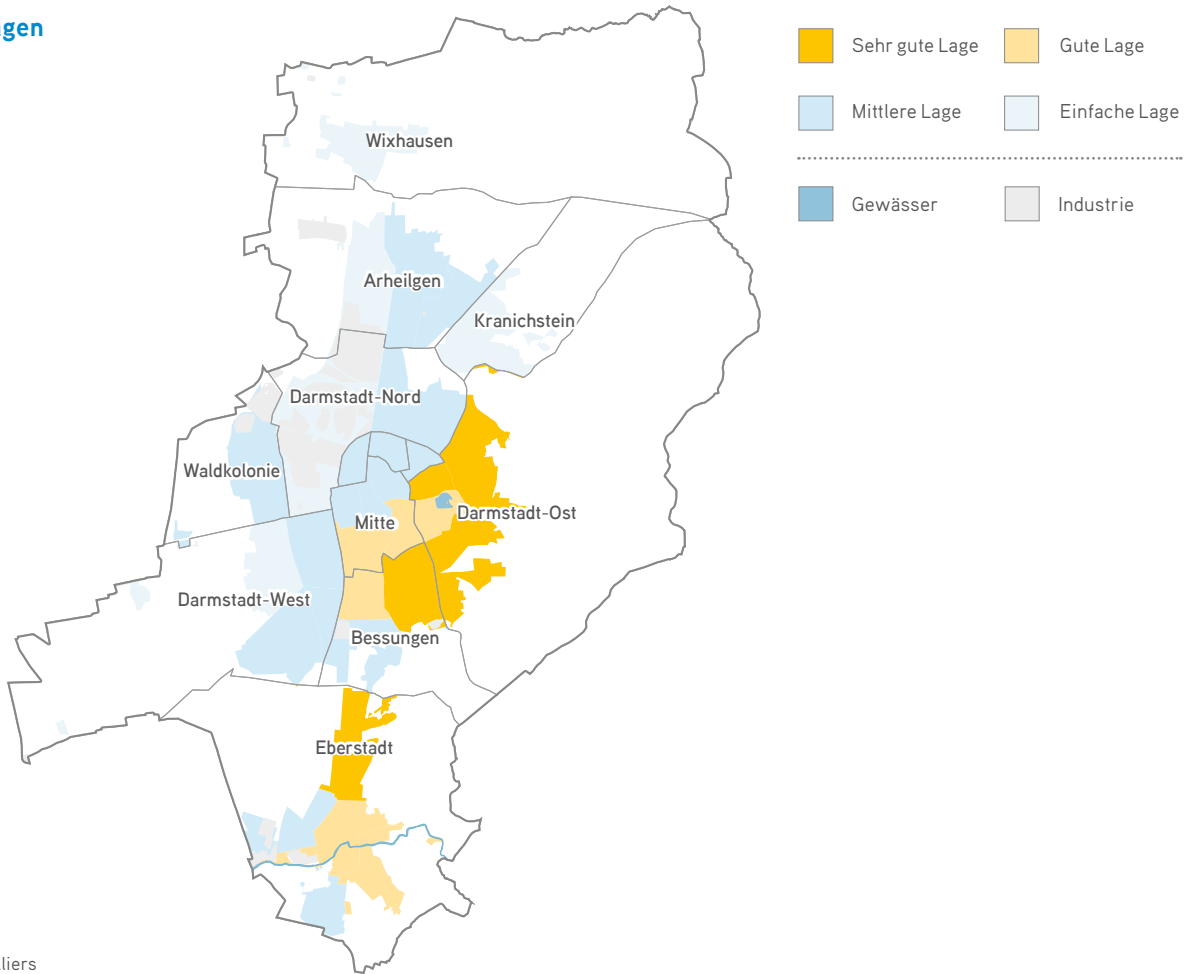
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# DARMSTADT

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	12,00 – 16,00 ▶	10,50 – 14,00 ▶	9,00 – 13,00 ▼	7,50 – 10,00 ▼
Neubau Erstvermietung	14,00 – 18,00 ▶	12,00 – 16,00 ▶	11,00 – 15,00 ▼	10,00 – 13,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	22,0 – 28,0 ▶	21,0 – 25,0 ▶	19,0 – 24,0 ▼	17,0 – 22,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	3.400 – 4.600 ▶	2.600 – 3.500 ▶	2.100 – 2.900 ▼	1.600 – 2.300 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.000 – 5.200 ▶	3.700 – 4.800 ▼	3.300 – 4.300 ▼	2.200 – 3.800 ▼
Neubau	4.400 – 6.000 ▶	4.100 – 5.700 ▼	3.500 – 4.800 ▼	3.000 – 4.300 ▼

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Darmstadt

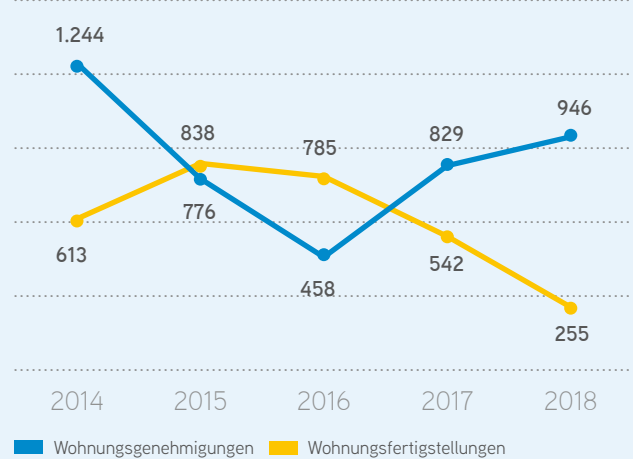
# DARMSTADT

## Überblick

Wohnungsbestand	78.434
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	607
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	255
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	2.287
Mietangebote letztes Jahr	2.186
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	26,6
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	24,6
Anteil Wohnungen in MFH	75,6 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	80,6

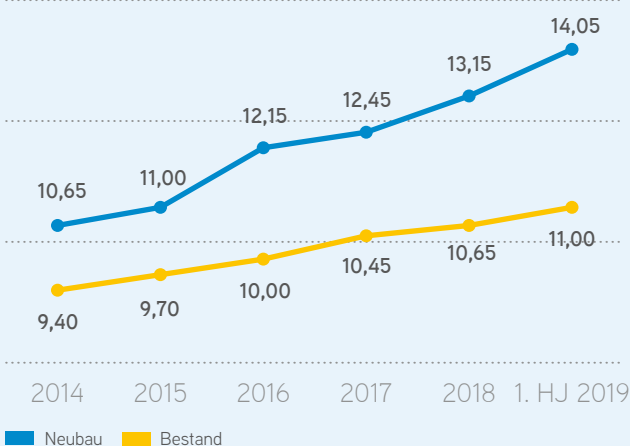
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



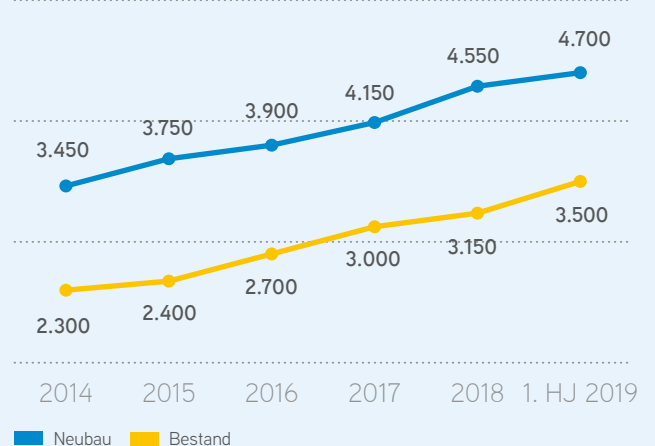
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



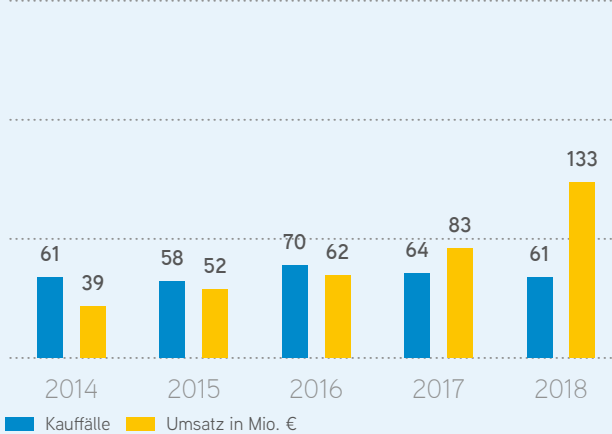
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



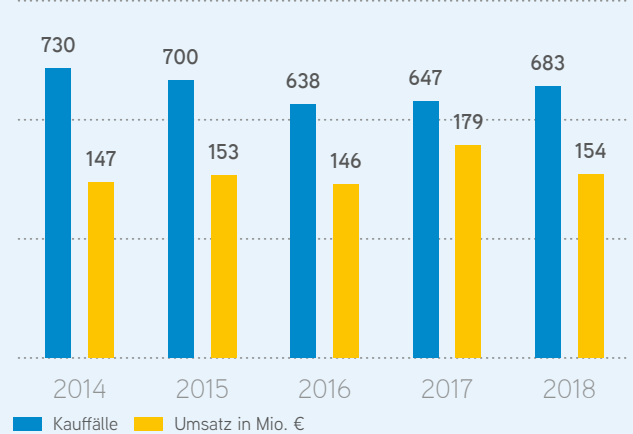
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Darmstadt

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Darmstadt



## STANDORT

Dortmund entwickelt sich zunehmend zu einem modernen Dienstleistungsstandort. Im Zuge dessen steigt die Wohnraumnachfrage aufgrund steigender Einwohner- und Beschäftigungszahlen. Der Strukturwandel eröffnet Potenziale, stillgelegte ehemalige Bergbauflächen durch Wohnbebauung umzunutzen – die hohen Fertigstellungszahlen der letzten 2 Jahre

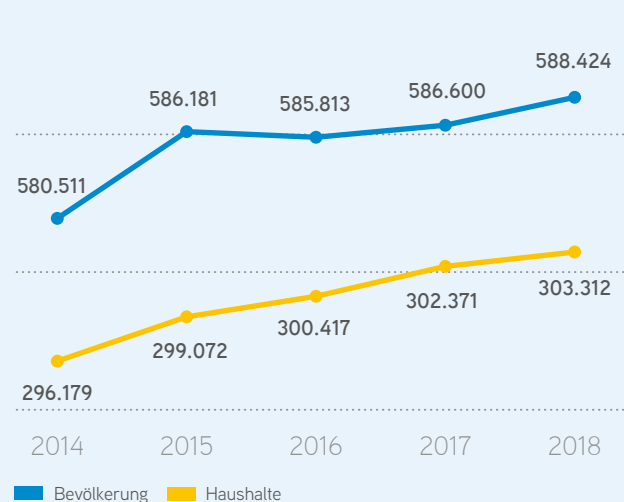
sind hervorzuheben. Insgesamt stagnierten die Mieten und Kaufpreise für Neubauwohnungen zuletzt jedoch aufgrund eines erhöhten Angebots, während Bestandsobjekte in beiden Segmenten ein leichtes Plus verzeichneten. Die Verfügbarkeit ist insgesamt jedoch gut und verbesserte sich mit 43 angebotenen Wohnungen pro 1.000 Haushalte sogar zuletzt spürbar.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	303.312   1,9
Haushalte letzte 5 Jahre	10.955   3,7 %
Haushalte Prognose 2030	315.689   4,1 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	32.079
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,2 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	62.076 €
SVP-Beschäftigte 2018	239.745
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	29.350   13,9 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	21.809   90,9

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

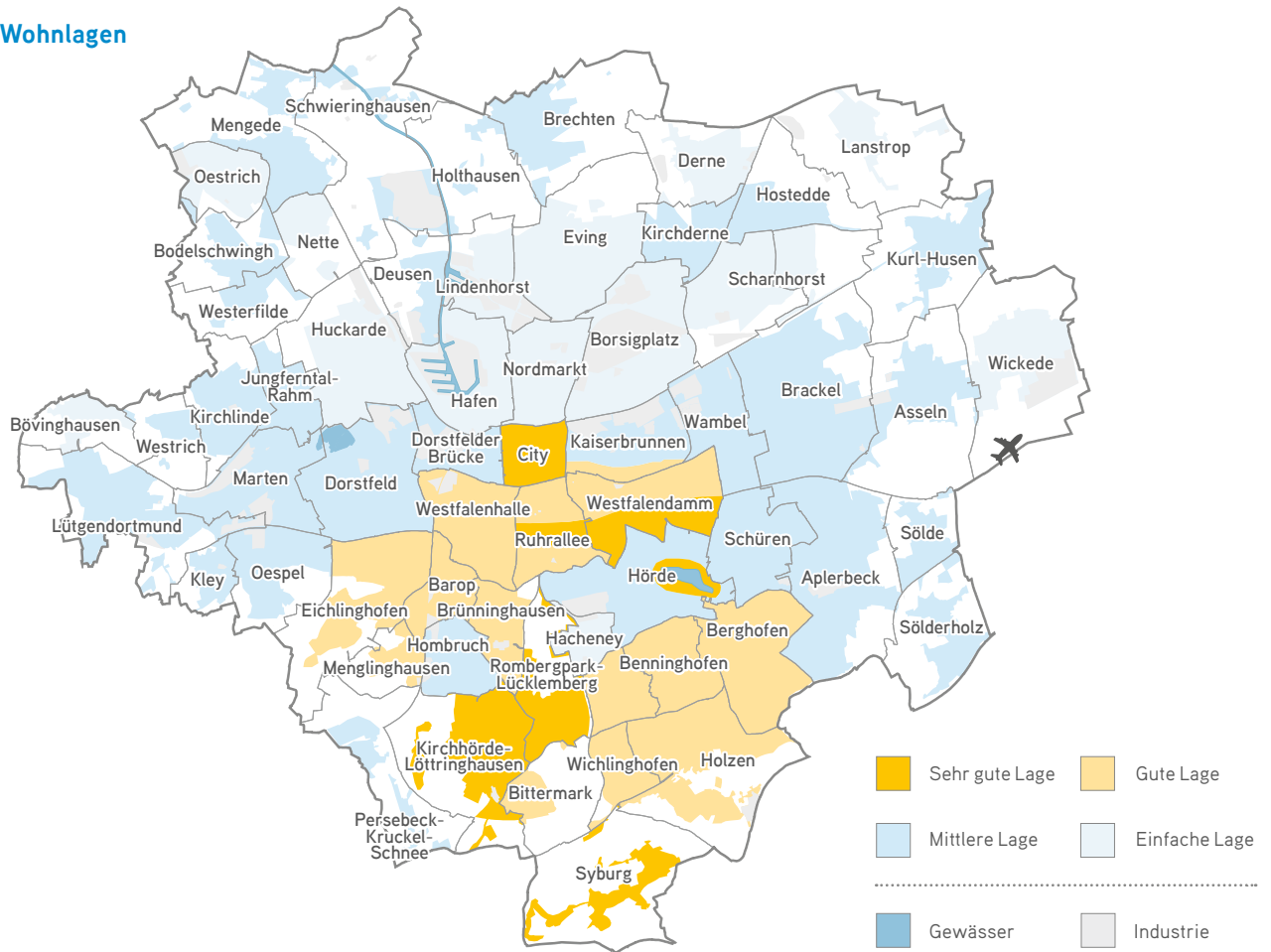
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# DORTMUND

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	8,00 – 13,00 ▶	7,50 – 12,00 ▶	7,00 – 11,00 ▶	6,00 – 9,00 ▼
Neubau Erstvermietung	11,00 – 15,00 ▶	10,00 – 13,50 ▶	9,00 – 12,50 ▶	8,00 – 10,50 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	17,0 – 20,5 ▶	14,0 – 18,0 ▶	12,0 – 15,5 ▶	10,0 – 13,5 ▶
Preis pro m <sup>2</sup>	1.800 – 2.800 ▶	1.200 – 2.300 ▶	1.000 – 1.900 ▶	700 – 1.400 ▶
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.000 – 4.700 ▶	2.600 – 4.300 ▶	1.900 – 3.800 ▶	1.300 – 3.100 ▶
Neubau	4.000 – 5.000 ▶	3.400 – 4.400 ▶	2.800 – 4.000 ▶	2.400 – 3.300 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Frankfurt

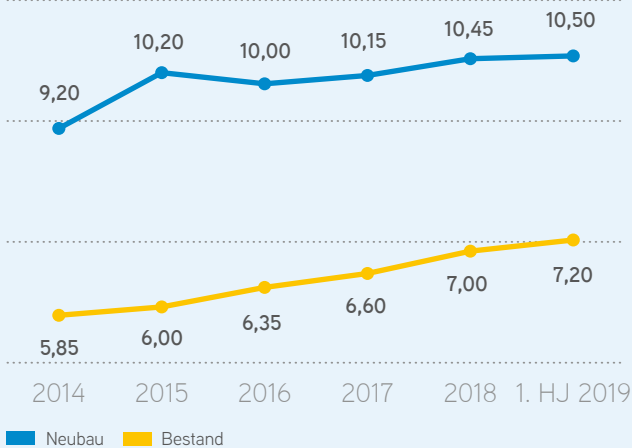
# DORTMUND

## Überblick

Wohnungsbestand	315.349
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.246
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.649
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	11.846
Mietangebote letztes Jahr	13.035
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	39,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	43,0
Anteil Wohnungen in MFH	77,4 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,9

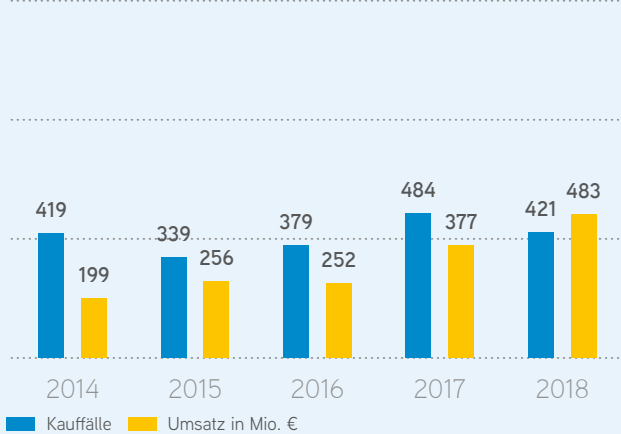
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



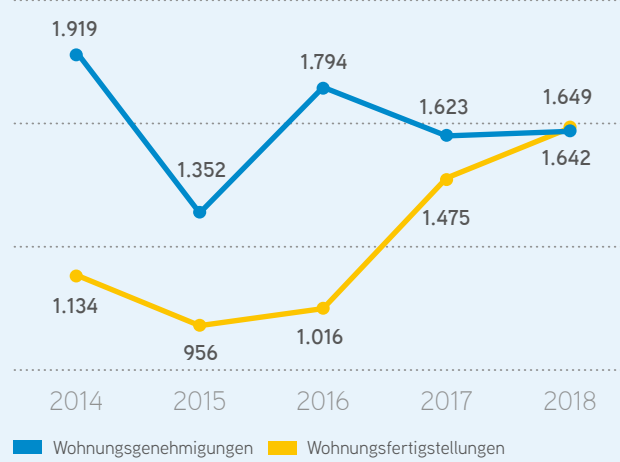
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



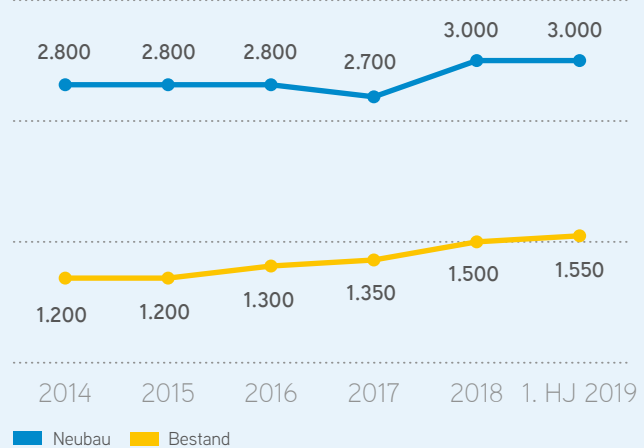
Quelle: Gutachterausschuss Dortmund

## Wohnungsbau



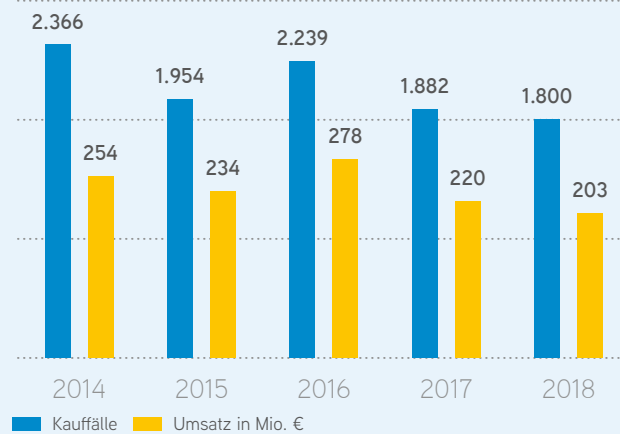
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Dortmund



## STANDORT

Dresden, die Landeshauptstadt Sachsens, gehört zu den stärksten Wirtschaftsregionen der neuen Bundesländer und zeigt seit Jahren ein Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltzahlen. Das BIP wuchs zuletzt mit 3,0% jährlich überdurchschnittlich. Parallel dazu stieg die Anzahl der Beschäftigten um 11,4% in 5 Jahren an. Die Zuwachsraten führen zu hoher Nachfrage

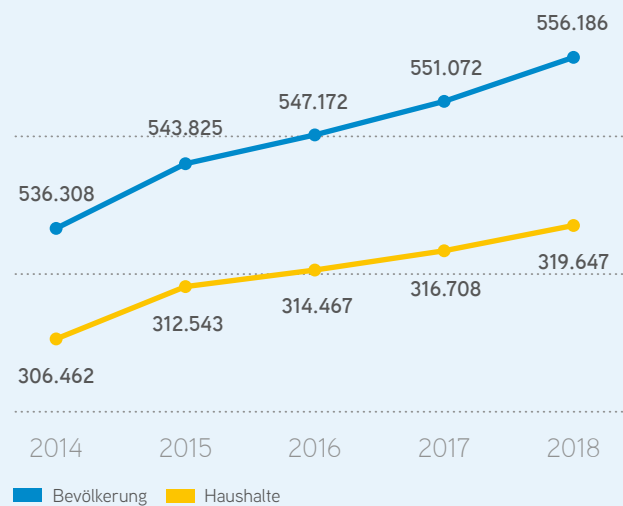
nach Wohnungen, wenngleich das Angebot ausreichend erscheint. So standen in den letzten Jahren 1.000 Haushalten 77 Wohnungen angebotsseitig gegenüber. Trotz vermeintlich genügenden Angebots steigen die Miet- und Kaufpreise an. Bis 2030 wird ein zusätzliches Haushaltswachstum von 6% erwartet, sodass eine weiterhin hohe Nachfrage zu erwarten ist.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	319.647   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	16.359   5,4%
Haushalte Prognose 2030	338.791   6,0%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	31.903
BIP letzte 5 Jahre p.a.	3,0%
BIP pro Beschäftigtem 2018	58.241 €
SVP-Beschäftigte 2018	265.827
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	27.158   11,4%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	21.948   91,4

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte

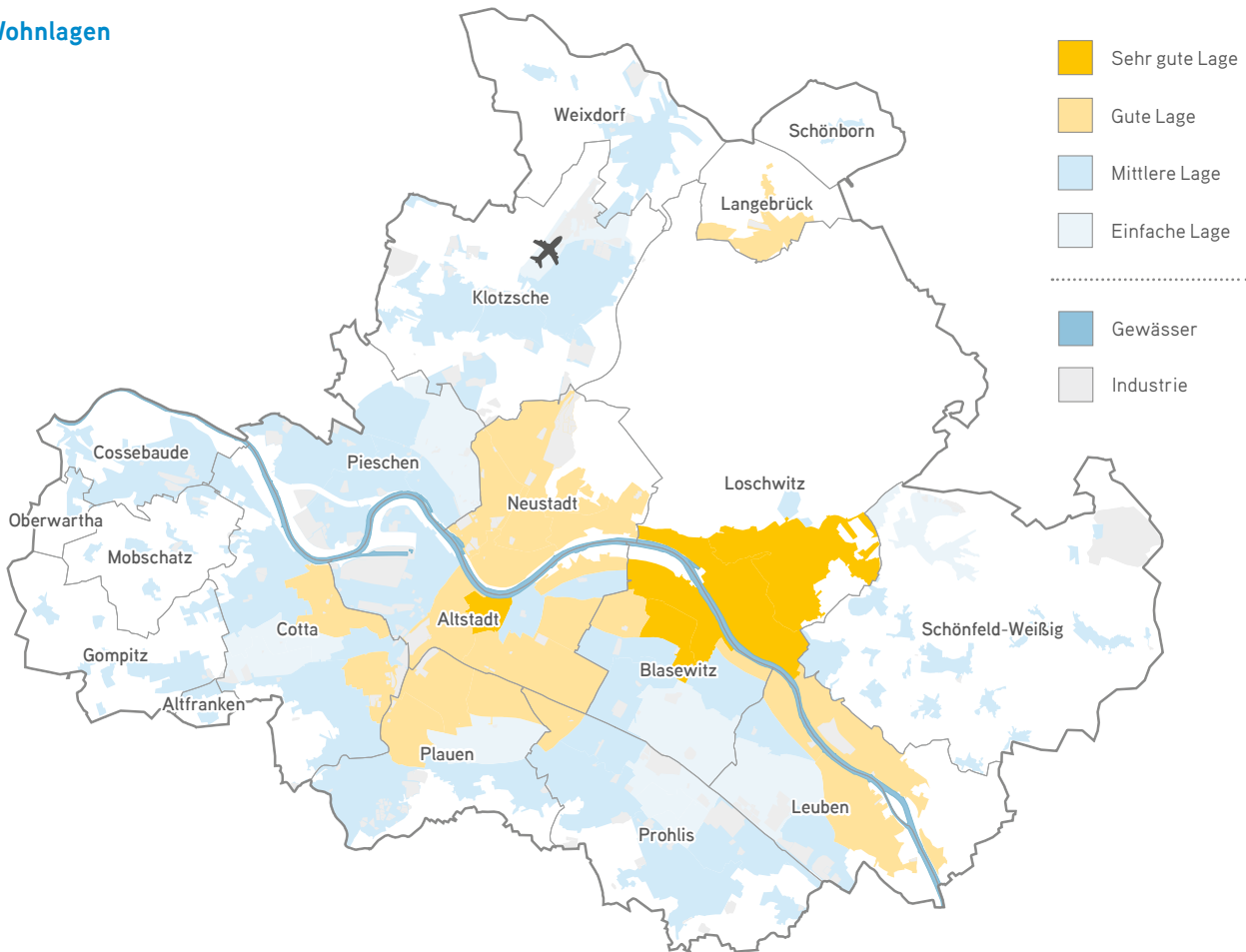


Quelle: bulwiengesa AG



# DRESDEN

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	8,50 – 12,50 ▶	7,00 – 11,50 ▶	6,50 – 10,00 ▶	6,00 – 9,00 ▶
Neubau Erstvermietung	12,00 – 18,00 ▶	11,00 – 16,00 ▶	10,00 – 13,50 ▶	9,00 – 12,00 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren 2018/2019	24,0 – 30,0 ▶	22,5 – 28,0 ▶	20,5 – 26,0 ▶	19,0 – 23,0 ▶
Preis pro m <sup>2</sup> 2018/2019	2.400 – 3.200 ▶	1.600 – 2.700 ▶	1.400 – 2.100 ▶	1.100 – 1.700 ▶
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	2.700 – 5.300 ▶	2.600 – 4.900 ▶	2.000 – 4.000 ▶	1.700 – 3.200 ▶
Neubau	3.800 – 6.000 ▶	3.500 – 5.500 ▶	3.300 – 4.600 ▶	2.900 – 3.900 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Dresden

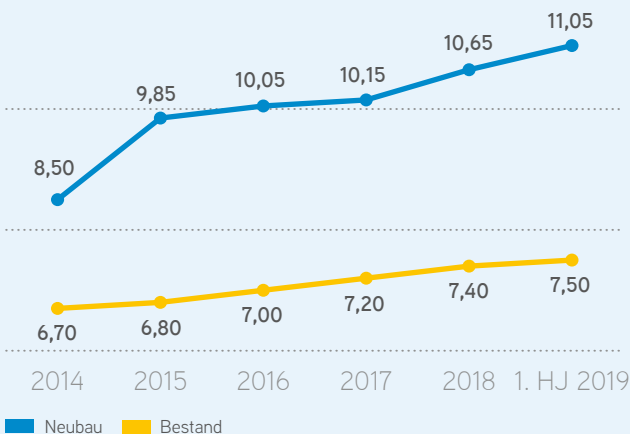
# DRESDEN

## Überblick

Wohnungsbestand	304.380
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	2.241
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.195
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	24.167
Mietangebote letztes Jahr	23.972
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	76,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	75,0
Anteil Wohnungen in MFH	87,6 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	69,8

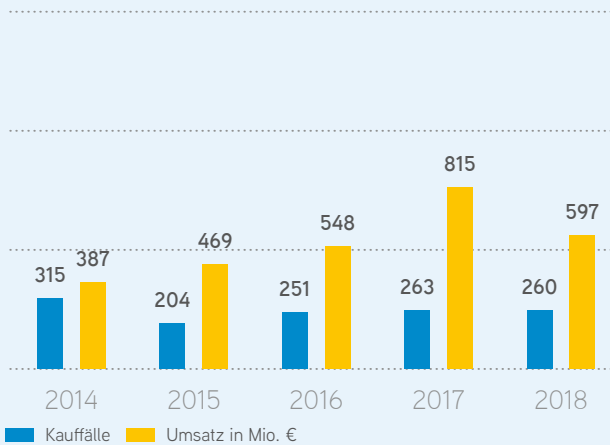
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



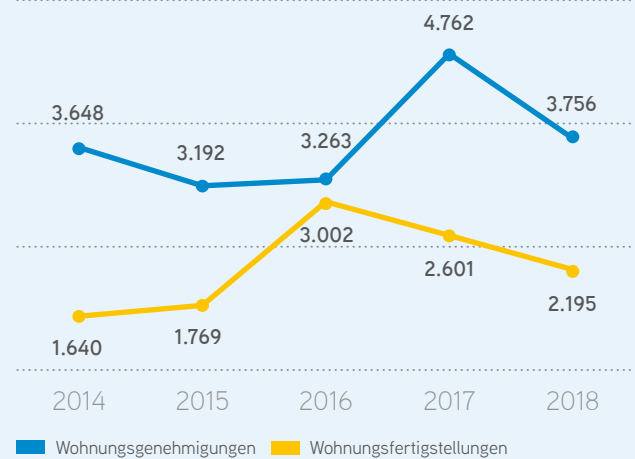
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



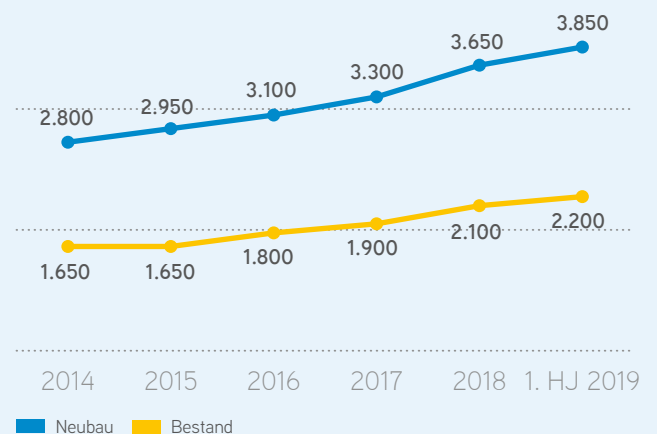
Quelle: Gutachterausschuss Dresden

## Wohnungsbau



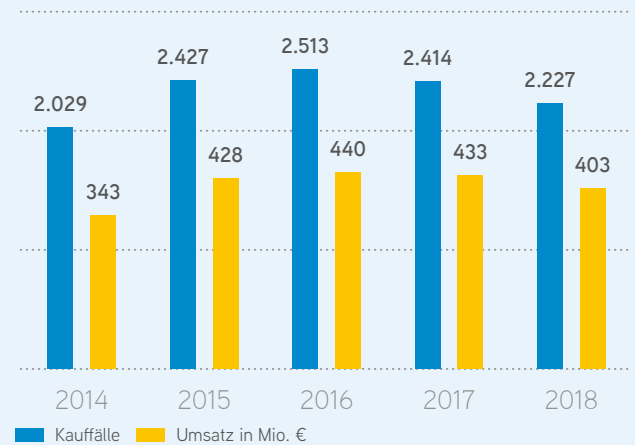
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Dresden



## STANDORT

Düsseldorf ist aufgrund hoher Lebensqualität und anhaltend starker Wirtschaftsentwicklung ein gefragter Wohnstandort. Allgemein positive Rahmenbedingungen wie Haushaltswachstum, hohe Zuzugszahlen und eine überdurchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner bilden die Basis für eine steigende Wohnraumnachfrage. Die Fertigstellungen im Wohnungsneubau sanken

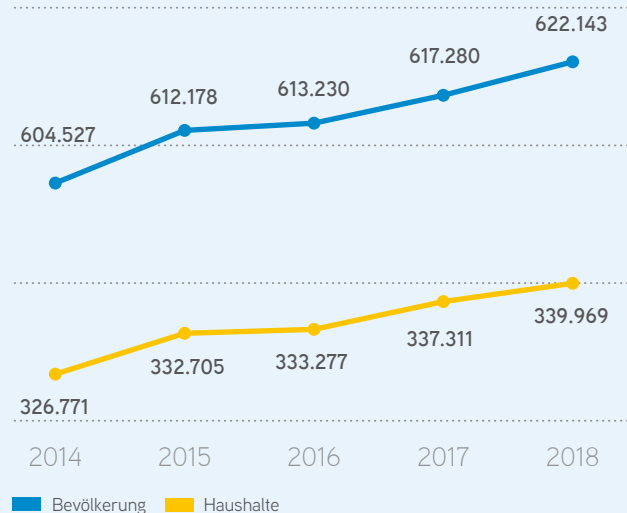
zuletzt jedoch leicht und folgten damit dem Trend der Baugenehmigungen. Die Verfügbarkeit im Mietsegment ging zuletzt zurück – 2018 entfielen fast 40 Mietangebote auf 1.000 Haushalte, während es im Mittel der letzten 5 Jahre 48 Wohnungen waren. Im Vergleich zu Deutschlands Top-7-Städten zeigen die Mieten und Kaufpreise noch ein nennenswertes Nachholpotenzial.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	339.969   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	18.095   5,6 %
Haushalte Prognose 2030	370.186   8,9 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	45.088
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,1 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	84.838 €
SVP-Beschäftigte 2018	419.244
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	43.542   11,6 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	28.448   118,5

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

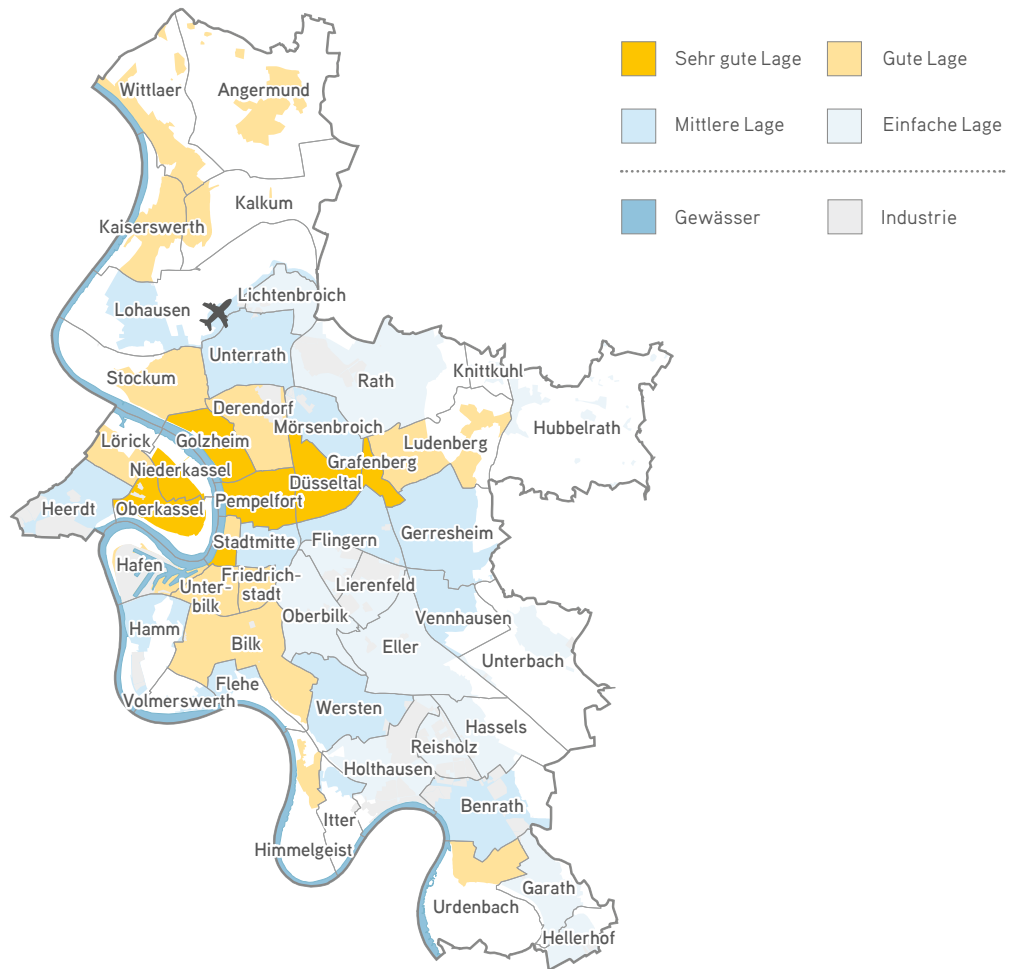
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# DÜSSELDORF

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	13,50 – 20,00	12,50 – 18,00	9,50 – 14,00	7,50 – 12,50
Neubau Erstvermietung	15,00 – 24,00	14,00 – 22,00	13,00 – 17,50	11,00 – 15,00
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	23,0 – 31,0	21,5 – 27,5	18,5 – 23,5	15,0 – 20,5
Preis pro m <sup>2</sup>	3.000 – 5.300	2.700 – 3.800	2.200 – 2.900	1.500 – 2.400
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.800 – 8.500	4.200 – 7.400	3.200 – 5.600	2.500 – 4.400
Neubau	7.000 – 10.000	5.800 – 9.000	4.800 – 7.000	4.000 – 5.900

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Düsseldorf

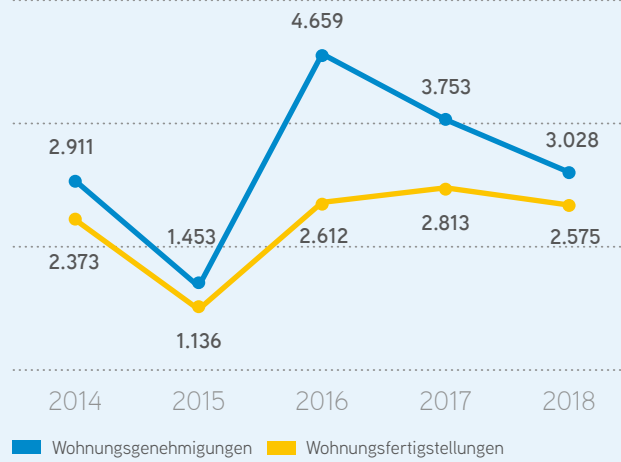
# DÜSSELDORF

## Überblick

Wohnungsbestand	342.966
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	2.302
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.575
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	16.130
Mietangebote letztes Jahr	13.483
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	48,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	39,7
Anteil Wohnungen in MFH	87,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	76,2

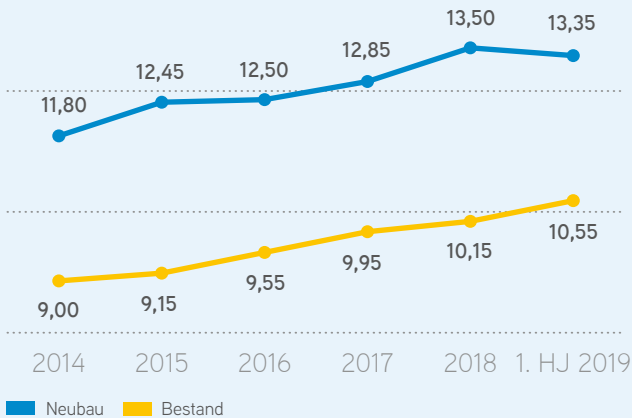
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



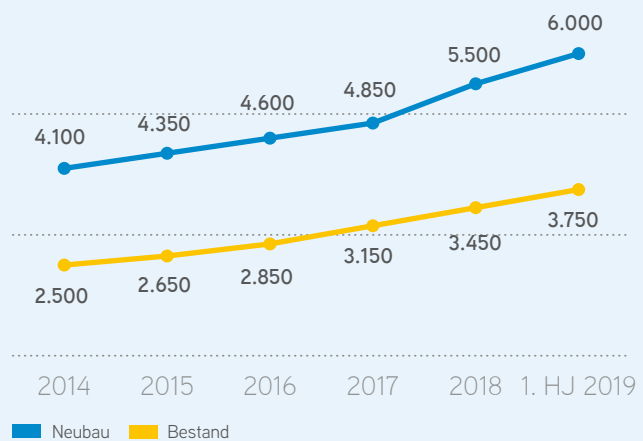
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



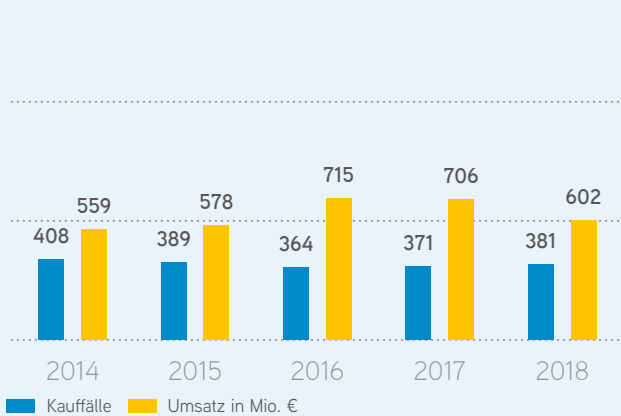
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



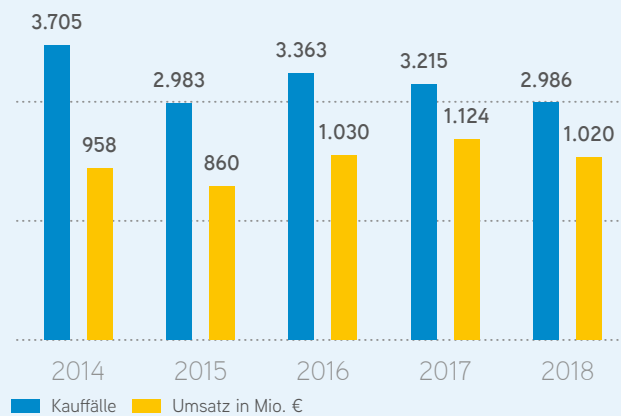
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf



## STANDORT

Erlangen beheimatet viele Unternehmen aus forschungsintensiven Branchen, die zum starken Wirtschaftswachstum von 3,7 % p.a. in den letzten 5 Jahren beitragen. Hieraus resultiert eine hohe Kaufkraft der wachsenden Bevölkerung, die sich auf rd. 61.200 Haushalte verteilt und in nur 5 Jahren um 6,8 % wuchs. Nicht zuletzt die Universität zieht junge Menschen an – so liegt

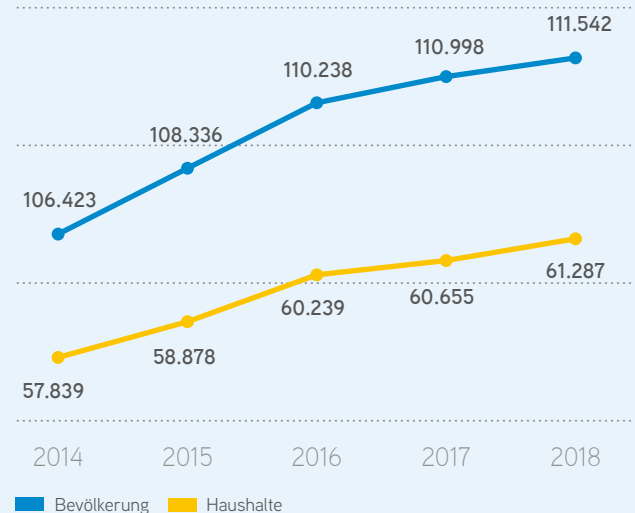
die Zahl der Studierenden bei rd. 29.000 bei einer Einwohnerzahl von rd. 111.500. Das Wohnraumangebot kann der hohen Nachfrage, trotz deutlich gestiegener Neubauzahlen, nicht gerecht werden. So sind die Mieten und Kaufpreise zuletzt signifikant gestiegen. Aufgrund der Studierenden gewinnen neue kleinteilige Wohnformen wie Mikroapartments an Bedeutung.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	61.287   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	3.883   6,8 %
Haushalte Prognose 2030	62.597   2,1 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	10.441
BIP letzte 5 Jahre p.a.	3,7 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	83.084 €
SVP-Beschäftigte 2018	90.790
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	2.334   2,6 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	28.658   119,4

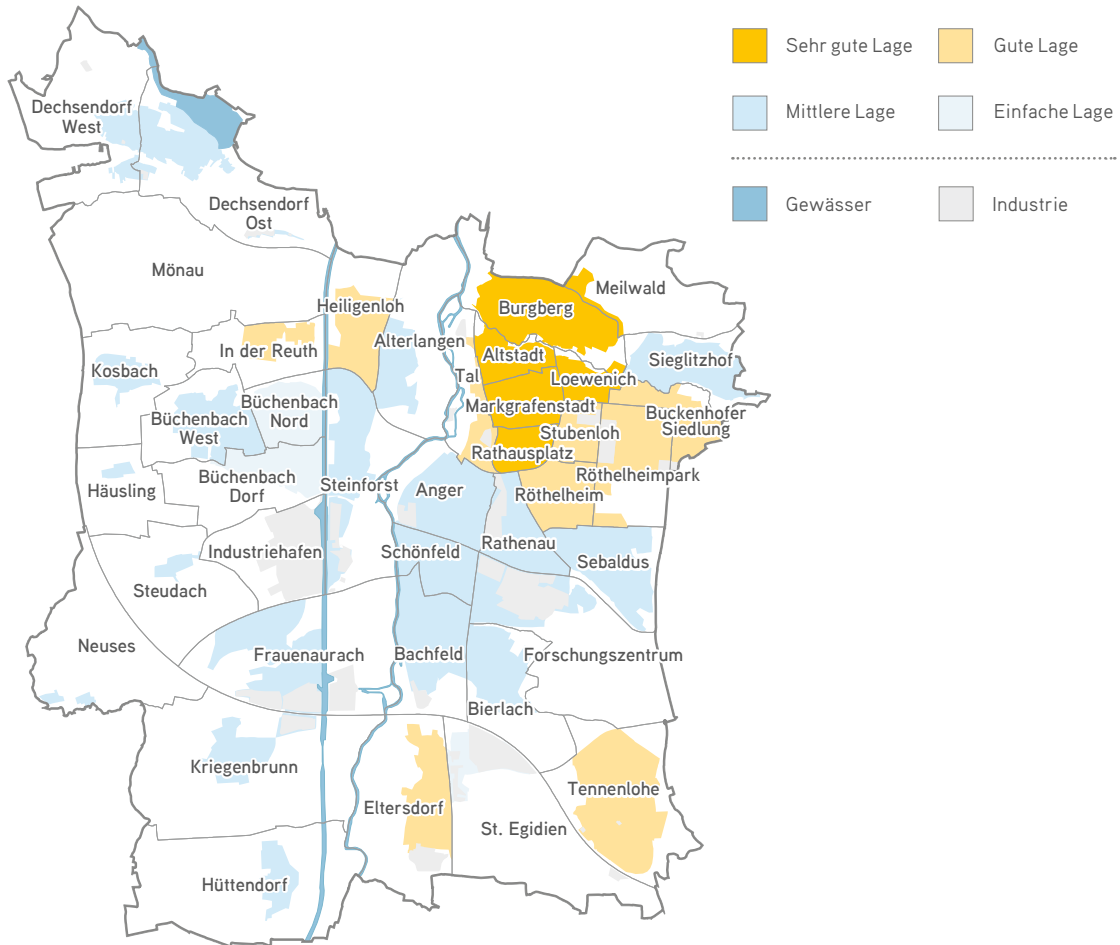
Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# ERLANGEN

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	12,50 – 16,50	11,00 – 15,50	9,50 – 13,50	7,50 – 12,50
Neubau Erstvermietung	14,00 – 18,00	13,00 – 16,50	12,00 – 15,50	10,50 – 13,00
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	26,0 – 29,5	24,0 – 27,0	22,0 – 26,0	20,0 – 24,0
Preis pro m <sup>2</sup>	3.000 – 3.900	2.500 – 3.700	2.000 – 2.600	1.400 – 2.100
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.500 – 6.400	3.800 – 5.300	2.800 – 4.600	2.600 – 3.800
Neubau	5.700 – 7.300	5.200 – 6.600	4.600 – 6.400	4.100 – 5.600

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

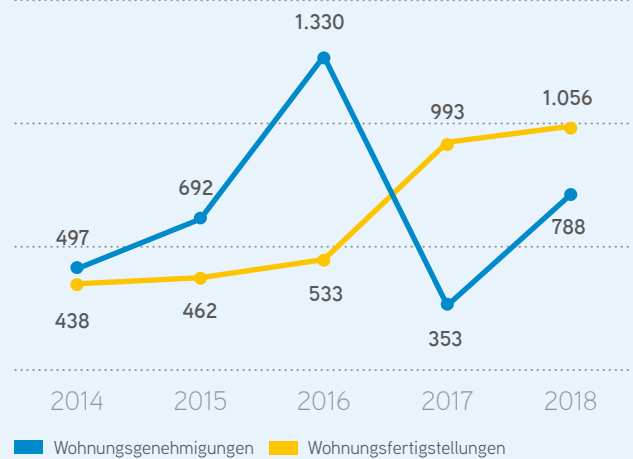
# ERLANGEN

## Überblick

Wohnungsbestand	63.679
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	696
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.056
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	2.098
Mietangebote letztes Jahr	2.384
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	35,0
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	38,9
Anteil Wohnungen in MFH	74,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	78,6

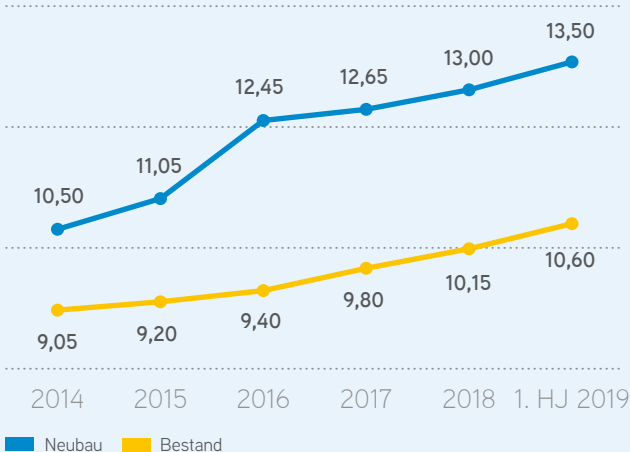
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



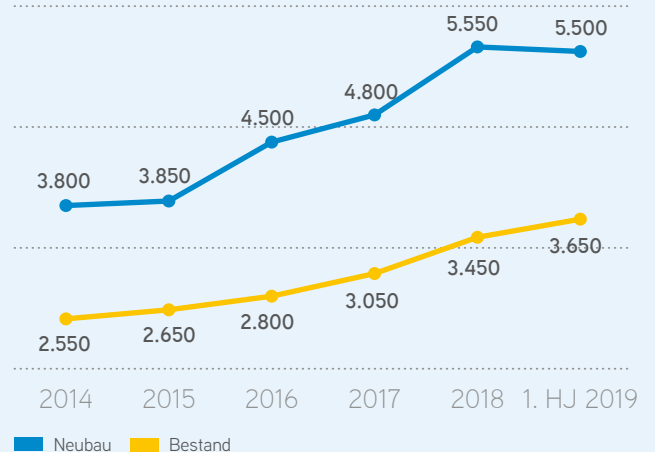
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



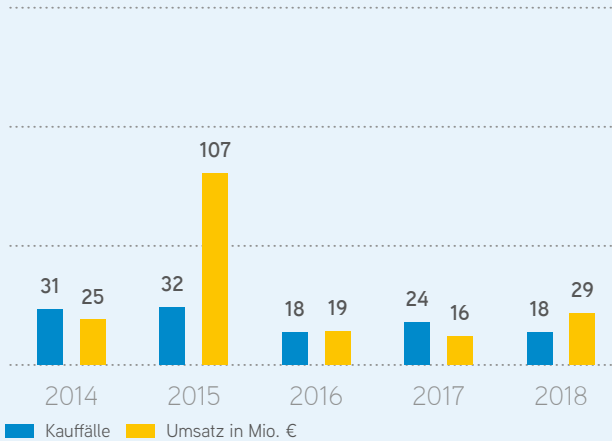
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



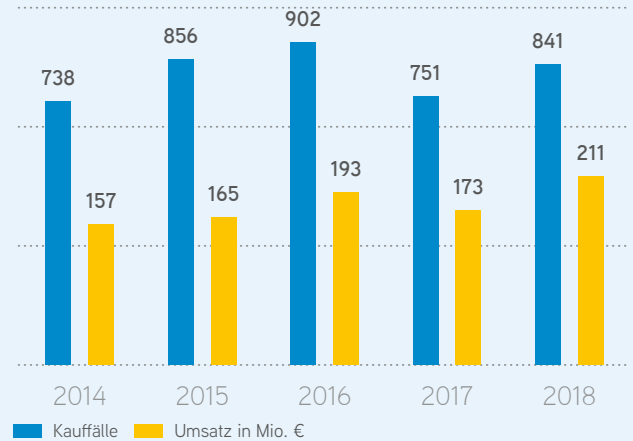
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Erlangen

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Erlangen





## STANDORT

Als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort im Zentrum des Ruhrgebiets kann Essen hohe Zuzugszahlen verzeichnen, nachdem sich die Stadt im Zuge des Strukturwandels hin zu einem Dienstleistungsstandort entwickelte. In den letzten Jahren stiegen die Beschäftigten um 9,8 % an, woraus, gepaart mit steigenden Haushaltszahlen, ein Mehrbedarf an

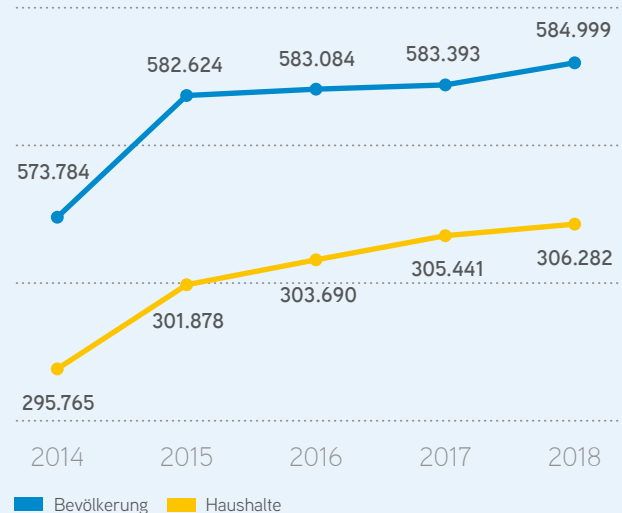
Wohnraum resultiert. Wenngleich sich die Angebotssituation leicht verbessert hat, folgen die Miet- und Kaufpreise weiter der Aufwärtsbewegung der Vorjahre, zuletzt jedoch leicht abgeschwächt. Steigende Haushaltszahlen bis 2030 lassen weitere Preisanstiege erwarten – durch steigende Genehmigungszahlen dürfte sich die Angebotssituation jedoch verbessern.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	306.282   1,9
Haushalte letzte 5 Jahre	12.527   4,3 %
Haushalte Prognose 2030	319.687   4,4 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	32.423
BIP letzte 5 Jahre p.a.	0,2 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	66.140 €
SVP-Beschäftigte 2018	246.196
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	21.965   9,8 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	23.274   97

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

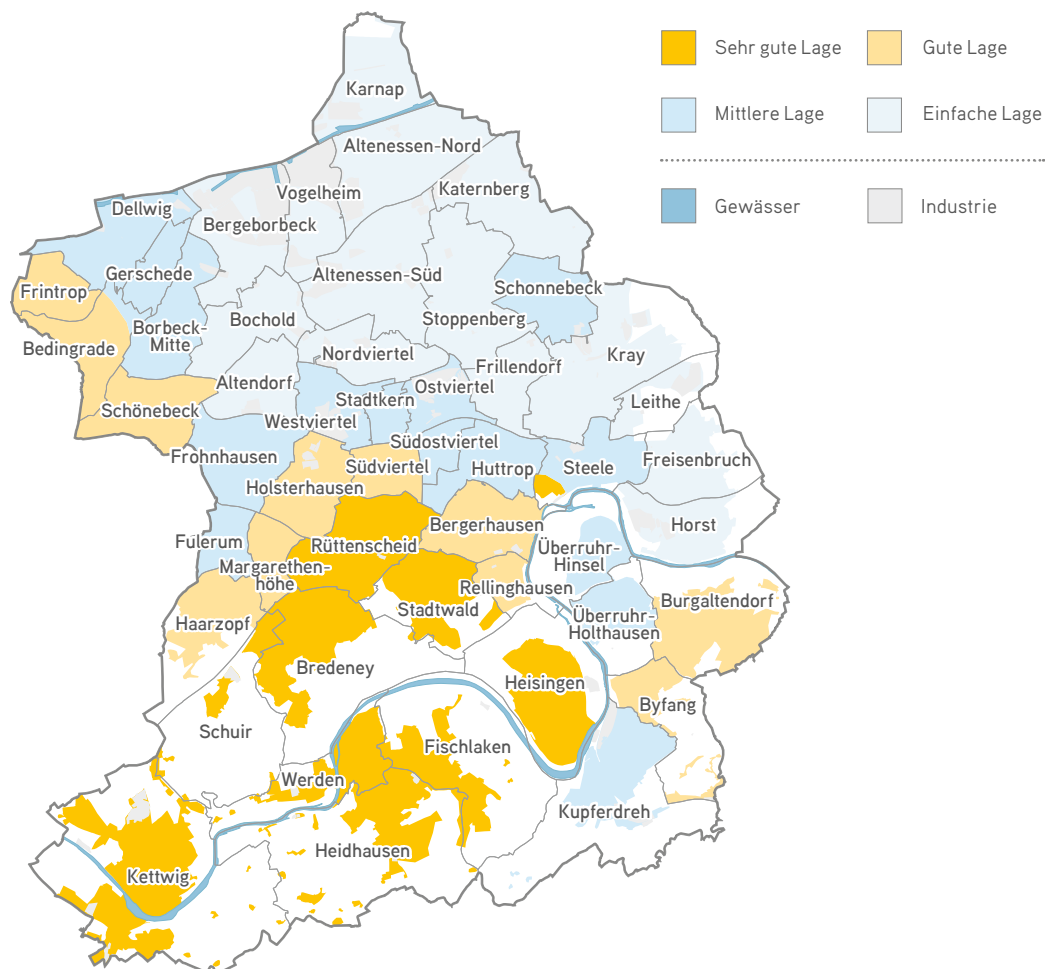
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# ESSEN

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	9,00 – 13,50 ▶	8,00 – 11,50 ▶	7,00 – 10,50 ▼	6,00 – 9,00 ▼
Neubau Erstvermietung	11,50 – 15,00 ▶	10,00 – 13,50 ▼	9,00 – 12,00 ▼	8,00 – 10,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	18,0 – 25,5 ▶	15,5 – 22,0 ▼	12,5 – 16,5 ▼	11,0 – 13,5 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	2.200 – 3.800 ▶	1.800 – 3.200 ▼	1.100 – 2.100 ▼	750 – 1.600 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	2.900 – 6.300 ▶	2.400 – 4.500 ▼	1.800 – 3.800 ▼	1.300 – 2.900 ▼
Neubau	4.500 – 7.000 ▶	4.000 – 5.900 ▶	3.000 – 4.100 ▼	2.700 – 3.700 ▼

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Essen

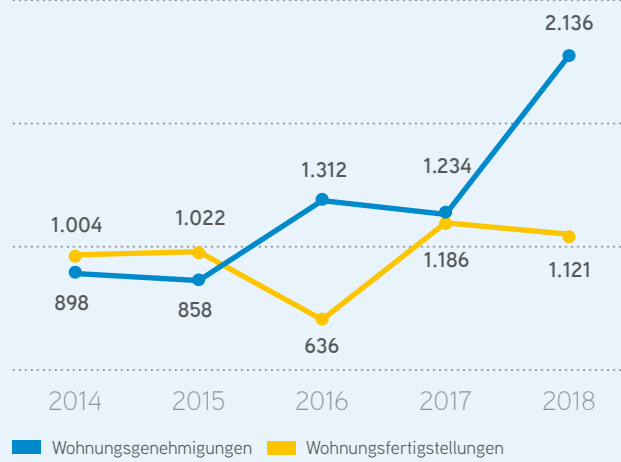
# ESSEN

## Überblick

Wohnungsbestand	313.688
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	994
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.121
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	14.332
Mietangebote letztes Jahr	14.695
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	47,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	48,0
Anteil Wohnungen in MFH	81,0 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,2

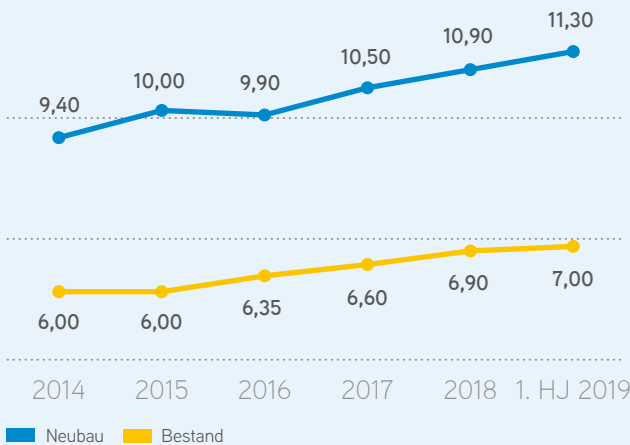
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



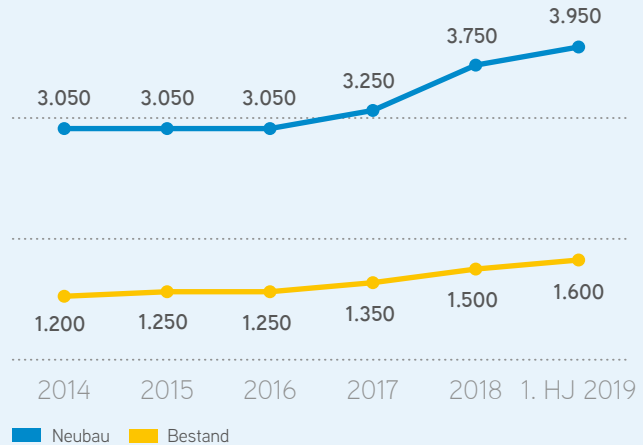
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



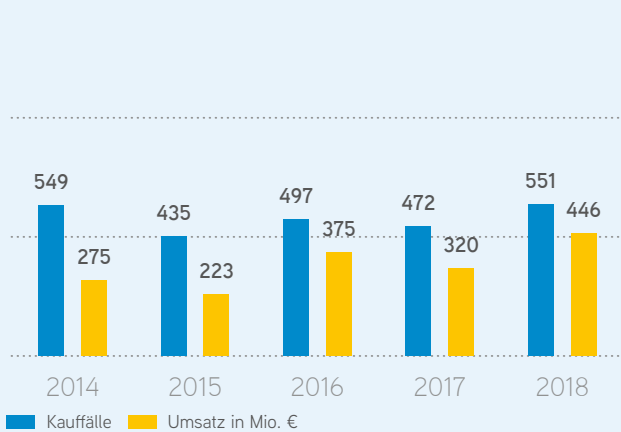
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



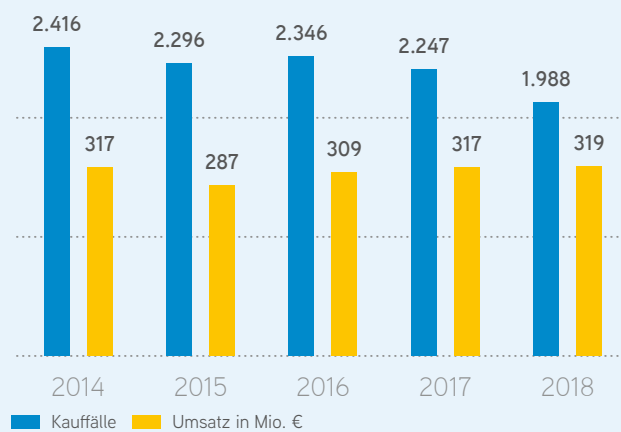
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Essen

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Essen



## STANDORT

Frankfurt als Finanz- und Dienstleistungsmetropole profitiert weiter vom gesamtdeutschen Wachstumstrend und kann im Zuge der positiven Wirtschaftsentwicklung weitere Einwohnerzuwächse verzeichnen, die vor allem aus Wanderungsgewinnen resultieren. Dies sorgt für eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Stadtteilen und Lagen. Trotz

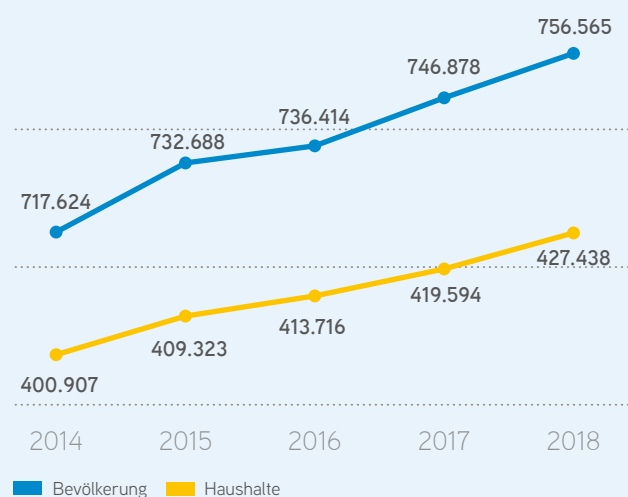
steigender Genehmigungszahlen deckt der Bau neuer Wohnungen die Nachfrage nicht – 2018 wurden mit rd. 3.750 Wohnungen weniger gebaut als im Vorjahr, was sich auf die Mieten und Kaufpreise auswirkte. Aus der hohen Wirtschaftskraft resultiert eine positive Einkommenssituation, so dass die Bezahlbarkeit der Mieten überwiegend gegeben ist.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	427.438   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	37.799   9,7 %
Haushalte Prognose 2030	473.587   10,8 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	65.184
BIP letzte 5 Jahre p.a.	0,9 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	89.413 €
SVP-Beschäftigte 2018	584.220
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	69.426   13,5 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	21.212 €   114,4

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

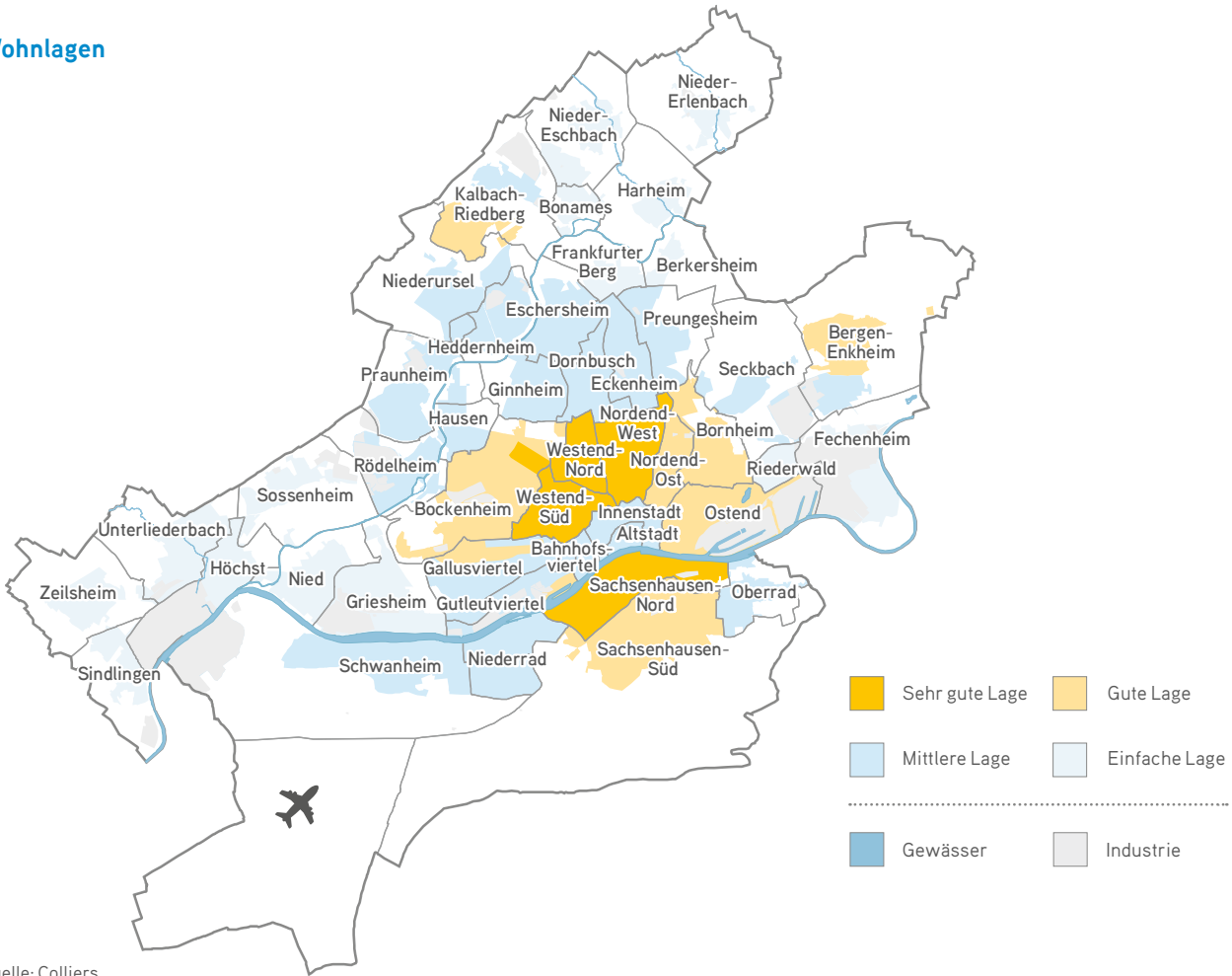
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# FRANKFURT

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	15,00 – 27,00 ▶	14,00 – 22,00 ▶	12,00 – 16,00 ▶	9,00 – 13,00 ▶
Neubau Erstvermietung	20,00 – 29,00 ▶	18,00 – 23,00 ▶	15,00 – 19,00 ▶	12,00 – 16,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	28,0 – 36,0 ▶	24,0 – 29,0 ▶	21,0 – 24,0 ▶	18,0 – 22,0 ▶
Preis pro m <sup>2</sup>	4.500 – 6.500 ▶	3.900 – 5.000 ▶	2.400 – 3.800 ▶	2.000 – 2.800 ▶
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	6.000 – 12.000 ▶	5.000 – 8.500 ▶	4.400 – 6.500 ▼	2.500 – 4.500 ▼
Neubau	8.000 – 15.000 ▶	7.000 – 12.000 ▶	5.500 – 7.700 ▼	4.300 – 5.800 ▼

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Frankfurt

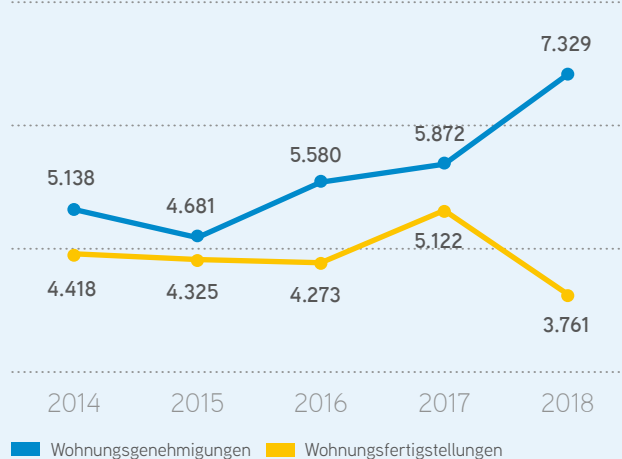
# FRANKFURT

## Überblick

Wohnungsbestand	389.524
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	4.380
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	3.761
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	14.683
Mietangebote letztes Jahr	12.471
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	35,6
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	29,2
Anteil Wohnungen in MFH	88,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	73,0

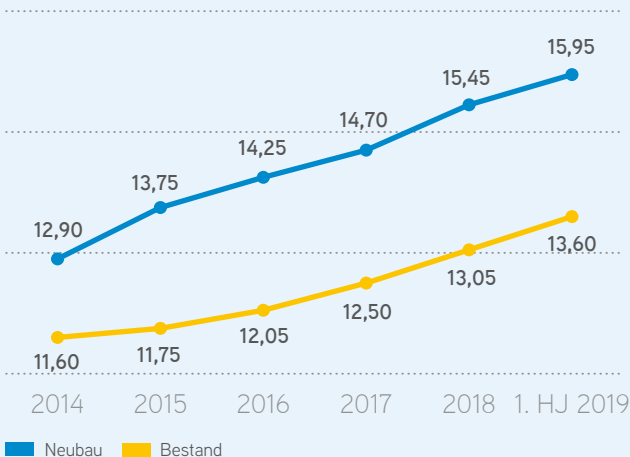
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



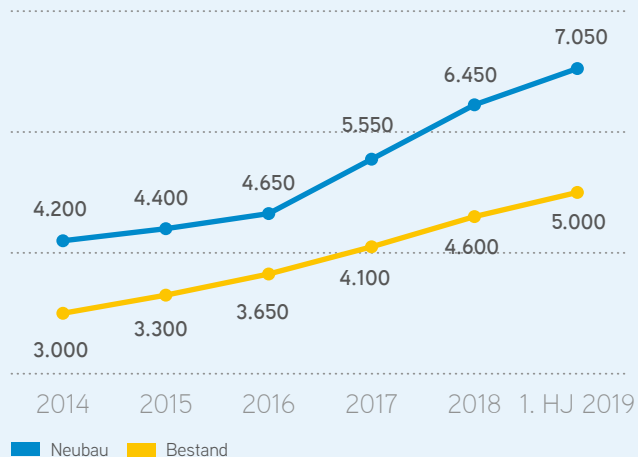
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



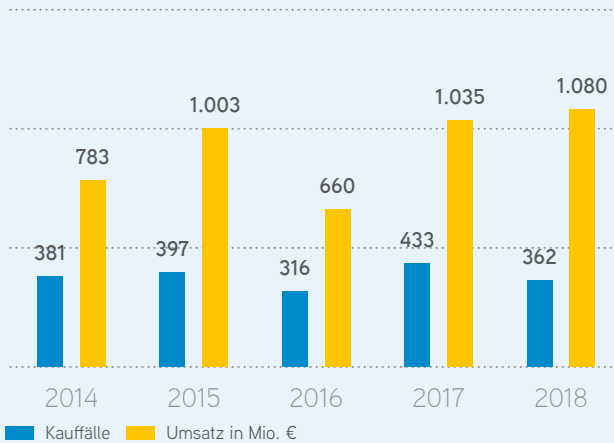
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



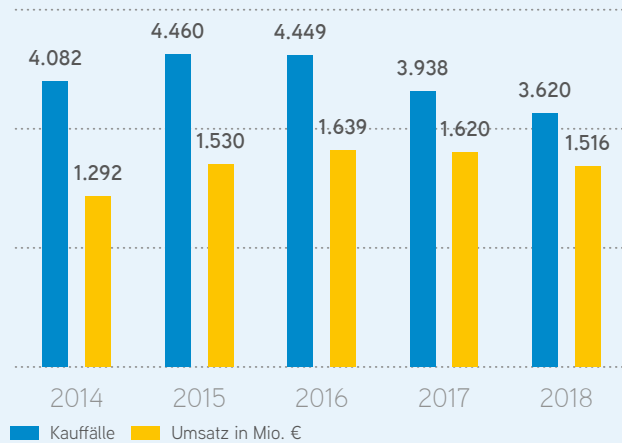
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt



## STANDORT

Die Zahl der Beschäftigten ist im nord-bayrischen Fürth in nur 5 Jahren um ca. 19,0 % (ca. + 7.700) angestiegen. Im Rahmen der auch positiven Bevölkerungsentwicklung hat sich die Nachfrage nach Wohnraum spürbar erhöht. Getrieben wird die Wohnraumnachfrage zudem von den im Vergleich zu den Nachbarstädten Nürnberg und Erlangen günstigeren Miet-

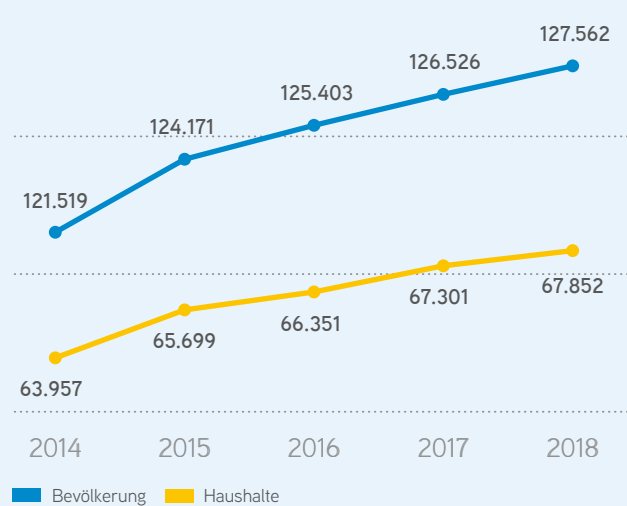
und Kaufpreisen, so dass auch diese in Fürth in den letzten Jahren angestiegen sind. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Haushaltszahlen bis 2030 (+ 7,5%) und des aktuell sinkenden Wohnungsangebots bei zugleich auch rückläufigen Neubauzahlen ist eine Fortsetzung des langjährigen Aufwärtstrends der Miet- und Kaufpreise realistisch.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	67.852   1,9
Haushalte letzte 5 Jahre	4.795   7,6 %
Haushalte Prognose 2030	72.908   7,5 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	10.498
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,9 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	63.370 €
SVP-Beschäftigte 2018	48.472
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	7.699   18,9 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	25.828   107,6

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

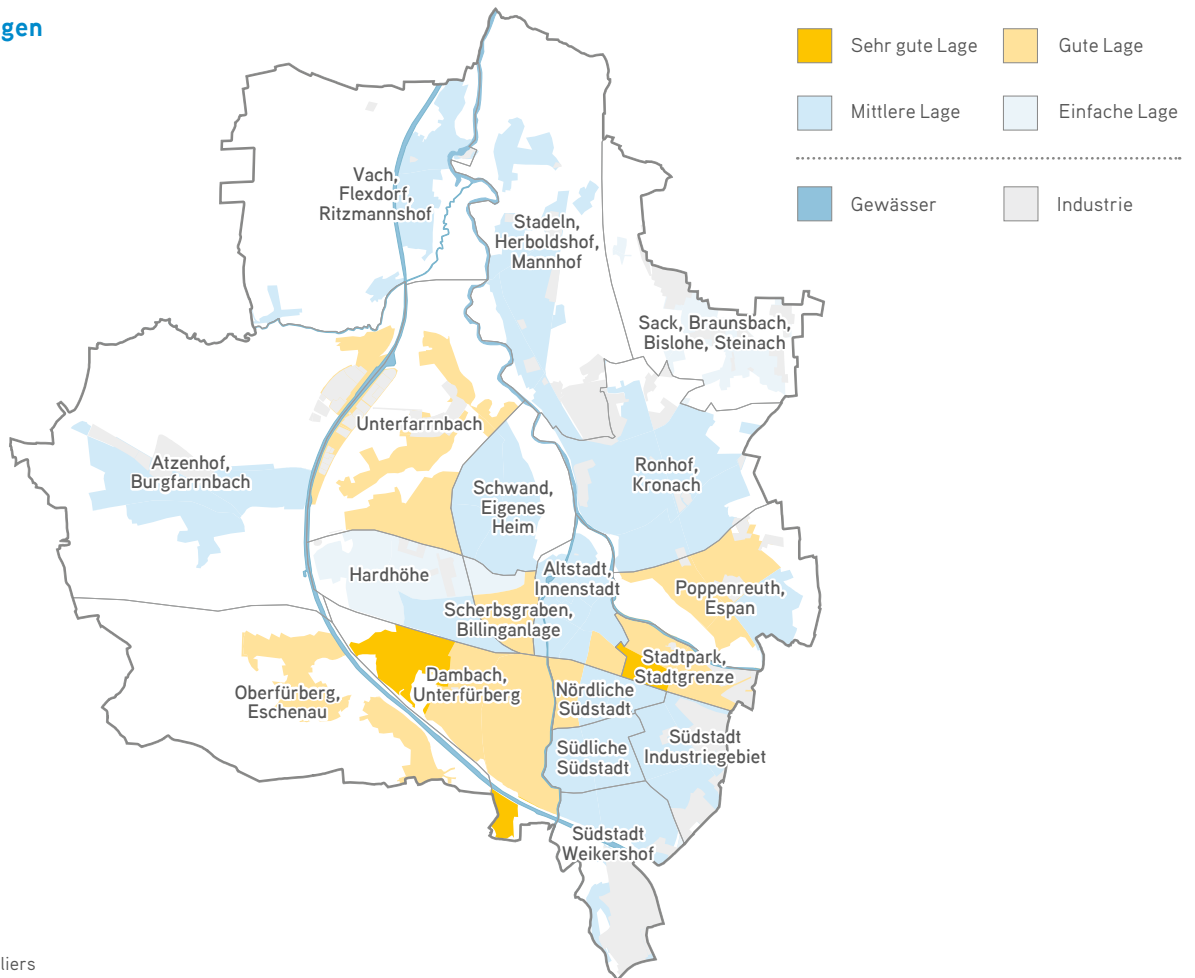
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# FÜRTH

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	10,00 – 15,00 ▶	9,50 – 13,50 ▶	8,50 – 12,50 ▶	6,50 – 11,00 ▼
Neubau Erstvermietung	11,50 – 15,50 ▶	10,00 – 14,00 ▶	9,50 – 13,00 ▶	9,00 – 12,50 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	21,0 – 26,0 ▶	20,0 – 24,0 ▶	19,0 – 23,0 ▶	18,0 – 22,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	2.700 – 3.700 ▶	2.100 – 3.000 ▶	1.600 – 2.200 ▶	1.000 – 1.700 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.400 – 5.600 ▶	3.100 – 4.900 ▶	2.700 – 4.200 ▶	2.100 – 3.600 ▶
Neubau	4.800 – 6.500 ▶	4.300 – 5.400 ▶	3.800 – 5.200 ▶	3.300 – 4.400 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH



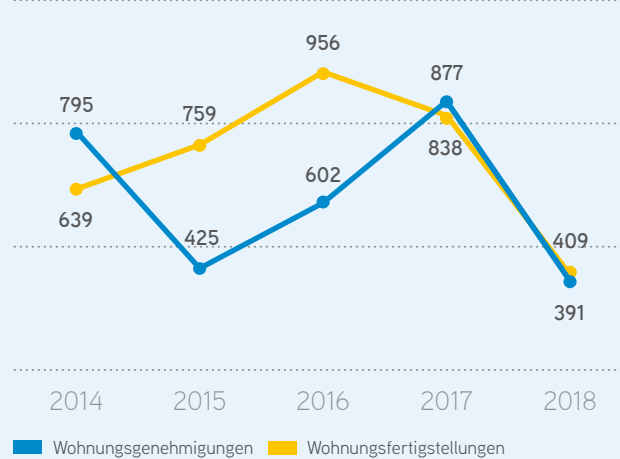
# FÜRTH

## Überblick

Wohnungsbestand	64.086
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	618
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	391
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	2.389
Mietangebote letztes Jahr	2.663
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	36,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	39,2
Anteil Wohnungen in MFH	75,7 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	83,6

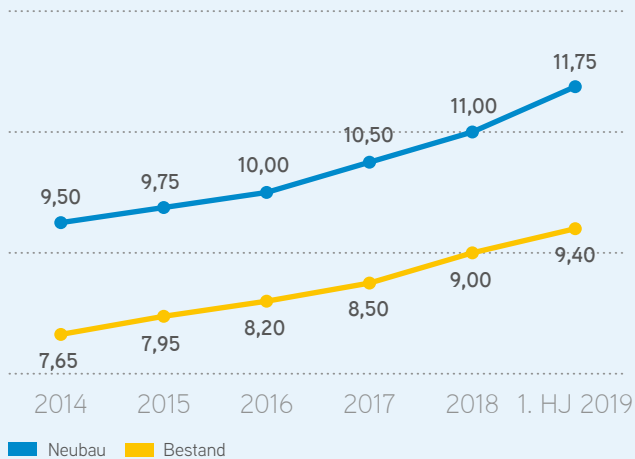
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



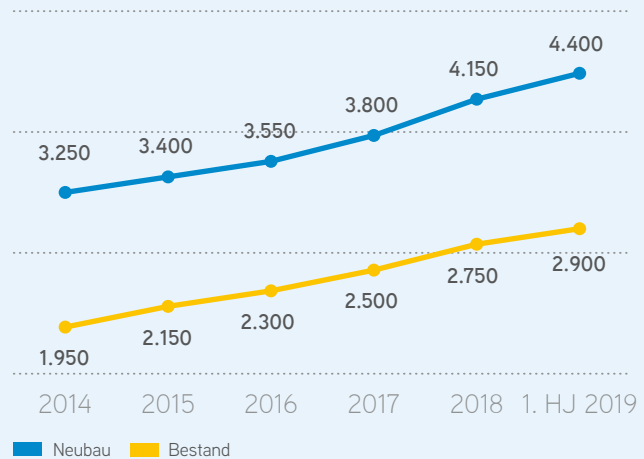
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



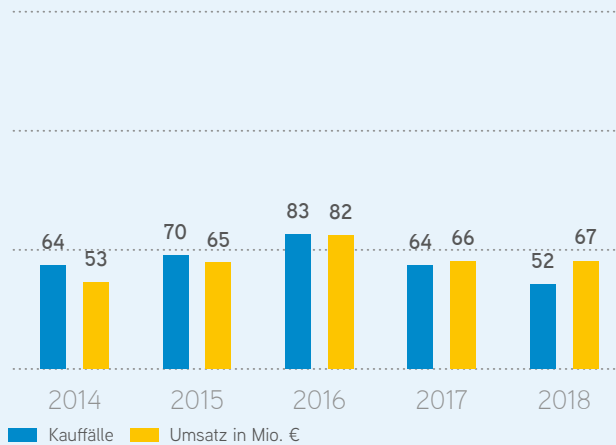
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



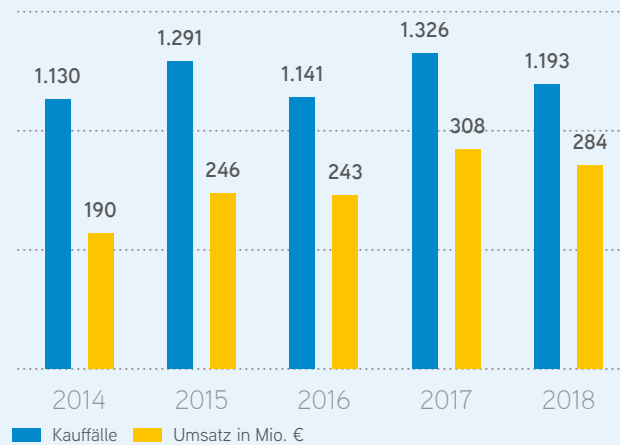
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Fürth

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Fürth



## STANDORT

Hamburg ist eines der wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands. Die Einwohnerzahl liegt aktuell bei 1,84 Mio., die sich auf 1,06 Mio. Haushalte verteilt. Anhaltend hoch ist demnach die Wohnraumnachfrage. Bis 2030 wird ein zusätzliches Plus von 4,4 % (46.600 neue Haushalte) erwartet. Trotz mehr als 10.000 Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2018 ist

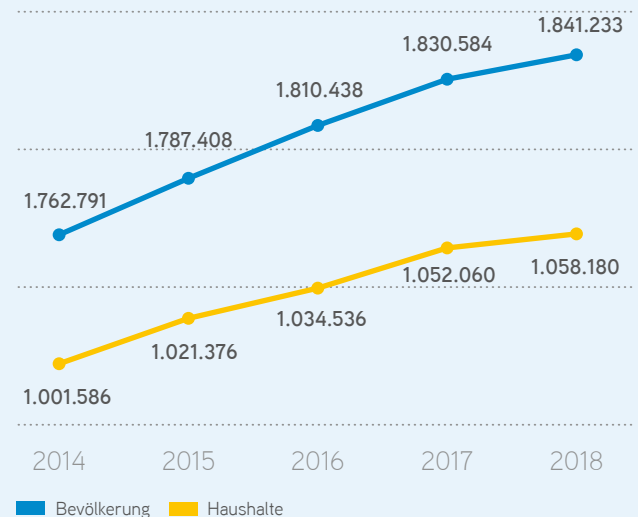
das Angebot unzureichend. Die Zahl der Mietangebote lag im Mittel der letzten 5 Jahre bei 32 Wohnungen pro 1.000 Haushalten und ist im deutschlandweiten Vergleich niedrig. Die Stadt reagiert mit steigenden Genehmigungszahlen auf die hohe Wohnraumnachfrage – jedoch waren die Genehmigungen zuletzt erstmals seit Jahren wieder spürbar rückläufig.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	1.058.180   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	65.940   6,6 %
Haushalte Prognose 2030	1.104.758   4,4 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	184.107
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,6 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	84.608 €
SVP-Beschäftigte 2018	974.482
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	100.817   11,5 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	26.583   110,8

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

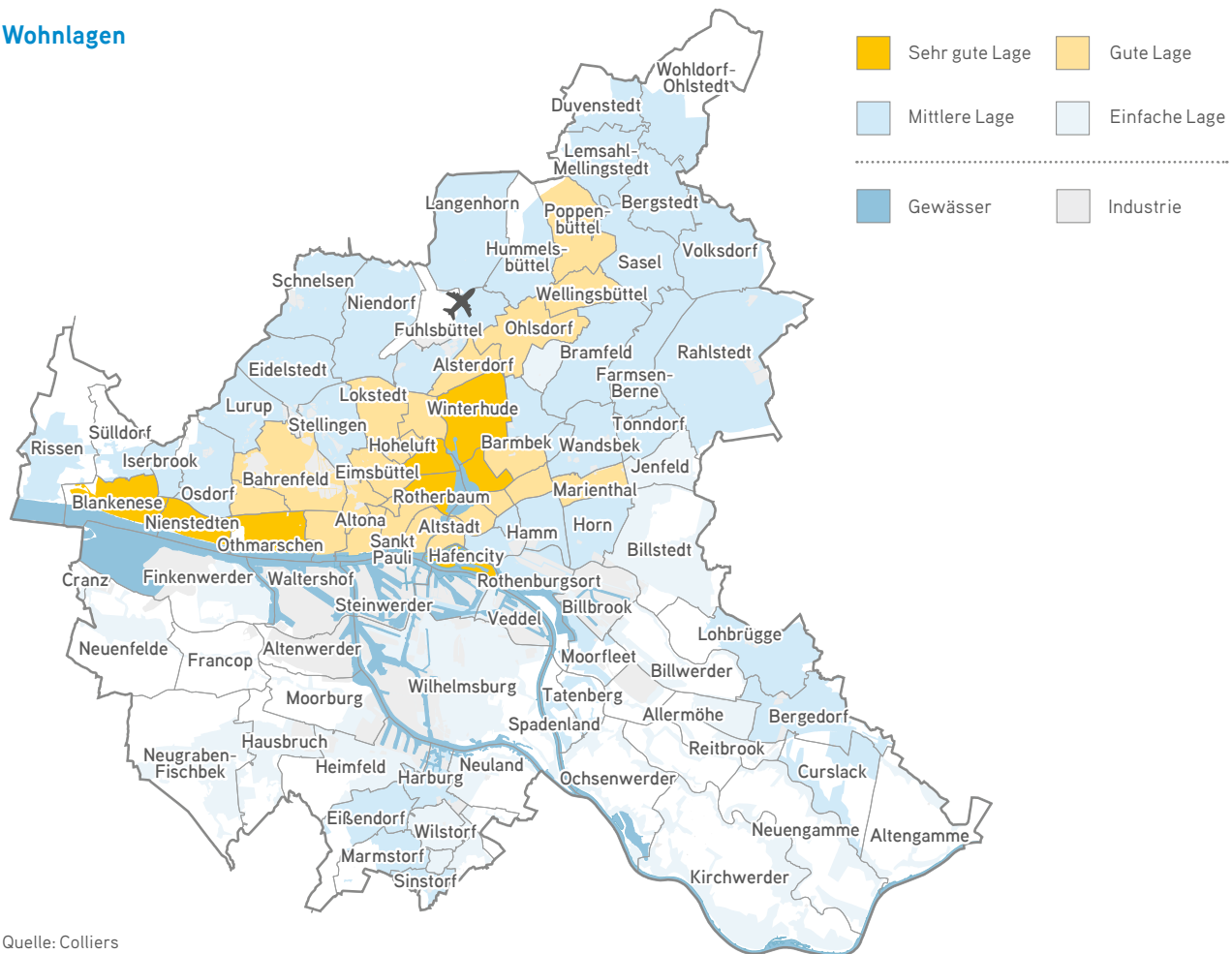
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# HAMBURG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	16,00 – 28,00 ▶	14,00 – 22,00 ▶	10,00 – 16,00 ▶	8,00 – 14,00 ▶
Neubau Erstvermietung	20,00 – 30,00 ▶	17,00 – 25,00 ▶	13,00 – 18,00 ▶	11,50 – 16,00 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	33,0 – 38,0 ▶	29,0 – 35,0 ▶	22,0 – 29,0 ▶	18,0 – 23,0 ▶
Preis pro m <sup>2</sup>	4.500 – 6.500 ▶	4.000 – 5.500 ▶	2.000 – 3.300 ▶	1.500 – 2.800 ▶
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	6.400 – 13.000 ▶	5.300 – 9.000 ▶	4.000 – 6.800 ▼	2.500 – 4.700 ▼
Neubau	8.500 – 15.500 ▶	6.400 – 12.000 ▶	5.000 – 8.400 ▶	4.000 – 6.500 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

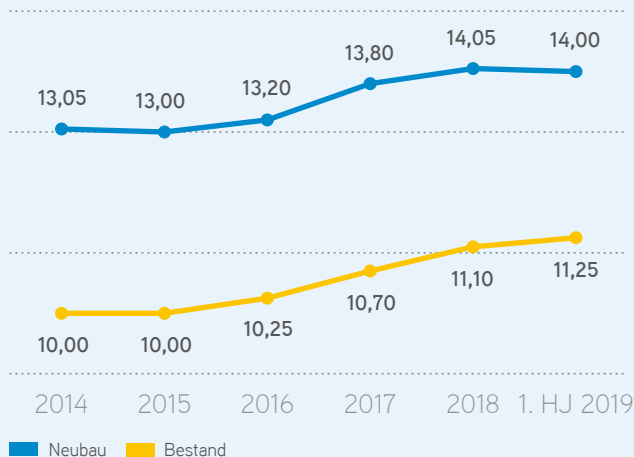
# HAMBURG

## Überblick

Wohnungsbestand	946.199
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	8.362
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	10.674
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	33.506
Mietangebote letztes Jahr	33.934
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	32,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	32,1
Anteil Wohnungen in MFH	80,0 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	76,1

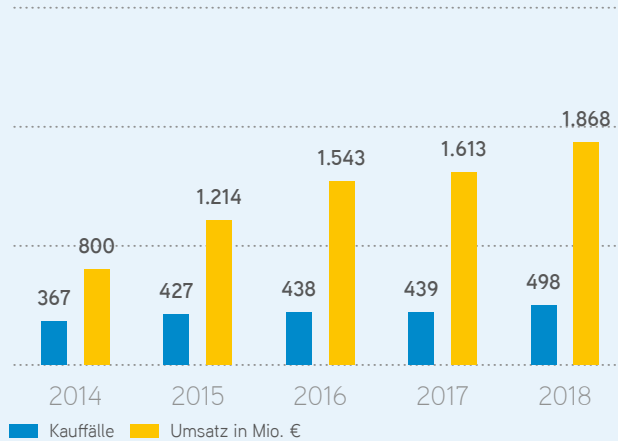
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



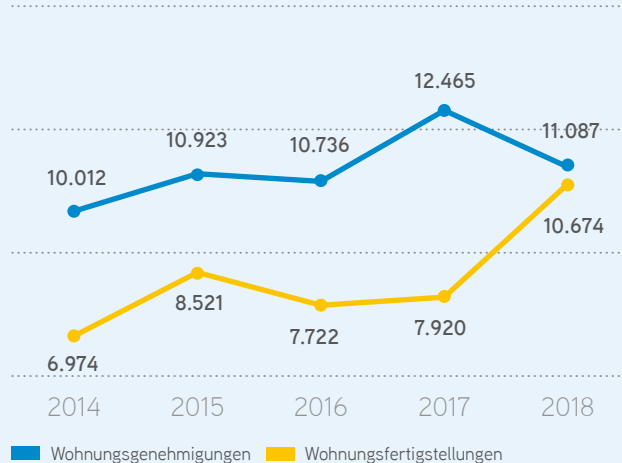
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser\*



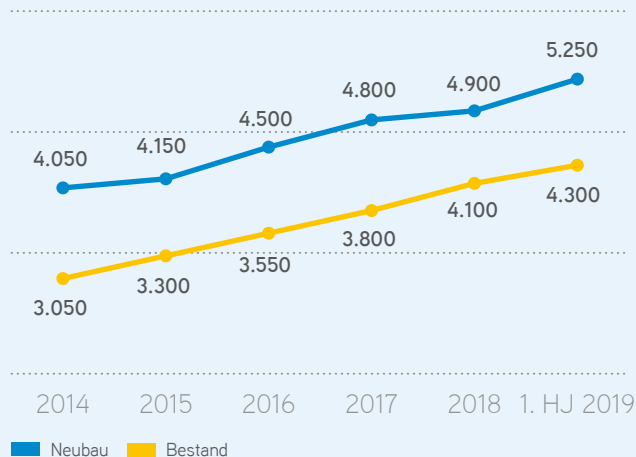
Quelle: Gutachterausschuss Hamburg  
\*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser

## Wohnungsbau



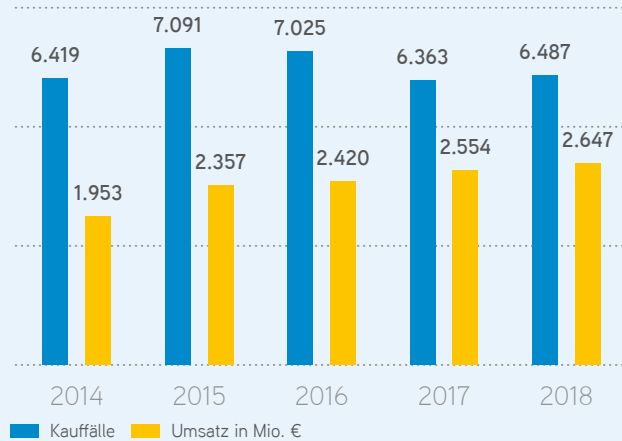
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg



## STANDORT

Durch die Nähe zu Frankfurt profitiert Hanau verstärkt von der Entwicklung des Rhein-Main-Gebiets. Die gute Erreichbarkeit macht die Stadt zu einem stärker gefragten Wohnstandort in der Region, auch bedingt durch das im Vergleich niedrigere Preisniveau. Mittelfristig zählt Hanau rd. 8.000 Zuzüge pro Jahr und die Haushalte stiegen in nur 5 Jahren um 9%. Mit 11,3%

ist die Prognose bis 2030 stark positiv. Trotz seit Jahren steigender Neubauzahlen wird der Wohnungsmarkt angespannter. Die steigende Attraktivität für Wohninvestments zeigt sich in den zuletzt gestiegenen Umsatzzahlen von Wohn- und Geschäftshäusern. Im Vergleich zu anderen Städten der Region hat Hanau in allen Segmenten weiteres Entwicklungspotenzial.

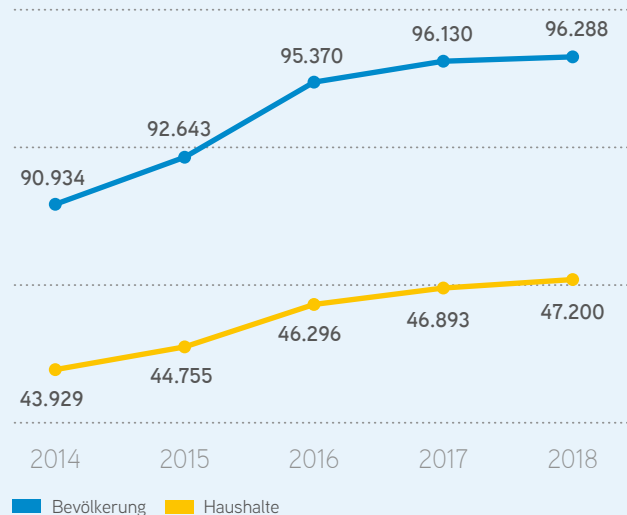
### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	47.200   2,0
Haushalte letzte 5 Jahre	3.975   9,2%
Haushalte Prognose 2030	52.539   11,3%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	8.017
BIP letzte 5 Jahre p.a.*	1,7%
BIP pro Beschäftigtem 2018*	70.268 €
SVP-Beschäftigte 2018	47.863
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	3.284   7,4%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	22.781   94,9

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

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

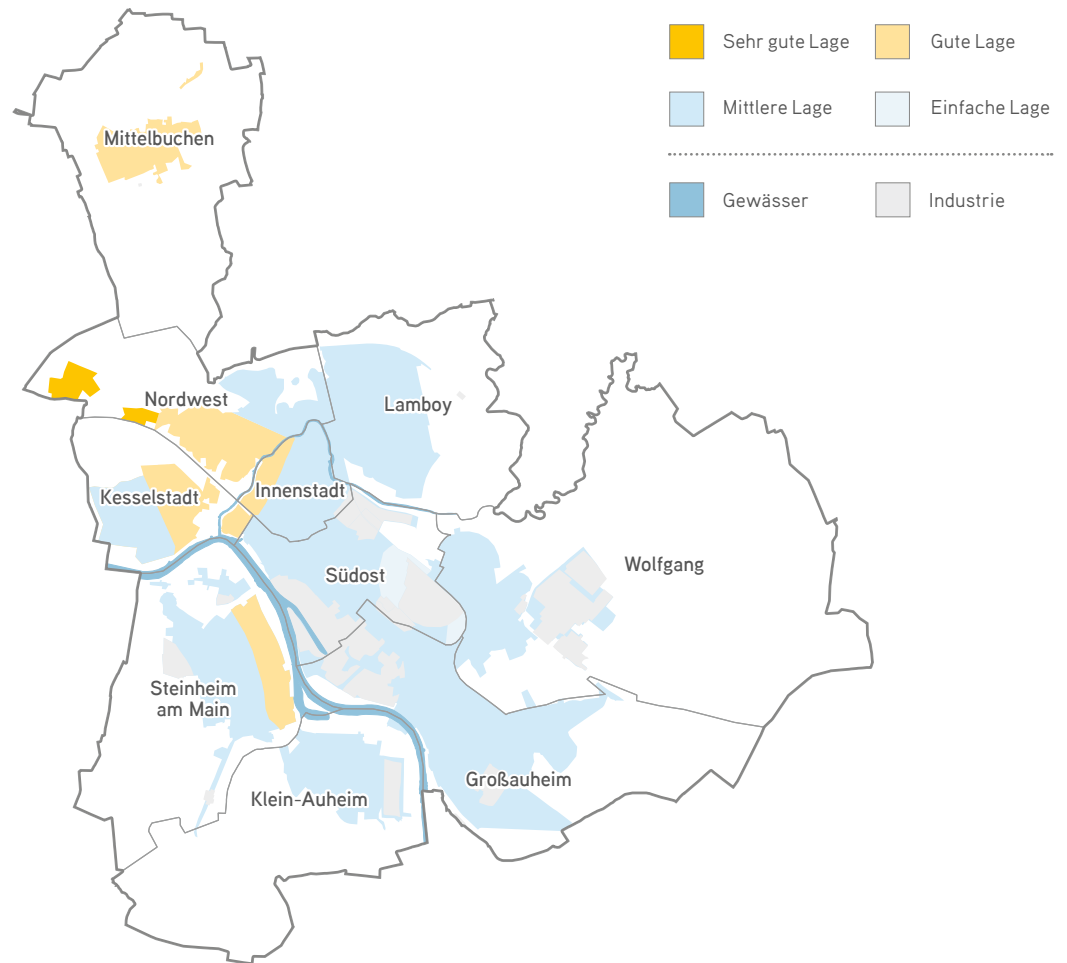
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# HANAU

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	12,00 – 14,00 ▶	10,00 – 12,00 ▶	8,50 – 11,00 ▼	7,00 – 9,50 ▼
Neubau Erstvermietung	14,00 – 16,00 ▶	11,00 – 14,00 ▼	10,00 – 12,00 ▼	8,00 – 11,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	22,0 – 26,0 ▶	20,0 – 25,0 ▼	18,0 – 23,0 ▼	16,0 – 20,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	2.800 – 3.500 ▶	2.500 – 3.000 ▼	1.900 – 2.600 ▼	1.200 – 1.800 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.900 – 4.200 ▶	3.500 – 4.000 ▼	2.000 – 3.300 ▼	1.500 – 2.200 ▼
Neubau	4.400 – 5.000 ▶	3.800 – 4.400 ▼	3.200 – 3.900 ▼	2.800 – 3.200 ▼

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

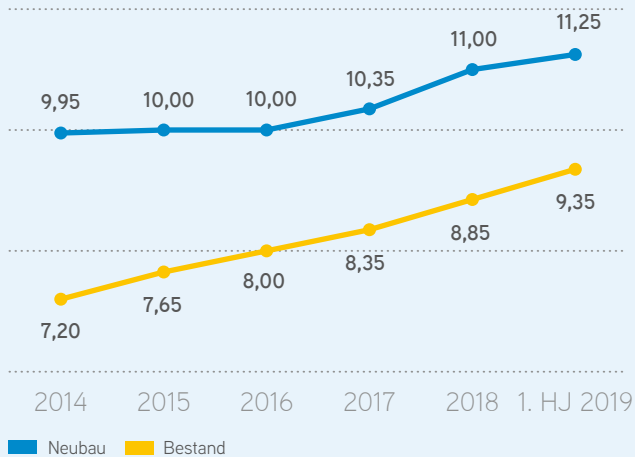
# HANAU

## Überblick

Wohnungsbestand	44.360
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	250
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	393
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	1.353
Mietangebote letztes Jahr	1.230
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	29,6
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	26,1
Anteil Wohnungen in MFH	67,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	85,8

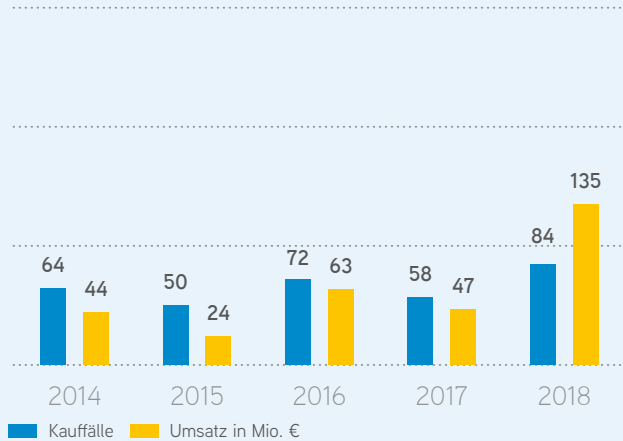
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



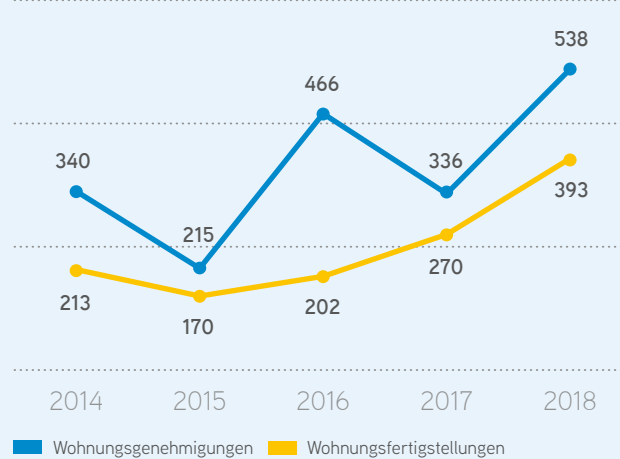
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



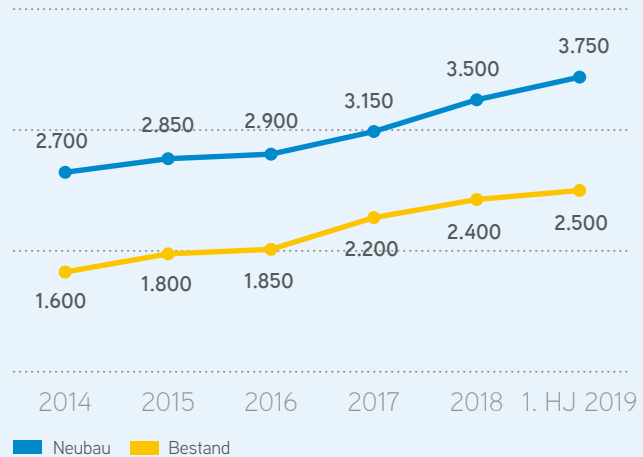
Quelle: Amt für Bodenmanagement Büdingen

## Wohnungsbau



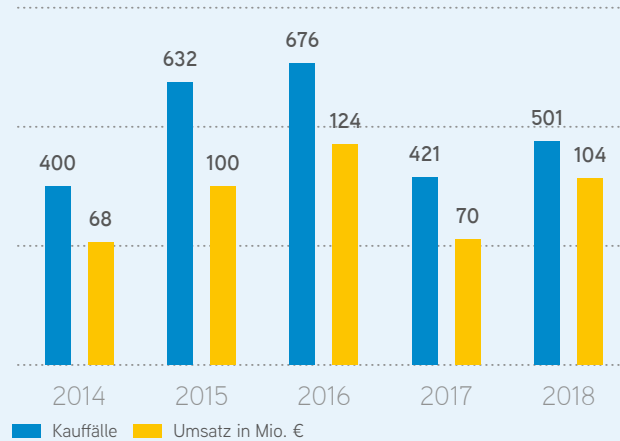
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Amt für Bodenmanagement Büdingen



## STANDORT

Neben einem positiven Wanderungssaldo verzeichnet Hannover ein starkes Beschäftigtenwachstum. Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich in den letzten Jahren infolge wachsender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erhöht. Angebotsseitig wurde im Jahr 2018 mit der höchsten Zahl an Wohnungsgenehmigungen und Fertigstellungen der letzten 5 Jahre reagiert.

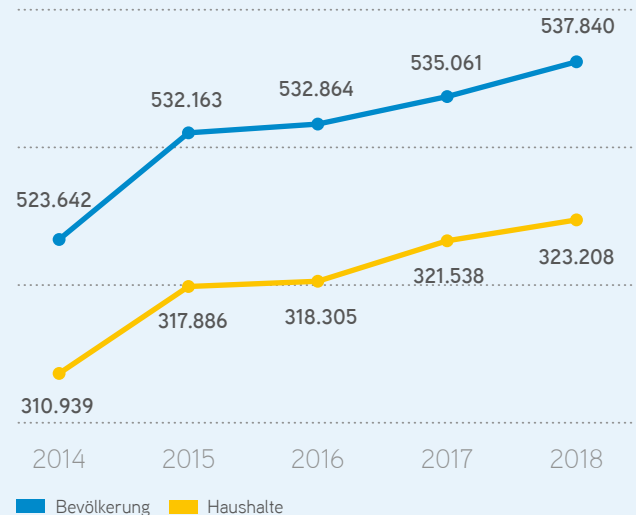
Das gestiegene Neubauvolumen führte dazu, dass zuletzt je 1.000 Haushalte fast 33 Wohnungen am Markt verfügbar waren, während es mittelfristig rd. 28 waren – dies ist ein Indikator für eine leichte Entspannung am Markt. Das Investoreninteresse ist jedoch hoch und zeigt sich in gestiegenen Transaktionszahlen von Wohn- und Geschäftshäusern im letzten Jahr.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	323.208   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	15.390   5,0 %
Haushalte Prognose 2030	338.387   4,7 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	37.243
BIP letzte 5 Jahre p.a.*	2,1%
BIP pro Beschäftigtem 2018*	68.644 €
SVP-Beschäftigte 2018	324.727
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	33.577   11,5 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	24.100   100,4

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics  
\*Daten beziehen sich auf die Region Hannover

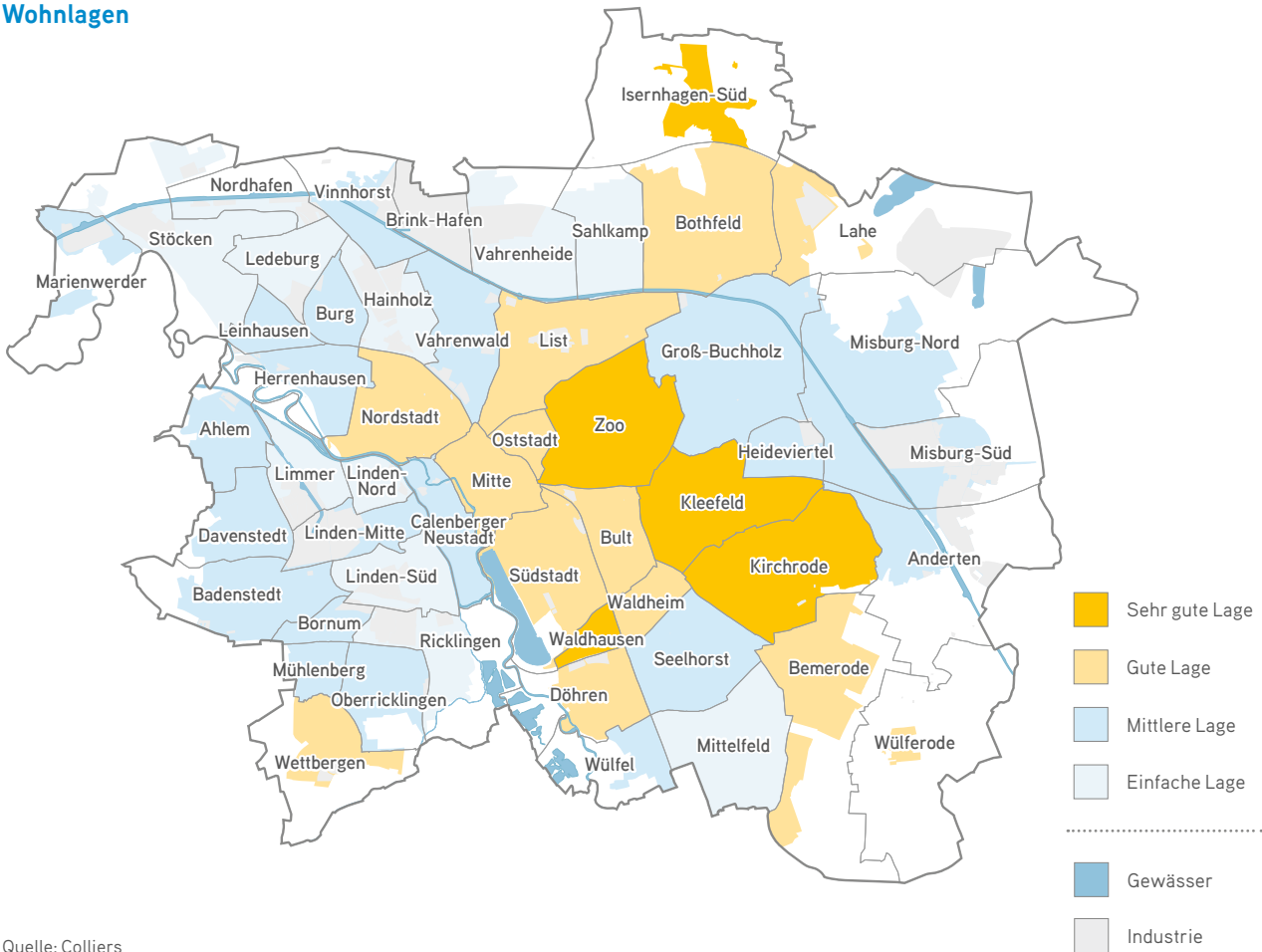
### Bevölkerung und Haushalte





# HANNOVER

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	10,00 – 15,00 ▶	9,00 – 13,00 ▶	7,50 – 12,50 ▼	6,50 – 11,50 ▼
Neubau Erstvermietung	13,00 – 16,50 ▶	11,50 – 16,00 ▶	10,50 – 14,00 ▶	9,50 – 13,00 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	20,0 – 28,0 ▶	18,0 – 24,5 ▶	16,5 – 22,5 ▼	15,0 – 19,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	2.200 – 3.200 ▶	1.600 – 2.500 ▶	1.200 – 2.200 ▼	1.000 – 1.900 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.500 – 5.800 ▶	3.200 – 5.600 ▶	2.200 – 4.000 ▶	1.800 – 3.600 ▶
Neubau	5.000 – 7.200 ▶	4.600 – 6.400 ▶	3.700 – 5.000 ▶	3.400 – 4.500 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Hameln-Hannover

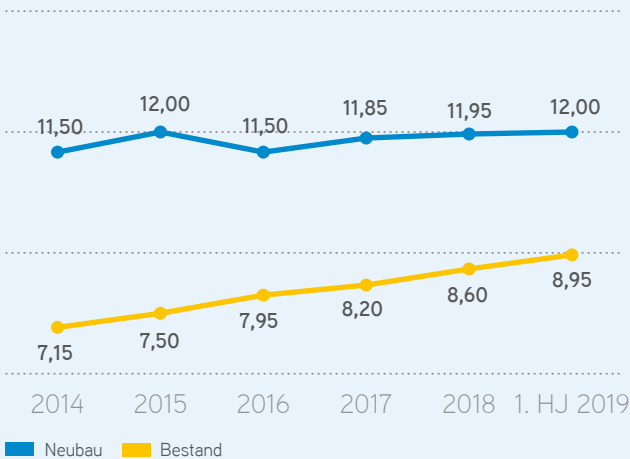
# HANNOVER

## Überblick

Wohnungsbestand	295.357
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.004
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.394
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	8.780
Mietangebote letztes Jahr	10.563
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	27,6
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	32,7
Anteil Wohnungen in MFH	84,6 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,1

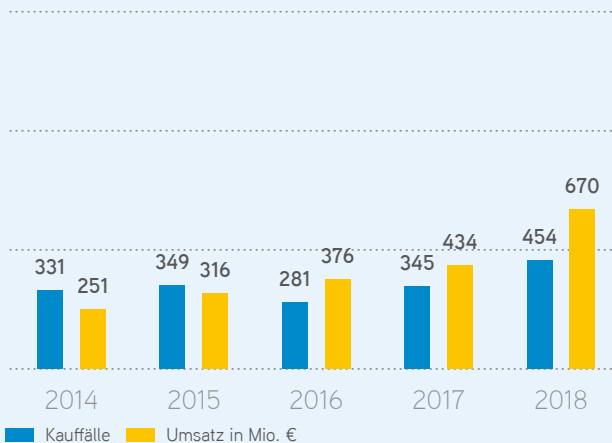
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

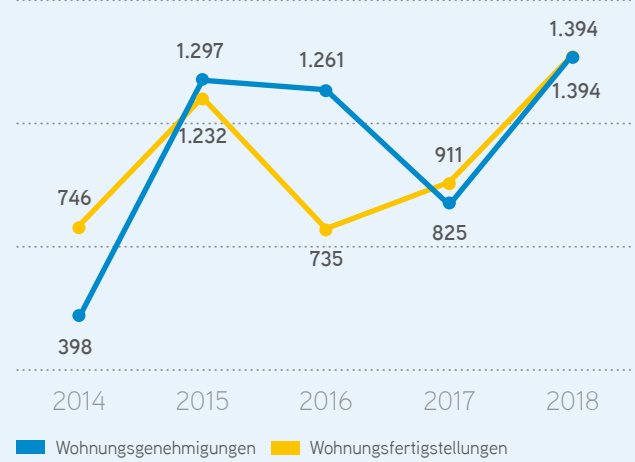
## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser\*



Quelle: Gutachterausschuss Hameln-Hannover

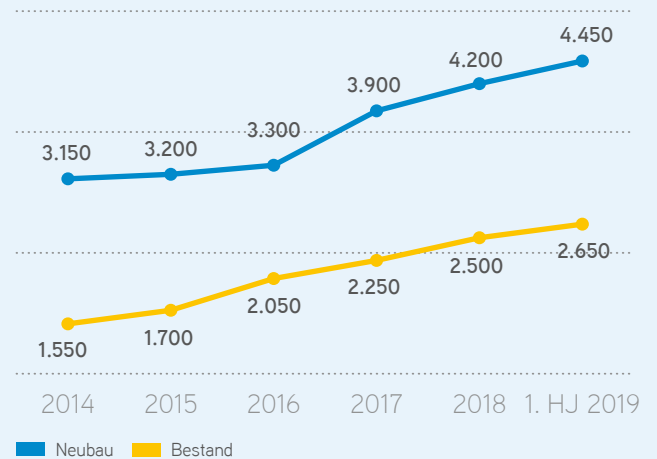
\*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser in der Region Hannover

## Wohnungsbau



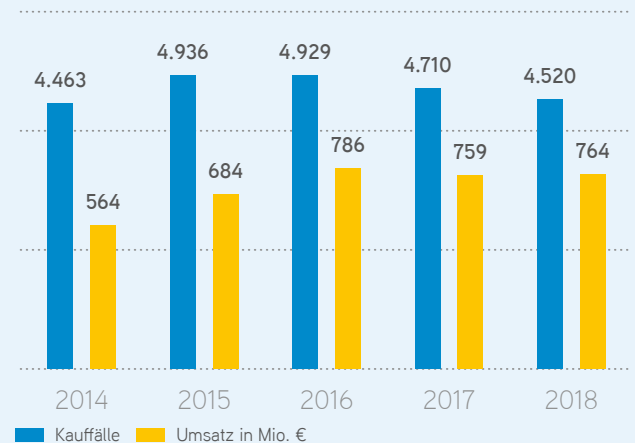
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen\*



Quelle: Gutachterausschuss Hameln-Hannover

\*Zahlen beziehen sich auf die Region Hannover



## STANDORT

Die Universitätsstadt kennzeichnet ein angespannter Wohnmarkt mit Nachfrageüberhang. Hohe Wachstumsraten der Haushalte, sowohl in der jüngeren Vergangenheit als auch in der Zukunft, erhöhen den Bedarf nach Wohnraum stetig, während angebotsseitig keine entsprechende Reaktion erfolgt. Durch Studierende, die kleinteiligere Wohnungen nachfragen, ge-

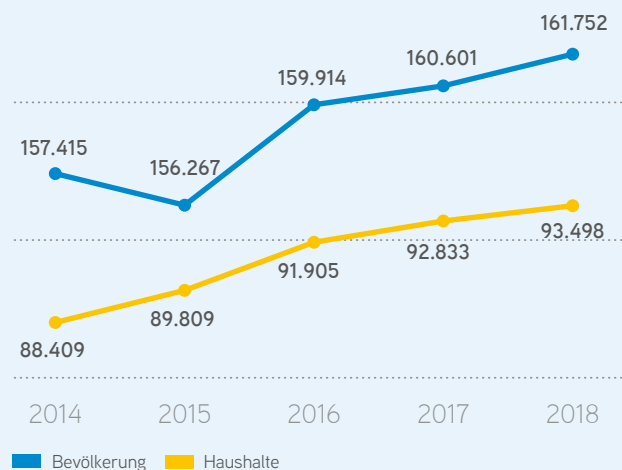
winnen Wohnformen wie MikroApartments in Heidelberg an Bedeutung. 2018 wurden unterdurchschnittlich wenige Wohnungen fertiggestellt. Je 1.000 Haushalte wurden zuletzt am Markt 24 Mietwohnungen angeboten – einer der niedrigsten Werte deutschlandweit. Neubaumieten korrigierten zu Beginn 2019 deutlich, nach starken Anstiegen in den Vorjahren.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	93.498   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	6.576   7,6 %
Haushalte Prognose 2030	96.151   2,8 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	22.289
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,3 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	64.212 €
SVP-Beschäftigte 2018	93.301
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.720   10,3 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	24.618   102,6

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

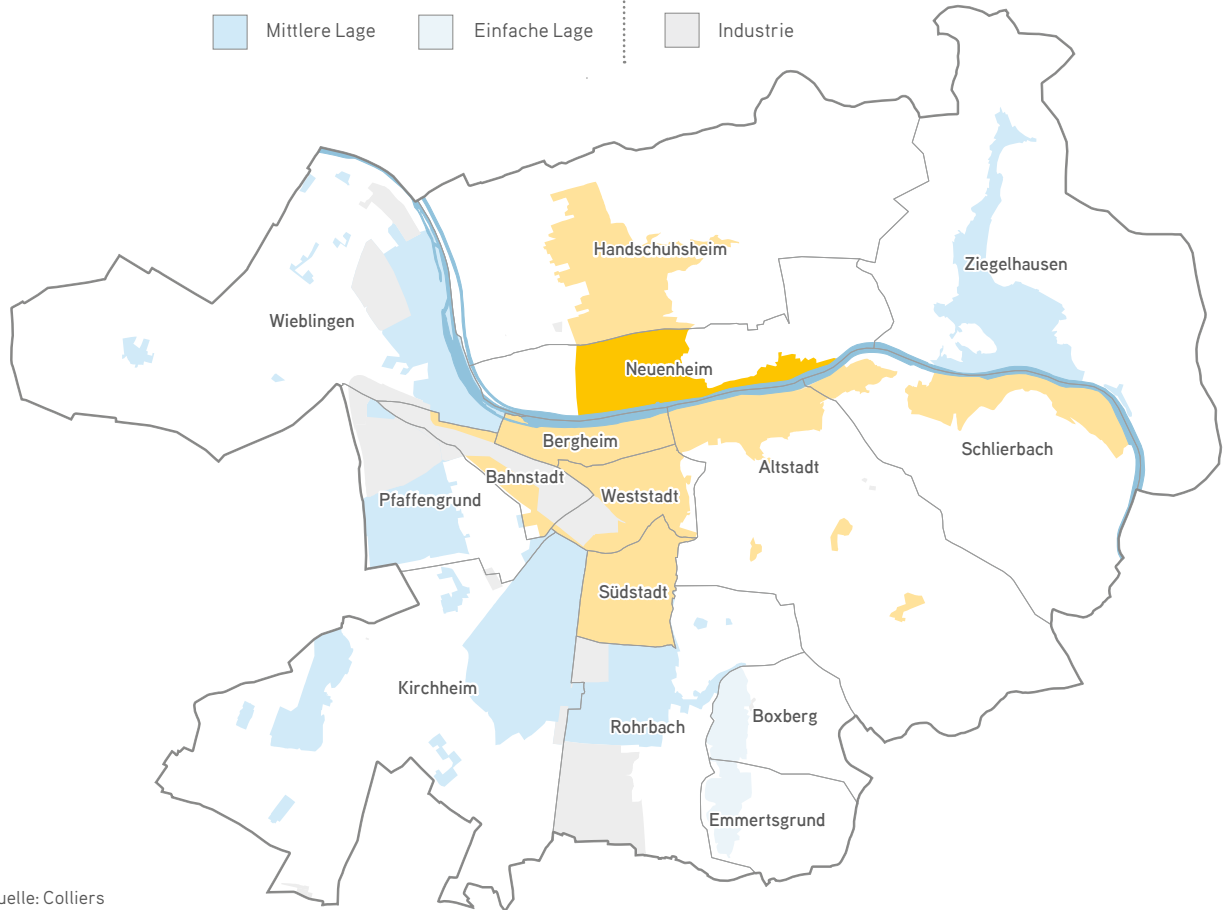
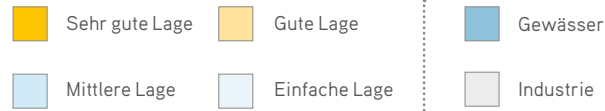
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# HEIDELBERG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	14,00 – 19,00 ▶	13,00 – 17,00 ▶	10,00 – 14,50 ▼	7,00 – 12,50 ▼
Neubau Erstvermietung	16,00 – 22,00 ▶	14,00 – 18,50 ▼	12,00 – 15,50 ▼	10,00 – 13,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	26,0 – 33,0 ▶	20,5 – 28,0 ▶	19,0 – 23,5 ▼	17,0 – 22,5 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	3.300 – 4.600 ▶	2.900 – 4.300 ▶	2.300 – 2.900 ▼	1.800 – 2.400 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	5.300 – 7.800 ▶	4.200 – 7.000 ▶	2.800 – 4.500 ▼	2.000 – 3.800 ▼
Neubau	6.000 – 8.500 ▶	5.200 – 7.500 ▶	4.200 – 5.600 ▶	3.800 – 4.700 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Heidelberg

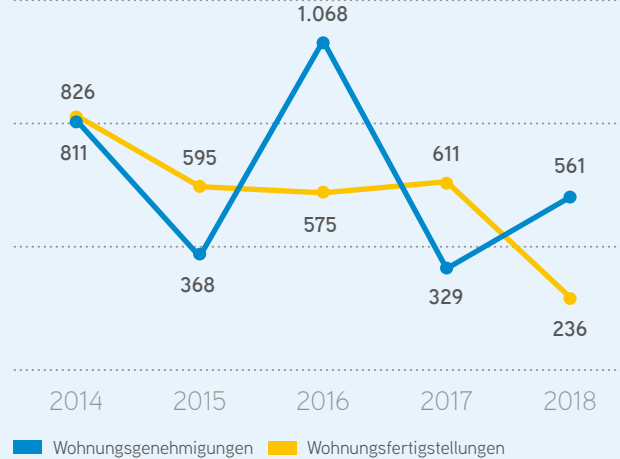
# HEIDELBERG

## Überblick

Wohnungsbestand	79.726
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	569
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	236
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	2.266
Mietangebote letztes Jahr	2.247
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	24,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	24,0
Anteil Wohnungen in MFH	81,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	79,0

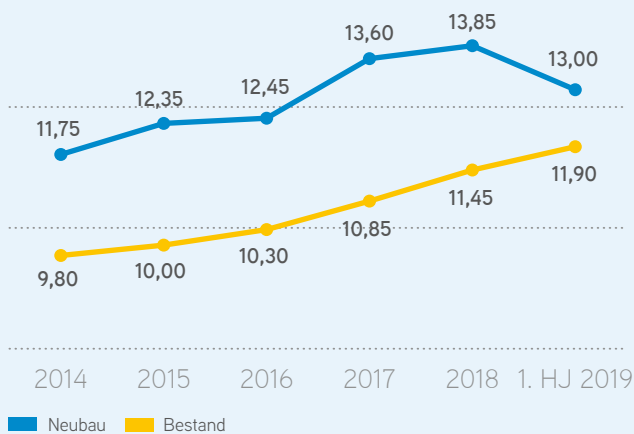
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



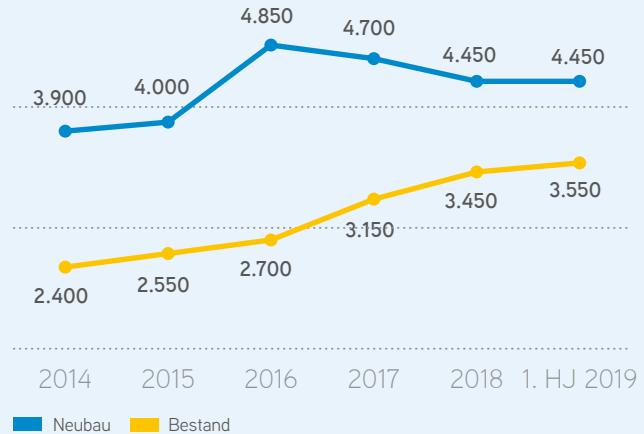
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



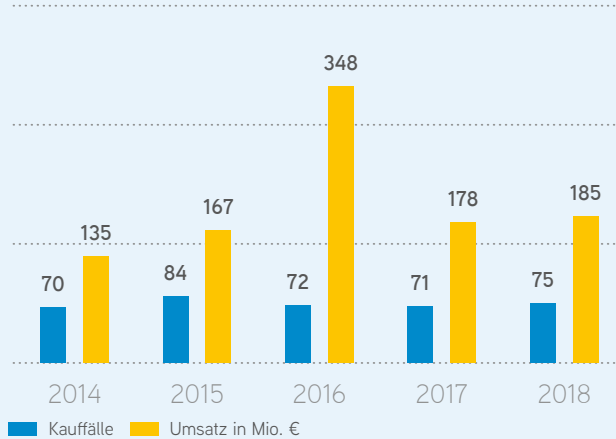
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



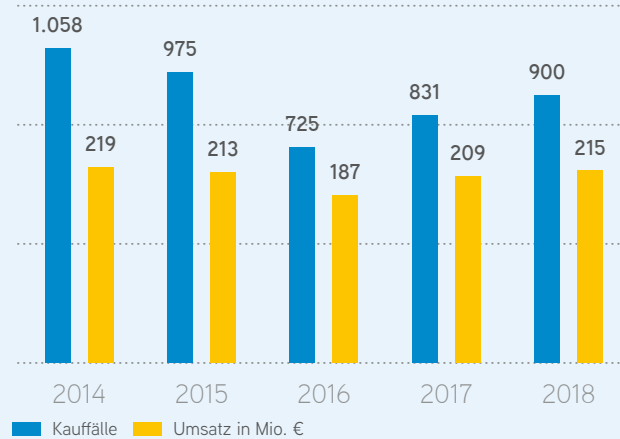
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg, 2018 Schätzung Colliers

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg, 2018 Schätzung Colliers



## STANDORT

Ingolstadt gehört zu den wirtschaftlich am stärksten wachsenden Städten Deutschlands und profitiert neben wachsenden Beschäftigtenzahlen auch von einem stetigen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum. So nahm die Zahl der Haushalte in den letzten 5 Jahren um rd. 4.900 zu (+7,7%). Das Mietangebot ist in den letzten 5 Jahren mit im Schnitt rd. 25 Wohnungen

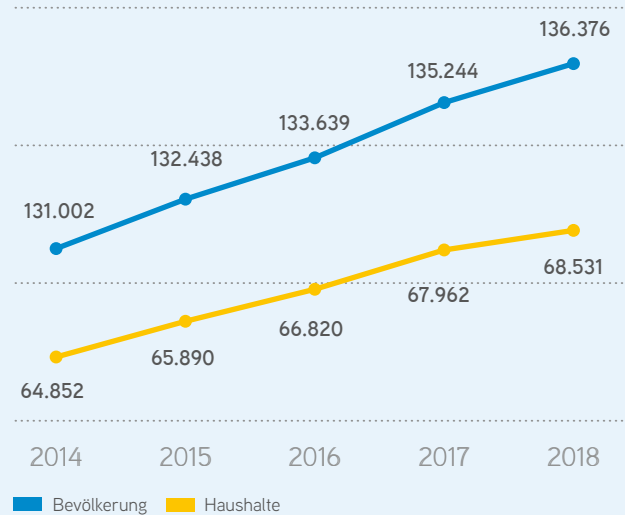
pro 1.000 Haushalte begrenzt und resultiert in einem Anstieg der Mieten in allen Segmenten – eine deutliche Angebotsverbesserung zeigte sich in 2018. Der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist mit 62 % relativ gering, so dass in diesem Segment Potenzial für Neubaumaßnahmen besteht – die Neubautätigkeit zeigte sich zuletzt zum Vorjahr positiv.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	68.531   2,0
Haushalte letzte 5 Jahre	4.917   7,7 %
Haushalte Prognose 2030	73.392   7,1 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	11.004
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,3 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	127.999 €
SVP-Beschäftigte 2018	107.058
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	15.323   16,7 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	27.333   113,9

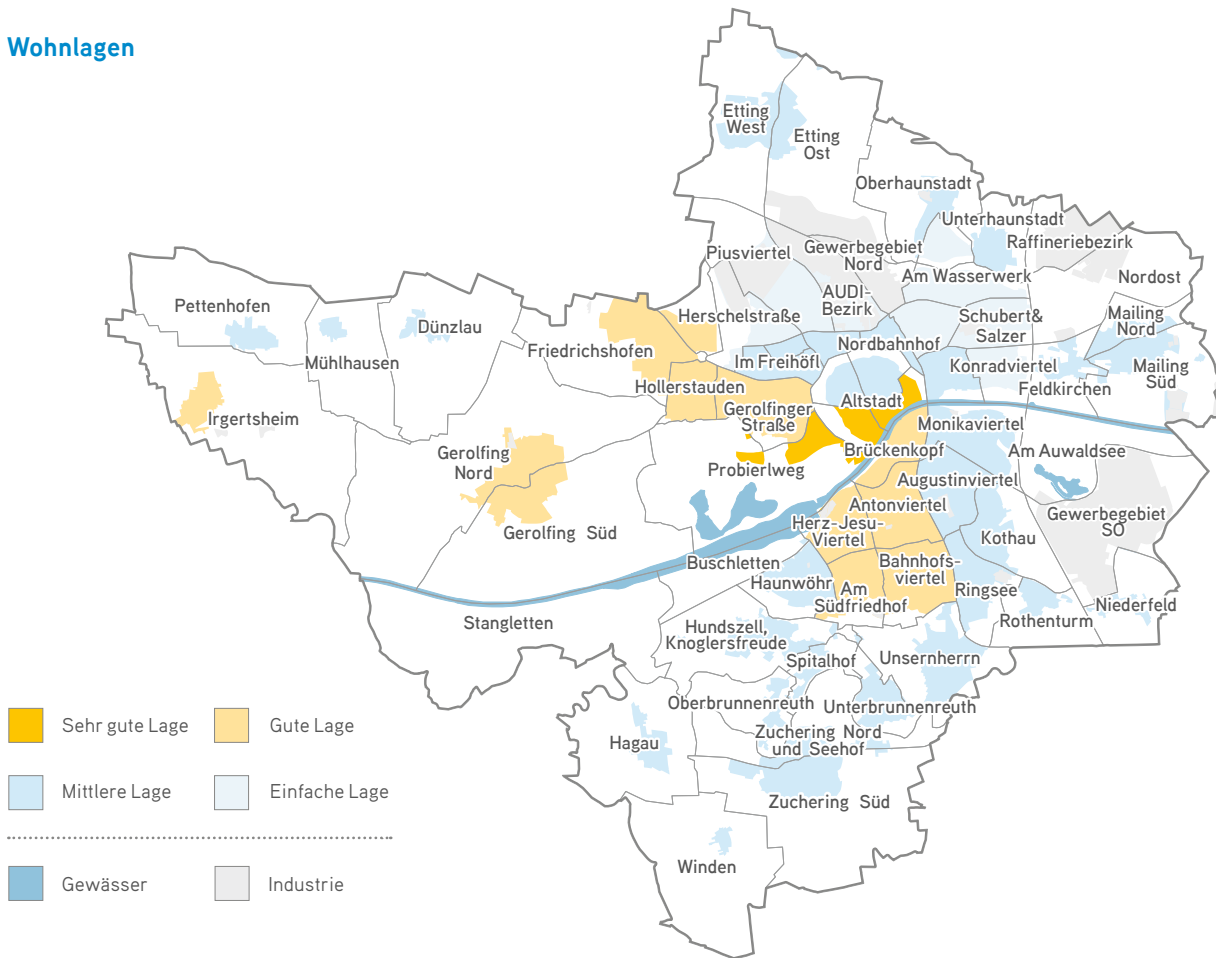
Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# INGOLSTADT

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	12,00 – 16,00 ▶	11,00 – 14,50 ▶	9,50 – 13,00 ▶	8,00 – 12,00 ▶
Neubau Erstvermietung	13,00 – 18,00 ▶	12,00 – 16,00 ▶	11,50 – 15,00 ▶	10,00 – 14,50 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	26,0 – 31,0 ▶	24,0 – 28,0 ▶	22,0 – 26,0 ▶	20,0 – 24,0 ▶
Preis pro m <sup>2</sup>	2.900 – 4.200 ▶	2.300 – 3.400 ▶	2.000 – 3.000 ▶	1.700 – 2.100 ▶
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.700 – 6.000 ▶	4.400 – 5.500 ▶	3.600 – 5.000 ▶	2.600 – 4.200 ▶
Neubau	5.500 – 7.300 ▶	5.000 – 6.600 ▶	4.800 – 5.700 ▶	4.300 – 5.300 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

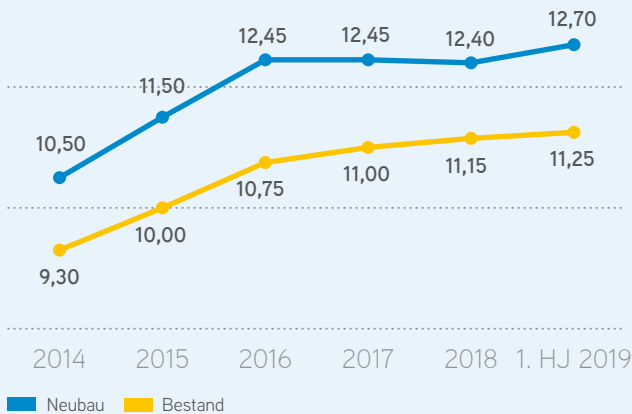
# INGOLSTADT

## Überblick

Wohnungsbestand	68.003
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.198
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.373
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	1.665
Mietangebote letztes Jahr	2.698
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	24,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	39,4
Anteil Wohnungen in MFH	62,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	86,7

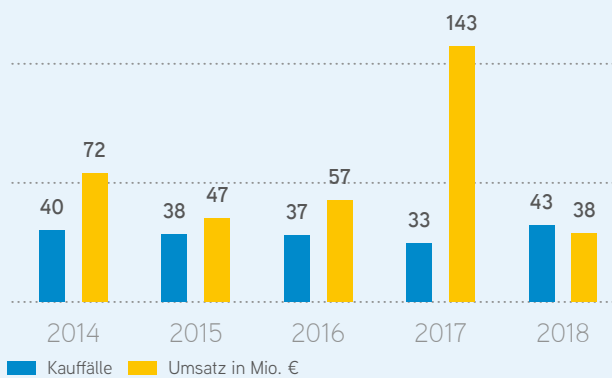
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



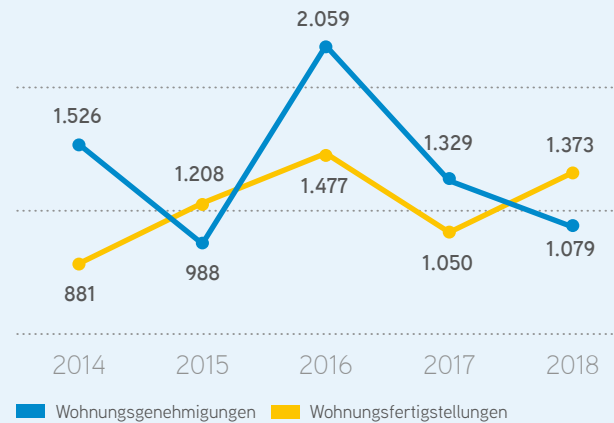
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



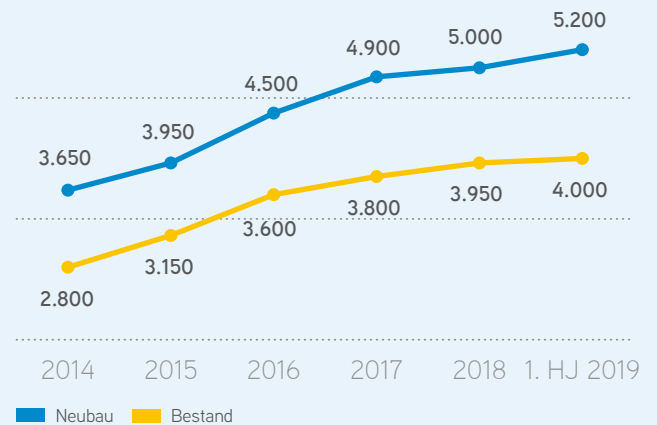
Quelle: Gutachterausschuss Ingolstadt

## Wohnungsbau



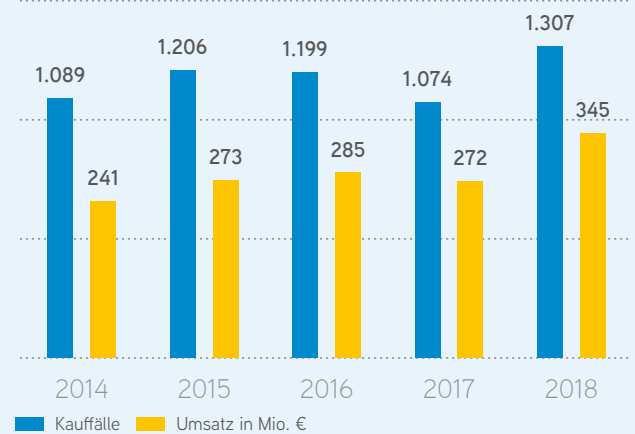
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Ingolstadt





## STANDORT

Als zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs mit hoher Wirtschaftsstärke kann Karlsruhe ein Beschäftigtenwachstum verzeichnen (+ 6,4 % seit 2013). Auch die Haushaltszahlen entwickeln sich positiv und erhöhen die Wohnraumnachfrage, die nicht von den letztjährigen Wohnungsbauaktivitäten kompensiert werden kann, auch wenn ein Anstieg des Mietangebots

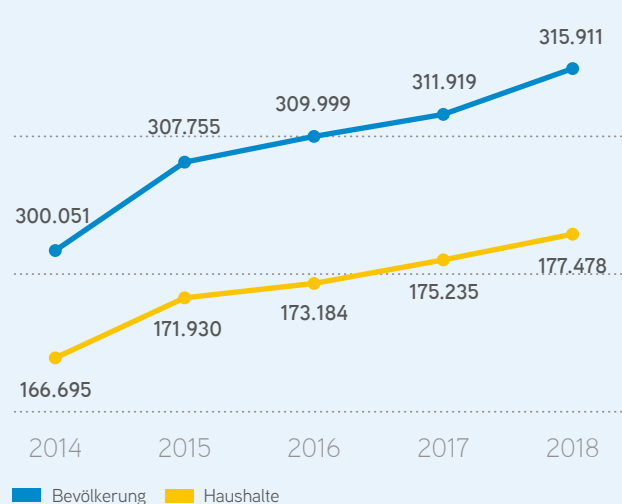
und der neu gebauten Wohnungen zu erkennen war. Resultat sind vom Gesamtrend steigende Miet- und Kaufpreise im Neubau- und Bestandssegment, trotz auftretender kurzer Korrekturphasen. Der Markt für Investments in Wohn- und Geschäftshäuser zeigt das fünfte Jahr in Folge ein leichtes Wachstum zum Vorjahr.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	177.478   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	11.310   6,8 %
Haushalte Prognose 2030	180.537   1,7 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	41.529
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,4 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	78.491 €
SVP-Beschäftigte 2018	177.212
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	10.678   6,4 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	24.962   104,0

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

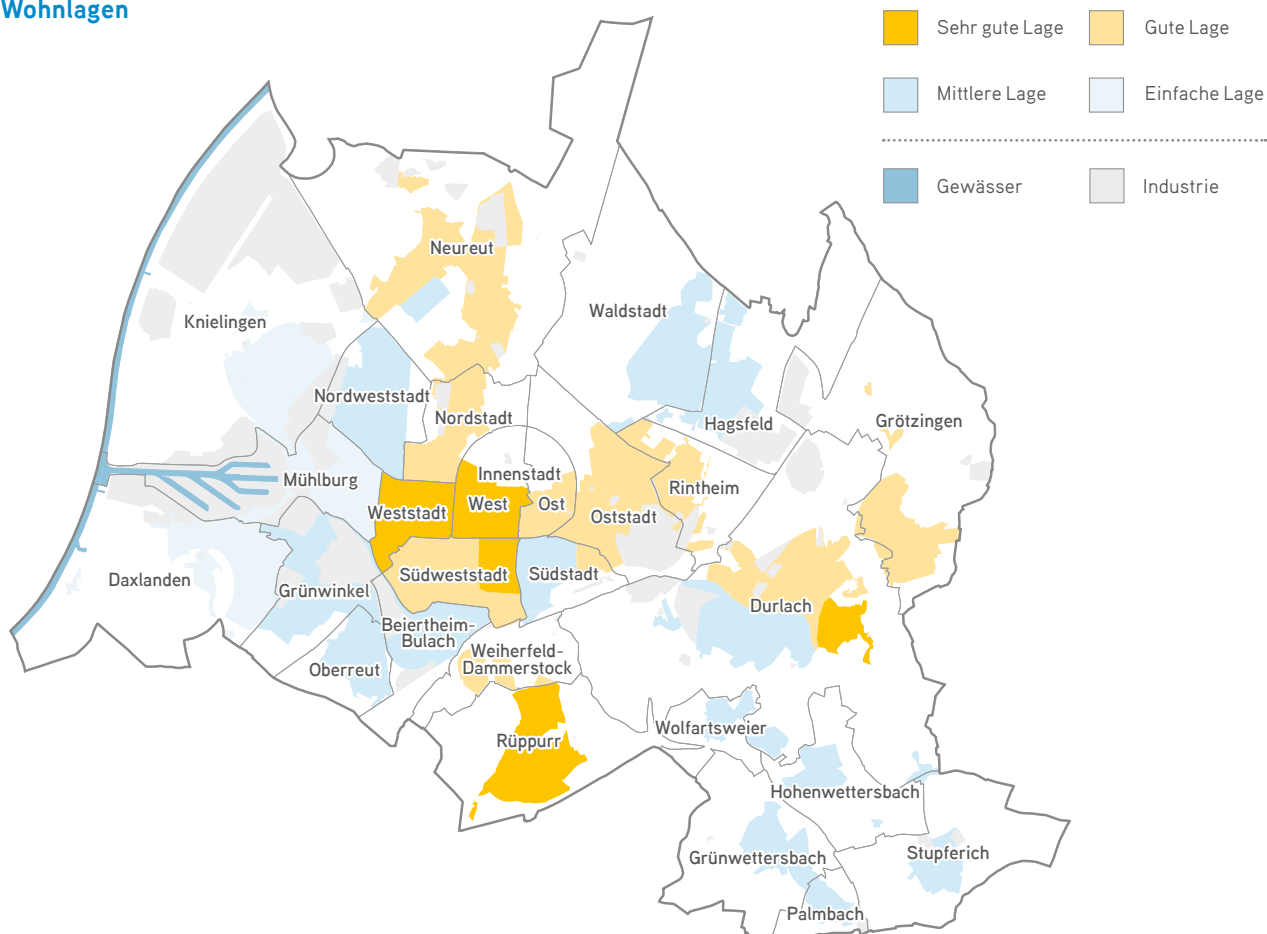
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# KARLSRUHE

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 15,50 ▶	10,50 – 14,00 ▶	9,00 – 13,50 ◻	8,00 – 12,50 ◻
Neubau Erstvermietung	13,00 – 16,00 ▶	12,00 – 14,00 ▶	10,00 – 13,50 ▶	9,50 – 12,50 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	23,0 – 30,0 ▶	21,0 – 26,0 ▶	17,5 – 21,5 ▶	16,0 – 20,0 ▶
Preis pro m <sup>2</sup>	3.100 – 4.300 ▶	2.400 – 3.300 ▶	2.100 – 2.800 ▶	1.800 – 2.500 ▶
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.800 – 6.200 ▶	3.400 – 5.000 ▶	3.000 – 4.500 ▶	2.500 – 4.300 ▶
Neubau	4.600 – 6.500 ▶	4.000 – 5.400 ▶	3.700 – 4.900 ▶	3.400 – 4.500 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Karlsruhe

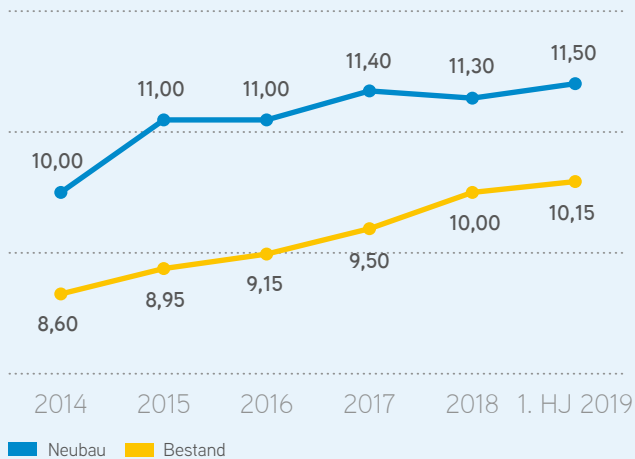
# KARLSRUHE

## Überblick

Wohnungsbestand	156.848
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	611
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	815
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	3.478
Mietangebote letztes Jahr	3.938
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	20,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	22,2
Anteil Wohnungen in MFH	79,9 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	82,9

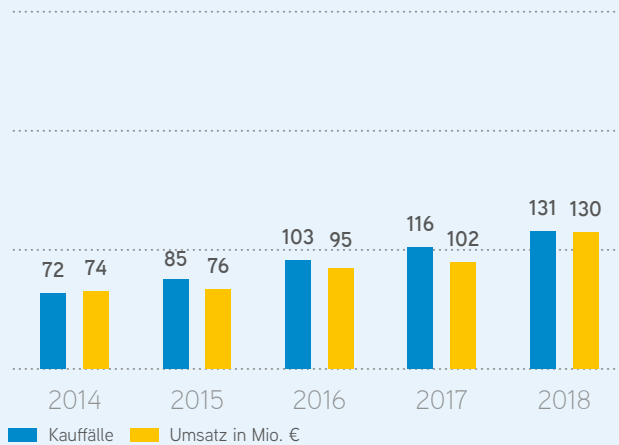
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



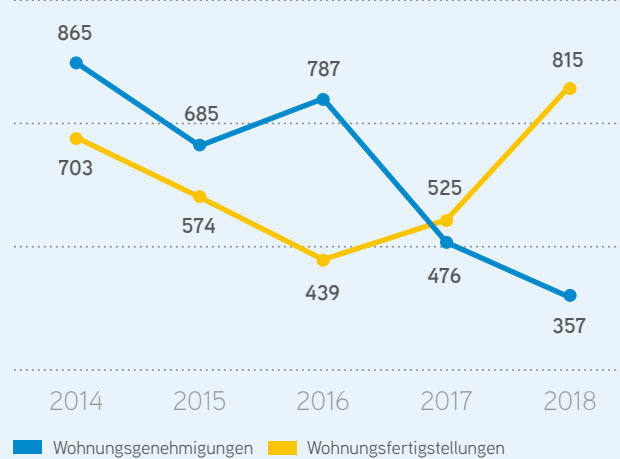
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



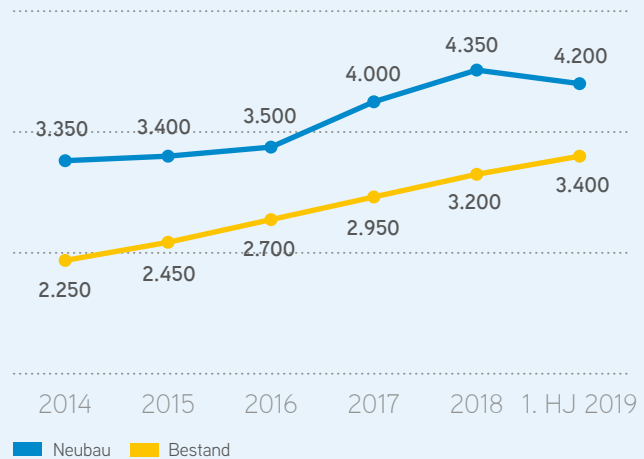
Quelle: Gutachterausschuss Karlsruhe

## Wohnungsbau



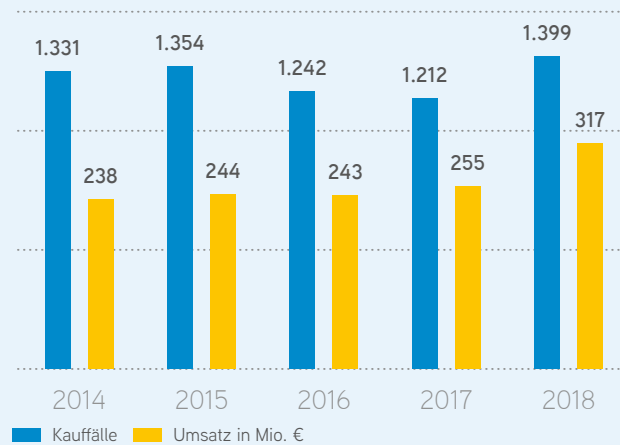
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Karlsruhe



## STANDORT

Kiel, die nördlichste Großstadt Deutschlands, durchlief in der Vergangenheit einen Strukturwandel und hat sich zu einem attraktiven Dienstleistungsstandort entwickelt. Der Status als Landeshauptstadt und die Universität sind von großer Bedeutung für Kiel. Während die Zahl der Haushalte um fast 7.000 in den letzten 5 Jahren gestiegen ist, waren die Neubauzahlen im

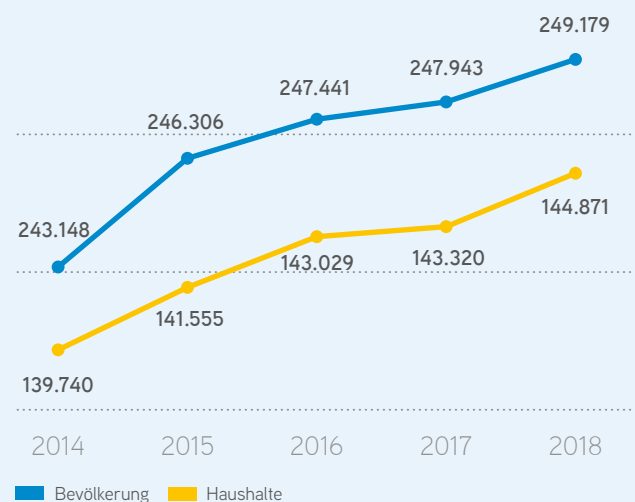
Wohnungsbau zu gering. Hieraus resultieren steigende Mieten und Kaufpreise – dennoch ist die Wohnungsverfügbarkeit deutlich besser als in vergleichbaren Städten, da das Angebot an Mietwohnungen ausgeweitet wurde. Der lokale Investmentmarkt ist klein, überzeugte aber in den vergangenen Jahren durch sein konstantes Transaktionsvolumen.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	144.871   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	6.852   5,0 %
Haushalte Prognose 2030	155.420   7,3 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	17.569
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,1 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	61.548 €
SVP-Beschäftigte 2018	123.935
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	13.495   12,2 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	21.549   89,8

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

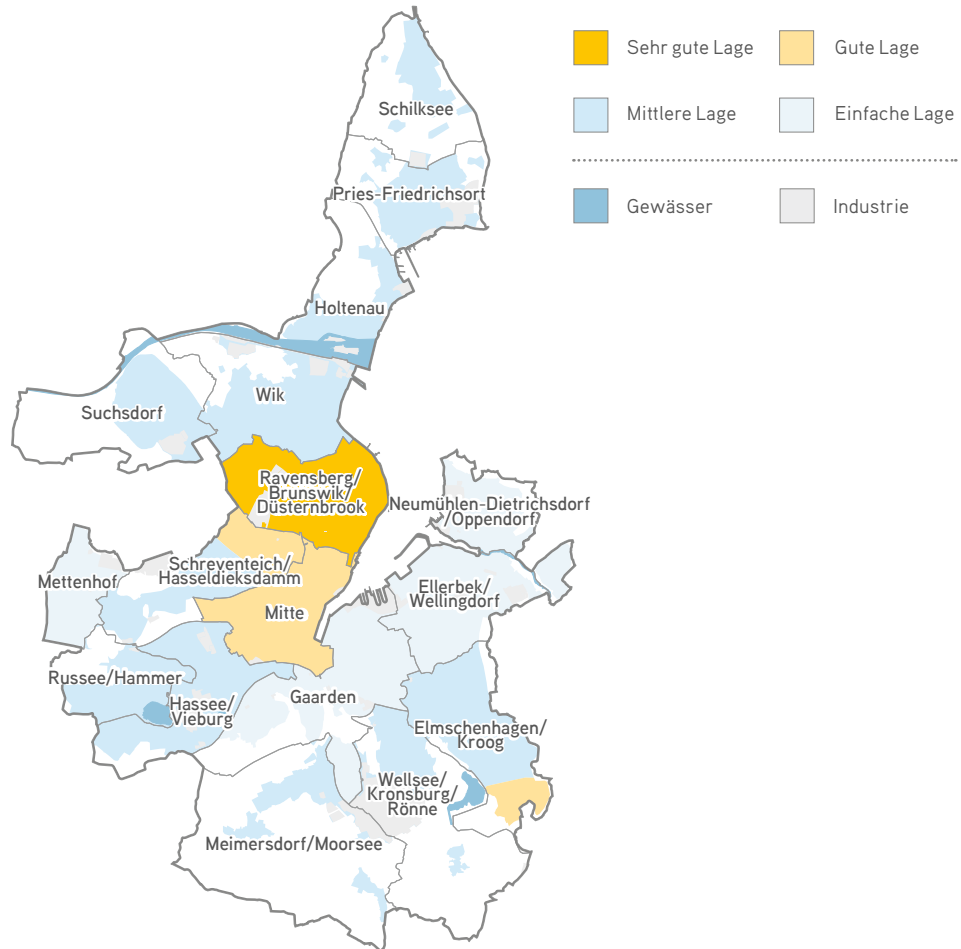
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# KIEL

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	10,00 – 14,50 ▶	9,00 – 13,00 ▶	7,50 – 11,00 ▼	6,50 – 10,00 ▼
Neubau Erstvermietung	12,00 – 15,50 ▶	11,00 – 14,00 ▶	10,00 – 13,00 ▶	9,00 – 12,00 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	20,0 – 24,0 ▶	19,0 – 22,0 ▶	16,0 – 19,0 ▼	14,0 – 18,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	2.000 – 3.900 ▶	1.500 – 3.000 ▶	1.000 – 2.000 ▼	800 – 1.500 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.700 – 6.300 ▶	3.200 – 5.000 ▶	2.400 – 4.200 ▶	1.600 – 3.200 ▶
Neubau	5.200 – 6.700 ▶	4.300 – 6.000 ▶	3.500 – 4.800 ▶	3.200 – 3.900 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Kiel

# KIEL

## Überblick

Wohnungsbestand	134.355
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	438
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	429
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	6.526
Mietangebote letztes Jahr	7.390
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	45,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	51,0
Anteil Wohnungen in MFH	79,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	71,8

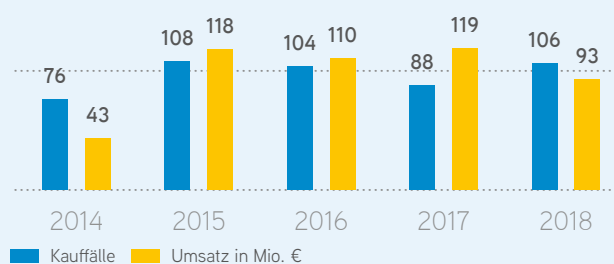
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



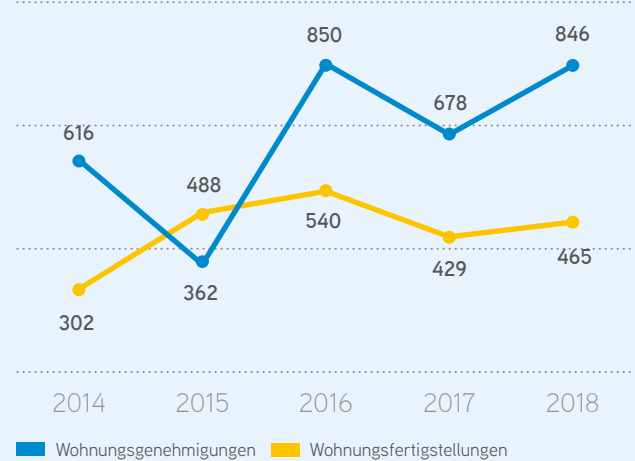
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



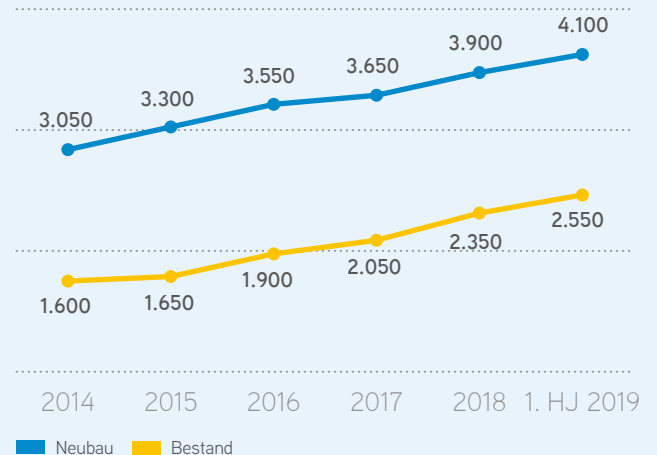
Quelle: Gutachterausschuss Kiel

## Wohnungsbau



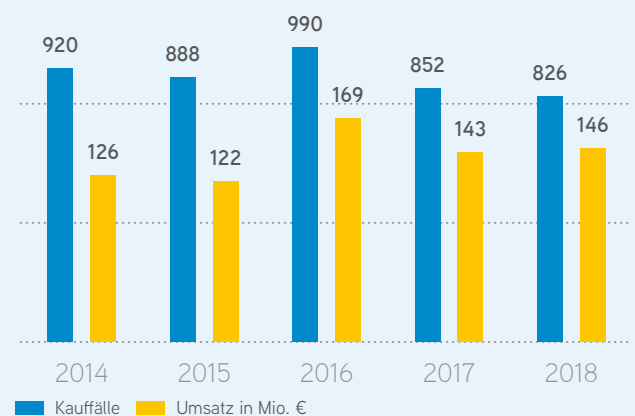
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Kiel



## STANDORT

Köln behauptet seinen Status als Millionenstadt – bei weiter steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen. So liegt die Zahl der Haushalte heute um rd. 40.000 höher als vor 5 Jahren. Auch die Wirtschaft zeigt sich dynamisch und das BIP wuchs mit 2,8 % p.a. zuletzt stärker als im Bundestrend. Trotz des Booms ist die Neubautätigkeit zu gering, um die Nach-

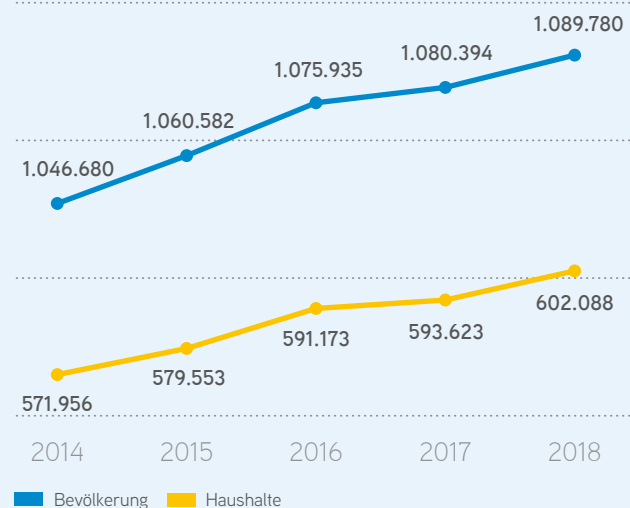
frage decken zu können. Während in den letzten 5 Jahren jährlich rd. 17.100 Mietwohnungen am Markt angeboten wurden, waren es 2018 fast 2.000 weniger – das im Vergleich zur Nachfrage zu geringe Angebot wirkte sich entsprechend auf die Mieten aus. Während die Neubaumieten 2018 leicht korrigierten, ist die Entwicklung 2019 wieder positiv.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	602.088   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	40.036   7,1%
Haushalte Prognose 2030	656.696   9,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	65.765
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,8%
BIP pro Beschäftigtem 2018	77.609 €
SVP-Beschäftigte 2018	568.635
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	69.730   14,0%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	25.356   105,6

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

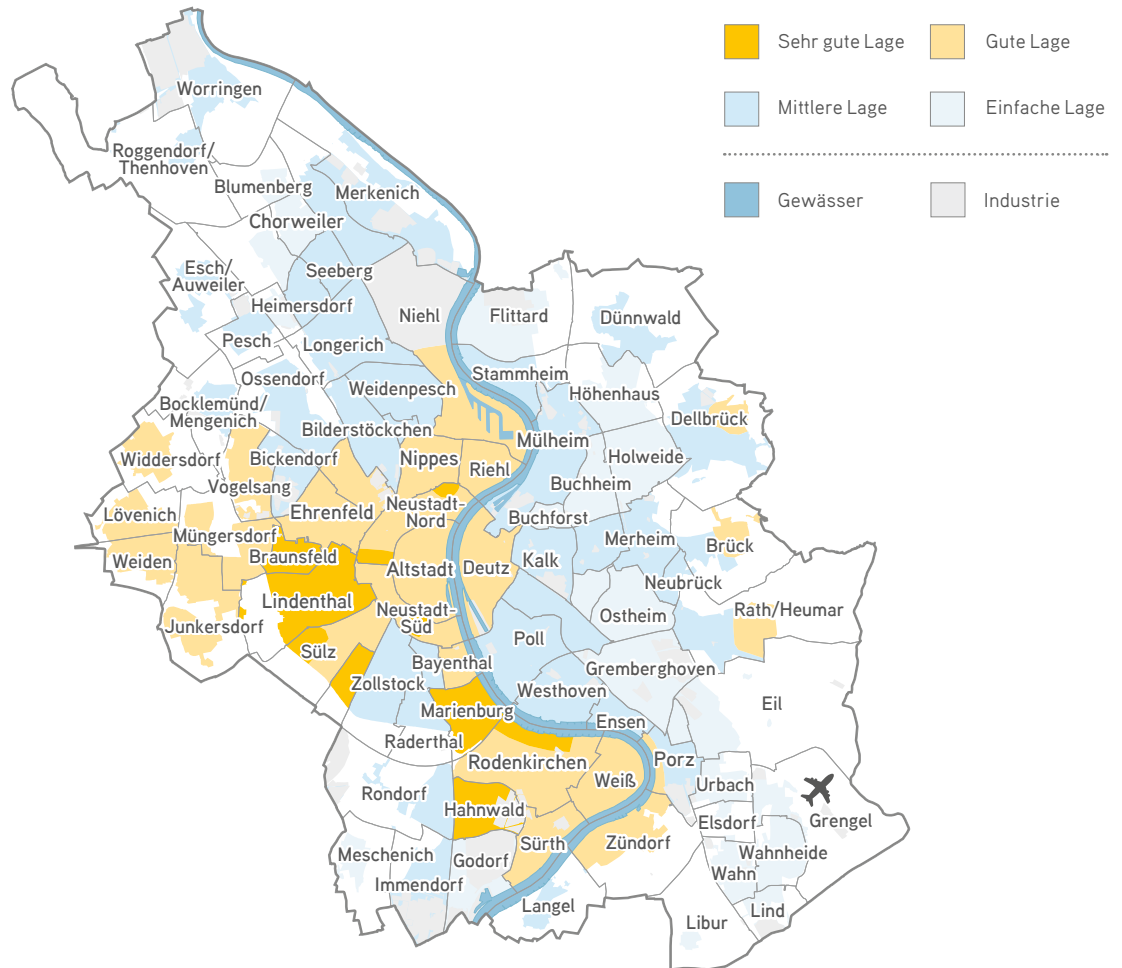
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# KÖLN

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	13,00 – 19,00 ▼	12,00 – 17,50 ▼	9,50 – 14,00 ▼	7,50 – 12,50 ▼
Neubau Erstvermietung	14,00 – 23,00 ▼	13,00 – 20,00 ▼	11,50 – 16,50 ▼	9,50 – 14,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	22,5 – 30,5 ▼	21,0 – 27,5 ▼	18,0 – 23,0 ▼	14,5 – 19,5 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	3.000 – 5.000 ▼	2.200 – 3.500 ▼	1.900 – 2.600 ▼	1.400 – 2.200 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	5.000 – 8.000 ▼	4.000 – 7.000 ▼	3.000 – 4.900 ▼	2.200 – 3.900 ▼
Neubau	7.200 – 9.000 ▼	5.500 – 8.000 ▼	4.700 – 6.800 ▼	4.000 – 5.400 ▼

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Köln



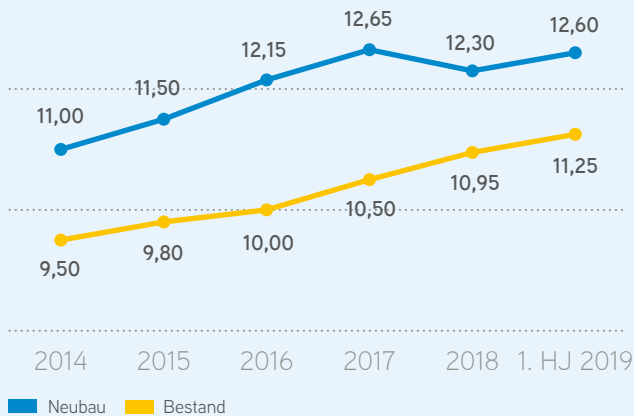
# KÖLN

## Überblick

Wohnungsbestand	558.423
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	3.270
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	3.653
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	17.083
Mietangebote letztes Jahr	15.139
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	29,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	25,1
Anteil Wohnungen in MFH	82,9 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	76,8

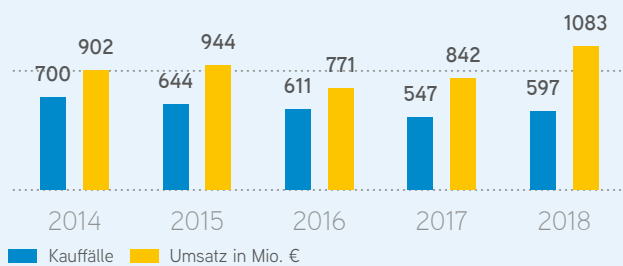
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



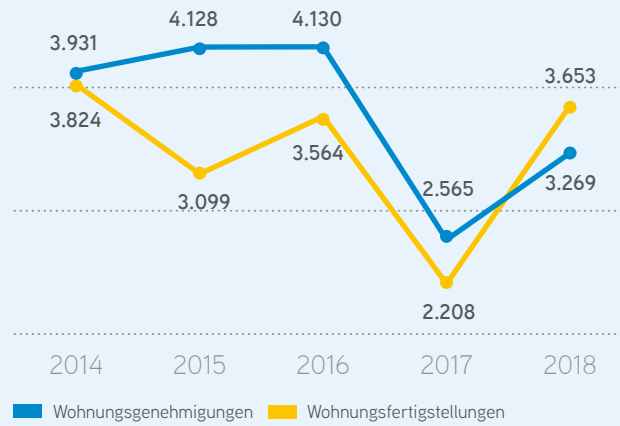
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



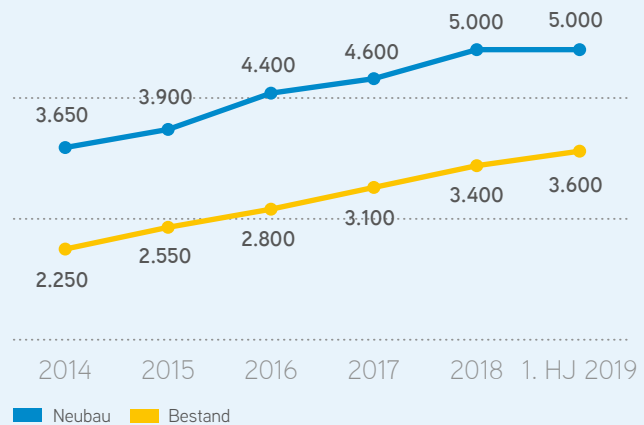
Quelle: Gutachterausschuss Köln

## Wohnungsbau



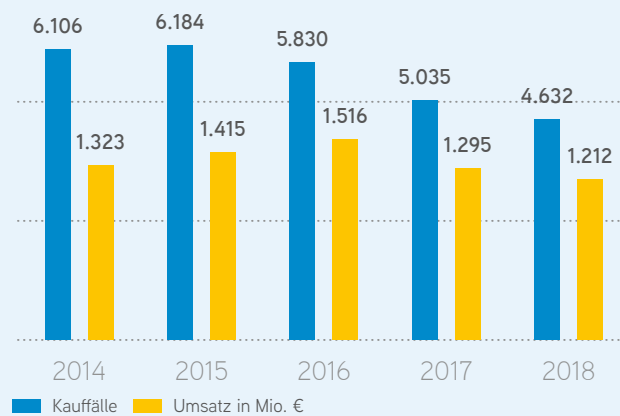
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Köln



## STANDORT

Krefeld profitiert von der Nähe zu Düsseldorf und konnte in den vergangenen 5 Jahren ein Haushaltswachstum von 3,6 % verzeichnen, wodurch etwa 4.000 neue Haushalte entstanden. Die Prognose bis 2030 kann als stabil bezeichnet werden – dies ist im Vergleich zu vielen Klein- und Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen positiv zu bewerten. Die wirtschaftliche Situa-

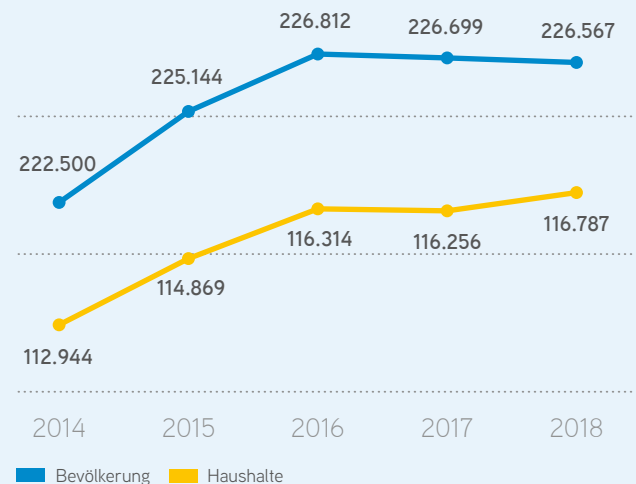
tion ist solide mit leicht positivem Trend. Aufgrund des Preisniveaus stellt Krefeld einen alternativen Wohnstandort für Pendler, vor allem nach Düsseldorf, dar. Bei Wohninvestments gewinnt die Stadt an Bedeutung und so zeigt Krefeld aufgrund der höheren erzielbaren Renditen in den letzten 3 Jahren erhöhte Kauffallzahlen von Wohn- und Geschäftshäusern.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	116.787   1,9
Haushalte letzte 5 Jahre	4.067   3,6 %
Haushalte Prognose 2030	116.228   -0,5 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	12.905
BIP letzte 5 Jahre p.a.	0,5 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	63.801 €
SVP-Beschäftigte 2018	93.204
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.305   9,8 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	23.575   98,2

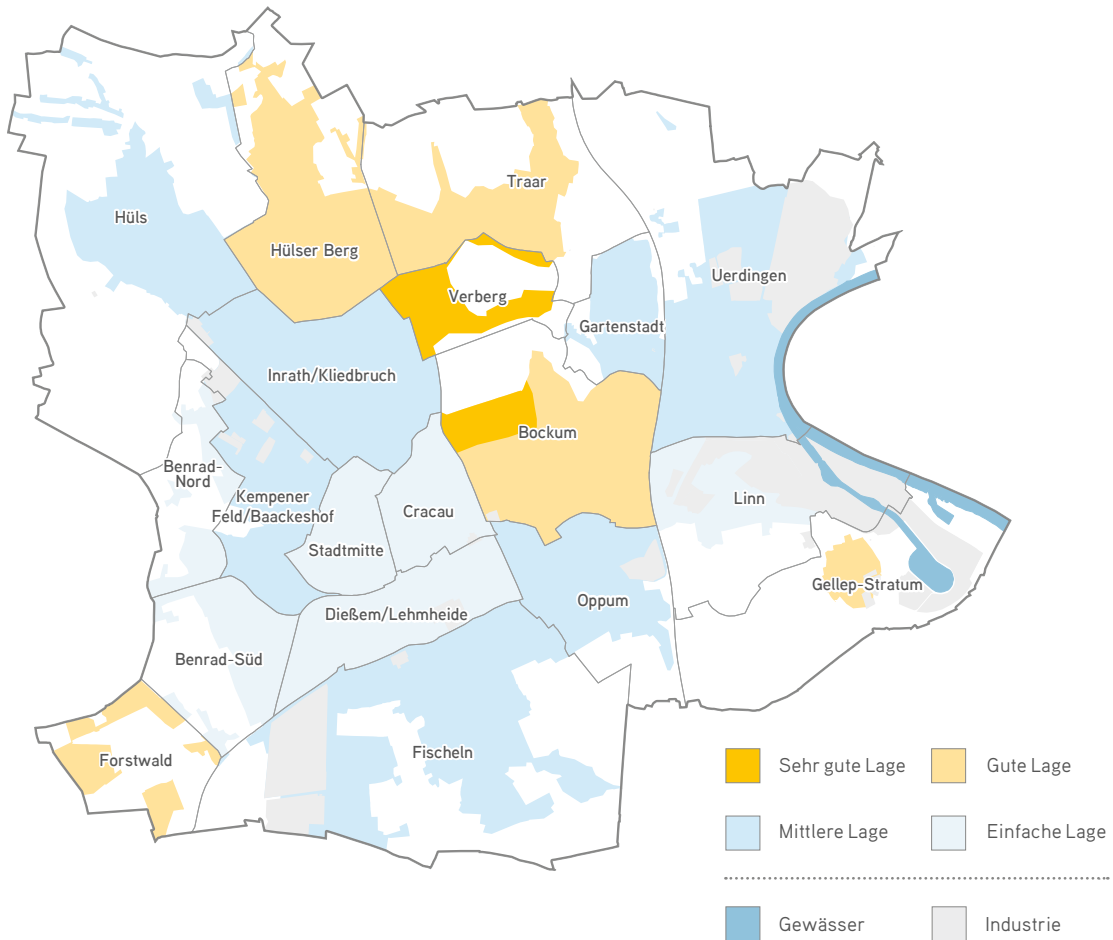
Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# KREFELD

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	9,00 – 13,50 ▶	8,00 – 11,50 ▶	7,00 – 10,00 ▶	6,00 – 9,50 ▶
Neubau Erstvermietung	12,00 – 16,50 ▶	11,00 – 14,00 ▶	10,00 – 13,00 ▶	8,50 – 12,00 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	15,5 – 19,0 ▶	13,5 – 16,0 ▼	11,0 – 14,0 ▼	9,5 – 12,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	1.200 – 1.900 ▶	1.000 – 1.400 ▼	800 – 1.200 ▼	500 – 900 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.200 – 4.200 ▶	2.500 – 4.000 ▶	1.800 – 3.600 ▶	1.400 – 2.700 ▶
Neubau	3.800 – 4.600 ▶	3.400 – 4.100 ▶	3.000 – 4.200 ▶	2.800 – 4.000 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

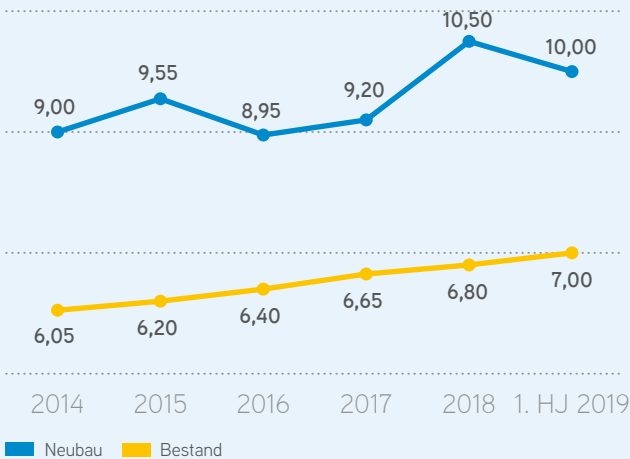
# KREFELD

## Überblick

Wohnungsbestand	120.097
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	278
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	252
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	4.558
Mietangebote letztes Jahr	4.733
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	39,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	40,5
Anteil Wohnungen in MFH	68,4 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	84,4

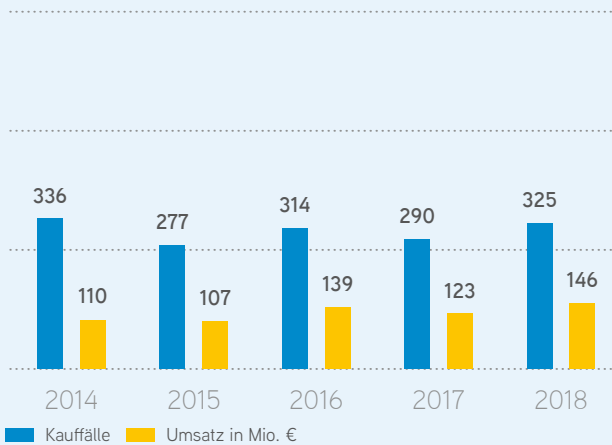
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



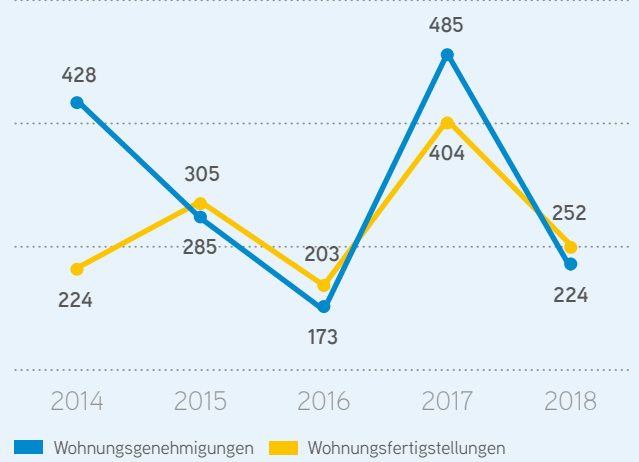
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



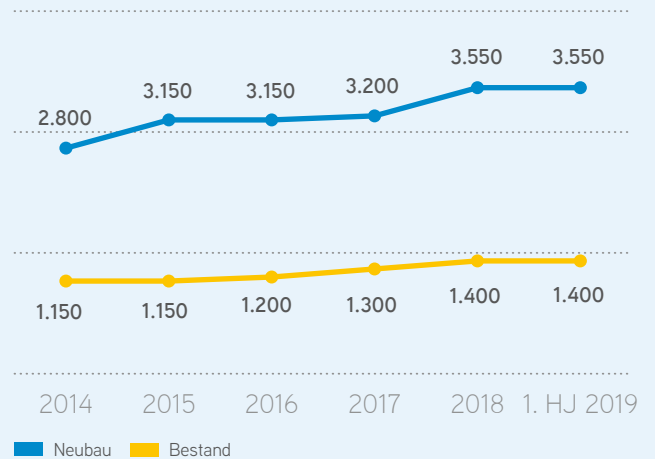
Quelle: Gutachterausschuss Krefeld

## Wohnungsbau



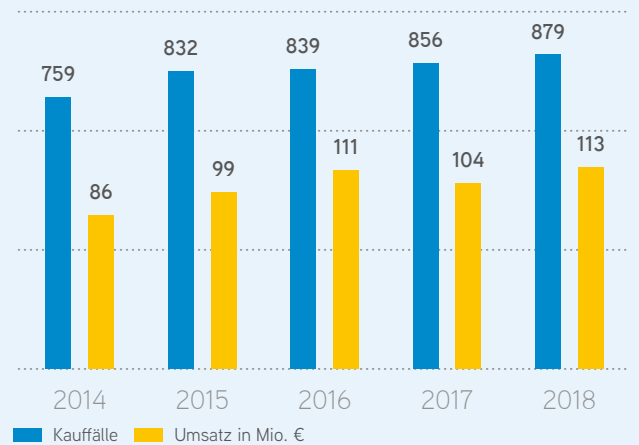
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Krefeld



## STANDORT

Die boomende Metropole Leipzig registriert seit Jahren steigende Einwohnerzahlen. Trotz verhältnismäßig niedriger ökonomischen Kennzahlen erfreut sich die Stadt starker Zuwanderung, auch nennenswert von Studierenden getrieben. Die Wohnraumnachfrage ist entsprechend hoch und die Genehmigungszahlen konnten in den letzten Jahren mehr als verdop-

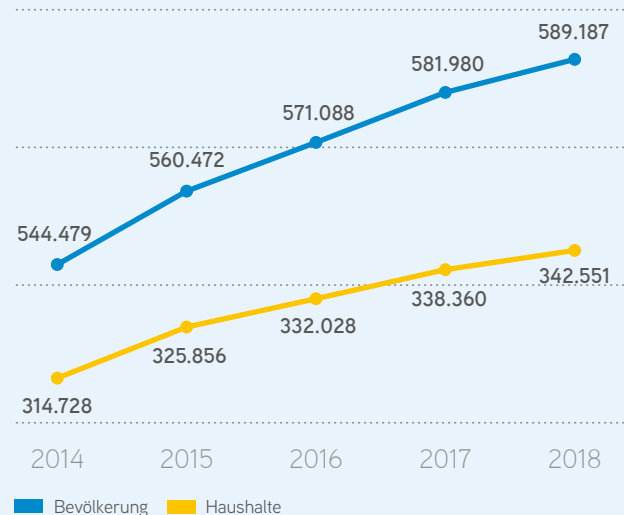
pelt werden. Neue kleinteiligere Wohnformen wie Mikro- oder Studentenapartments erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Aufgrund der Standortattraktivität zeigen sich sowohl der Wohnungsneubau als auch die Mieten- und Kaufpreise dynamisch. Dennoch befinden sich die Preise auch aktuell noch auf einem moderaten Niveau.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	342.551   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	35.290   11,5 %
Haushalte Prognose 2030	367.578   7,3 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	38.653
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,4 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	55.521 €
SVP-Beschäftigte 2018	269.009
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	40.019   17,5 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	20.755   86,5

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

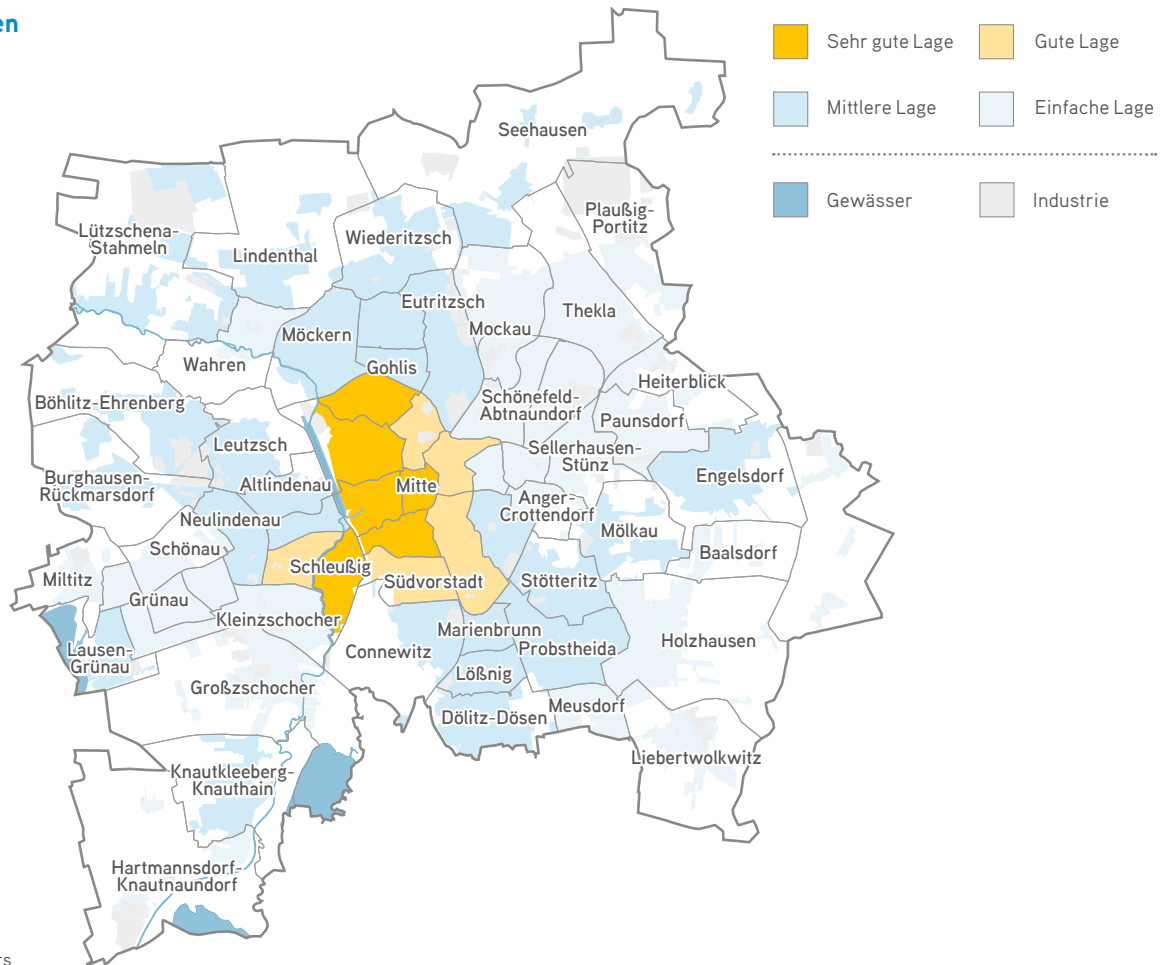
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# LEIPZIG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	8,00 – 12,50 ▶	7,00 – 11,50 ▶	6,50 – 10,50 ▼	5,50 – 8,00 ▼
Neubau Erstvermietung	11,50 – 16,00 ▶	11,00 – 14,50 ▶	9,50 – 12,00 ▶	9,00 – 11,50 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	26,0 – 33,0 ▶	25,0 – 28,0 ▶	23,0 – 26,5 ▶	22,0 – 25,0 ▶
Preis pro m <sup>2</sup>	2.000 – 2.800 ▶	1.500 – 2.100 ▶	1.350 – 1.700 ▶	1.200 – 1.500 ▶
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	2.800 – 5.100 ▶	2.300 – 4.600 ▶	1.800 – 3.800 ▶	1.600 – 3.000 ▶
Neubau	4.200 – 6.000 ▶	3.900 – 5.500 ▶	3.400 – 4.400 ▶	3.200 – 3.400 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

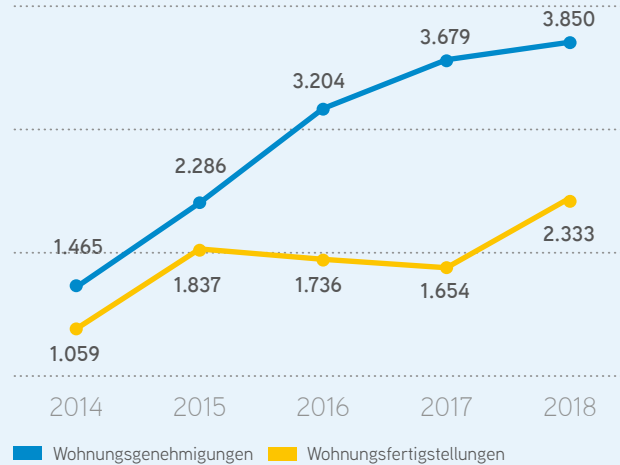
# LEIPZIG

## Überblick

Wohnungsbestand	336.885
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.724
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.333
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	36.065
Mietangebote letztes Jahr	31.594
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	109,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	92,2
Anteil Wohnungen in MFH	89,2 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	70,0

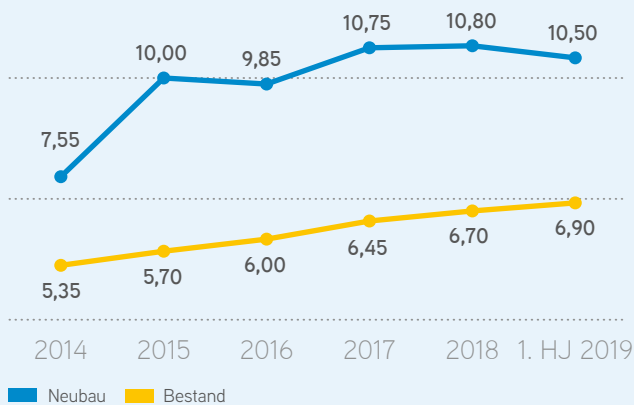
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



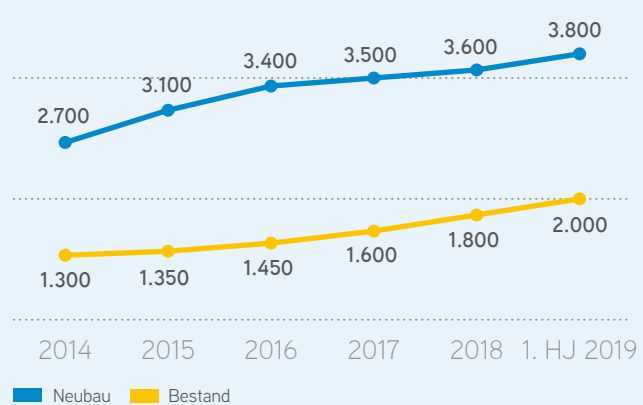
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



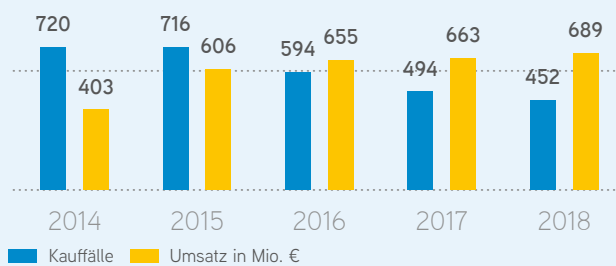
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



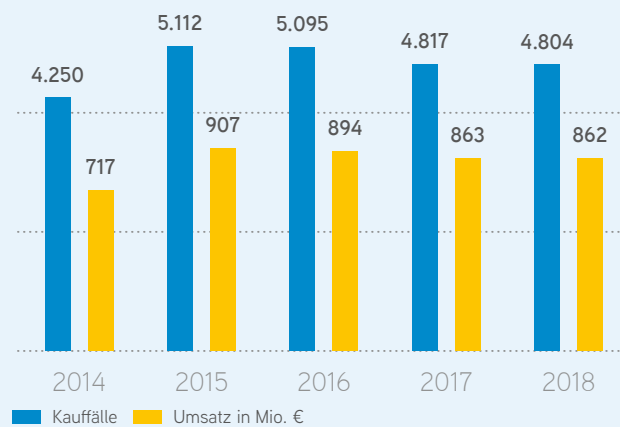
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Leipzig

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Leipzig



## STANDORT

Die Nähe zu den beiden Großstädten Köln und Düsseldorf macht Leverkusen zu einem attraktiven Wohnstandort in einer starken Wirtschaftsregion. Die Stadt profitiert von der ansässigen Pharmaindustrie, die eine gute wirtschaftliche Basis darstellt. Seit Jahren steigt die Bevölkerungszahl an, während sich die Zahl der neu gebauten Wohnungen, mit Ausnahme

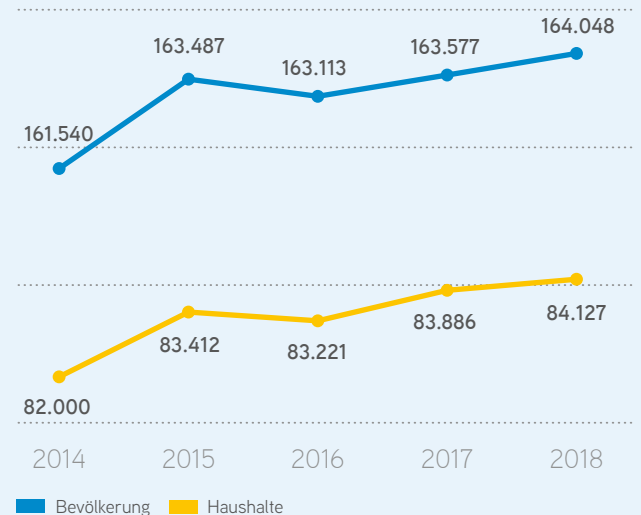
im Jahr 2017, auf niedrigem Niveau befindet. Aufgrund des prognostizierten Haushaltswachstums von 4,3% bis zum Jahr 2030 ist von einer weiteren Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Das Preisniveau für neu vermietete Bestandswohnungen ist mit knapp über 8,00 €/m<sup>2</sup> deutlich niedriger als in den nahegelegenen Großstädten Köln und Düsseldorf.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	84.127   2,0
Haushalte letzte 5 Jahre	2.493   3,1%
Haushalte Prognose 2030	87.778   4,3%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	8.444
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,1%
BIP pro Beschäftigtem 2018	85.964 €
SVP-Beschäftigte 2018	63.962
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	3.412   5,6%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	24.349   101,5

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte

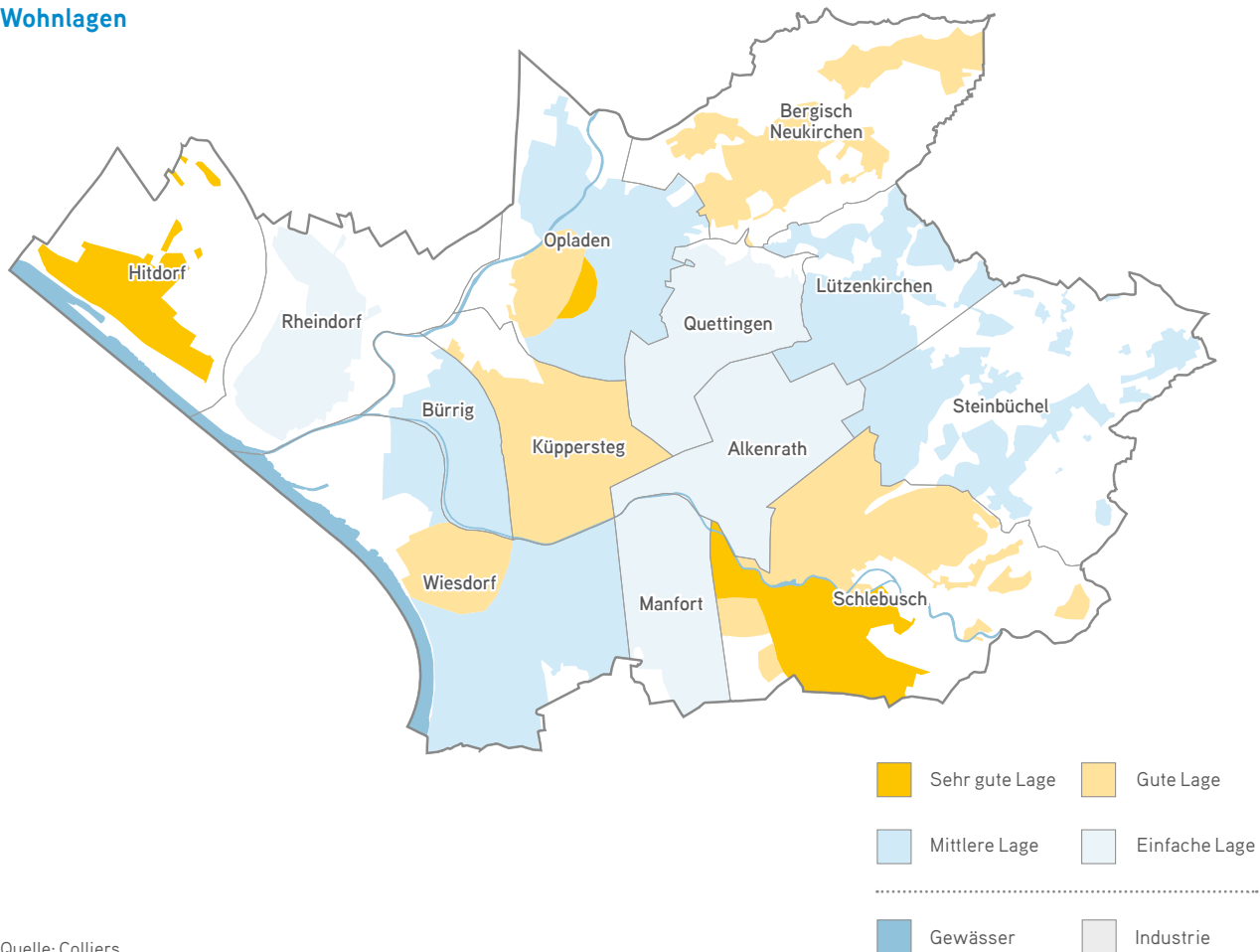


Quelle: bulwiengesa AG



# LEVERKUSEN

## Wohnlagen



	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	9,00 – 12,00 ▶	8,00 – 11,00 ▶	7,00 – 10,00 ▶	6,00 – 9,50 ▼
Neubau Erstvermietung	12,00 – 14,00 ▶	11,00 – 13,00 ▶	10,00 – 12,00 ▶	8,00 – 11,00 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	15,0 – 19,5 ▶	13,0 – 16,0 ▶	11,0 – 14,5 ▼	10,0 – 13,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	1.100 – 2.700 ▶	1.000 – 2.400 ▶	900 – 1.900 ▼	750 – 1.500 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	2.500 – 3.600 ▶	2.400 – 3.400 ▶	1.900 – 3.200 ▶	1.600 – 2.900 ▶
Neubau	3.600 – 4.700 ▶	3.400 – 4.200 ▶	3.000 – 3.500 ▶	2.700 – 3.000 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Leverkusen

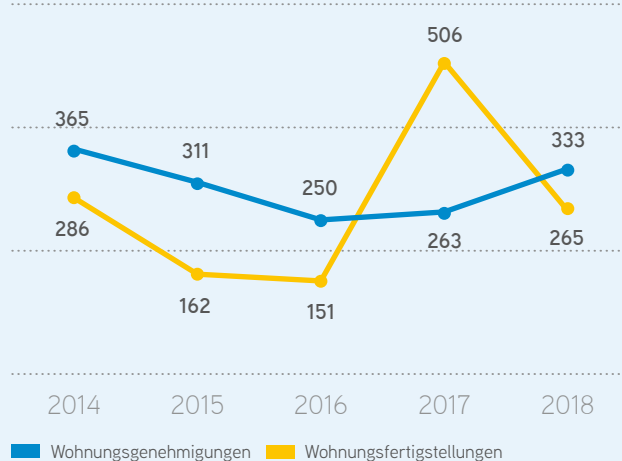
# LEVERKUSEN

## Überblick

Wohnungsbestand	81.839
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	274
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	265
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	2.217
Mietangebote letztes Jahr	2.109
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	26,6
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	25,1
Anteil Wohnungen in MFH	69,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	84,4

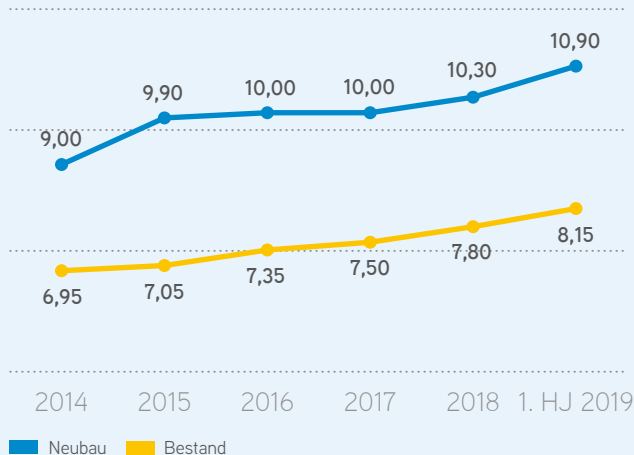
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



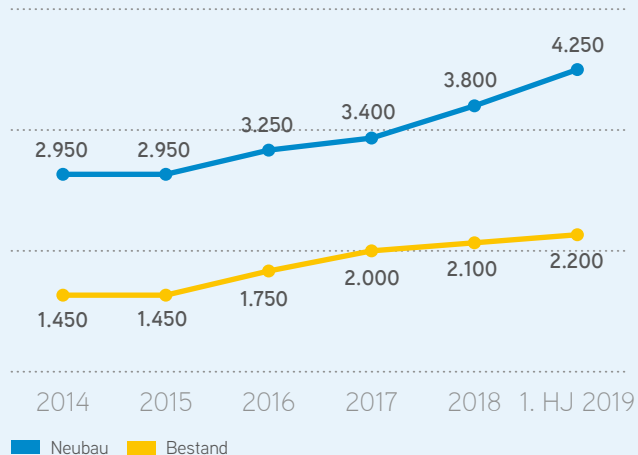
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



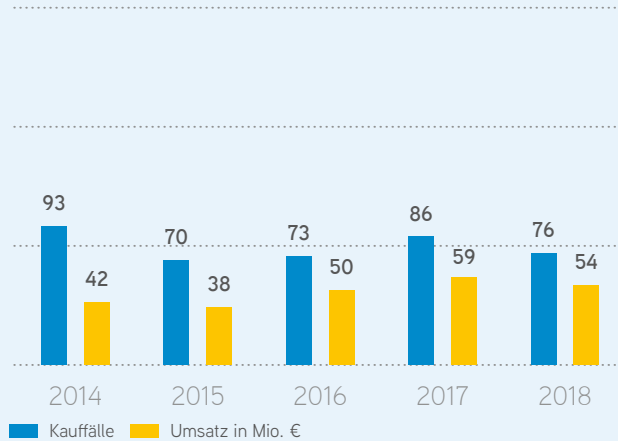
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



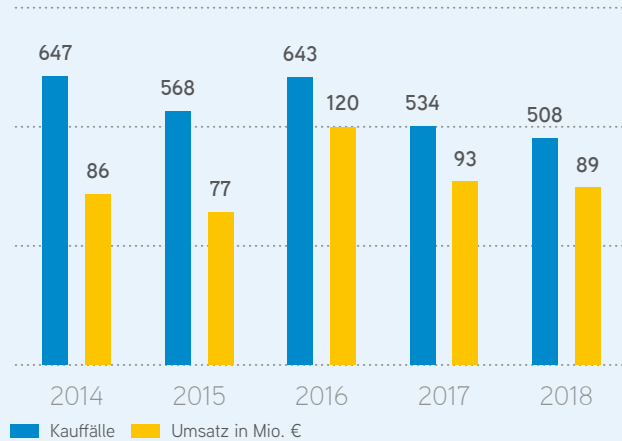
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Leverkusen

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Leverkusen



## STANDORT

Nach langjährigem Strukturwandel hat sich Lübeck mittlerweile zu einem modernen Standort für Dienstleistungen, Handel und Zukunftsindustrien sowie Forschung und Lehre entwickelt. Im Zuge dessen stieg die Einwohner- und Haushaltszahl an, verharrt in den letzten Jahren auf einem stabilen Niveau. Die Prognose bis 2030 ist mit +2,5 % positiv. Auf dem Woh-

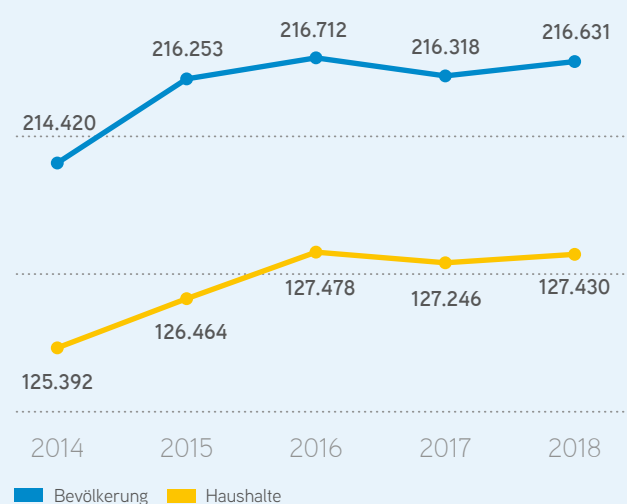
nungsmarkt spielen Studierende eine nicht unerhebliche Rolle als Nachfrager. Insgesamt sind die Mieten mit knapp über 8,00 €/m<sup>2</sup> bei Neuvermietung von Bestandswohnungen auf einem moderaten Niveau bei steigender Tendenz. Die Verfügbarkeit ist insgesamt gut – so waren im Jahr 2018 pro 1.000 Haushalte rd. 35 Wohnungen am Markt verfügbar.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	127.430   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	3.617   2,9 %
Haushalte Prognose 2030	130.579   2,5 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	12.423
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,2 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	60.967 €
SVP-Beschäftigte 2018	97.350
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	10.150   11,6 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	22.095   92,1

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte

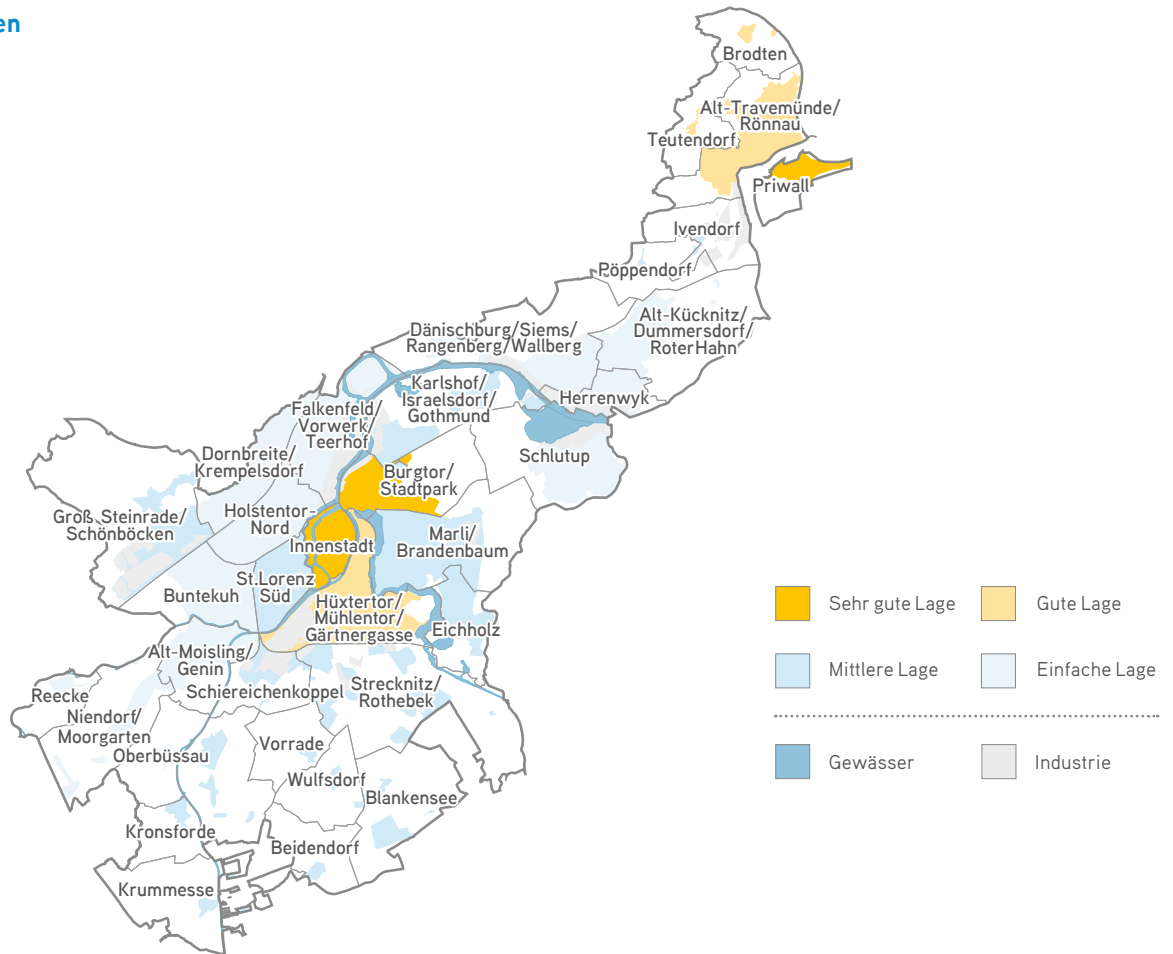


Quelle: bulwiengesa AG



# LÜBECK

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	9,50 – 14,50	9,00 – 12,50	7,50 – 10,50	6,50 – 10,00
Neubau Erstvermietung	12,50 – 16,50	11,50 – 14,00	10,00 – 13,00	9,00 – 12,00
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	21,0 – 25,0	19,0 – 24,0	17,0 – 21,0	15,0 – 18,0
Preis pro m <sup>2</sup>	2.200 – 3.750	2.000 – 3.200	1.400 – 2.000	850 – 1.500
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.000 – 6.600	3.800 – 5.400	2.400 – 4.400	1.700 – 3.500
Neubau	4.800 – 6.800	4.500 – 5.800	3.500 – 4.800	2.800 – 4.300

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

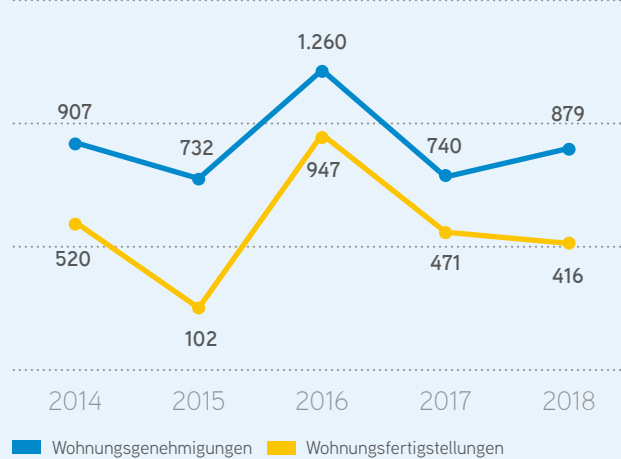
# LÜBECK

## Überblick

Wohnungsbestand	117.221
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	491
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	416
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	4.111
Mietangebote letztes Jahr	4.409
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	32,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	34,6
Anteil Wohnungen in MFH	68,6 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	74,7

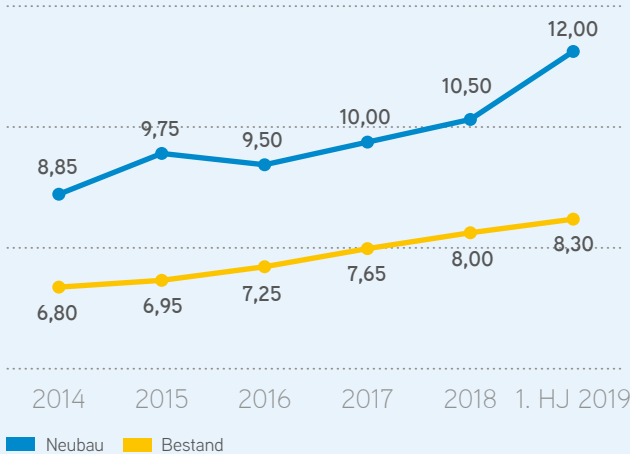
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



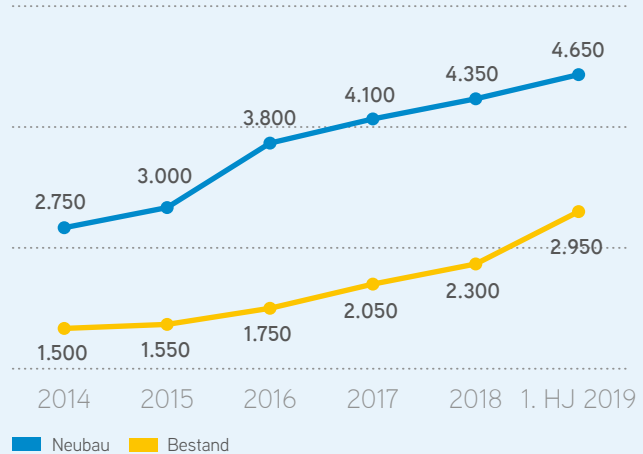
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



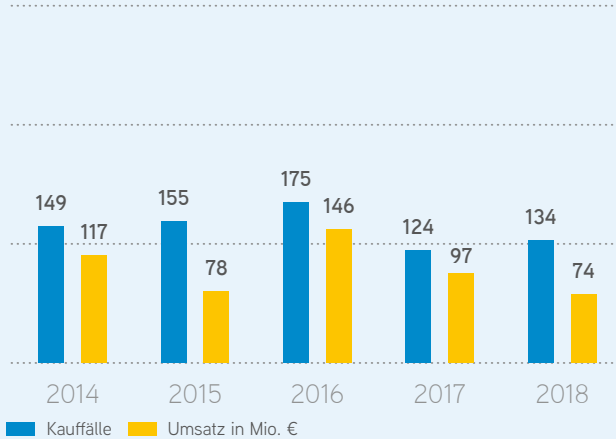
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



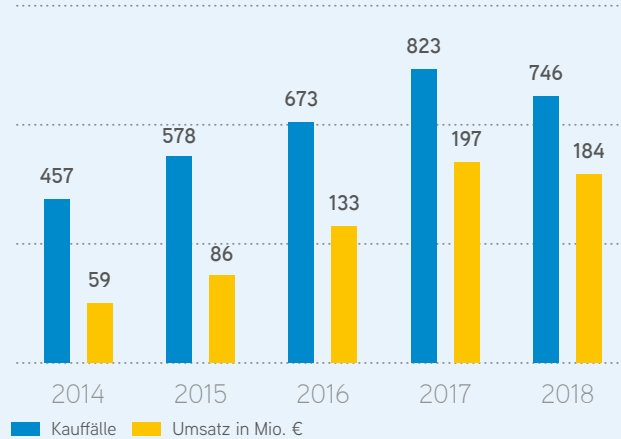
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Lübeck

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Lübeck



## STANDORT

Während in der Vergangenheit Überkapazitäten den Wohnungsmarkt prägten, konnten diese durch Abriss reduziert werden. Magdeburg verzeichnet seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung, wodurch sich die Gesamtnachfrage auf dem Wohnungsmarkt wieder erhöht hat. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt ausgeglichen. So standen bspw. zuletzt

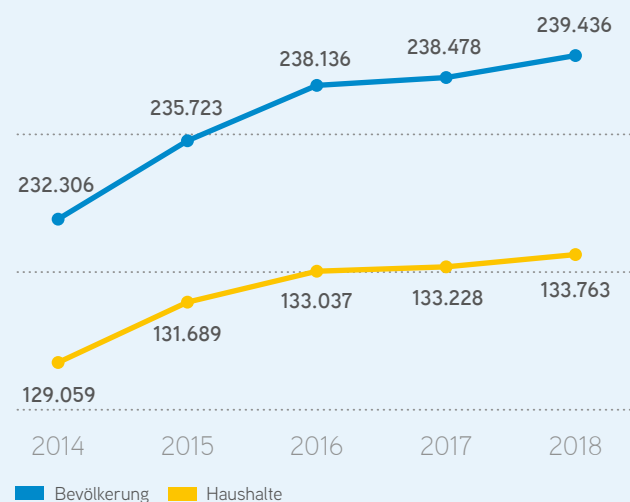
rd. 72 Mietangebote 1.000 Haushalten gegenüber. Durch die vermehrte Nachfrage sind die Mieten kontinuierlich leicht gestiegen, wenngleich das Mietniveau bei Neuvermietung von Bestandswohnungen mit 6,00 €/m<sup>2</sup> im Mittel weiterhin niedrig ist. Aufgrund der positiven Haushaltsprognose (2,5 % bis 2030) dürfte der Markt zukünftig stabile Nachfrage zeigen.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	133.763   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	5.418   4,2 %
Haushalte Prognose 2030	137.095   2,5 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	13.983
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,6 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	53.166 €
SVP-Beschäftigte 2018	108.935
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	4.931   4,7 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	21.144   88,1

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

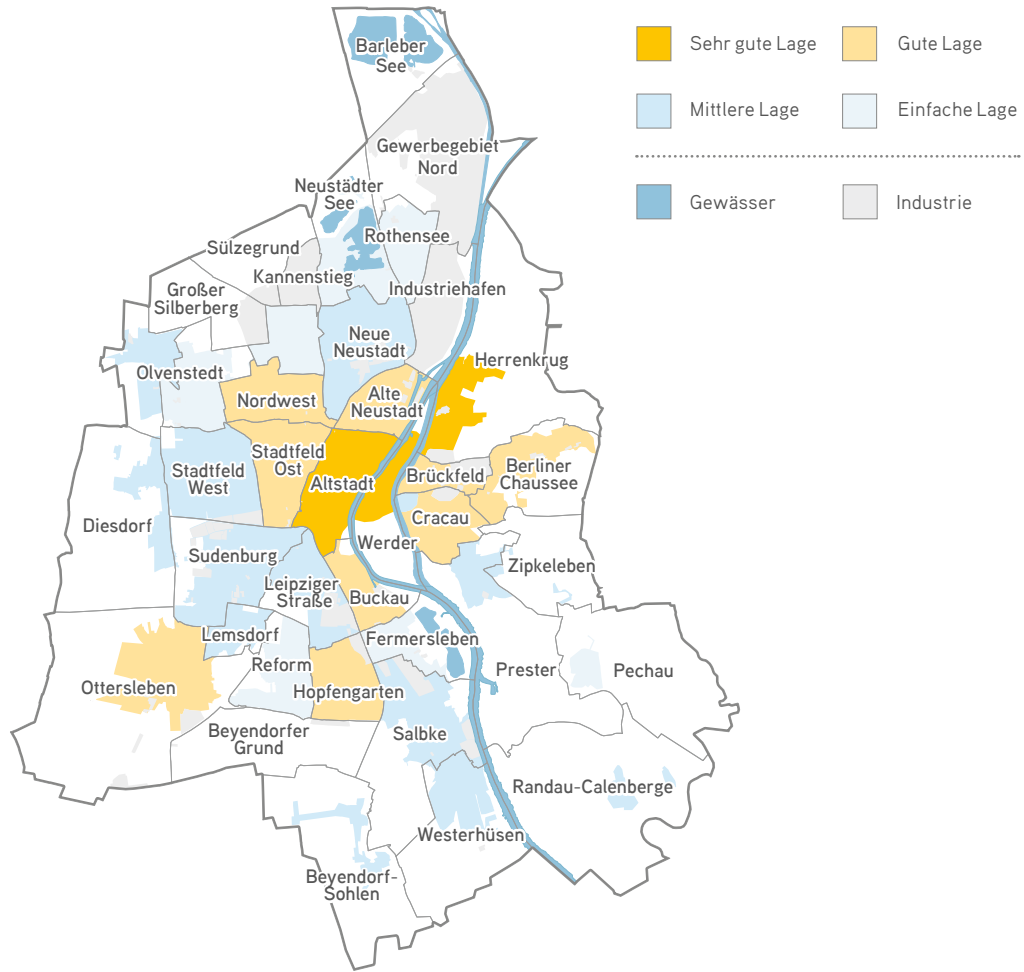
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# MAGDEBURG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	8,00 – 10,00	7,00 – 9,00	6,00 – 8,00	5,00 – 7,50
Neubau Erstvermietung	10,50 – 14,00	9,00 – 13,00	7,50 – 11,50	7,00 – 10,00
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	16,5 – 21,0	15,0 – 19,0	12,5 – 16,0	10,0 – 13,5
Preis pro m <sup>2</sup>	1.400 – 2.300	1.200 – 1.600	800 – 1.300	600 – 1.100
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	2.600 – 3.900	2.000 – 3.200	1.200 – 2.700	900 – 1.600
Neubau	3.300 – 4.300	3.000 – 3.800	2.600 – 3.200	2.400 – 2.700

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

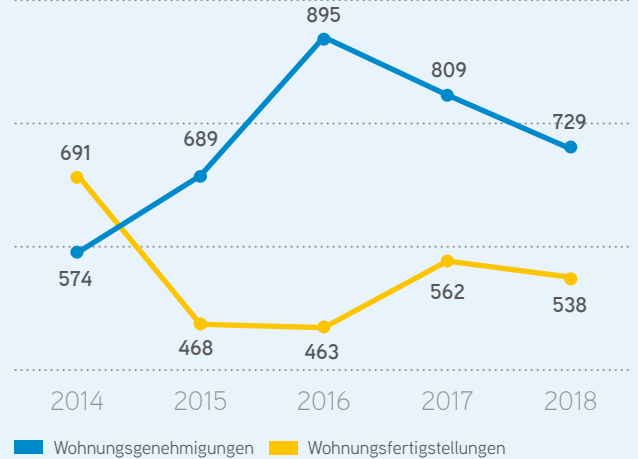
# MAGDEBURG

## Überblick

Wohnungsbestand	142.240
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	544
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	538
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	8.366
Mietangebote letztes Jahr	9.649
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	63,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	72,1
Anteil Wohnungen in MFH	83,2 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	70,1

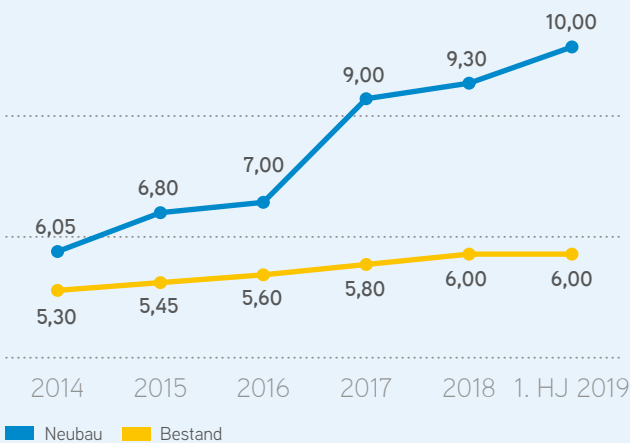
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



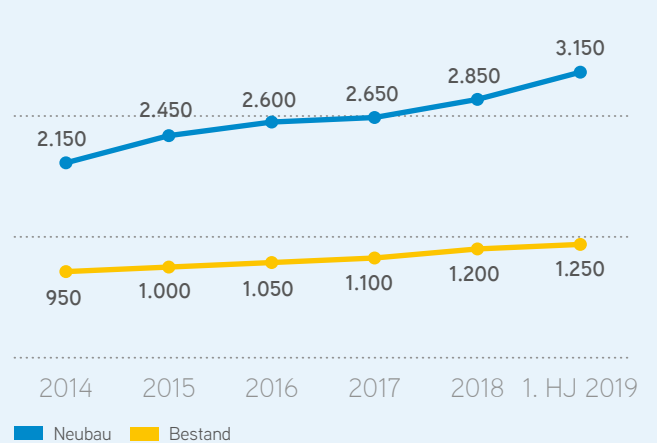
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



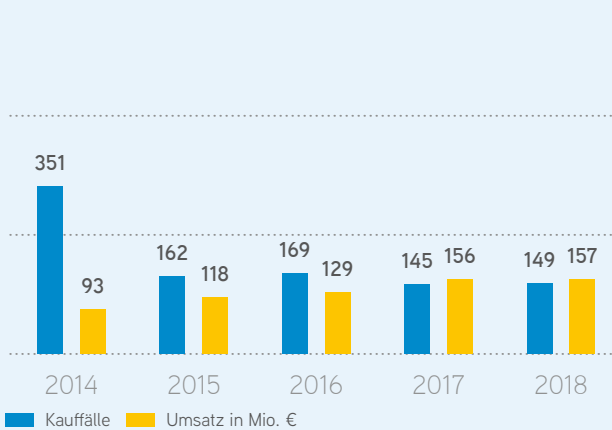
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



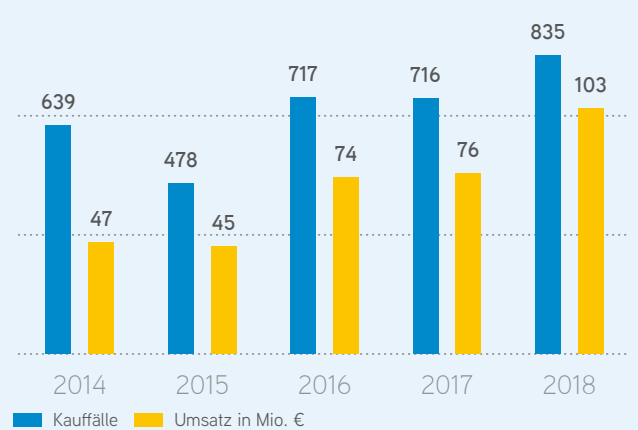
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Magdeburg

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Magdeburg





## STANDORT

Die Landeshauptstadt Mainz wuchs in den letzten 5 Jahren um 9.240 neue Haushalte, ein Wachstum von 8,4%. Dies wirkte sich in nahezu allen Lagen stark auf die Mieten wie auch Kaufpreise aus. Auf etwa 216.500 Einwohner entfallen fast 38.000 Studierende (Anteil 17,5%) – dies führt dazu, dass verstärkt kleinteilige Wohnformen nachgefragt werden. Nachdem die

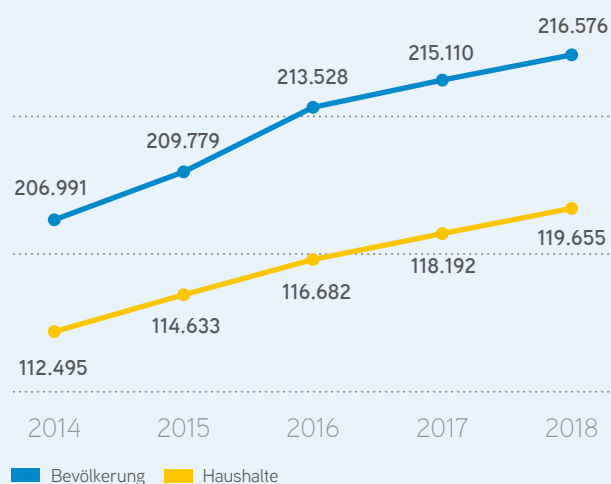
Neubauzahlen in den Vorjahren rückläufig waren, zeigte sich hier im letzten Jahr ein deutliches Plus, wenngleich das Gesamtangebot zuletzt deutlich unter dem Mittel der letzten 5 Jahre lag. Aufgrund der hohen Nachfrage erscheint eine weiterhin positive Marktentwicklung realistisch, zumal Mainz bei Investoren verstärkt in den Fokus rückt.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	119.655   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	9.240   8,4%
Haushalte Prognose 2030	121.883   1,9%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	17.575
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,1%
BIP pro Beschäftigtem 2018	69.935 €
SVP-Beschäftigte 2018	112.706
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	6.959   6,6%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	25.676   107,0

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

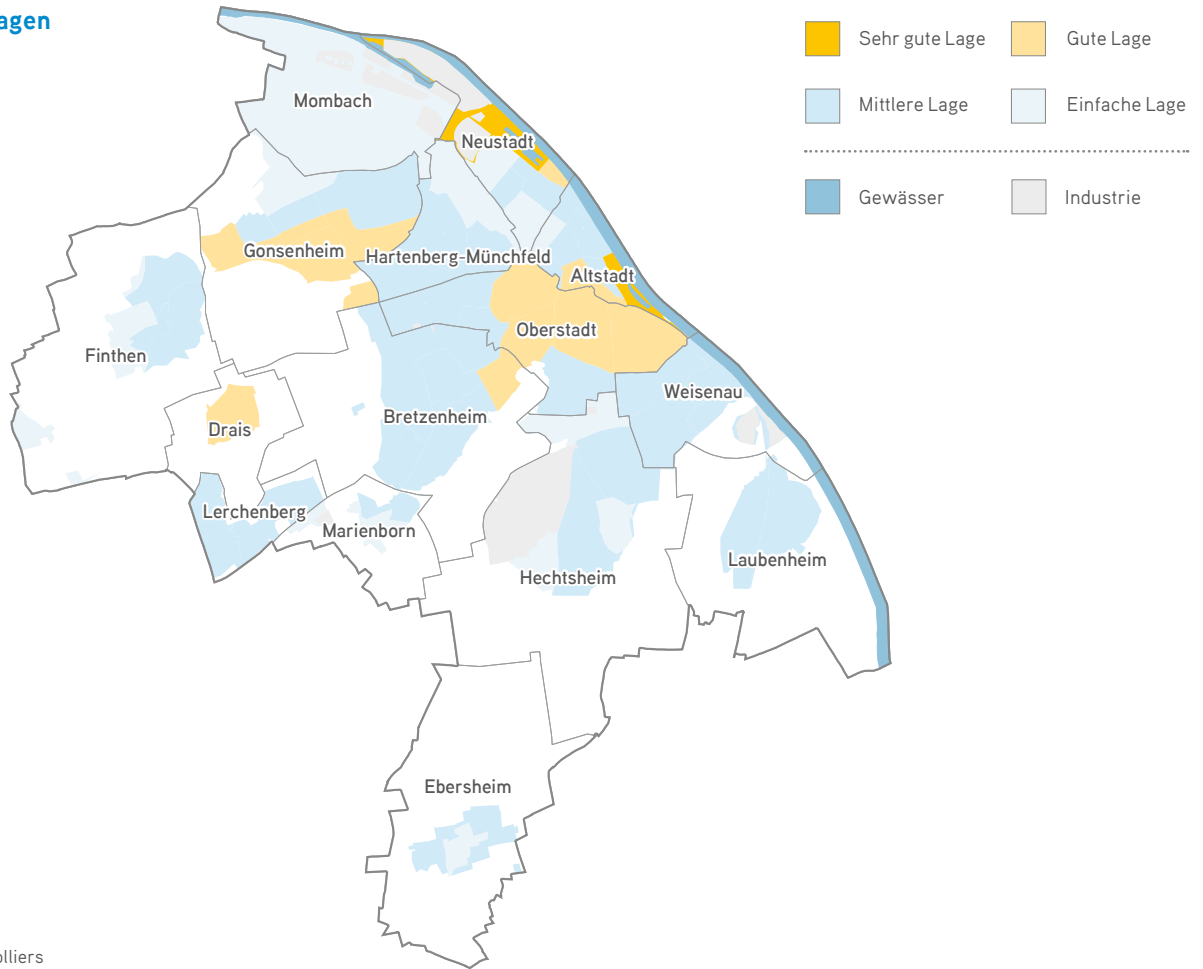
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# MAINZ

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 16,50 ▶	10,00 – 15,50 ▼	9,00 – 13,50 ▼	8,00 – 11,50 ▼
Neubau Erstvermietung	14,00 – 18,50 ▶	13,00 – 17,50 ▶	11,00 – 14,50 ▼	10,50 – 13,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	23,0 – 27,0 ▶	21,0 – 26,0 ▶	19,0 – 24,0 ▶	17,0 – 22,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	3.600 – 4.700 ▶	2.500 – 3.600 ▶	2.000 – 2.800 ▶	1.600 – 2.100 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.500 – 6.800 ▶	3.300 – 5.400 ▶	2.700 – 4.500 ▼	2.300 – 3.700 ▼
Neubau	6.200 – 8.500 ▶	5.200 – 6.600 ▶	4.400 – 5.900 ▶	4.000 – 4.900 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Mainz

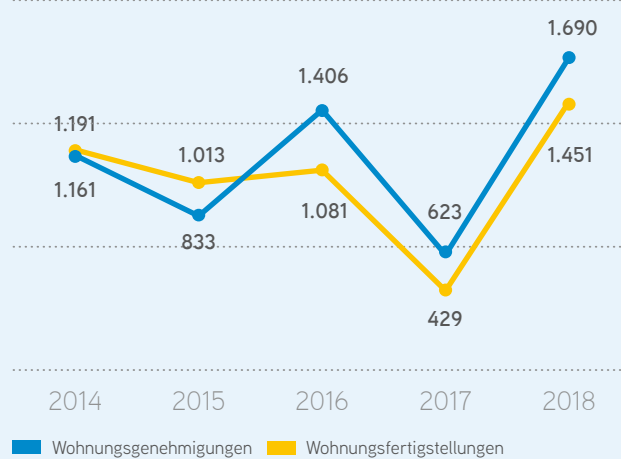
# MAINZ

## Überblick

Wohnungsbestand	116.185
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.033
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.451
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	4.166
Mietangebote letztes Jahr	4.068
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	35,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	34,0
Anteil Wohnungen in MFH	76,9 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	78,6

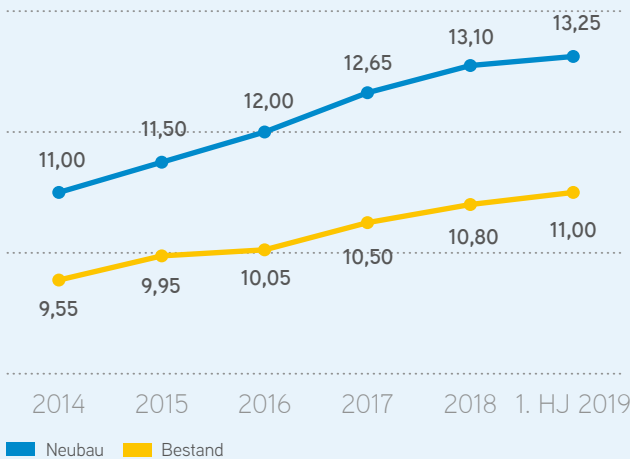
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



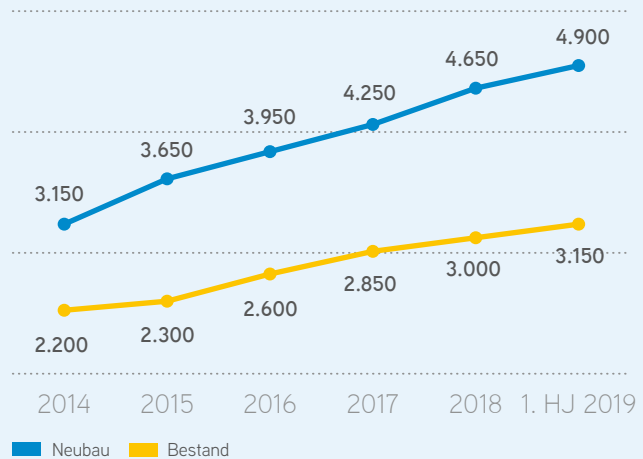
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



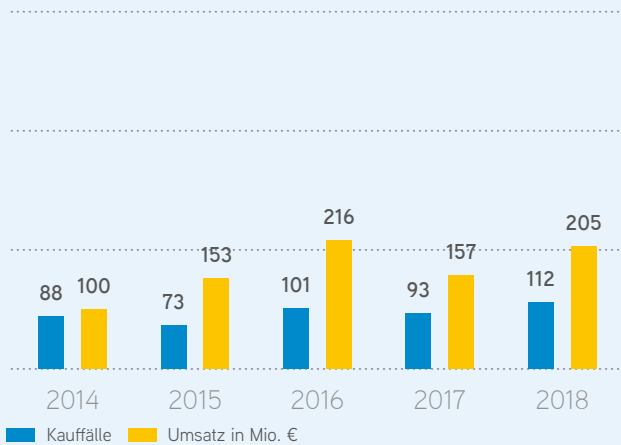
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



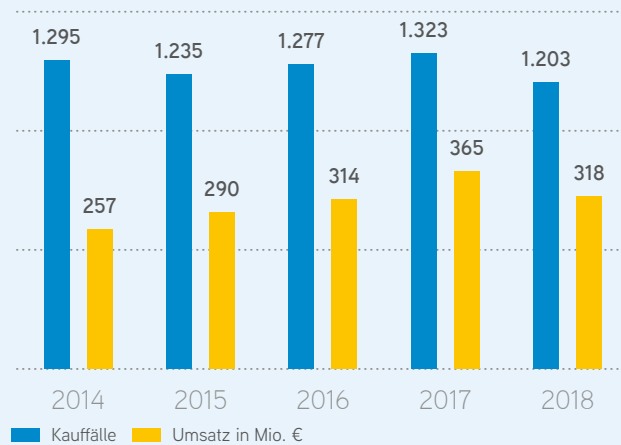
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Mainz

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Mainz



## STANDORT

Im Zuge des Strukturwandels hat sich Mannheim zu einem modernen Dienstleistungszentrum entwickelt. Der Wohnungsneubau ist seit zwei Jahren leicht rückläufig, trotz starkem Haushaltswachstum. Im Zuge dessen sank das Angebot an Mietwohnungen im letzten Jahr ab. So standen 1.000 Haushalten 31 Wohnungen gegenüber – ein Indiz dafür, dass der Wohnungs-

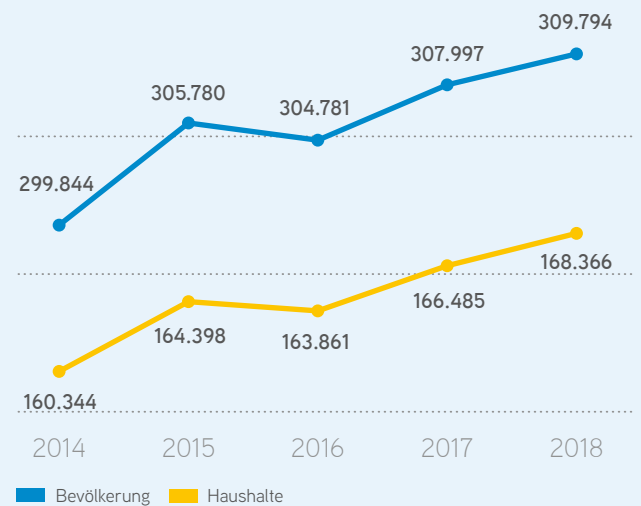
markt zuletzt angespannter ist. Sowohl Mieten als auch Kaufpreise stiegen entsprechend. Bei leicht positiver Haushaltsprognose bis 2030 dürfte der Markt angespannt bleiben. Investoren nutzen vermehrte Opportunitäten. Im Zuge dessen fallen zuletzt steigende Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern bei erhöhtem Umsatzvolumen auf.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	168.366   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	9.708   6,1%
Haushalte Prognose 2030	170.469   1,2%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	31.006
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,9%
BIP pro Beschäftigtem 2018	75.819 €
SVP-Beschäftigte 2018	189.940
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	15.079   8,6%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	23.305   97,1

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

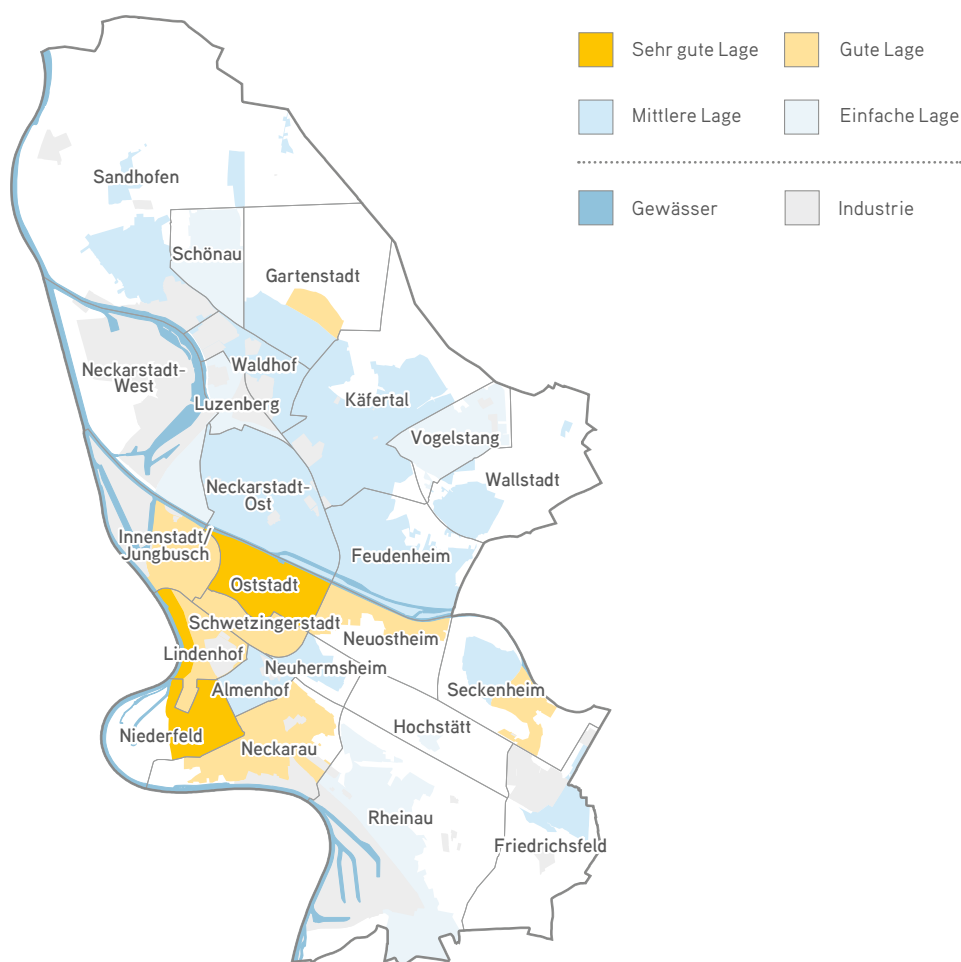
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# MANNHEIM

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 16,50 ▶	10,00 – 14,50 ▶	8,50 – 12,50 ▶	7,00 – 11,00 ▶
Neubau Erstvermietung	13,50 – 18,00 ▶	12,50 – 15,00 ▶	10,00 – 15,00 ▼	9,00 – 12,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	21,0 – 25,5 ▶	19,0 – 24,0 ▶	17,0 – 21,5 ▶	15,5 – 18,5 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	3.700 – 4.500 ▶	2.800 – 3.800 ▶	1.700 – 2.300 ▶	1.400 – 2.100 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.200 – 6.800 ▶	3.600 – 5.500 ▶	2.300 – 4.000 ▶	1.800 – 3.400 ▶
Neubau	5.000 – 7.000 ▶	4.300 – 6.400 ▶	3.700 – 4.900 ▶	3.400 – 4.500 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

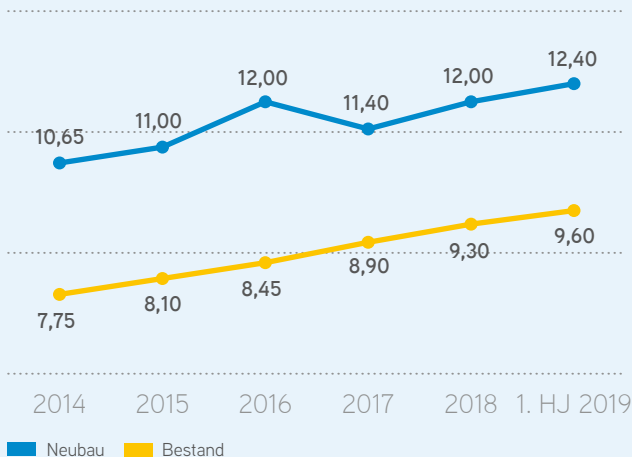
# MANNHEIM

## Überblick

Wohnungsbestand	165.951
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	583
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	513
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	5.704
Mietangebote letztes Jahr	5.240
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	34,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	31,1
Anteil Wohnungen in MFH	81,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	78,3

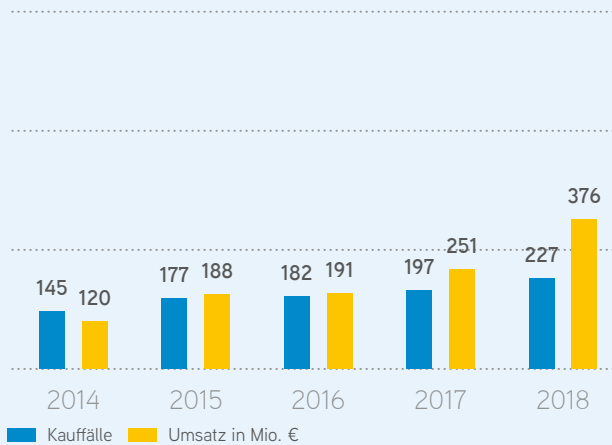
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



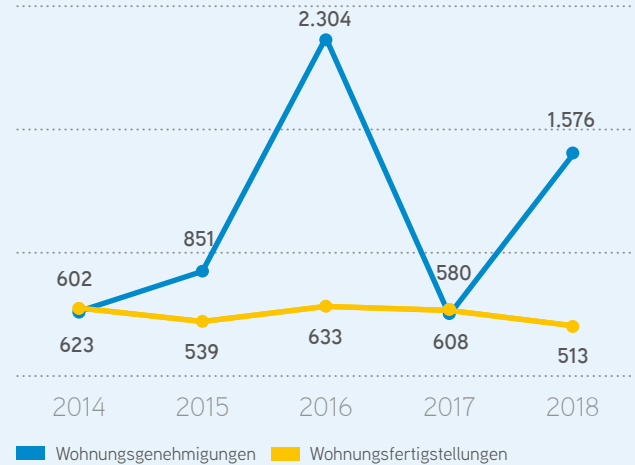
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



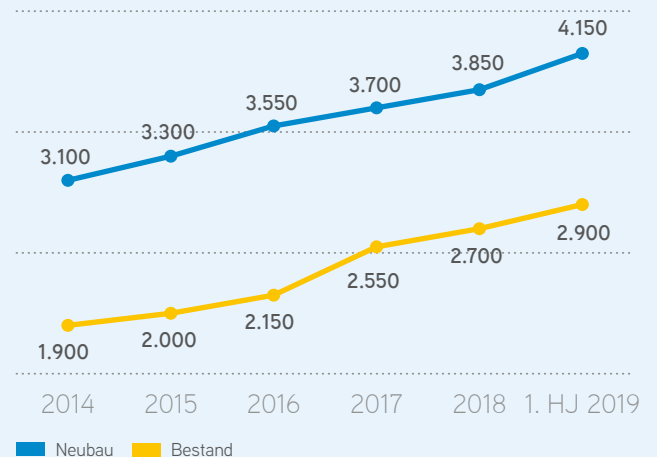
Quelle: Gutachterausschuss Mannheim

## Wohnungsbau



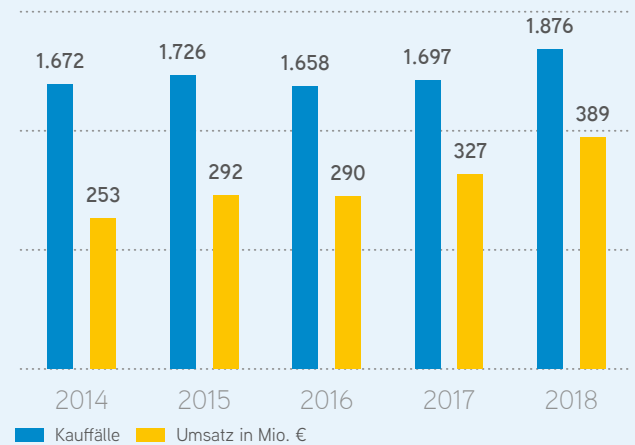
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Mannheim



## STANDORT

Wie viele Städte Nordrhein-Westfalens erfuhr Mönchengladbach einen Strukturwandel, der noch nicht abgeschlossen ist. Dennoch hat sich der Arbeitsmarkt (Beschäftigte +13,6% in 5 Jahren) deutlich belebt, bei überdurchschnittlichem BIP-Wachstum. So hat die Stadt an Attraktivität gewonnen und verzeichnet steigende Einwohnerzahlen. Die Haushaltsprognose bis

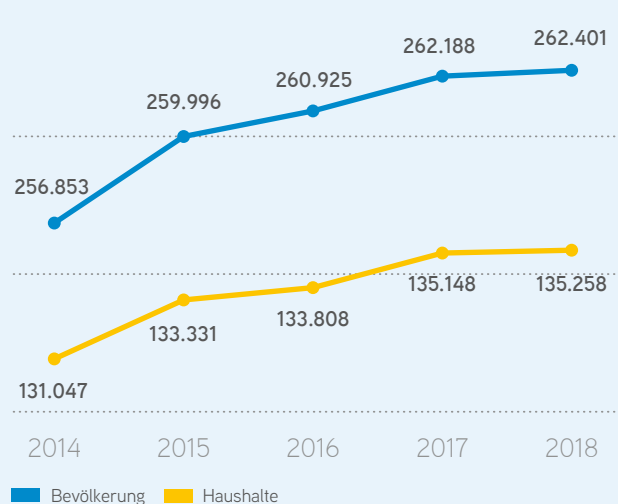
2030 ist mit 1,4% leicht positiv. Die Stadt ist als Wohnstandort aufgrund des Preisniveaus attraktiv – so liegt die Neuvermietungsmiete bei Bestandswohnungen im Schnitt bei 6,65 €/m<sup>2</sup>. Nach zwei Jahren mit hohen Neubauzahlen schwächte sich der Trend zuletzt abrupt ab. Bei Wohninvestments befindet sich der Markt in den letzten 3 Jahren auf konstantem Niveau.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	135.258   1,9
Haushalte letzte 5 Jahre	4.937   3,8 %
Haushalte Prognose 2030	137.164   1,4 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	14.045
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,0 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	59.146 €
SVP-Beschäftigte 2018	97.940
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	11.738   13,6 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	22.620   94,2

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

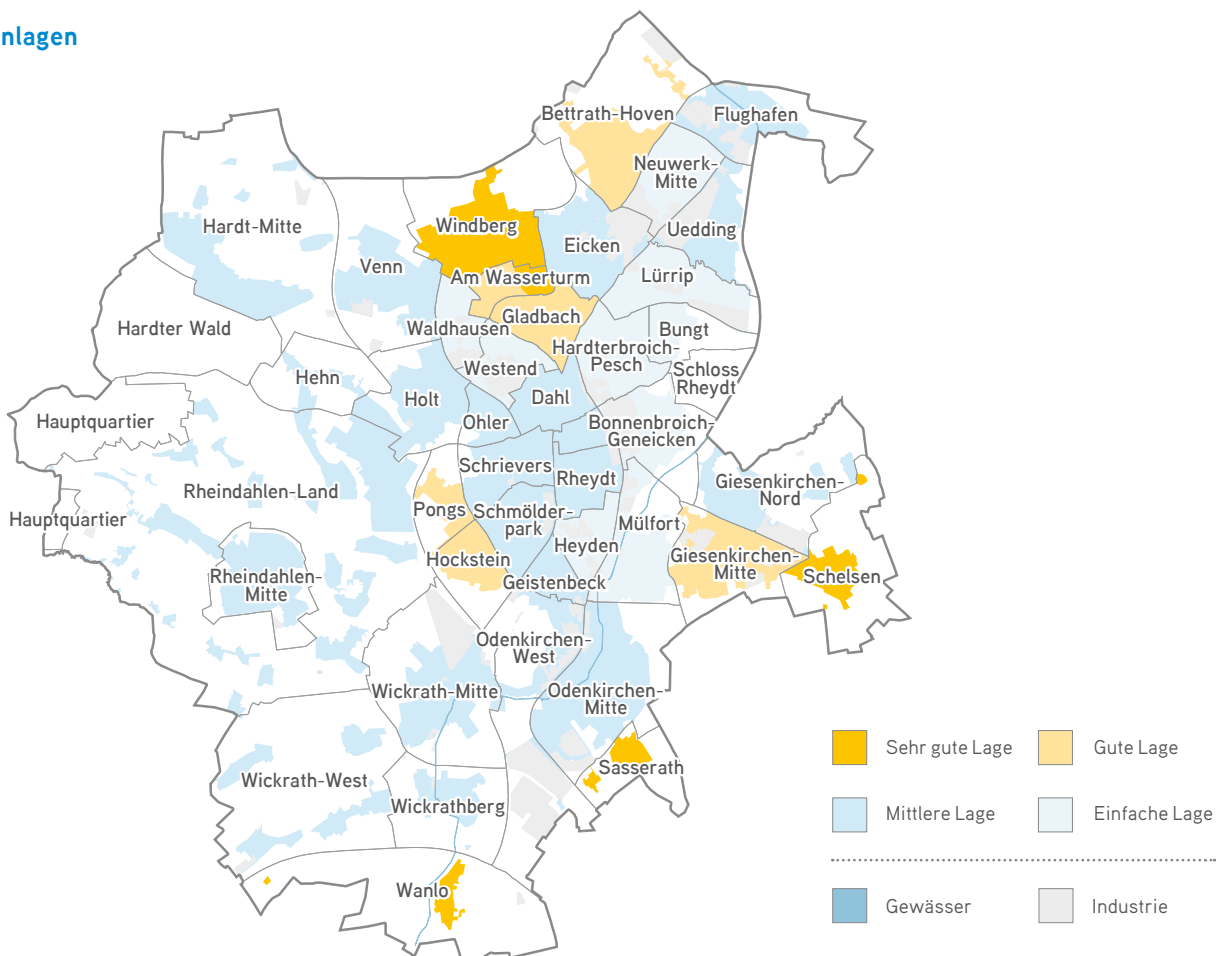
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# MÖNCHENGLADBACH

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	8,00 – 12,00	7,00 – 11,00	6,50 – 10,00	5,50 – 9,00
Neubau Erstvermietung	11,00 – 13,00	10,00 – 12,50	9,00 – 11,00	8,50 – 11,00
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	14,0 – 18,0	13,0 – 16,0	11,0 – 14,0	10,0 – 12,5
Preis pro m <sup>2</sup>	1.200 – 1.600	1.000 – 1.400	850 – 1.100	700 – 900
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	2.400 – 3.600	2.000 – 3.200	1.600 – 2.800	1.200 – 2.400
Neubau	4.000 – 4.500	3.500 – 4.200	3.000 – 3.600	2.800 – 3.400

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Mönchengladbach



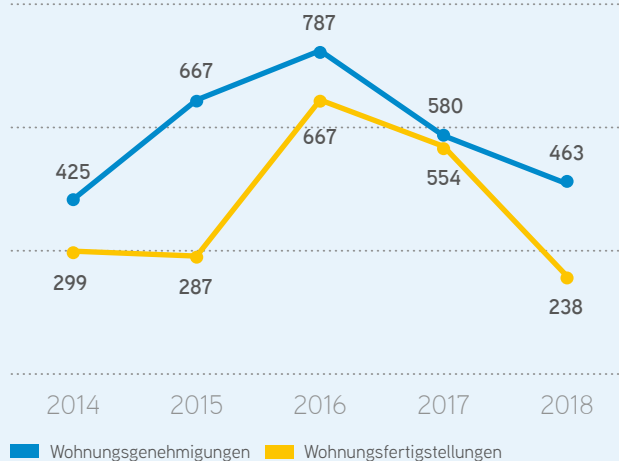
# MÖNCHENGLADBACH

## Überblick

Wohnungsbestand	137.326
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	409
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	238
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	5.842
Mietangebote letztes Jahr	5.676
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	43,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	42,0
Anteil Wohnungen in MFH	64,3 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	85,7

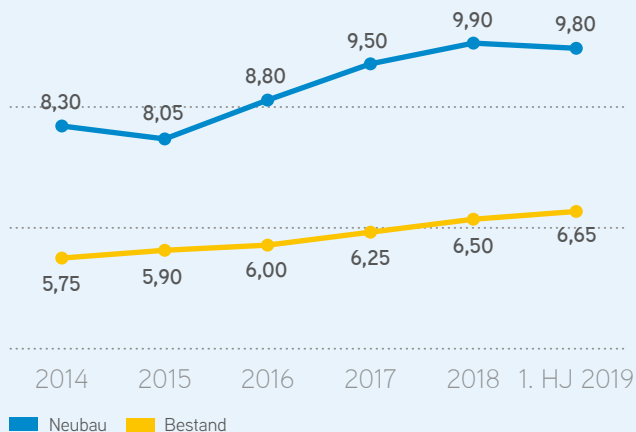
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



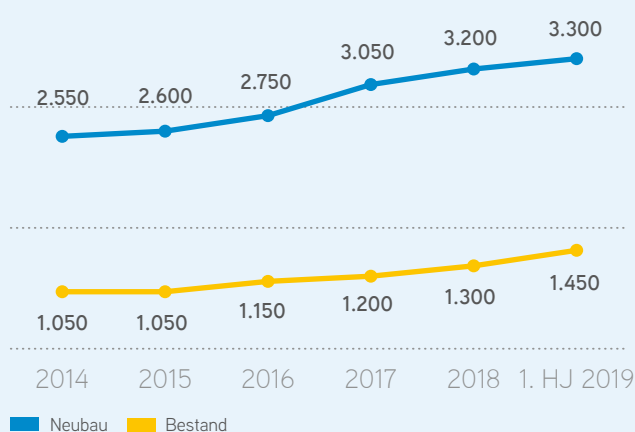
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



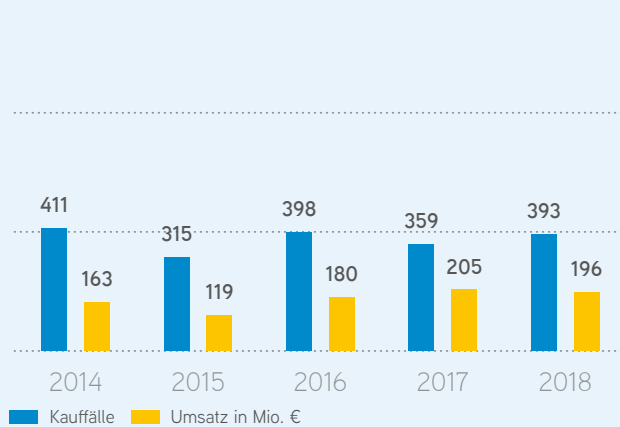
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



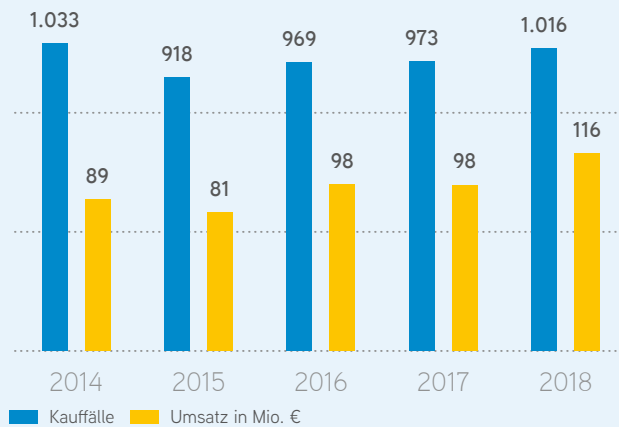
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach



## STANDORT

München behauptet den Status als einer der beliebtesten Wohnstandorte Deutschlands, trotz Wohnungsengpässen und einem in allen Segmenten hohen Preisniveau. Die hohe Produktivität der Wirtschaft (95.200 € BIP/Beschäftigtem) resultiert in hoher Kaufkraft der Bevölkerung und damit Bezahlbarkeit der Mieten und Preise. Angesichts steigender Bevölkerung

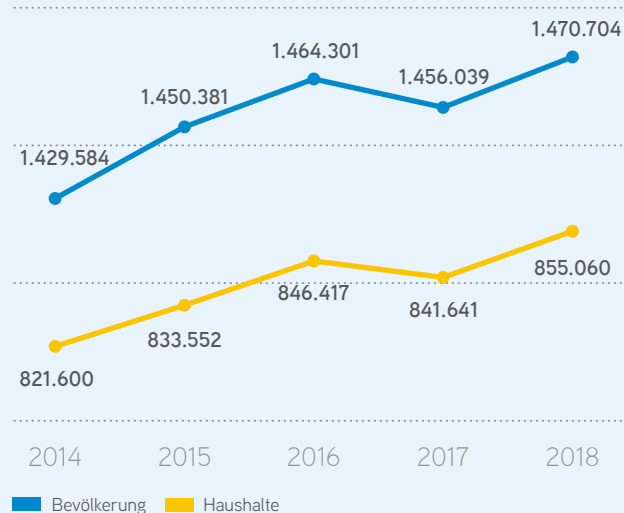
und einer Haushaltsprognose von 9,0 % bis 2030 reicht die aktuelle Bauaktivität nicht aus, die Nachfrage zu bedienen. Der Angebotsengpass drückt sich in ca. 21 Mietangeboten pro 1.000 Haushalte im letzten Jahr aus. Das hohe Preisniveau dürfte in den nächsten Jahren bestätigt werden – auch, da von einem weiteren starken Anstieg der Bevölkerung auszugehen ist.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	855.060   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	50.582   6,3 %
Haushalte Prognose 2030	932.421   9,0 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	119.705
BIP letzte 5 Jahre p.a.	3,0 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	95.201 €
SVP-Beschäftigte 2018	874.099
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	119.830   15,9 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	32.594   135,8

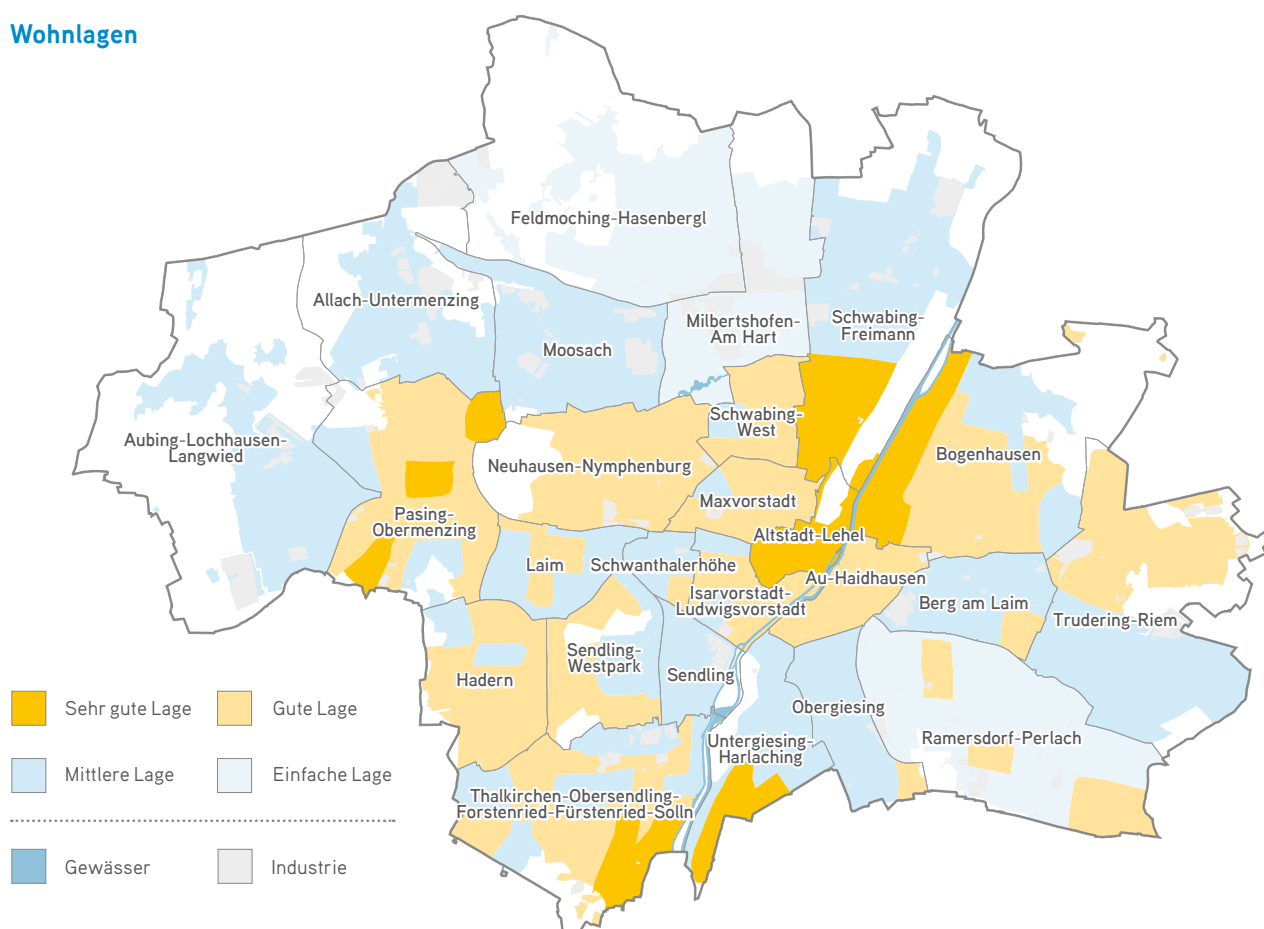
Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# MÜNCHEN

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	20,00 – 30,00	18,00 – 26,00	14,00 – 18,00	12,00 – 16,00
Neubau Erstvermietung	24,00 – 35,00	21,00 – 28,00	18,00 – 25,00	15,00 – 20,00
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	34,0 – 45,0	30,0 – 38,0	28,0 – 34,0	26,0 – 32,0
Preis pro m <sup>2</sup>	5.600 – 9.000	5.000 – 7.500	4.200 – 6.500	3.100 – 5.200
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	8.500 – 14.500	7.500 – 12.500	6.800 – 9.600	5.300 – 7.800
Neubau	10.000 – 18.000	9.000 – 14.500	8.000 – 11.000	6.500 – 9.000

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

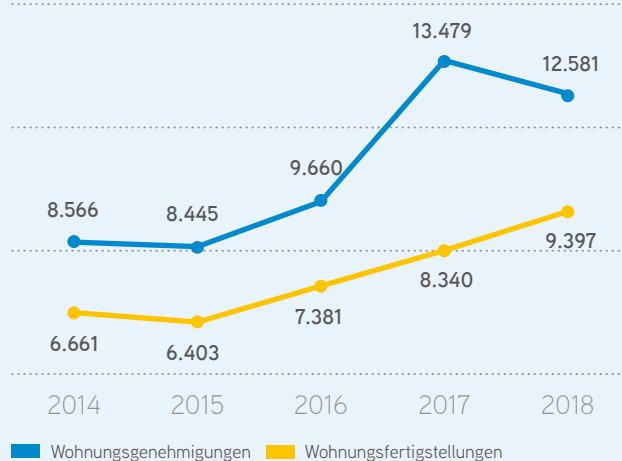
# MÜNCHEN

## Überblick

Wohnungsbestand	791.905
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	7.636
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	9.397
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	15.880
Mietangebote letztes Jahr	17.613
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	18,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	20,6
Anteil Wohnungen in MFH	88,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	72,4

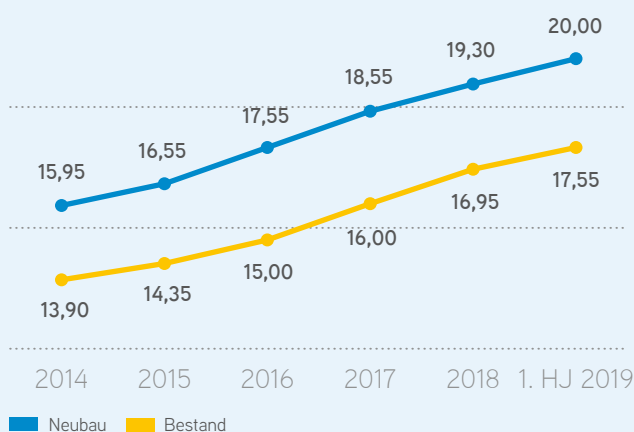
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



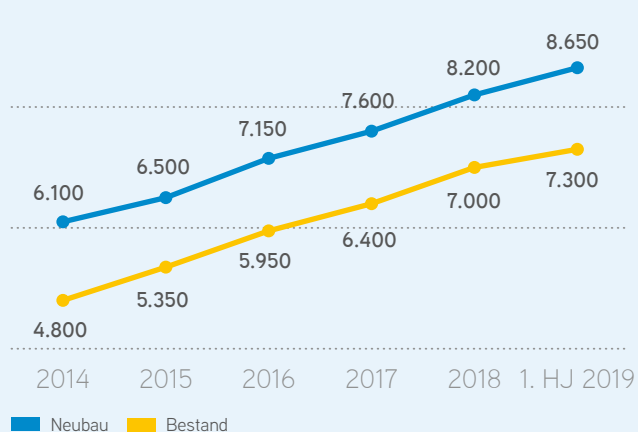
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



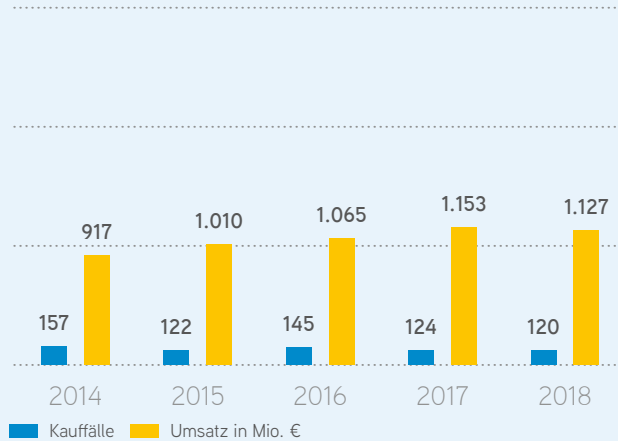
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



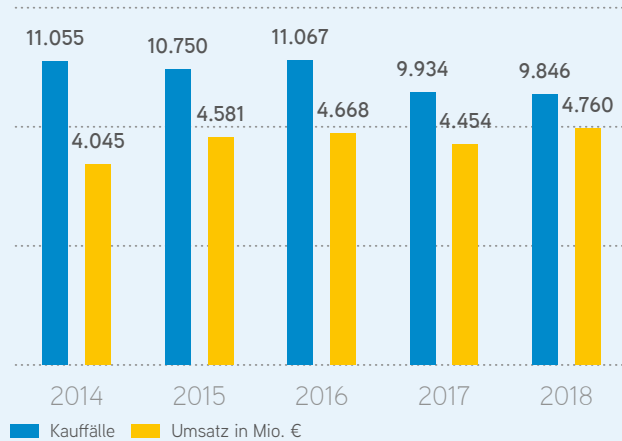
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss München

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss München



## STANDORT

Die Universitätsstadt ist, wie viele Universitätsstädte, durch eine angespannte Wohnmarktsituation mit Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Durch hohe Wachstumsraten (+ 7,8 % in 5 Jahren) stieg die Zahl der Haushalte um 12.700 an. Dadurch erhöht sich der Bedarf nach Wohnraum stetig, während angebotsseitig keine entsprechende Reaktion erfolgte. Der Neubau

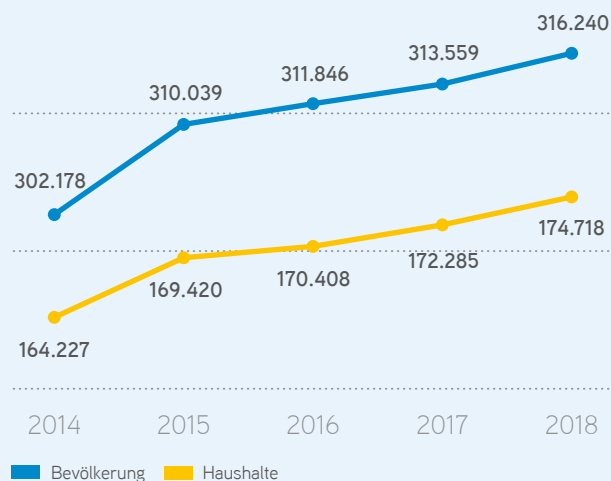
war zuletzt mit 1.140 Wohnungen vielmehr sogar rückläufig. Durch sprunghaft gestiegene Genehmigungen könnte in den nächsten Jahren eine Angebotsausweitung erfolgen. Als attraktiver Wohnstandort mit hohem Anteil an Studierenden werden sich die Miet- und Kaufpreise voraussichtlich weiter positiv entwickeln.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	174.718   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	12.714   7,8 %
Haushalte Prognose 2030	192.892   10,4 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	23.161
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,4 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	71.638 €
SVP-Beschäftigte 2018	168.696
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	18.644   12,4 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	25.306   105,4

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

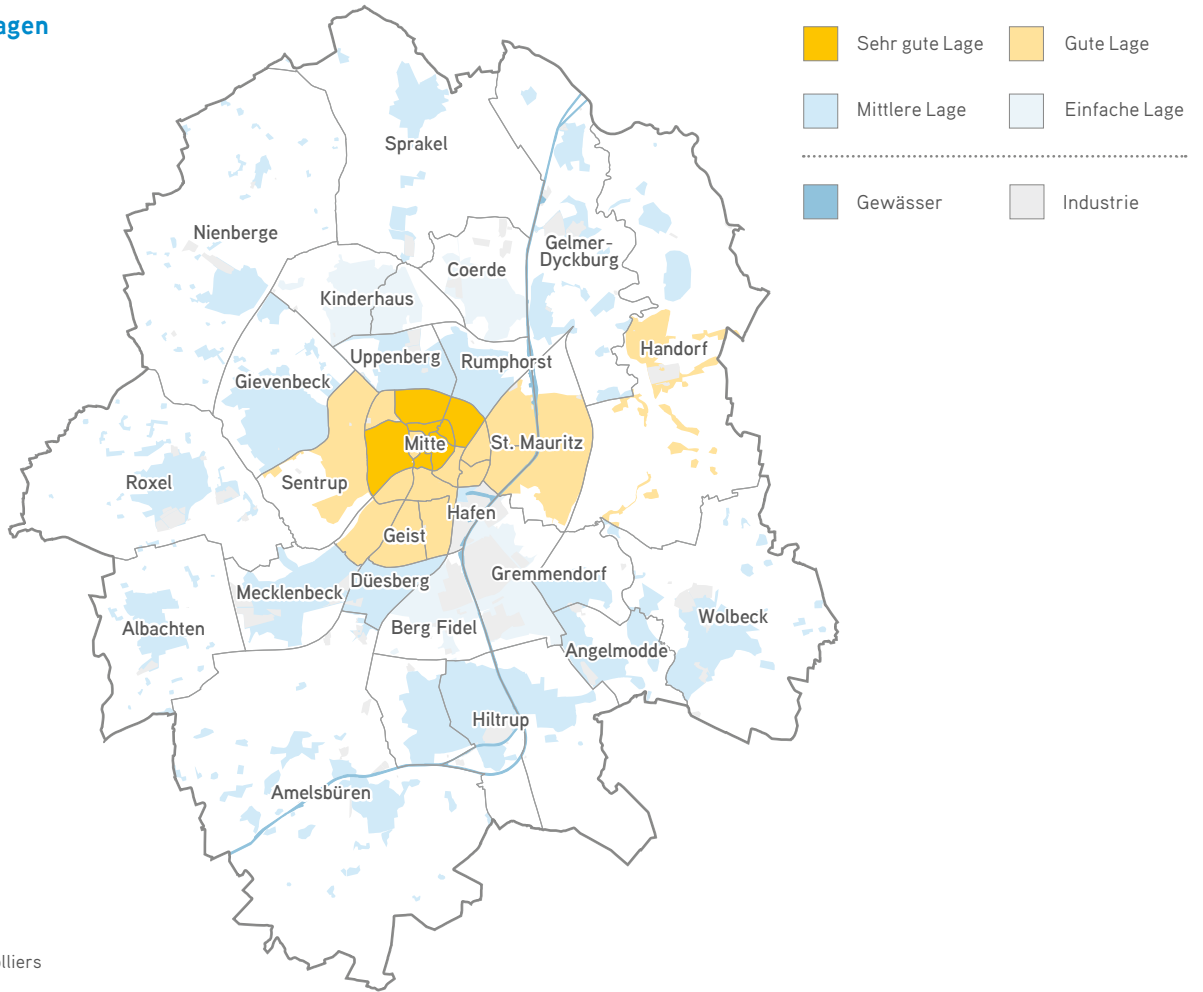
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# MÜNSTER

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 16,50 ▶	10,00 – 15,00 ▶	9,00 – 13,50 ▶	7,50 – 11,50 ▼
Neubau Erstvermietung	14,00 – 19,00 ▶	12,50 – 17,00 ▶	11,00 – 14,50 ▼	10,00 – 13,50 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	23,0 – 30,0 ▶	19,5 – 25,0 ▶	18,0 – 21,0 ▼	15,5 – 18,5 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	2.300 – 3.900 ▶	1.800 – 3.000 ▶	1.400 – 2.200 ▼	1.100 – 2.000 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.400 – 6.800 ▶	3.600 – 5.800 ▼	2.700 – 4.800 ▼	1.900 – 3.500 ▼
Neubau	5.400 – 7.600 ▶	4.900 – 6.600 ▼	3.500 – 5.200 ▼	3.200 – 4.700 ▼

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Münster

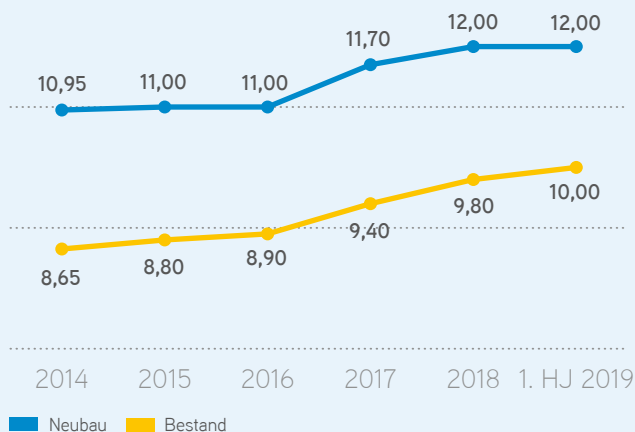
# MÜNSTER

## Überblick

Wohnungsbestand	164.997
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.447
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.140
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	5.766
Mietangebote letztes Jahr	5.764
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	34,0
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	33,0
Anteil Wohnungen in MFH	71,0 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	84,3

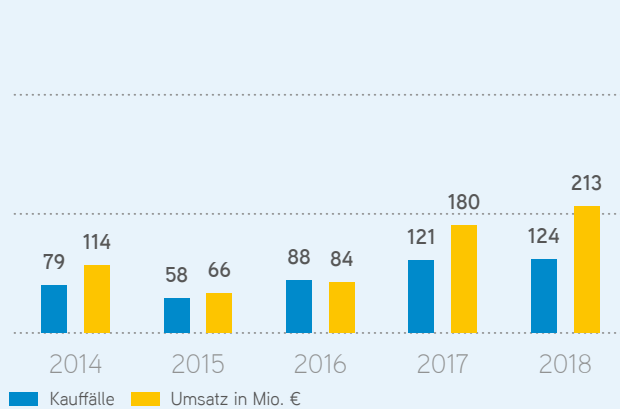
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

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



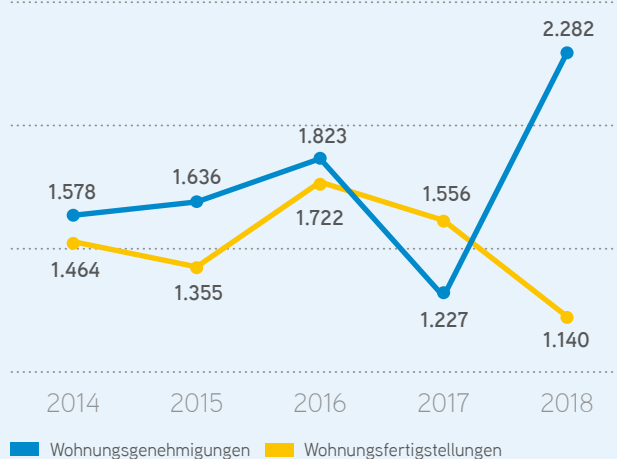
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



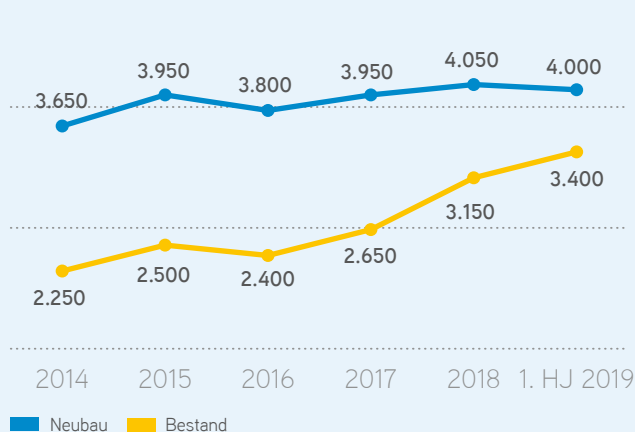
Quelle: Gutachterausschuss Münster

## Wohnungsbau



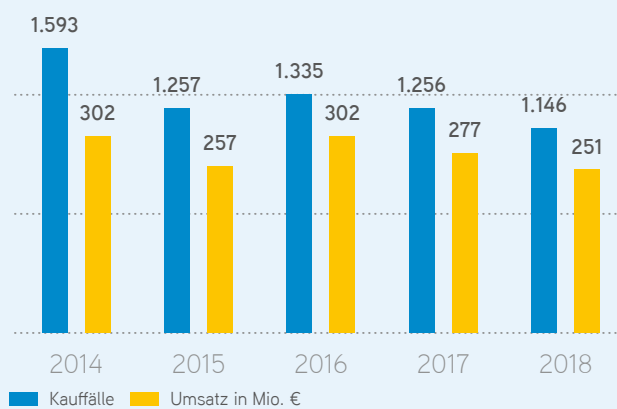
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Münster



## STANDORT

Die Stadt Neuss profitiert von der Nähe zu Düsseldorf. Am Standort hat sich eine diversifizierte und starke Wirtschaft etabliert. So zieht die Stadt seit Jahren vermehrt Einwohner an und die Zahl der Haushalte ist den letzten 5 Jahren um 3,7 % angestiegen. Die Mieten sind deutlich unter dem Düsseldorfer Niveau. Trotz hoher Nachfrage waren sowohl der Neubau als

auch die Genehmigungen das zweite Jahr in Folge rückläufig, was dazu führte, dass sich das Wohnungsangebot deutlich reduzierte. Investoren schätzen Neuss, was sich in einer sehr konstanten Zahl an Kauffällen von Wohn- und Geschäftshäusern äußert. In diesem Segment sollte der Neusser Markt aufgrund der Kaufpreiskriterien noch weiteres Potenzial haben.

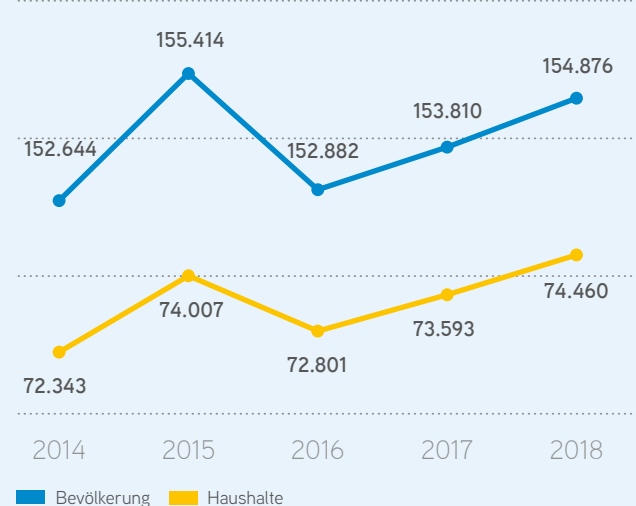
### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	74.460   2,1
Haushalte letzte 5 Jahre	2.643   3,7 %
Haushalte Prognose 2030	77.975   4,7 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	9.863
BIP letzte 5 Jahre p.a. *	0,7 %
BIP pro Beschäftigtem 2018*	80.612 €
SVP-Beschäftigte 2018	71.552
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	7.411   11,6 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	25.315   105,5

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

\* Daten beziehen sich auf den Rhein-Kreis Neuss

### Bevölkerung und Haushalte

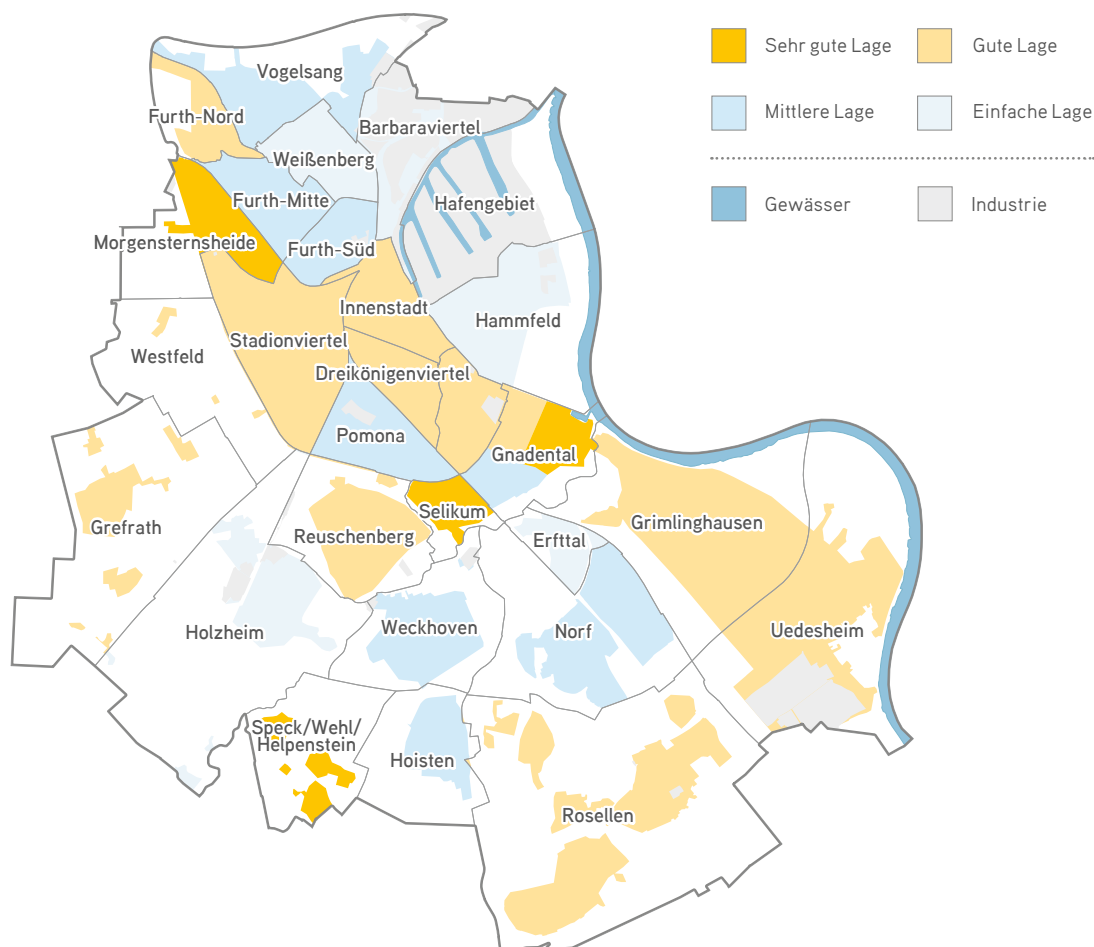


Quelle: bulwiengesa AG



# NEUSS

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	10,00 – 13,50 ▶	8,50 – 12,00 ▶	7,50 – 10,50 ▶	6,50 – 9,50 ▼
Neubau Erstvermietung	12,00 – 14,00 ▶	11,00 – 13,00 ▶	10,00 – 12,00 ▼	8,50 – 11,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	19,0 – 23,0 ▶	17,0 – 21,0 ▼	14,5 – 18,0 ▼	14,0 – 16,5 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	1.900 – 2.800 ▶	1.700 – 2.500 ▼	1.500 – 1.900 ▼	1.100 – 1.600 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.000 – 4.400 ▶	2.800 – 4.000 ▶	2.200 – 3.400 ▶	1.300 – 3.000 ▶
Neubau	3.700 – 4.600 ▶	3.400 – 4.300 ▶	2.900 – 3.700 ▶	2.700 – 3.300 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Neuss

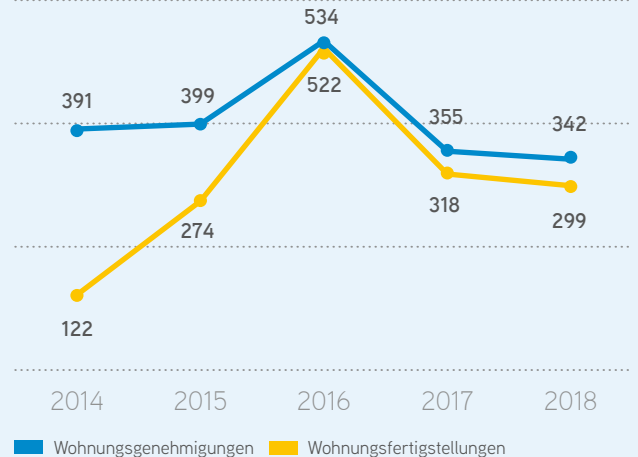
# NEUSS

## Überblick

Wohnungsbestand	75.201
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	307
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	299
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	2.299
Mietangebote letztes Jahr	1.992
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	31,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	26,8
Anteil Wohnungen in MFH	63,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	88,3

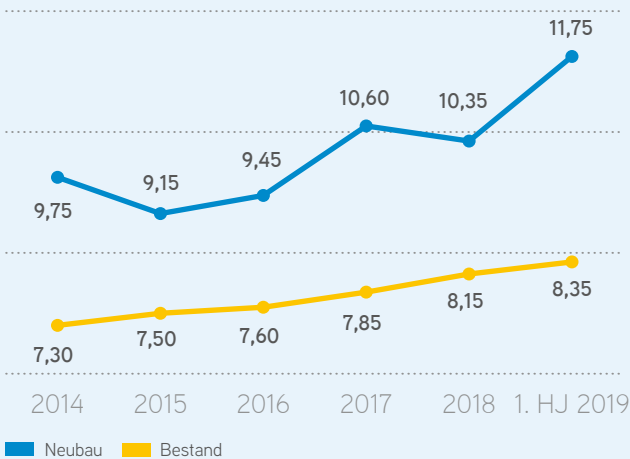
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



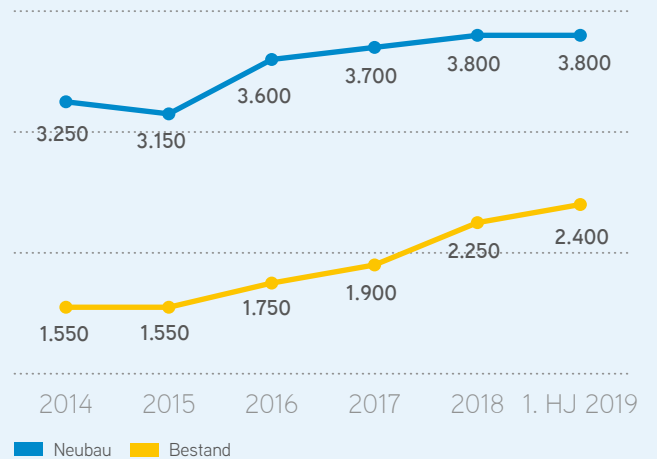
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



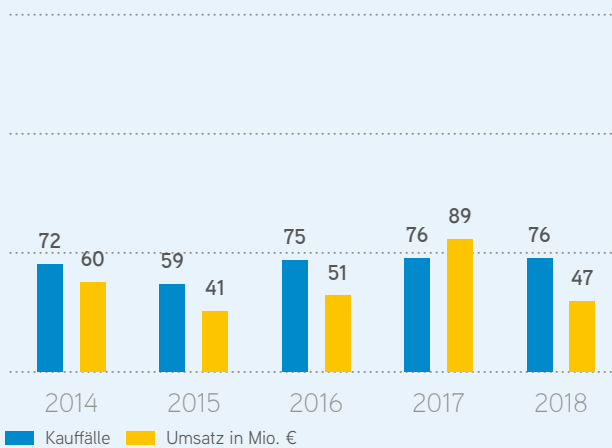
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



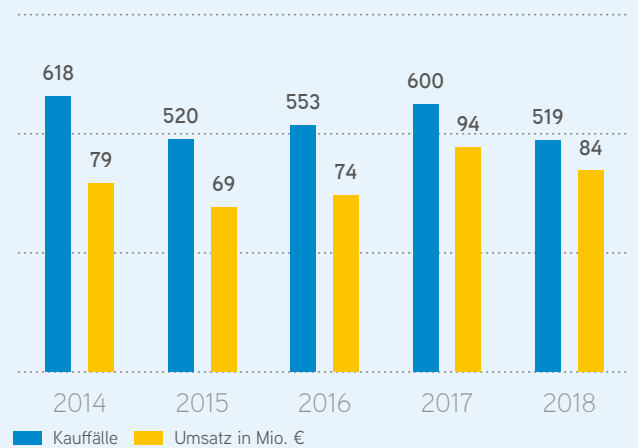
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Neuss

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Neuss



## STANDORT

Im letzten Jahr verzeichnete Nürnberg einen Rückgang des Wohnungsneubaus und der Genehmigungen. Jedoch herrscht aufgrund steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen auf dem Wohnungsmarkt eine starke Nachfrage, die sich in einem kontinuierlichen Anstieg der Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen zeigt, während die Mieten für Neubau-

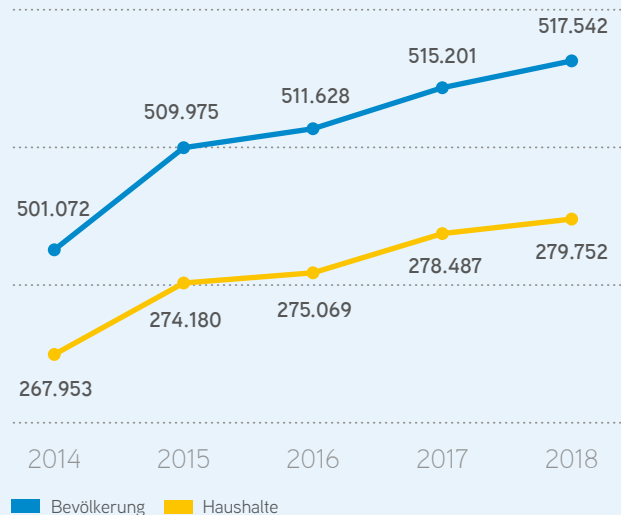
wohnungen zuletzt stagnierten. Ein weiterer Treiber sind Studierende, deren Zahl stark steigt (2012–2017: +28,0%) und aktuell rd. 26.000 beträgt. Als Standort für Wohninvestments rückt Nürnberg verstärkt in den Fokus und so wurden zuletzt, erstmals in den letzten 5 Jahren, mehr als 200 Wohn- und Geschäftshäuser im Wert von rd. 326 Mio. € verkauft.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	279.752   1,9
Haushalte letzte 5 Jahre	12.973   4,9%
Haushalte Prognose 2030	291.421   4,2%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	40.836
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,3%
BIP pro Beschäftigtem 2018	68.198 €
SVP-Beschäftigte 2018	311.312
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	31.449   11,2%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	25.077   104,5

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

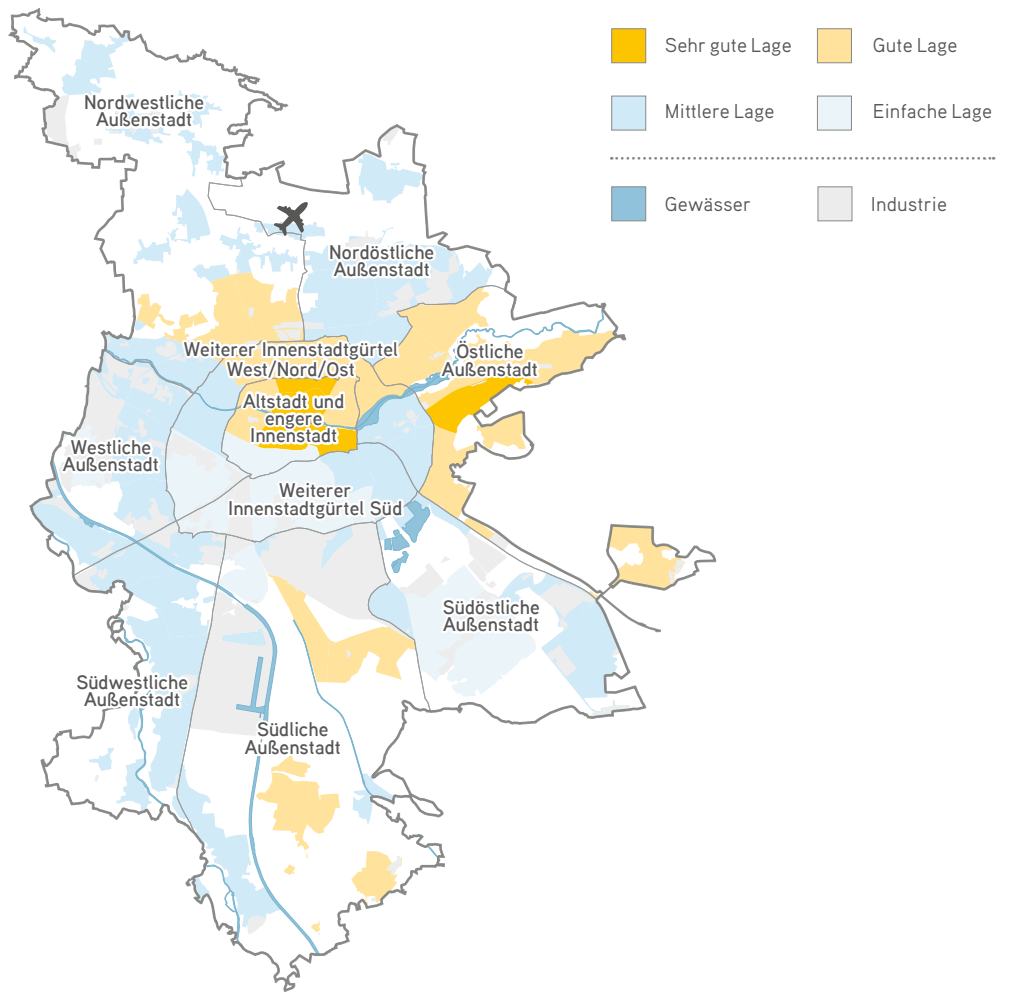
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# NÜRNBERG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 14,00	10,00 – 13,00	9,00 – 12,50	7,50 – 11,00
Neubau Erstvermietung	13,00 – 16,00	12,00 – 15,00	11,00 – 14,00	10,00 – 13,50
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	24,0 – 29,0	23,0 – 27,0	22,0 – 26,0	20,0 – 24,0
Preis pro m <sup>2</sup>	3.000 – 3.800	2.200 – 3.100	1.900 – 2.800	1.600 – 2.500
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.600 – 6.100	3.400 – 5.400	2.900 – 4.500	2.100 – 3.900
Neubau	5.500 – 7.000	4.900 – 6.400	4.400 – 5.700	3.500 – 4.900

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Nürnberg

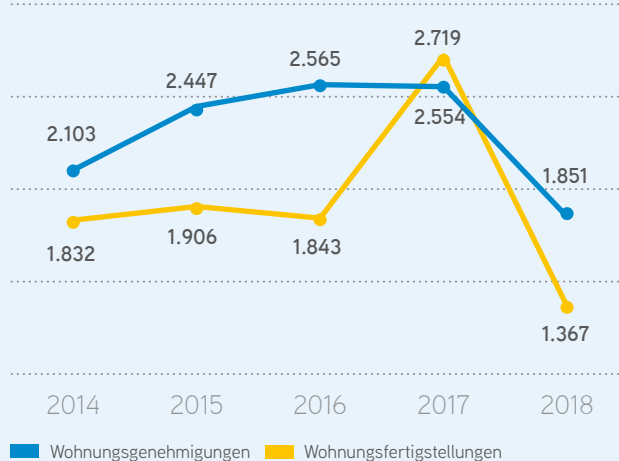
# NÜRNBERG

## Überblick

Wohnungsbestand	276.791
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.933
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.367
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	9.705
Mietangebote letztes Jahr	11.292
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	35,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	40,4
Anteil Wohnungen in MFH	80,7 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,5

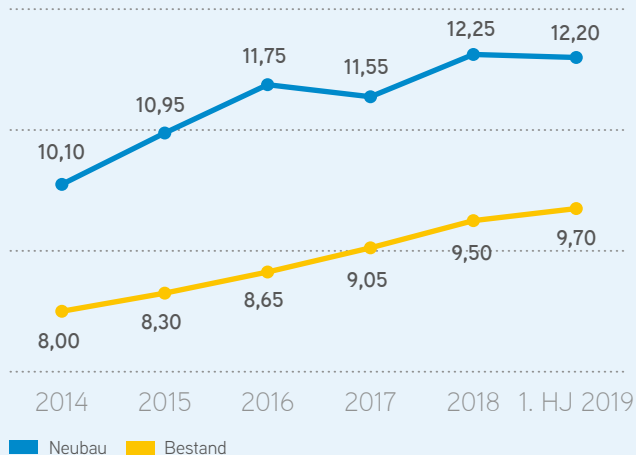
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



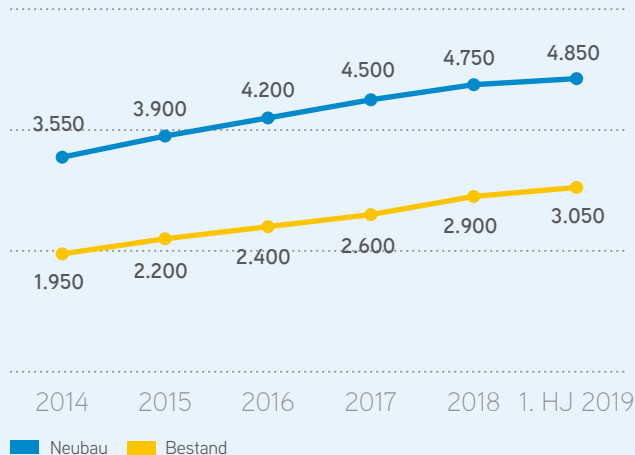
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



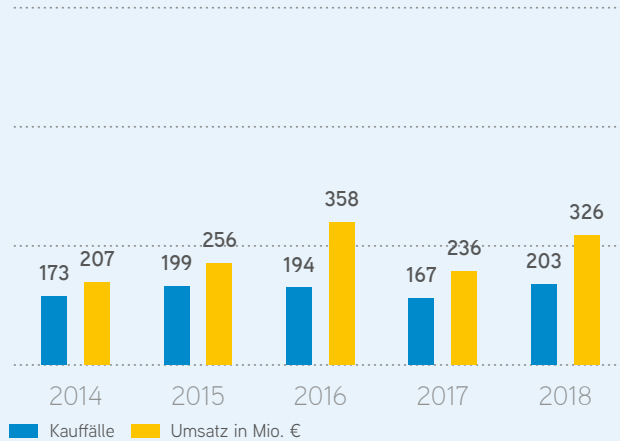
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



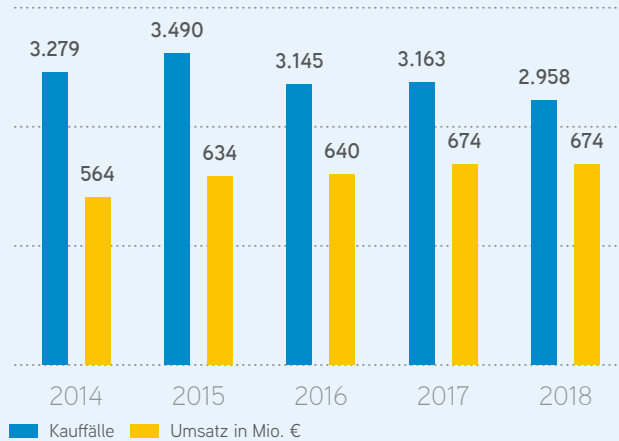
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Nürnberg

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Nürnberg



## STANDORT

Offenbach verzeichnet seit Jahren einen sehr starken Haushaltszuwachs – seit 2013 um 9,0%, was einem Plus von 5.600 neuen Haushalten entspricht. Die Nähe zu Frankfurt, bei zugleich sehr guter Erreichbarkeit und einem spürbar niedrigeren Mietniveau machen Offenbach attraktiv. Der Wohnungsbau reagierte einige Jahre hierauf – wobei im letzten Jahr die

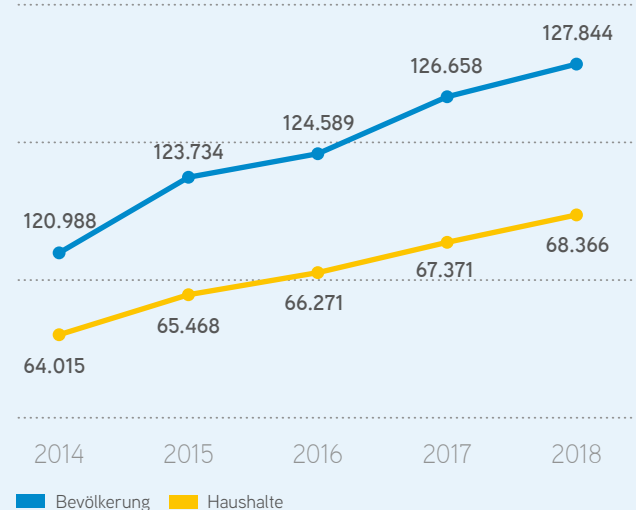
Neubauzahlen einbrachen. Während die Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen moderat wachen, sanken die Neubaumieten nach 2016 leicht, mit neuerlicher Positiv-Tendenz im ersten Halbjahr 2019. In Erwartung zusätzlicher 3.500 Haushalte bis 2030 dürfte sich der Markt in den nächsten Jahren positiv entwickeln.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	68.366   1,9
Haushalte letzte 5 Jahre	5.628   9,0 %
Haushalte Prognose 2030	71.885   5,1 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	13.892
BIP letzte 5 Jahre p.a.	0,4 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	62.561 €
SVP-Beschäftigte 2018	47.701
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	4.235   9,7 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	21.638   90,2

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

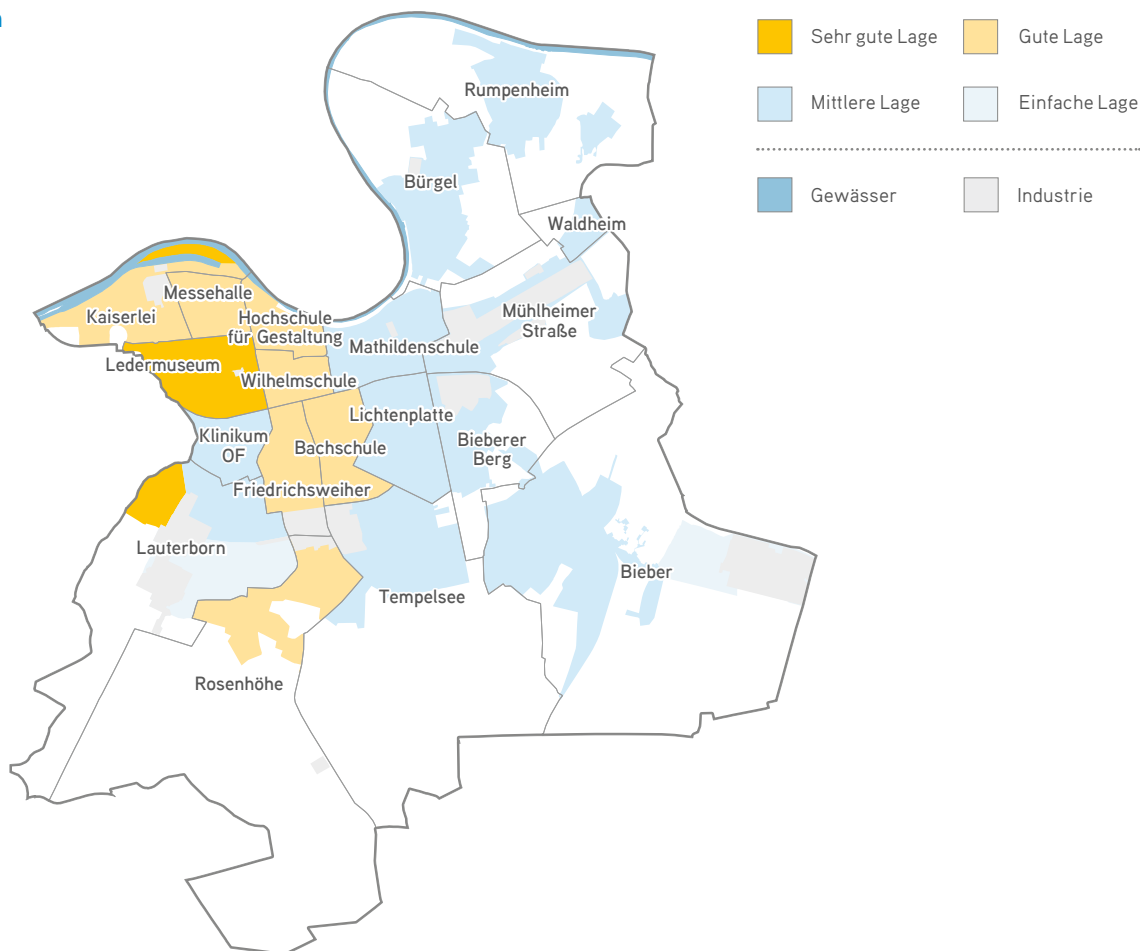
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# OFFENBACH

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 15,00 ▶	10,00 – 13,00 ▶	8,50 – 10,00 ▼	7,50 – 9,50 ▼
Neubau Erstvermietung	13,00 – 18,00 ▶	12,50 – 16,50 ▼	10,00 – 14,50 ▼	10,00 – 13,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	22,0 – 27,0 ▶	20,0 – 25,0 ▶	18,0 – 23,0 ▼	17,0 – 21,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	3.300 – 3.500 ▶	2.400 – 3.400 ▶	1.900 – 2.700 ▼	1.500 – 2.200 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.900 – 5.800 ▶	3.400 – 4.900 ▼	2.800 – 3.900 ▼	1.900 – 3.400 ▼
Neubau	5.500 – 7.400 ▶	5.100 – 6.000 ▶	3.800 – 5.300 ▶	3.200 – 4.600 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

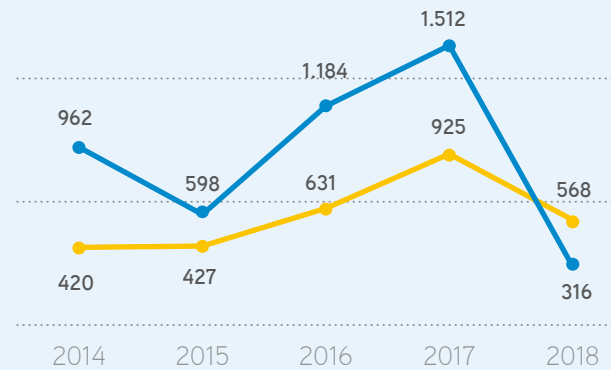
# OFFENBACH

## Überblick

Wohnungsbestand	61.122
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	594
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	568
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	1.945
Mietangebote letztes Jahr	2.060
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	29,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	30,1
Anteil Wohnungen in MFH	83,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	75,3

Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



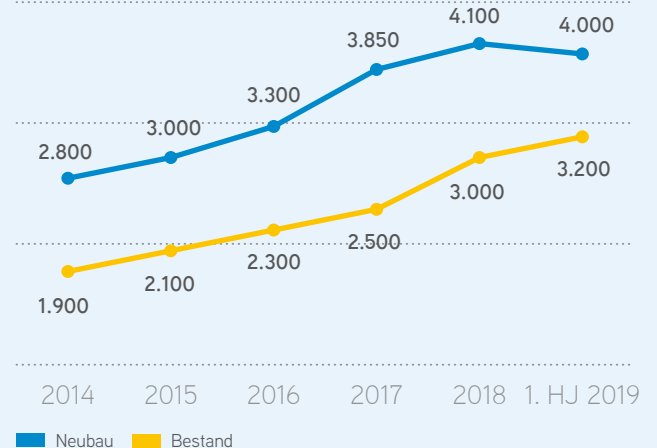
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



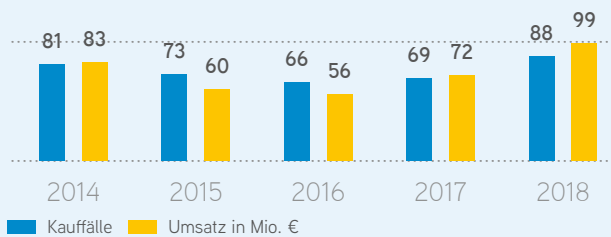
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



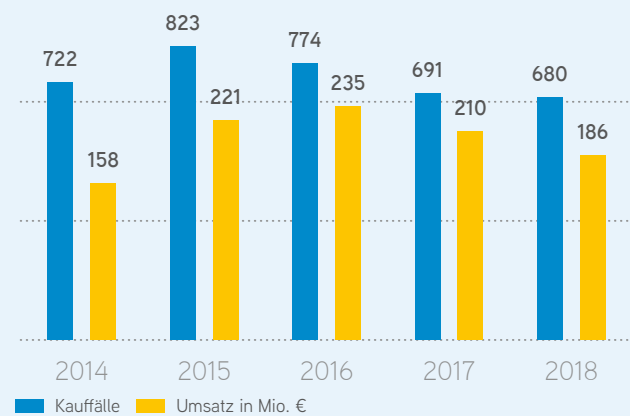
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Offenbach

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Offenbach





## STANDORT

Oldenburg gehört zur Metropolregion Bremen/Oldenburg und erfährt seit Jahren einen Boom – so wachsen sowohl die Bevölkerung als auch die Wirtschaft überdurchschnittlich. Zudem steigt die Studierendenzahl stark – Oldenburg hatte zuletzt bei knapp 168.000 Einwohnern rd. 17.500 Studierende, entsprechend rd. 10% der Bevölkerung. In der Folge steigen die

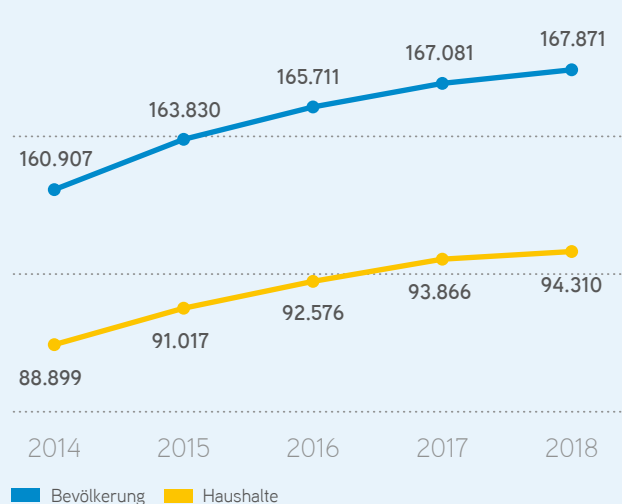
Mieten und Kaufpreise seit Jahren, einzig im Neubau ist aktuell eine Korrektur erkennbar. Der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser ist klein, überzeugt aber durch immense Stabilität. Aufgrund der Attraktivität des Wohnungsmarktes hat Oldenburg in fast allen Marktsegmenten das Potenzial für weiteres Wachstum und positive Marktentwicklung.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	94.310   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	6.128   6,9%
Haushalte Prognose 2030	101.302   7,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	12.403
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,3%
BIP pro Beschäftigtem 2018	58.895 €
SVP-Beschäftigte 2018	82.696
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	6.866   9,1%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	24.326   101,4

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

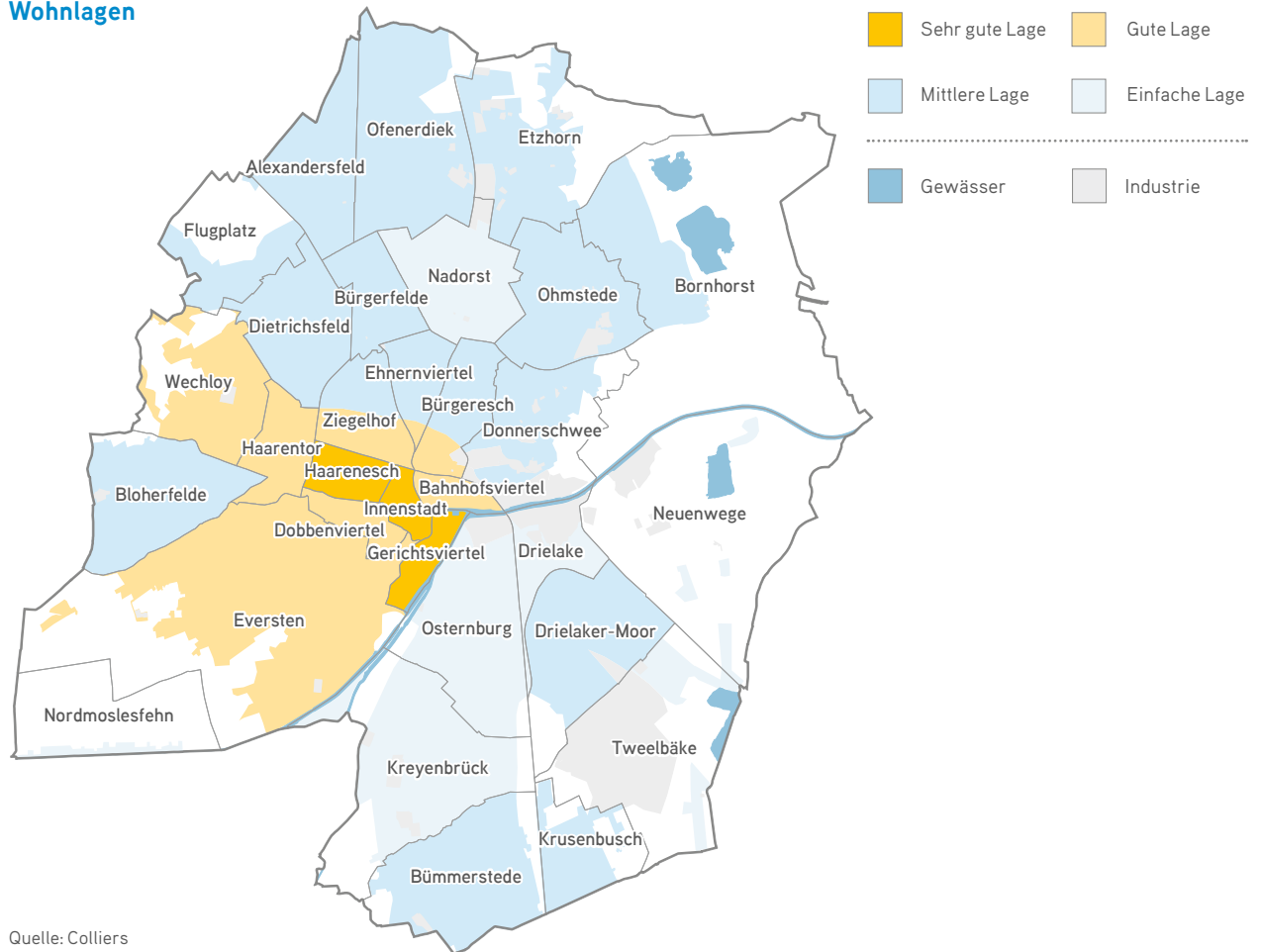
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# OLDENBURG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	9,00 – 13,00 ▶	8,00 – 12,00 ▶	7,00 – 11,50 ▼	6,00 – 10,50 ▼
Neubau Erstvermietung	11,00 – 14,50 ▶	10,00 – 13,50 ▼	9,00 – 13,00 ▼	8,50 – 12,00 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	22,0 – 27,0 ▶	20,0 – 25,0 ▶	17,0 – 21,0 ▼	14,0 – 18,0 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	2.200 – 3.300 ▶	1.900 – 2.500 ▶	1.400 – 2.000 ▼	1.000 – 1.500 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.700 – 5.500 ▶	2.800 – 4.600 ▼	2.100 – 4.300 ▼	1.700 – 3.500 ▼
Neubau	4.300 – 5.600 ▶	3.600 – 5.000 ▼	3.000 – 4.800 ▼	2.800 – 4.600 ▼

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg

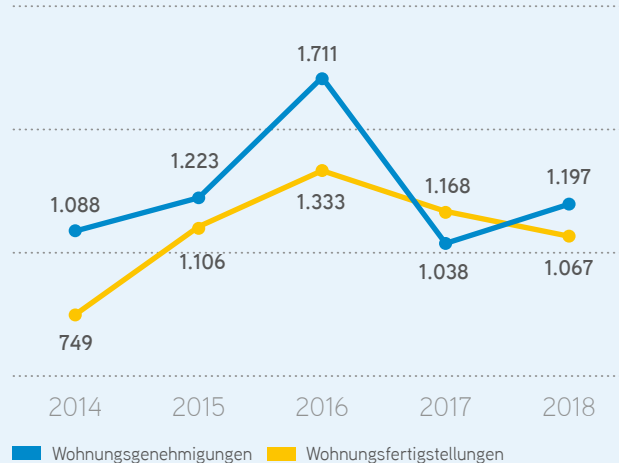
# OLDENBURG

## Überblick

Wohnungsbestand	92.270
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.085
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.067
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	4.171
Mietangebote letztes Jahr	5.002
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	45,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	53,0
Anteil Wohnungen in MFH	54,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	89,3

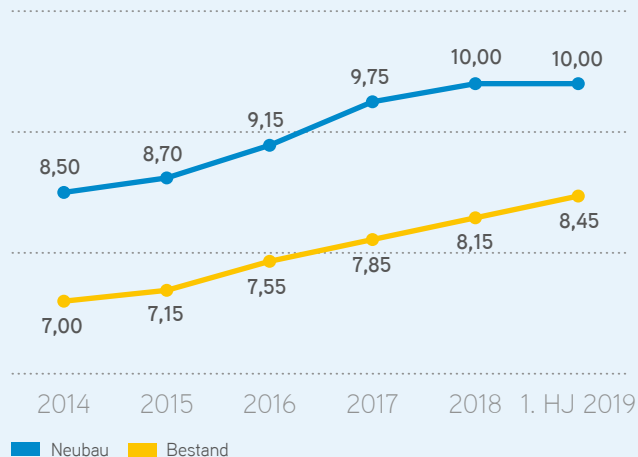
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



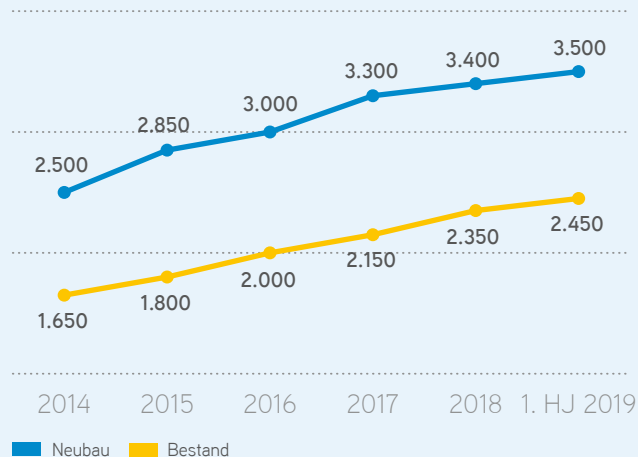
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



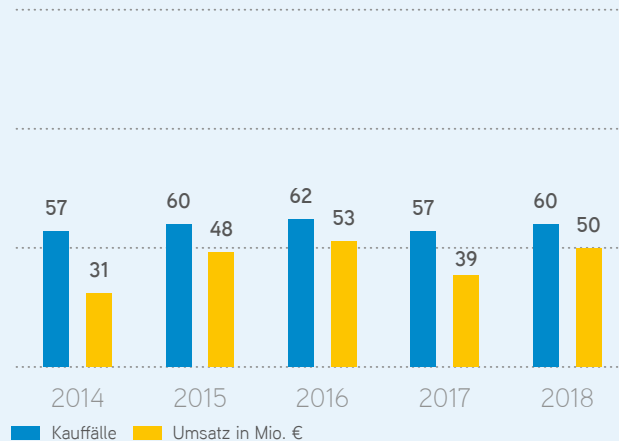
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



Quelle: empirica-systeme GmbH

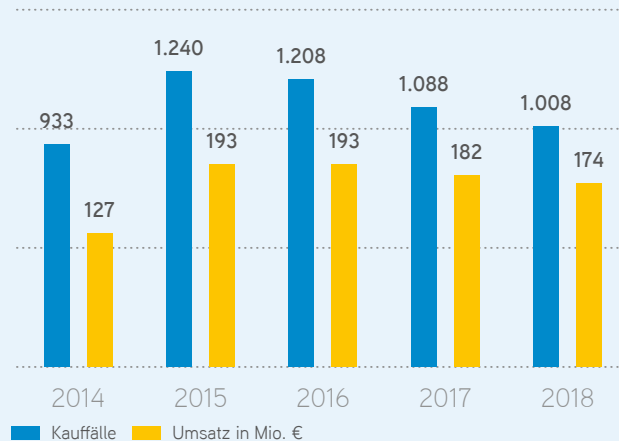
## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser\*



Quelle: Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg

\*Zahlen beziehen sich ausschließlich auf Mehrfamilienhäuser

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg



## STANDORT

Brandenburgs Landeshauptstadt erfährt einen ungebrochenen Boom, nicht zuletzt wegen der Lage im „Speckgürtel“ von Berlin. Fast keine andere deutsche Stadt weist solch starkes demografisches Wachstum auf wie Potsdam. Die Zahl der Haushalte stieg in den letzten Jahren um 12,9%. Es wird erwartet, dass die Haushalte bis 2030 nochmal um fast 25% stei-

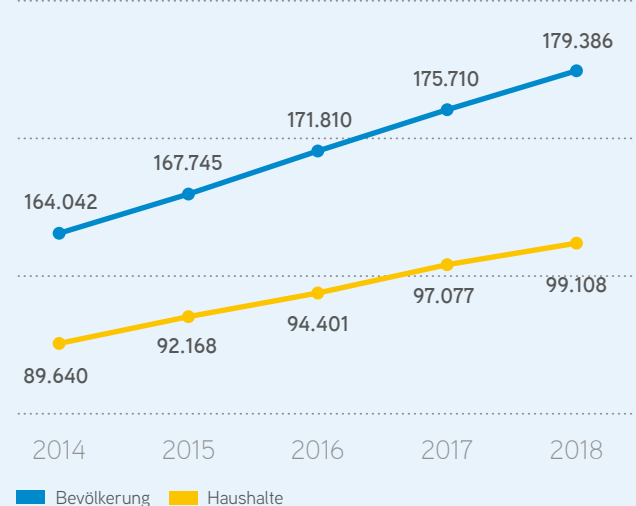
gen. In Anbetracht solcher Wachstumswahlen erscheint die Entwicklung der Mieten, die stetig leicht steigen, fast moderat. Stark steigende Neubauzahlen wirkten lange dämpfend auf die Teuerung, wengleich das Angebot am Markt sich verknappt. Die drastisch abgesunkene Genehmigungszahl dürfte mittelfristig zu einer Angebotsverknappung beitragen.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	99.108   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	11.354   12,9%
Haushalte Prognose 2030	123.709   24,8%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	11.516
BIP letzte 5 Jahre p.a.	3,0%
BIP pro Beschäftigtem 2018	57.125 €
SVP-Beschäftigte 2018	84.870
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	7.173   9,2%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	23.439   97,7

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

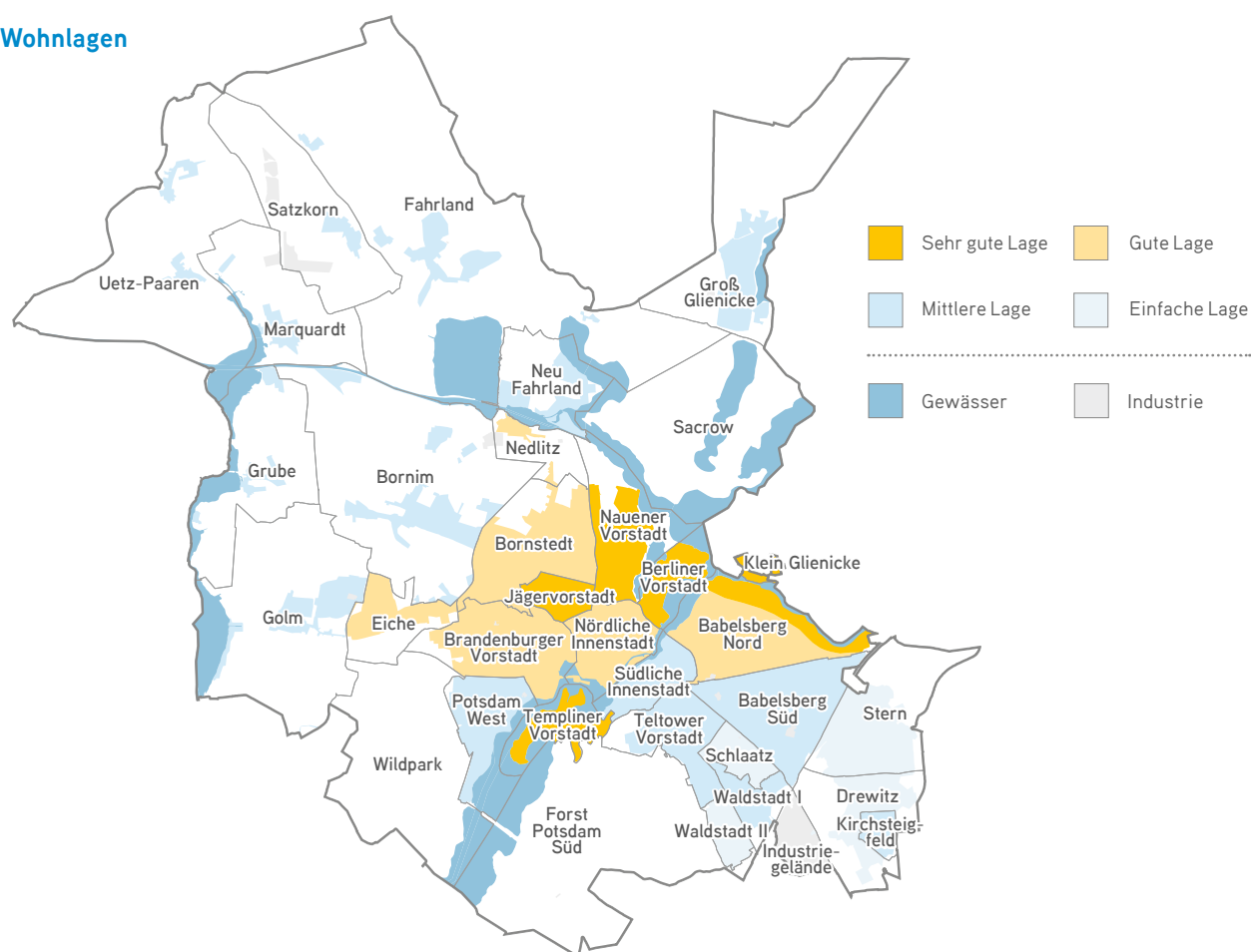
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# POTSDAM

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 16,50	10,00 – 15,00	8,50 – 13,50	7,00 – 11,50
Neubau Erstvermietung	12,00 – 18,00	11,00 – 16,00	10,00 – 14,50	9,50 – 12,50
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	24,5 – 33,0	21,0 – 26,0	19,0 – 23,5	17,0 – 19,5
Preis pro m <sup>2</sup>	3.000 – 4.400	2.600 – 3.800	2.000 – 3.100	1.800 – 2.600
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	5.000 – 8.800	4.000 – 6.500	2.800 – 5.200	2.200 – 3.800
Neubau	6.500 – 12.000	5.000 – 8.500	4.600 – 6.400	3.800 – 5.300

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Potsdam

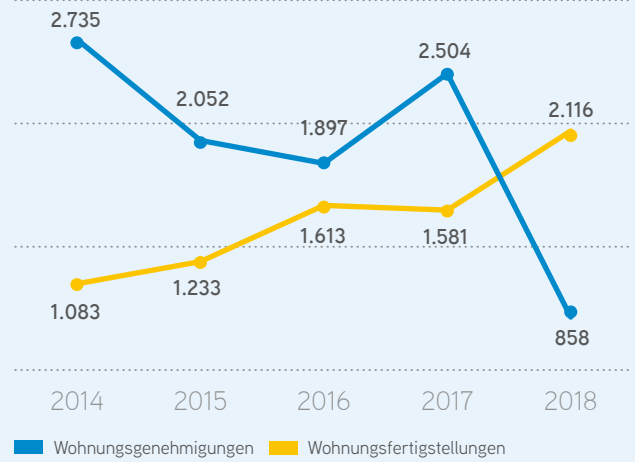
# POTSDAM

## Überblick

Wohnungsbestand	93.081
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.525
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.116
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	3.622
Mietangebote letztes Jahr	3.225
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	38,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	32,5
Anteil Wohnungen in MFH	83,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	74,2

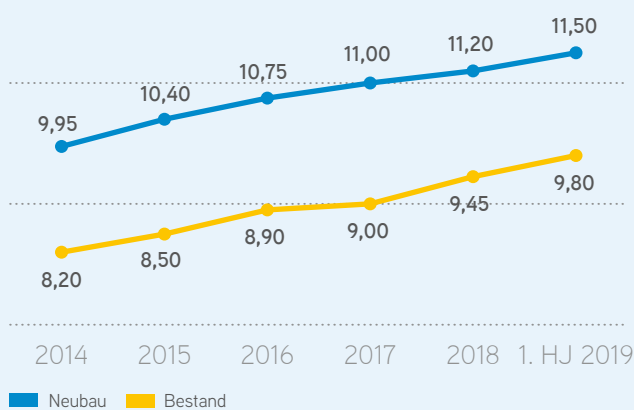
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



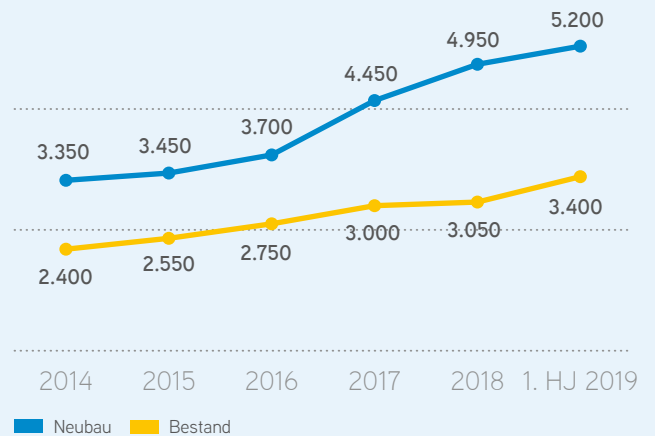
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



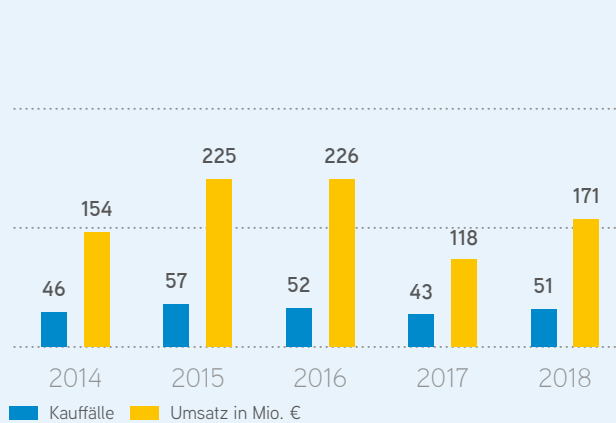
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



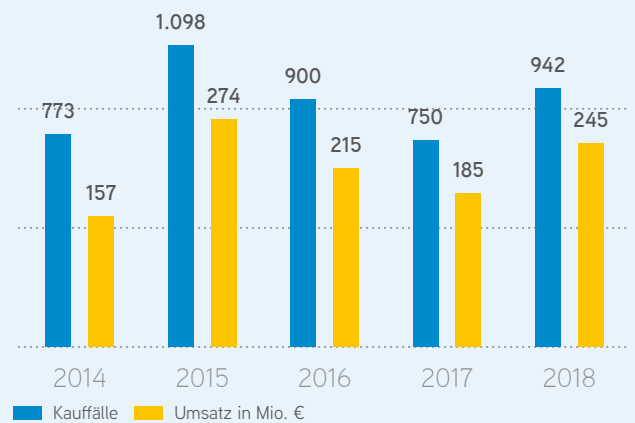
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Potsdam

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Potsdam



## STANDORT

Regensburg ist das Zentrum Ostbayerns, und als Universitätsstadt sowohl ein klassischer Industrie-, als auch ein dynamisch-moderner Wirtschaftsstandort. Parallel zu einem Haushaltswachstum von 10,6% in den letzten 5 Jahren wuchs die Zahl der Beschäftigten gar um 17,5% – parallel dazu sanken die Neubauzahlen stetig leicht ab, sind mit über 1.000 neu

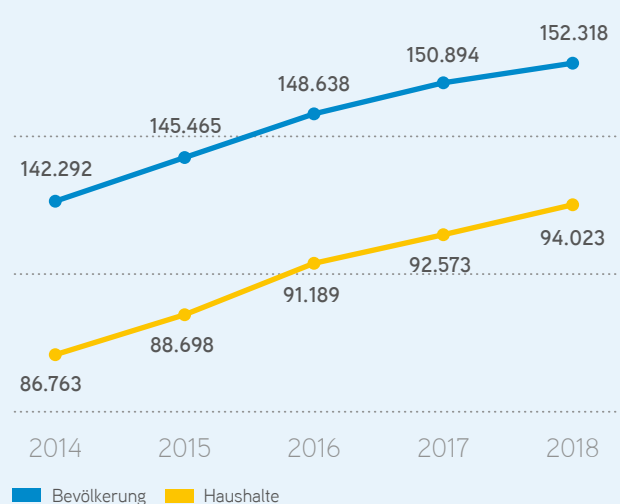
gebauten Wohnungen pro Jahr hoch. Wie an so gut wie allen Universitätsstandorten ist auch der Regensburger Wohnungsmarkt angespannt – dies manifestiert sich im hohen Preisniveau in allen Segmenten. Der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser verzeichnet leicht steigende Kauffallzahlen bei stark steigendem Umsatzvolumen.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	94.023   1,6
Haushalte letzte 5 Jahre	9.007   10,6%
Haushalte Prognose 2030	100.668   7,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	14.070
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,1%
BIP pro Beschäftigtem 2018	72.393 €
SVP-Beschäftigte 2018	125.114
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	18.631   17,5%
Kaufkraft pro Einwohner   Index	26.497   110,4

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

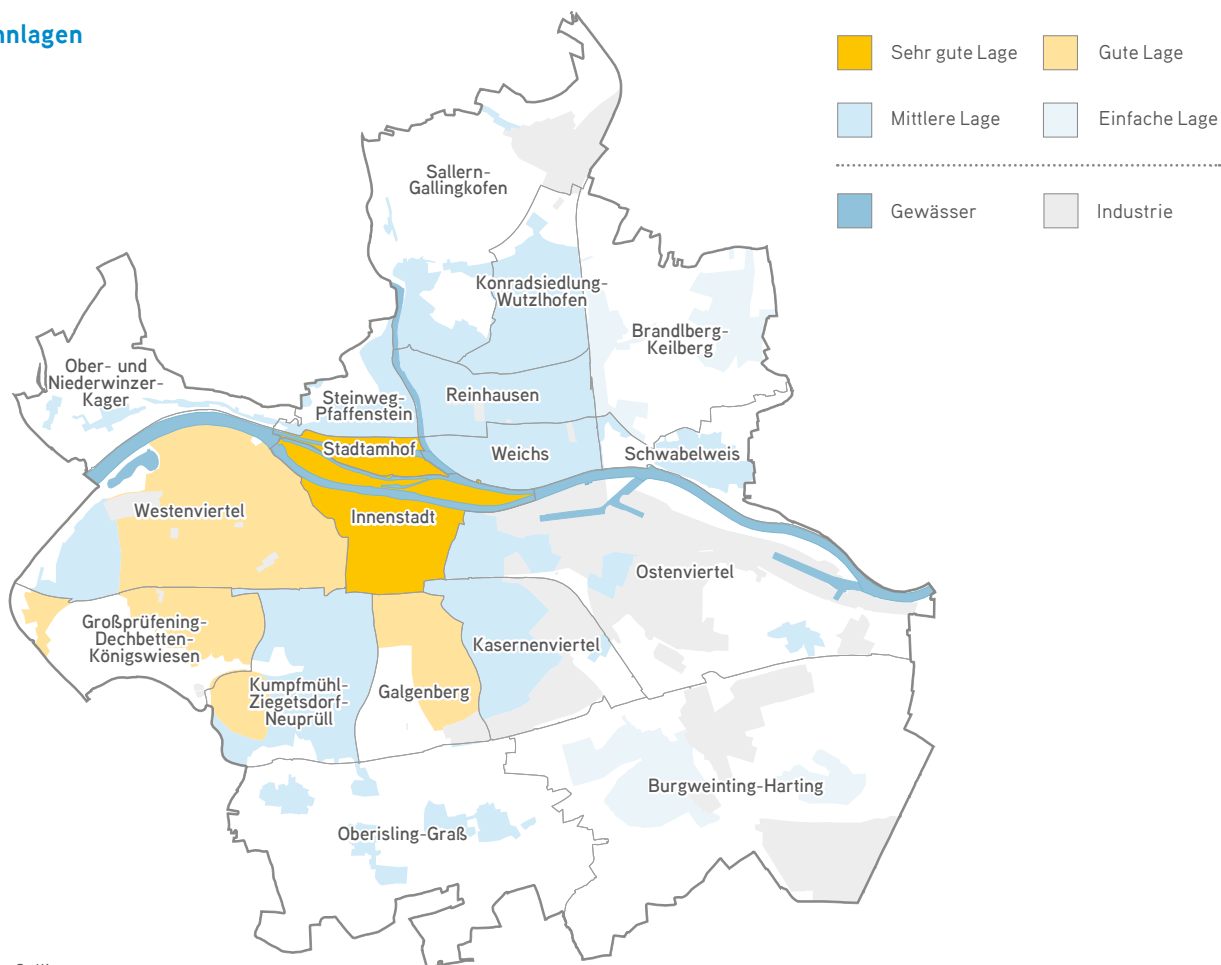
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# REGENSBURG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 16,00	10,00 – 15,00	9,00 – 13,00	7,50 – 11,00
Neubau Erstvermietung	13,00 – 16,50	12,00 – 15,00	10,00 – 14,00	9,00 – 13,00
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	25,5 – 31,0	24,0 – 28,0	23,0 – 25,5	20,5 – 23,5
Preis pro m <sup>2</sup>	4.000 – 5.500	3.000 – 4.500	2.000 – 3.000	1.500 – 2.500
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	5.000 – 7.200	4.500 – 5.900	3.500 – 5.200	2.700 – 4.200
Neubau	6.500 – 8.500	6.000 – 8.000	4.600 – 6.700	3.900 – 5.400

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH



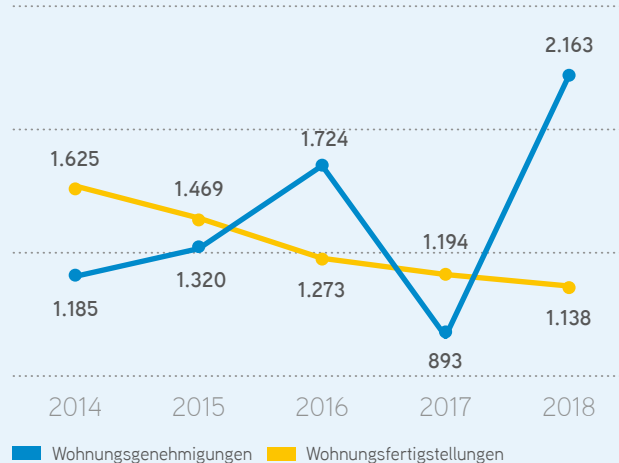
# REGENSBURG

## Überblick

Wohnungsbestand	90.790
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.340
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.138
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	3.203
Mietangebote letztes Jahr	2.980
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	35,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	31,7
Anteil Wohnungen in MFH	81,7 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	73,2

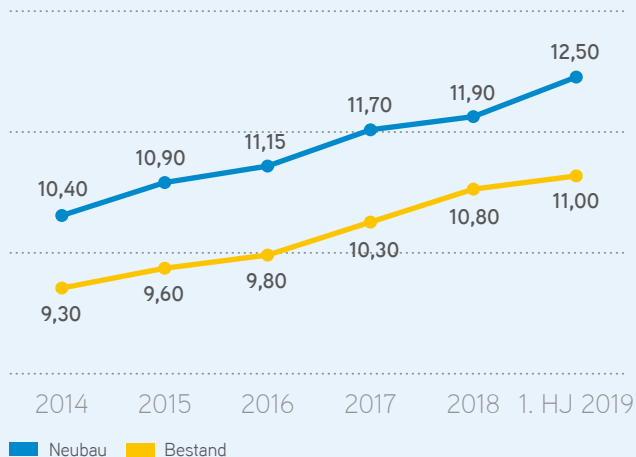
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



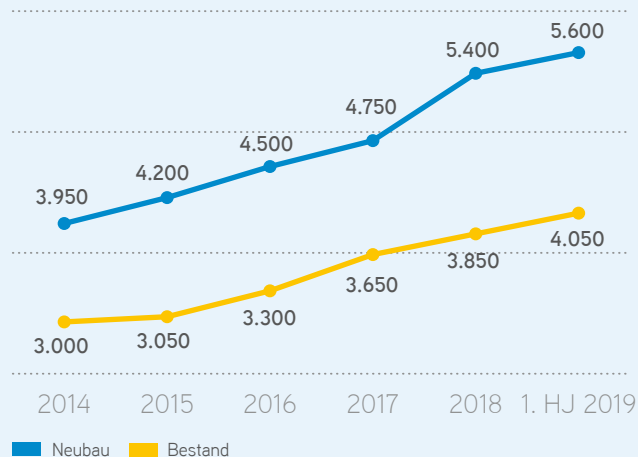
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



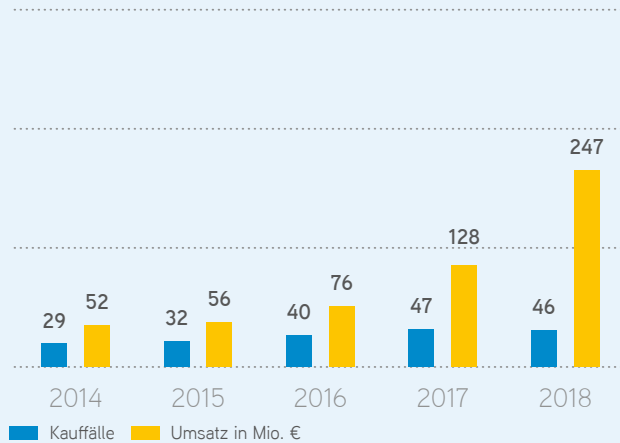
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



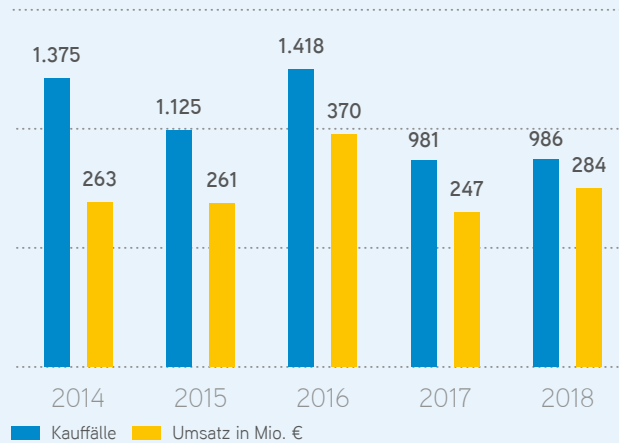
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Regensburg

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Regensburg



## STANDORT

Eine Vielzahl an Großunternehmen und ein breiter Mittelstand stellen die Basis Stuttgarts als eine der stärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands dar. Zugleich ist die Stadt ein beliebter Wohnstandort. Dies zeigt sich darin, dass die Haushalte in nur 5 Jahren um 7,2% wuchsen, während die Beschäftigten um 13,0% zunahmen. Im Wohnungsbau liegen die Genehmigungs-

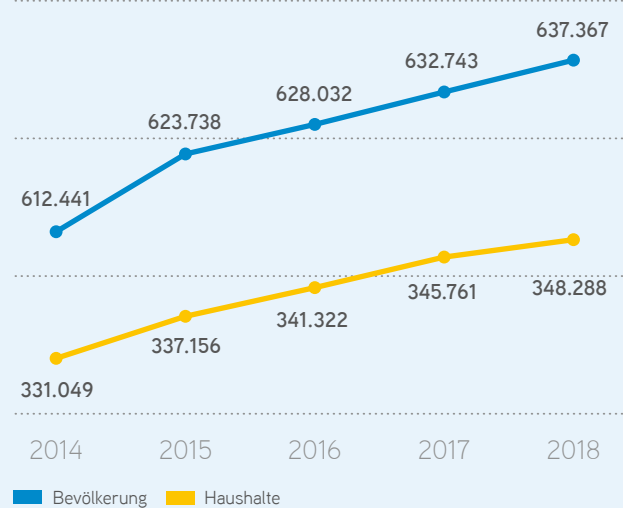
und Fertigstellungszahlen deutlich unter denen anderer Großstädte, bei einem deutlichen Rückgang der Fertigstellungen 2018. Die Wohnungsnachfrage kann aktuell nicht bedient werden – aufgrund der Kessellage sind die Flächenpotenziale begrenzt, so dass sich der Neubau zukünftig nur moderat entwickeln und auf die Preise auswirken dürfte.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	348.288   1,8
Haushalte letzte 5 Jahre	23.397   7,2 %
Haushalte Prognose 2030	356.921   2,5 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	53.990
BIP letzte 5 Jahre p.a.	1,9%
BIP pro Beschäftigtem 2018	91.921 €
SVP-Beschäftigte 2018	416.667
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	48.087   13,0 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	27.372   114,0

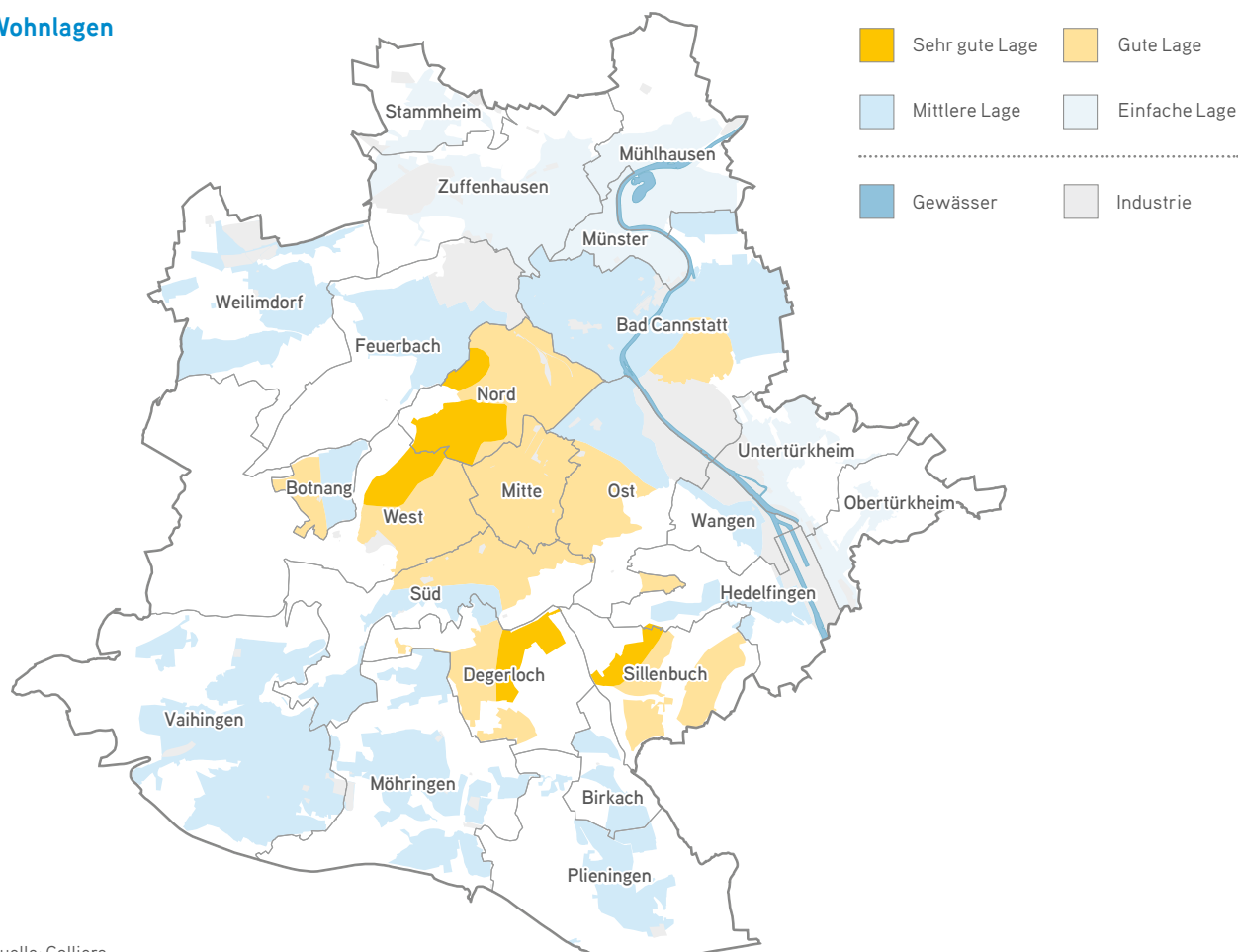
Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# STUTTGART

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	14,00 – 22,50 ▶	13,00 – 21,50 ▶	11,00 – 18,00 ▶	9,00 – 16,50 ▶
Neubau Erstvermietung	19,00 – 25,50 ▶	17,00 – 23,00 ▶	14,00 – 19,00 ▶	11,00 – 17,50 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	27,0 – 34,0 ▶	21,0 – 26,5 ▶	20,0 – 25,0 ▶	18,5 – 24,0 ▶
Preis pro m <sup>2</sup>	3.400 – 5.400 ▶	3.200 – 4.800 ▶	2.500 – 3.500 ▶	2.000 – 3.100 ▶
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	5.500 – 10.000 ▶	4.500 – 8.500 ▶	3.500 – 6.500 ▶	2.800 – 5.000 ▶
Neubau	8.300 – 12.000 ▶	7.000 – 10.000 ▶	5.400 – 8.000 ▶	4.800 – 7.500 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Stuttgart

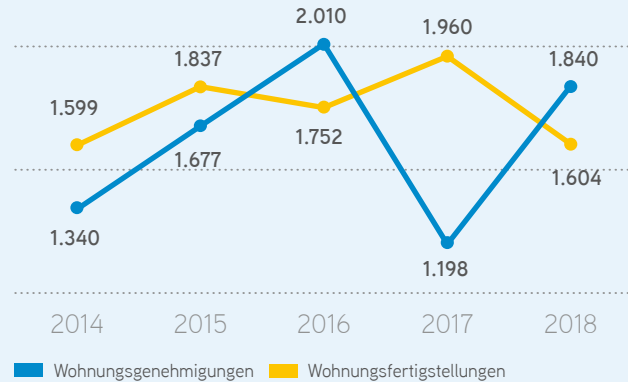
# STUTTGART

## Überblick

Wohnungsbestand	312.371
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.750
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.604
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	6.616
Mietangebote letztes Jahr	6.660
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	19,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	19,1
Anteil Wohnungen in MFH	84,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,6

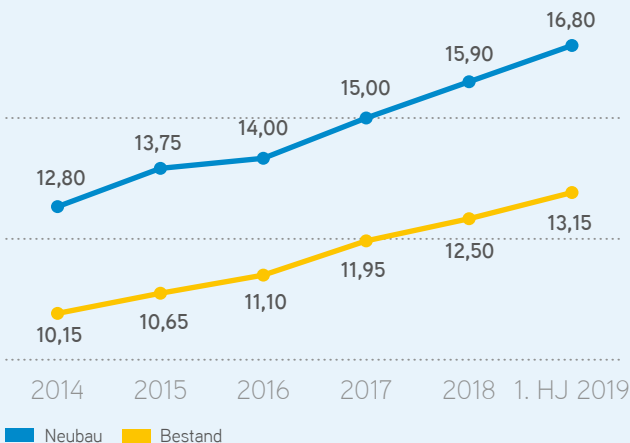
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



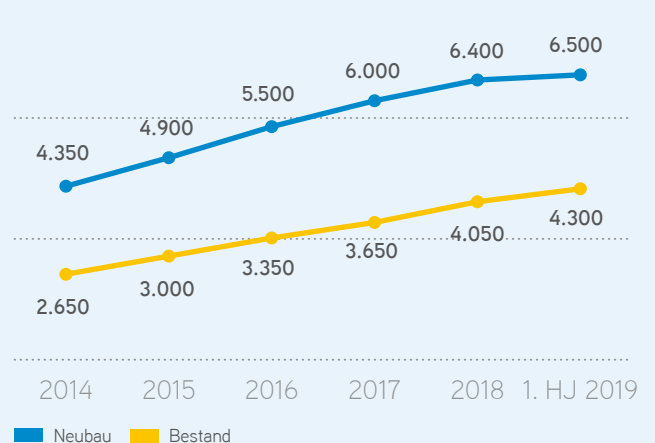
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



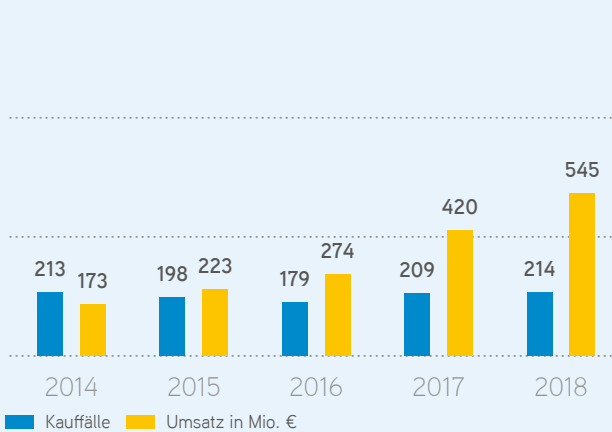
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



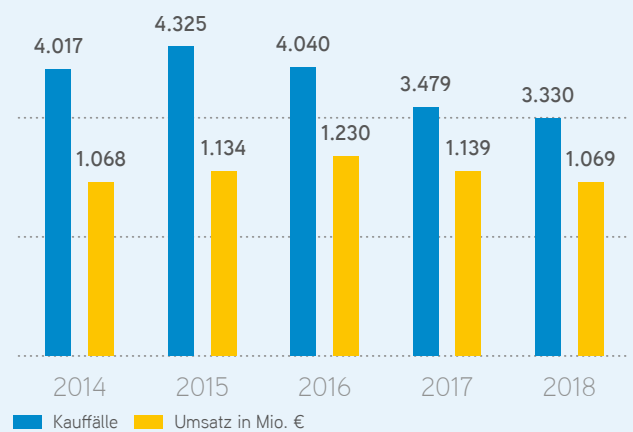
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart



## STANDORT

Wiesbaden profitiert stark von der dynamischen Entwicklung des Rhein-Main-Gebiets und ist wegen der Nähe zu Frankfurt ein gefragter Wohnstandort, der mittelfristig knapp 18.400 Zuzüge jährlich verzeichnet und in den letzten Jahren rd. 5.800 Haushalte hinzugewonnen hat. Die Wirtschaft entwickelt sich positiv und es entstanden rd. 10.000 neue Arbeitsplätze

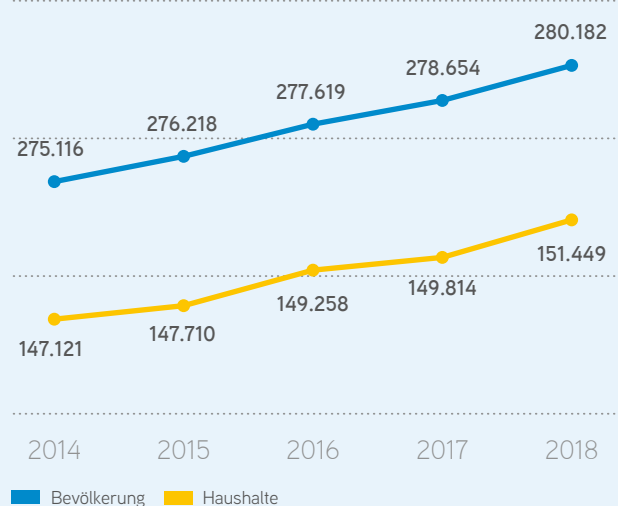
(+7,9% seit 2013). Die Wohnungsnachfrage hat sich in allen Lagen spürbar erhöht. Zuletzt stiegen die Fertigstellungen deutlich an, was sich im bisherigen Jahresverlauf 2019 leicht dämpfend auf die Neubaumieten auswirkte. Mit 39 angebotenen Mietwohnungen je 1.000 Haushalte ist die Verfügbarkeit insgesamt jedoch besser als in den anderen Städten der Region.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	151.449   1,9
Haushalte letzte 5 Jahre	5.773   4,0 %
Haushalte Prognose 2030	156.856   3,6 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	18.370
BIP letzte 5 Jahre p.a.	2,0 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	87.238 €
SVP-Beschäftigte 2018	135.245
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	9.846   7,9 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	26.502   110,4

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

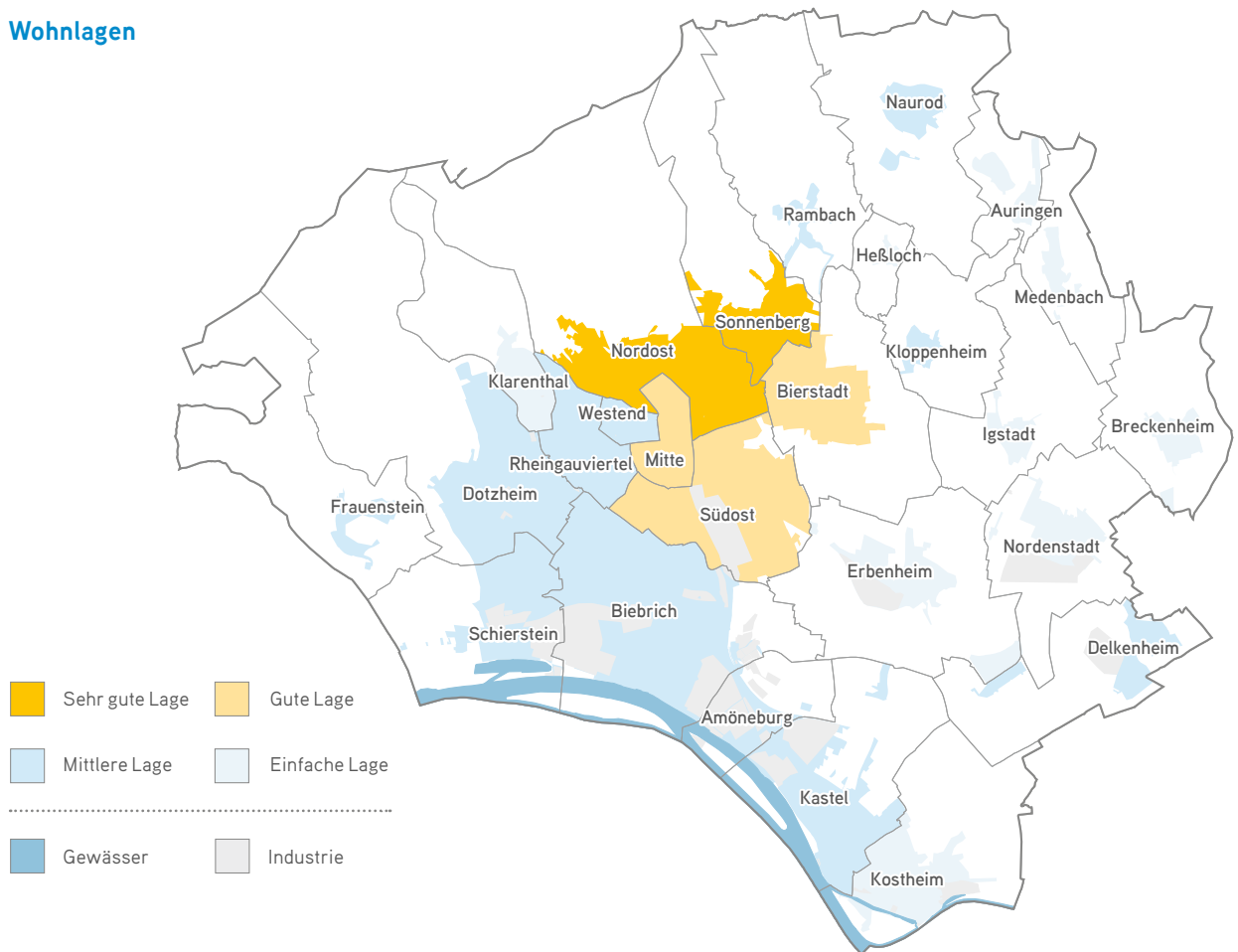
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# WIESBADEN

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	12,00 – 17,00 ▶	10,00 – 15,00 ▶	9,00 – 12,00 ▶	8,00 – 10,50 ▶
Neubau Erstvermietung	15,00 – 20,00 ▶	14,00 – 18,00 ▶	11,00 – 15,50 ◻	10,00 – 14,50 ◻
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	24,0 – 28,0 ▶	22,0 – 27,0 ▶	19,0 – 24,0 ◻	17,0 – 21,0 ◻
Preis pro m <sup>2</sup>	3.800 – 4.800 ▶	2.700 – 3.700 ▶	2.200 – 3.100 ◻	1.800 – 2.500 ◻
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.800 – 8.500 ▶	3.600 – 6.500 ▶	2.900 – 4.700 ◻	2.600 – 3.900 ◻
Neubau	7.000 – 10.000 ▶	6.200 – 8.500 ▶	4.600 – 6.300 ▶	4.000 – 5.600 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Wiesbaden

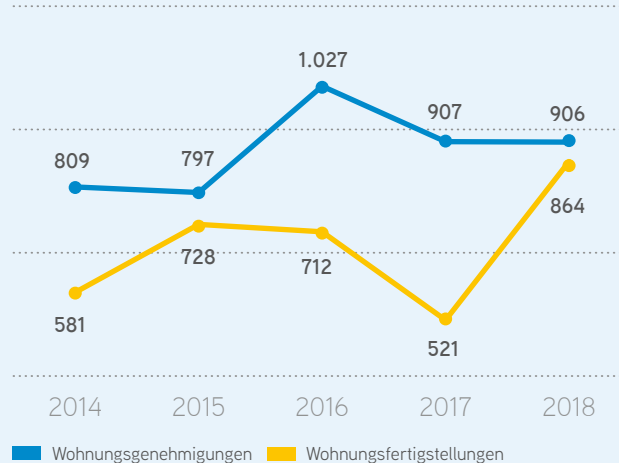
# WIESBADEN

## Überblick

Wohnungsbestand	141.347
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	681
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	864
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	6.239
Mietangebote letztes Jahr	5.959
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	41,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	39,3
Anteil Wohnungen in MFH	78,4 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	83,8

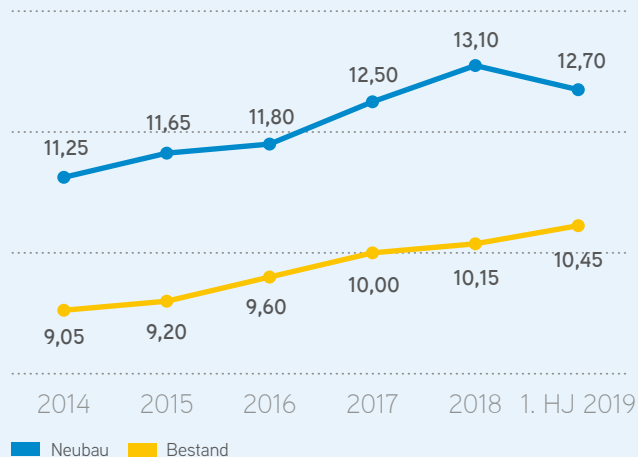
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



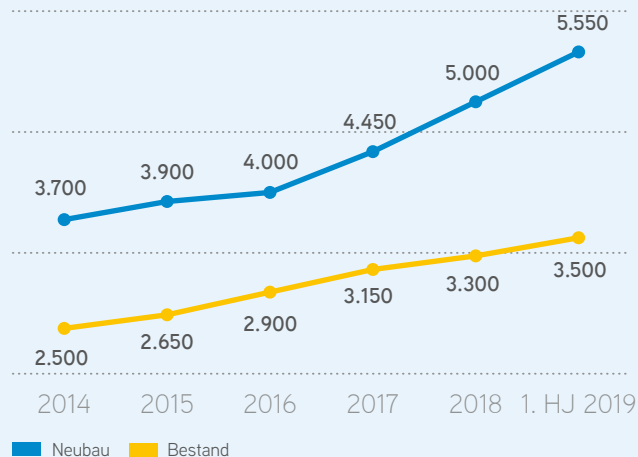
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



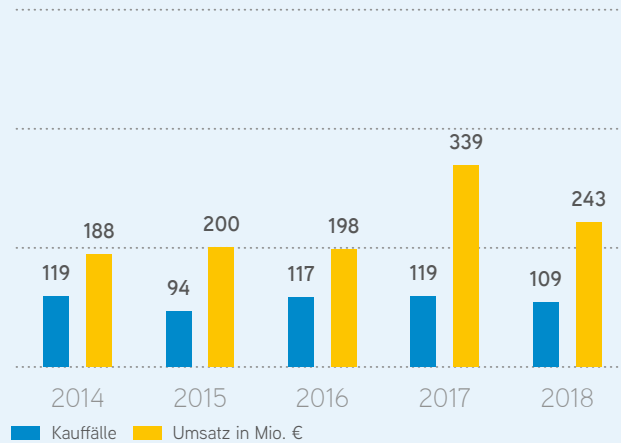
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



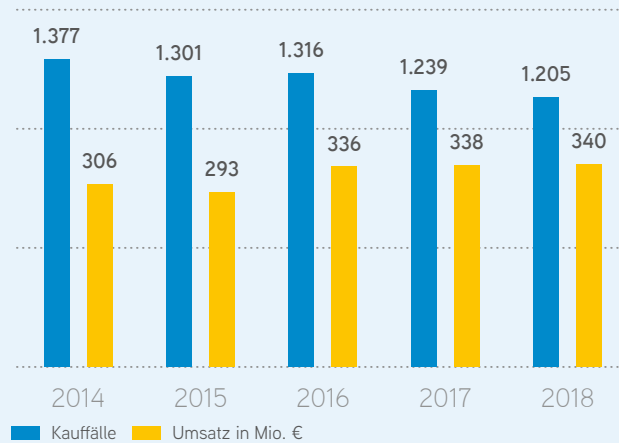
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Wiesbaden

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Wiesbaden



## STANDORT

Wolfsburg ist mit einem BIP-Wachstum von 9,6 % p.a. besonders wirtschaftsstark. Dabei profitiert die Stadt von der Automobilbranche und einem Arbeitskräftebedarf, der sich in einem Wachstum der Beschäftigten äußerte. Seit 2013 entstanden 4.800 neue sozialversicherungspflichtige Jobs. Aktuell stagnieren die Neubaumieten leicht, während auch Neuvermietungsmie-

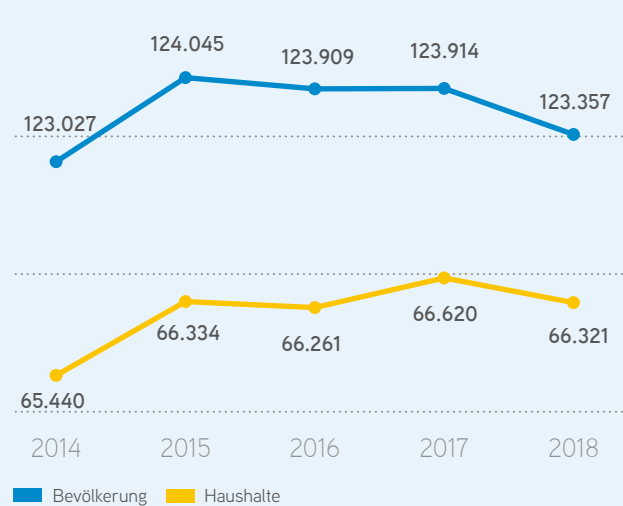
ten für Bestandswohnungen bereits länger auf dem Niveau der letzten Jahre verharren. Kaufpreise für Eigentumswohnungen zeigen sich unverändert in ihrer Wertentwicklung und folgen dem intakten Aufwärtstrend. Die Stadt verfügt über umfangreiche Entwicklungsareale, sodass bei Bebauung derer eine große Zahl neuer Wohnungen auf den Markt käme.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	66.321   1,9
Haushalte letzte 5 Jahre	1.529   2,4 %
Haushalte Prognose 2030	62.487   -5,8 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	6.861
BIP letzte 5 Jahre p.a.	9,6 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	176.958 €
SVP-Beschäftigte 2018	120.757
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	4.816   4,2 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	26.942   112,3

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte

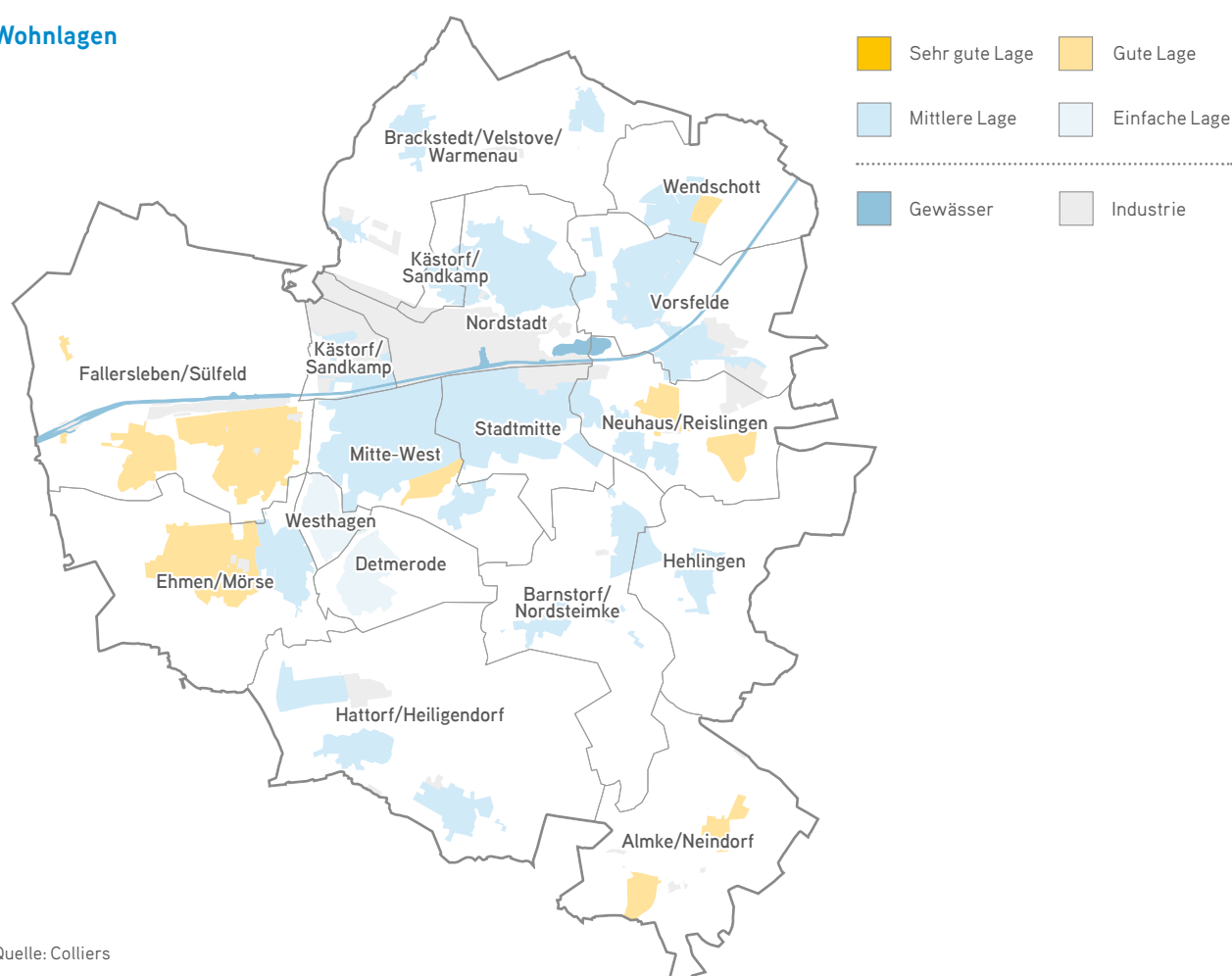


Quelle: bulwiengesa AG



# WOLFSBURG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	10,00 – 13,00 ▶	9,00 – 12,00 ▶	7,50 – 10,00 ▶	6,00 – 9,00 ▶
Neubau Erstvermietung	12,00 – 14,00 ▶	11,00 – 13,00 ▶	10,00 – 12,50 ▶	9,00 – 11,50 ▶
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	18,0 – 23,0 ▶	16,0 – 22,0 ▶	14,0 – 20,0 ▶	12,0 – 20,0 ▶
Preis pro m <sup>2</sup>	2.200 – 3.200 ▶	1.500 – 2.800 ▶	1.200 – 2.000 ▶	400 – 1.000 ▶
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	3.000 – 4.000 ▶	2.800 – 3.700 ▶	2.500 – 3.500 ▶	1.600 – 2.700 ▶
Neubau	3.500 – 4.400 ▶	3.200 – 4.000 ▶	3.000 – 3.500 ▶	2.700 – 3.300 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH, Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg

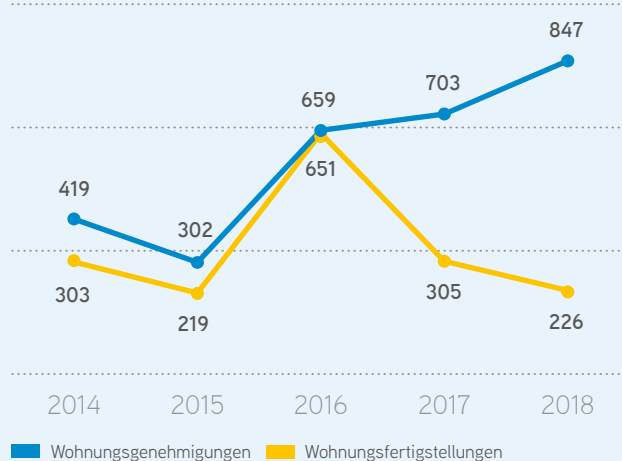
# WOLFSBURG

## Überblick

Wohnungsbestand	65.795
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	341
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	226
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	958
Mietangebote letztes Jahr	1.519
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	14,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	22,9
Anteil Wohnungen in MFH	62,4 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	88,6

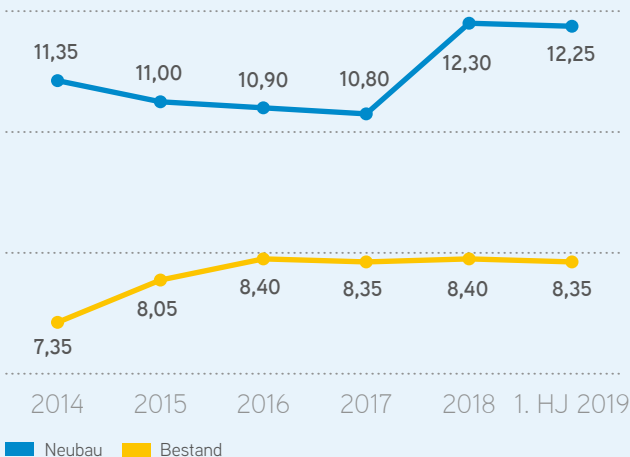
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



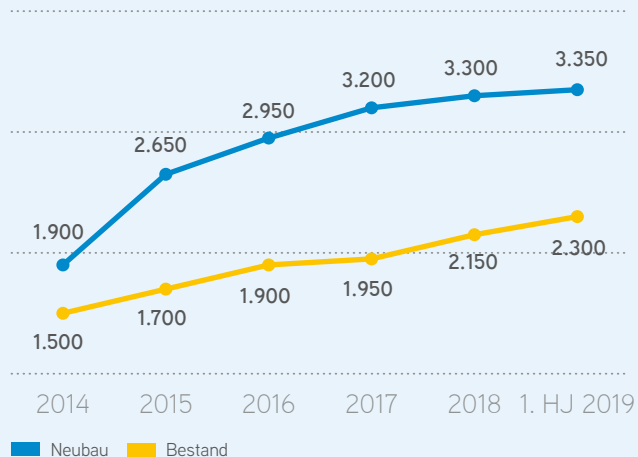
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



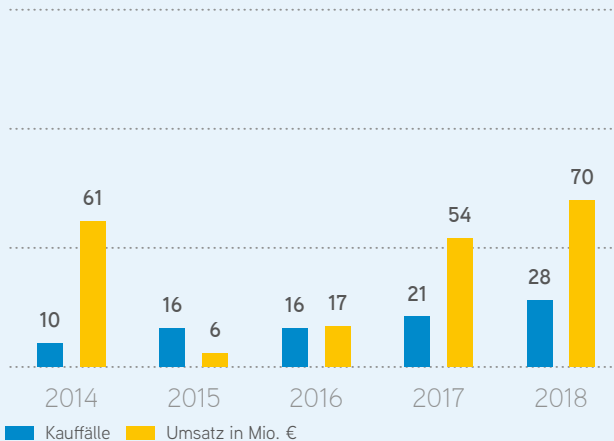
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



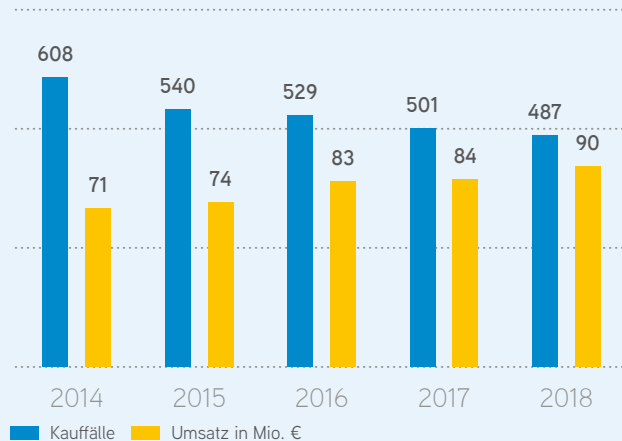
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg



## STANDORT

Die historische Universitätsstadt Würzburg bildet das wirtschaftliche Zentrum der Region Unterfranken. Die Wirtschaft ist vom Dienstleistungssektor geprägt und entwickelt sich positiv. Einhergehend damit steigen die Haushaltszahlen an – allein in den vergangenen Jahren um 3,6%, bei leicht positiver Prognose bis 2030. Die Stadt ist stark geprägt von rd. 35.000 Stu-

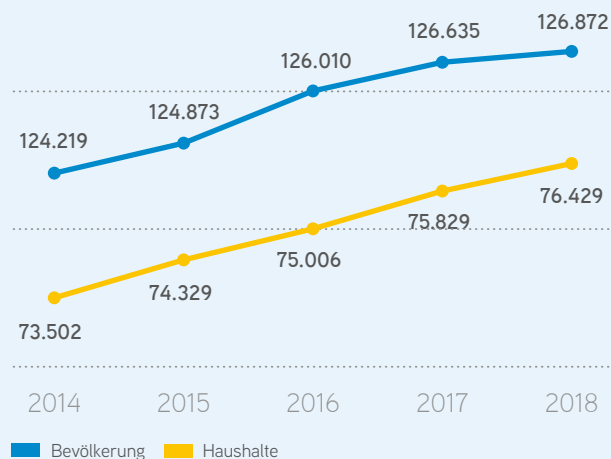
dierenden. Bei einer Einwohnerzahl von 126.800 machen diese fast 28% der Bevölkerung aus. Insgesamt besteht eine sehr hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt, bei geringem Angebot. Durch leicht gestiegene Neubauzahlen erhöhte sich die Zahl der Mietangebote im letzten Jahr, jedoch stehen mittelfristig 1.000 Haushalten ca. 29 Wohnungen gegenüber.

### City Facts

Haushalte 2018   Personen pro Haushalt	76.429   1,7
Haushalte letzte 5 Jahre	2.643   3,6 %
Haushalte Prognose 2030	76.857   0,6 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	11.959
BIP letzte 5 Jahre p.a.	0,8 %
BIP pro Beschäftigtem 2018	55.246 €
SVP-Beschäftigte 2018	90.585
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.396   10,2 %
Kaufkraft pro Einwohner   Index	24.980   104,1

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

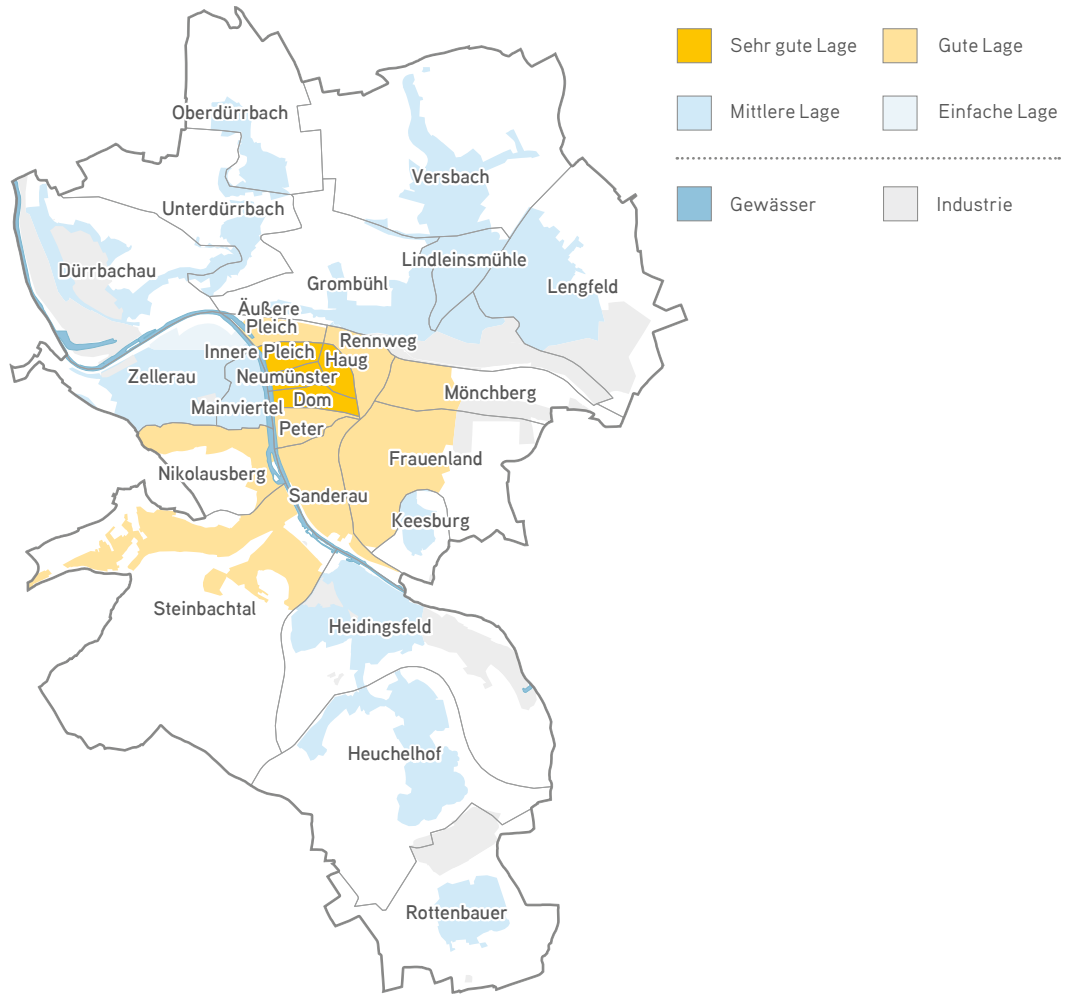
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# WÜRZBURG

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung	11,00 – 16,00 ▶	10,00 – 14,50 ▶	9,00 – 13,00 ▶	7,00 – 10,50 ▼
Neubau Erstvermietung	13,00 – 17,00 ▶	12,00 – 15,00 ▶	10,50 – 14,00 ▼	10,00 – 12,50 ▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	24,5 – 28,0 ▶	20,0 – 24,5 ▶	17,5 – 21,5 ▼	16,5 – 19,5 ▼
Preis pro m <sup>2</sup>	2.800 – 4.300 ▶	2.600 – 4.000 ▶	2.200 – 3.200 ▼	1.400 – 2.500 ▼
<b>ETW-Kaufpreise in €/m<sup>2</sup></b>				
Bestandsobjekte	4.200 – 5.500 ▶	3.700 – 4.800 ▶	2.900 – 3.900 ▶	2.200 – 3.400 ▶
Neubau	4.300 – 5.800 ▶	4.000 – 5.500 ▶	3.700 – 4.800 ▶	3.400 – 4.000 ▶

Quellen: Colliers, empirica-systeme GmbH

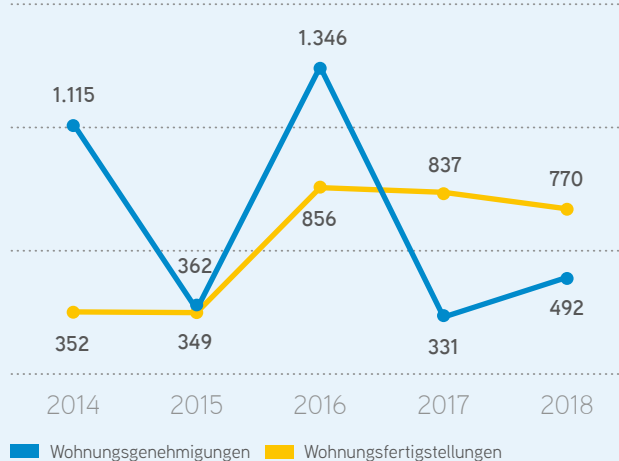
# WÜRZBURG

## Überblick

Wohnungsbestand	77.645
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	632
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	770
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	2.208
Mietangebote letztes Jahr	2.897
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	29,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	37,9
Anteil Wohnungen in MFH	78,8 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	75,4

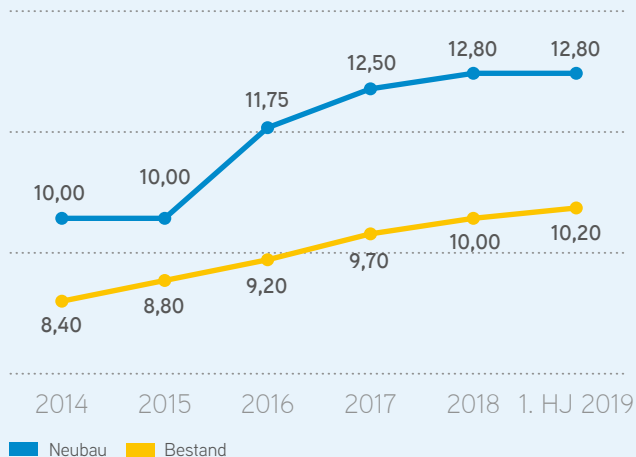
Quellen: bulwiengesa AG, empirica-systeme GmbH

## Wohnungsbau



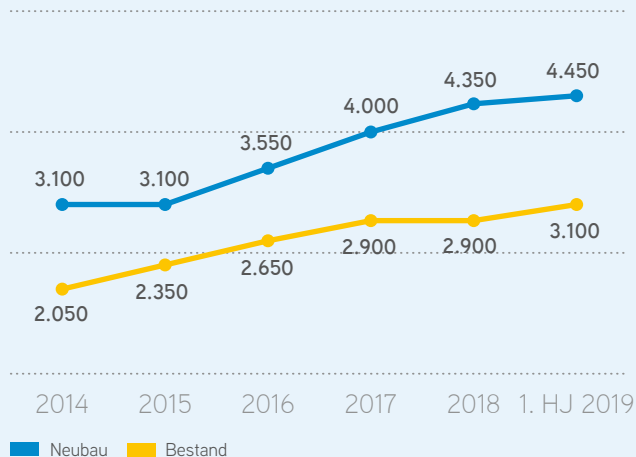
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

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



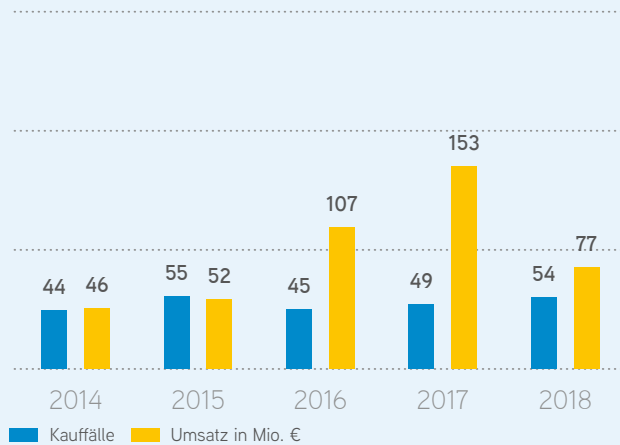
Quelle: empirica-systeme GmbH

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



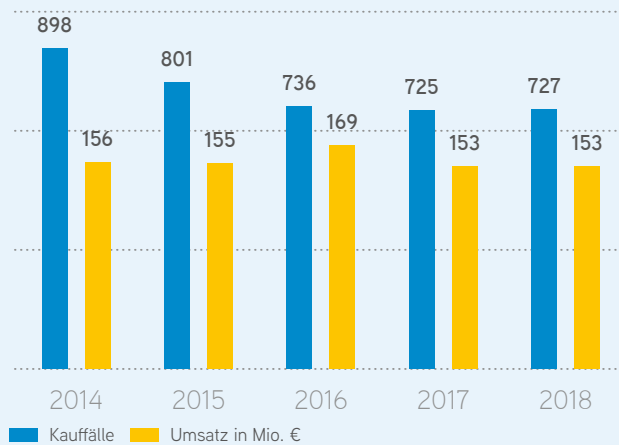
Quelle: empirica-systeme GmbH

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Würzburg

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Würzburg

# QUELLENVERZEICHNIS

## Oxford Economics

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

## RIWIS

- 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

## Empirica Systeme GmbH

- Mieten
- Kaufpreise
- Anzahl Angebote

## Zusammenfassung Datenquellen

- Empirica Systeme GmbH
- Oxford Economics
- RIWIS/bulwiengesa AG
- Destatis – Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- 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
- Bundesagentur für Arbeit
- Michael Bauer Research GmbH
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)
- Instituto Nacional de Estadística
- Istituto Nazionale di Statistica (Istat)
- Office for National Statistics (ONS)
- Eurostat
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
- 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

## Zusammenfassung Gutachterausschüsse

- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach
- 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

# 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  
(Eingang Grünstraße)  
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

Markgrafenstraße 2  
04109 Leipzig  
Tel. +49 341 2182990-0

## Stuttgart

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

## Bildnachweise

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

Copyright © 2019 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen und mit größtmöglicher Sorgfalt auf Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Informationen überprüft und nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Gleichwohl sind inhaltliche Fehler nicht vollständig auszuschließen. Daher übernimmt Colliers International keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Diese Broschüre/Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten.

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

