

2025/2026

# Wohnungsmarkt Deutschland

Fakten, Trends & Perspektiven

# Editorial



**Florian Tack**  
Geschäftsführer

Der deutsche Wohnungsmarkt präsentiert sich trotz eines weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds in positiver Verfassung. Nach mehreren Jahren der Korrektur hat sich der Markt im Verlauf des Jahres 2024 spürbar stabilisiert. Die Entwicklungen im Jahr 2025 bestätigen diesen positiven Trend. Das Marktgeschehen belebt sich merklich, die Transaktionszahlen steigen und Investoren treten wieder deutlich aktiver auf. Damit hat eine Phase der Erholung eingesetzt, die nach heutiger Einschätzung gute Chancen auf eine Fortsetzung in den kommenden Jahren besitzt.

Auffällig ist insbesondere die zunehmende Investitionstätigkeit. Marktteilnehmer nutzen das aktuell noch stabile und bislang nur moderat gestiegene Preisniveau gezielt, um Opportunitäten zu realisieren. Vor diesem Hintergrund bietet sich Investoren ein attraktives Einstiegsfenster, was sich unmittelbar im steigenden Transaktionsvolumen widerspiegelt.

Die fundamentalen Nachfragetreiber haben sich nicht verändert – im Gegenteil, sie gewinnen weiter an Bedeutung. Der deutliche Einbruch der Bautätigkeit verschärft die Knappheit auf der Angebotsseite, während der Bedarf an Wohnraum in den urbanen Zentren und Ballungsräumen unvermindert hoch bleibt. Die Folge sind steigende Mieten, die dem Markt zusätzliche Stabilität verleihen und die Attraktivität langfristiger Engagements im Wohnungssektor untermauern.

Zwar hat die Politik mit dem „Wohnungsbau-Turbo“ reagiert und ein Maßnahmenpaket zur Belebung des Wohnungsneubaus angekündigt, doch substanzielle Effekte auf das Marktgeschehen sind frühestens in einigen Jahren zu erwarten.

Für institutionelle Investoren ergibt sich daraus ein insgesamt äußerst attraktives Umfeld: Ein sich erholendes Transaktionsgeschehen, bisher stabile Ankaufspreise, steigende Mieten und langfristig intakte strukturelle Trends sprechen für Wohnimmobilien als verlässliche und zukunftsfähige Anlageklasse.

Mit dem Bericht „Wohnungsmarkt Deutschland - Fakten, Trends & Perspektiven 2025/2026“ möchten wir Ihnen einen fundierten Überblick über die aktuelle Marktlage geben und die Perspektiven für die kommenden Jahre aufzeigen.

04	Colliers
06	Management Summary
08	Wohnungsmarkt Deutschland
46	City Reports
152	Quellenverzeichnis
153	Methodik
154	Standorte

## Colliers Germany



**Felix von Saucken**  
CEO  
felix.vonsaucken@colliers.com  
+49 69 719192-0

## Residential Germany



**Florian Tack**  
Geschäftsführer  
Head of Residential | Germany  
florian.tack@colliers.com  
+49 40 328701-125

## Market Intelligence & Foresight



**Francesca Boucard**  
Head of Market Intelligence  
& Foresight | Germany  
francesca.boucard@colliers.com  
+49 89 624294-653



**Emanuel Eckel**  
Director Market Intelligence  
& Foresight | Germany  
emanuel.eckel@colliers.com  
+49 69 719192-317



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

## Wohn- und Geschäftshäuser



**Berlin**  
Markus Schröder  
markus.schroeder@colliers.com  
+49 30 202993-0



**München**  
Felix Weidermann  
felix.weidermann@colliers.com  
+49 89 624294-0



**Leipzig und Dresden**  
Steffen Sauer  
steffen.sauer@colliers.com  
+49 341 2182990-0



**Stuttgart**  
Frank Leukhardt  
frank.leukhardt@colliers.com  
+49 711 22733-0



**Köln und Düsseldorf**  
Kathrin Kuhr  
kathrin.kuhr@colliers.com  
+49 211 862062-0



**Hamburg**  
Louis Wiltmann  
louis.wiltmann@colliers.com  
+49 40 328701-0



**Frankfurt am Main**  
Kai Krummel  
kai-alexander.krummel@colliers.com  
+49 69 719192-0

## Capital Markets



**Berlin**  
David Kohls  
david.kohls@colliers.com  
+49 30 202993-0



**München**  
Felix Kugler  
felix.kugler@colliers.com  
+49 89 624294-0



**Leipzig und Dresden**  
Johannes Rost  
johannes.rost@colliers.com  
+49 341 2182990-0



**Stuttgart**  
Frank Leukhardt  
frank.leukhardt@colliers.com  
+49 711 22733-0



**Köln und Düsseldorf**  
Amir El Moarawi  
amir.elmoarawi@colliers.com  
+49 211 862062-0



**Hamburg**  
Sven Schaeplitz  
sven.schaeplitz@colliers.com  
+49 40 328701-0



**Frankfurt am Main**  
Marc Lauber  
marc.lauber@colliers.com  
+49 69 719192-0

# Marktbelebung im Wohnsegment verfestigt sich auf weiter attraktivem Preisniveau

Perspektive langfristig steigender Mieten und hoher Nachfrage nach Wohnraum lässt vermehrt Kapital ins Wohnsegment fließen

**83,6 Mio. Einwohner**

zum Jahresende 2024  
121.000 Personen mehr zum Vorjahr (+ 0,1 %)

**+ 849.700 Haushalte**

in den 50 größten Städten bis 2040  
Wachstum von + 6,5 %

**+ 5 % für Bestandswohnungen**

Mietanstieg in den 50 größten Städten  
in den letzten 12 Monaten

**418.800 Personen**

Nettozuwanderung im Jahr 2024  
244.200 weniger als im Vorjahr mit  
663.000 Personen

**+ 7 % für Neubauwohnungen**

Mietanstieg in den 50 größten Städten  
in den letzten 12 Monaten

**- 2 % Mietangebote**

in den 50 größten Städten  
in den letzten 12 Monaten

**251.900**

Wohnungsfertigstellungen 2024  
- 14 % zum Vorjahr

**215.900**

Wohnungsgenehmigungen 2024  
- 17 % zum Vorjahr

**759.700**

Überhang genehmigter und bisher nicht  
gebauter Wohnungen  
Rückgang im Jahr 2024 um - 67.000 zum Vorjahr

**205.000**

Wohnungsfertigstellungen Prognose 2025  
- 19 % zum Vorjahr

## Haushaltswachstum wird Nachfrage auf den Wohnungsmärkten langfristig befeuern

Nachdem im Vorjahr die Einwohnerzahl im Zuge des Zensus nach unten korrigiert wurde, zeigt sich 2024 ein Anstieg der Einwohnerzahl in Deutschland. Dieser fällt mit 0,1 Prozent (+ 121.000 Personen) etwas schwächer aus als in den Vorjahren, da die Zuwanderungszahlen 2024 deutlich niedriger waren. Dieses ändert nichts an den langfristig intakten demografischen Nachfragetreibern. Bis 2040 werden in Deutschland 1,02 Mio. (+ 2,4 Prozent) neue Haushalte entstehen, in den Metropolen ist von erheblich höheren Wachstumsraten auszugehen.

Für die Top-7-Städte wird ein Haushaltswachstum von 8,7 Prozent bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Dies wird zukünftig und langfristig in weiter stark steigender Nachfrage nach Wohnraum resultieren, bei angespannter Angebotssituation. Für die kommenden Jahren ist aufgrund der Entwicklungen im Wohnungsbau vorerst keine Verbesserung zu erwarten.

## Der lang erwartete Einbruch im Wohnungsbau schlägt 2024 voll durch – negativer Neubausausblick Basis für weitere Mietanstiege in den nächsten Jahren

Über Jahre wurde ein Einbruch im Wohnungsneubau erwartet, die Fertigstellungszahlen trotzten dem über lange Zeit und zeigten sich lange überraschend stabil. So wurden auch die politischen Wohnungsbauziele stets deutlich verfehlt. Das Jahr 2024 zeigt nun erstmals den erwarteten Einbruch der Neubautätigkeit.

Mit einem Rückgang der Zahl der neu gebauten Wohnungen um 14 Prozent auf 251.900 Wohnungen steht das niedrigste Fertigstellungsvolumen seit vielen Jahren. Betrachtet man, dass hiervon nur rund 135.300 Wohnungen dem klassischen Mietwohnungsbau zuzuordnen sind und sich zudem die Fertigstellungszeiträume von Baugenehmigung bis Fertigstellung auf 26 Monate deutlich verlängert haben, ist bei zugleich um 17 Prozent rückläufigen Wohnungsbaugenehmigungen davon auszugehen, dass die Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren weiter deutlich sinken werden.

Prognosen erwarten Rückgänge um bis zu 35 Prozent. Ein weiterer massiver Einbruch des Wohnungsbaus scheint unausweichlich und wird den Druck auf die Mieten sowohl im Bestands- als auch im Neubausegment, die in den letzten zwölf Monaten bis zum Sommer 2025 zwischen 5 und 7 Prozent und damit schwächer als in den Vorjahren gestiegen sind, hochhalten. Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren sind mit dem „Wohnungsbau-Turbo“ der neuen Bundesregierung politische Initiative und Handlungswille erkennbar. Eine Belebung der Bautätigkeit wird damit jedoch frühestens in drei Jahren Effekte zeigen können. Vielmehr wird sich bis dahin ein weiteres Defizit aufbauen.

## Markterholung seit 2024 in allen Segmenten zu beobachten – Trend verfestigt sich im bisherigen Jahresverlauf 2025

Im langjährigen Mittel werden auf dem deutschen gewerblichen Wohninvestmentmarkt jährlich rund 54 Mrd. Euro umgesetzt. Damit ist das Wohnsegment langfristig betrachtet fast genauso groß wie der komplette Gewerbeimmobilienbereich. In Summe aller Teilsegmente lag das Transaktionsvolumen im Wohnsektor im Jahr 2024 bei 42,5 Mrd. Euro, was einem Anstieg um 29 Prozent zum Vorjahr entspricht.

Auf das Segment der institutionellen Wohninvestments entfielen davon 10,7 Mrd. Euro (+ 22 Prozent zum Vorjahr). Im Wohn- und Geschäftshausbereich, der überwiegend semi-institutionell und privat geprägt ist, lag das deutschlandweite Transaktionsvolumen mit rund 31,8 Mrd. Euro um 29 Prozent über dem Vorjahresniveau. Davon entfielen auf die im Report betrachteten 52 Städte in Summe 17,6 Mrd. Euro (+ 34 Prozent zum Vorjahr). Im Zuge der positiven Marktaktivität stiegen auch die Kaufpreise 2024 auf Basis der Daten der lokalen Gutachterausschüsse um 6 Prozent, in den Top-7-Städten um 9 Prozent an. Das neue Preisniveau nach der Marktkorrektur in den vergangenen Jahren wird von den Marktakteuren akzeptiert und es werden von allen Investorengruppen attraktive Einstiegsgelegenheiten aktiv genutzt. Dies untermauert, dass Wohninvestments ein langfristiger Baustein von institutionellen Portfolios sind.

Hierbei stehen aktuell weiterhin junge und ESG-konforme Bestandsobjekte im Fokus der Investoren, ebenso größere Portfolios, deren Verkauf insbesondere im ersten Halbjahr 2025 einen großen Anteil am Transaktionsvolumen hatte. Transaktionen im Segment Neubau und Forward Deals zeigen sich noch verhalten, im Jahresverlauf 2025 und darüber hinaus dürfte auch in diesen Segmenten eine höhere Transaktionstätigkeit zu beobachten sein. Hier sind ein steigendes Interesse und höhere Nachfrage zu beobachten. Von institutionellem Kapital mit Schwerpunkt Private Equity sowie eigenkapitalstarken Akteuren wie Family Offices, aber auch Investment Managern, werden Nachfrageimpulse auf Käuferseite ausgehen.

## Ausblick für 2025 und 2026 weiter positiv

Wir erwarten für die Jahre 2025 und 2026 insgesamt steigende Transaktionstätigkeiten sowohl im semi-institutionellen Segment der Wohn- und Geschäftshäuser als auch im institutionellen Investmentgeschäft bei im Jahresverlauf 2025 weiterhin stabilem Renditenniveau und hoher Produktverfügbarkeit. Im Zuge des bereits aktuell zu beobachtenden Wettbewerbs ist ein Druck auf die Renditen nicht auszuschließen, sodass wir ab dem Jahr 2026 einen leichten Rückgang der Renditen für möglich halten. Bei weiterhin hoher Produktverfügbarkeit wird die Stärke der Marktdynamik jedoch weiterhin davon abhängen, wie sich das Zins- und Finanzierungsumfeld entwickelt. Hier deutet sich aktuell eine Stabilisierung für die kommenden Monate an.

# Wohnungs- markt Deutschland

10	Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Inflation
12	Zinsen und Finanzierungsumfeld
13	Immobilienklima und Stimmungsbild
14	Demografie und Migration
16	Wohnungsbau und Realisierungsquote
20	Angebot und Verfügbarkeit
22	Sozialwohnungen
26	Mikrowohnen
32	Mieten
36	Investmentmarkt und Renditen
38	Kreditvergabe und Finanzierung
40	Preisentwicklung
44	Ausblick
46	City Reports

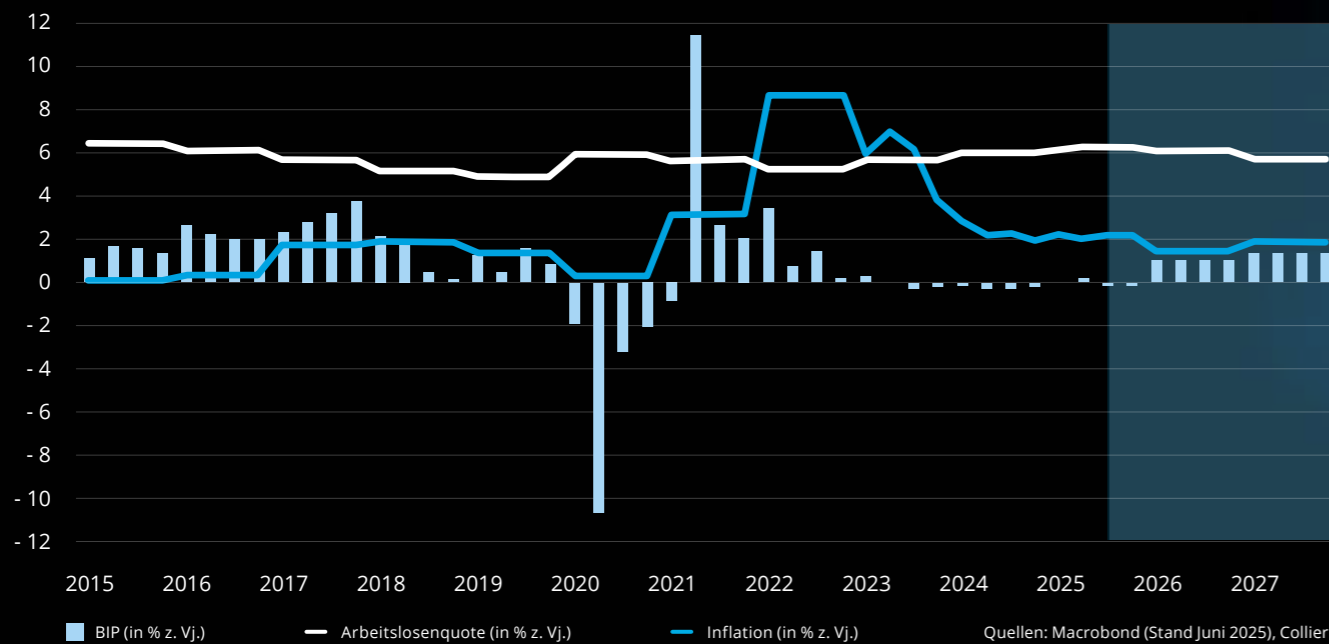
## Globale Unsicherheiten und wirtschaftliche Herausforderungen

# Wachstumsimpulse ab 2026 erwartet

Das makroökonomische Umfeld in Deutschland bleibt auch zur Jahresmitte 2025 herausfordernd, hat sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr trotz aktuell bestehender globaler Unsicherheiten leicht aufgehellt. Für das Jahr 2025 wird von führenden Wirtschaftsinstituten ein BIP-Wachstum von 0,3 Prozent erwartet, nach einem Rückgang von 0,2 Prozent im Vorjahr. Mit der neuen Bundesregierung ist wieder mehr Vertrauen in die zukünftige wirtschaftliche Handlungsfähigkeit zurückgekehrt, sodass sich der Ausblick für 2026 positiver darstellt. So wird laut nach Consensus ein BIP-Wachstum von 1,3 Prozent im kommenden Jahr erwartet, vor allem resultierend aus Impulsen aus dem Sondervermögen des Bundes, das von der neuen Bundesregierung beschlossen wurde.

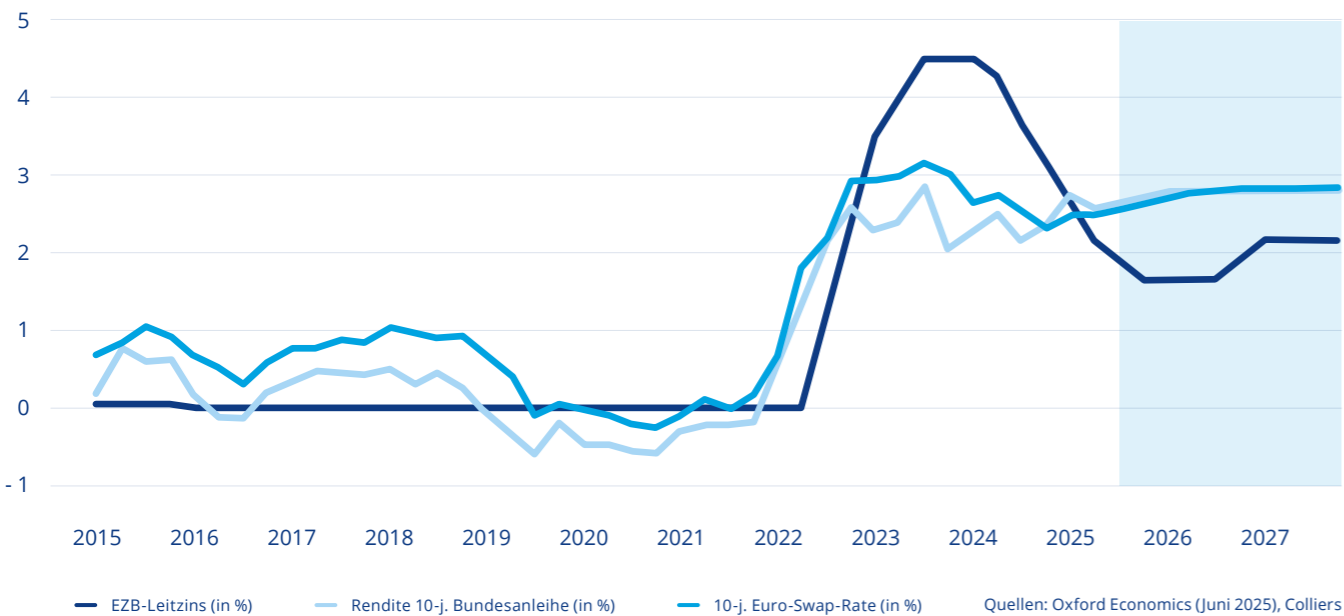
Der Arbeitsmarkt zeigt sich im bisherigen Jahresverlauf 2025 insgesamt robust, jedoch wird für das Gesamtjahr ein leichter vorübergehender Anstieg auf ca. 6,3 Prozent erwartet, bevor ab 2026 ein Rückgang realistisch erscheint.

Die Inflationsrate hat sich weiter leicht abgeschwächt, liegt mit aktuell 2,0 Prozent auf dem Zielniveau der EZB. Für 2026 wird ein weiterer leichter Rückgang auf einen Zielkorridor von 1,8 bis 2,1 Prozent prognostiziert.



## Finanzierungsumfeld

# Ende des Zinssenkungszyklus scheint fast erreicht



Die beiden wichtigsten Zentralbanken der Welt setzen seit Anfang des Jahres 2025 unterschiedliche geldpolitische Signale: Während die Europäische Zentralbank (EZB) im ersten Halbjahr vier Zinssenkungen vorgenommen hat, hält die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) bisher an ihrem restriktiven Kurs fest.

Im Sommer senkte die EZB mit der achten Zinssenkung in Folge den Einlagensatz auf 2,0 Prozent und den Hauptrefinanzierungssatz auf 2,15 Prozent. Auf Basis der jüngsten Daten preisen die Märkte bis zum Jahresende 2025 einen Einlagensatz von 1,75 Prozent ein. Die Notenbank signalisiert zugleich eine baldige Pause in der geldpolitischen Lockerung, da die Inflation bereits im Zielbereich der EZB von 2,0 Prozent liegt. Die Märkte erwarten noch eine weitere Zinssenkung im Jahresverlauf 2025. Dennoch bleiben die Finanzierungsmarktbedingungen trotz gewisser Stabilisierung herausfordernd. Der zehnjährige

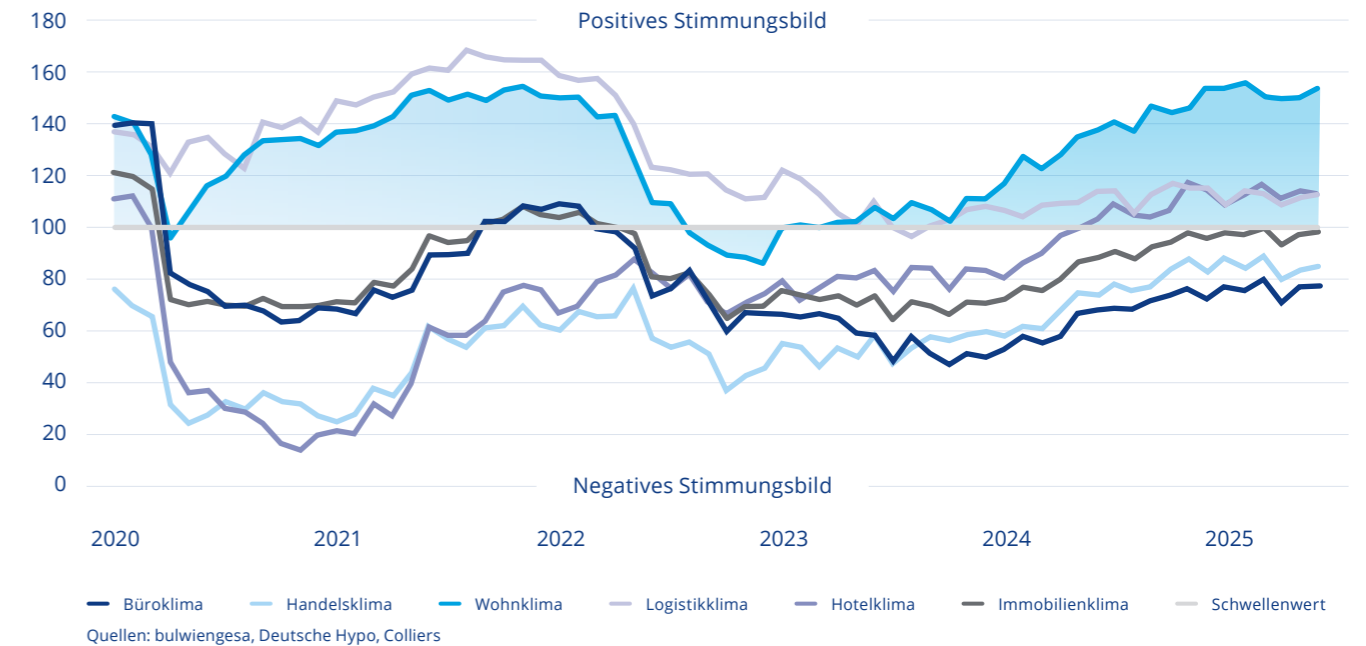
Euro-Swap schwankt derzeit im Bereich von 2,54 Prozent bis 2,65 Prozent und wird voraussichtlich vorerst seitwärts tendieren.

Die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen lag zur Jahresmitte 2025 bei rund 2,6 Prozent, nach einem temporären Anstieg auf annähernd 3,0 Prozent infolge der fiskalpolitischen Ankündigungen der neuen Bundesregierung, umfangreiche Staatsschulden aufzunehmen. Das Renditeniveau hat sich mittlerweile jedoch wieder stabilisiert. Für den Kapitalmarkt signalisiert dies zumindest aktuell eine Phase relativer Beruhigung und damit besserer Planbarkeit.

Die aktuelle Seitwärtsbewegung bei den zehnjährigen Swap- und Anleiherenditen spricht für ein weiter abwartendes Marktumfeld, insbesondere vor dem Hintergrund gesunkener Inflationserwartungen.

## Immobilienklima

# Wohnsentiment mit weitem Abstand am positivsten



Das Investorensentiment hat sich bis zum Sommer 2025 insgesamt verbessert und es ist bei allen Immobiliennutzungsarten eine positive Entwicklung zu beobachten, wenngleich die Stimmungslage bei den klassischen Gewerbeimmobiliensektoren Büro und Handel weiterhin noch im negativen Bereich liegt. Im positiven Bereich notiert mit deutlichem und sich stabil vergrößerndem Abstand der Wohnimmobiliensektor, vor den Segmenten Logistik- und Hotelimmobilien. Die Nutzungsart Wohnen zeigt bereits seit Ende 2022 einen fast ununterbrochenen Aufwärtstrend und hat sich zur Jahresmitte 2025 wieder auf den Niveaus der Jahre 2021/2022 und damit vor der Marktkorrektur verfestigt.

Positiv zu bewerten ist die zu beobachtende Aufwärtsbewegung des Gesamtimmobilienklimas, das zur Jahresmitte 2025 wieder annähernd im neutralen Bereich notiert.

Die positive Bewertung von Wohninvestments unterstreicht die Stellung des Sektors im institutionellen Investmentmarkt. Insbesondere in ökonomisch unsicheren und herausfordernden Marktphasen können Wohninvestments mit granularen Cashflows und einer geringen Konjunkturabhängigkeit punkten. Dieser Trend ist weiterhin ungebrochen und stellt eine positive Basis für die Entwicklung des Wohnsektors in den kommenden Jahren dar.

## Wachstum der Großstädte ungebrochen

# Haushaltswachstum langfristig extrem positiv

Zum Jahresende 2024 lebten 83,6 Mio. Einwohner in Deutschland, was einem Plus von 121.000 Personen zum Vorjahr (+ 0,1 Prozent) entspricht. Auch wenn im bisherigen Jahresverlauf 2025 die Einwohnerzahl geringfügig rückläufig war, sind die übergeordneten demografischen Trends wie Zuwanderung und Singularisierung der Bevölkerung weiterhin intakt, sodass in Zukunft zwar die Gesamtbevölkerung leicht rückläufig sein wird, jedoch die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnraum weiter stark steigen werden.

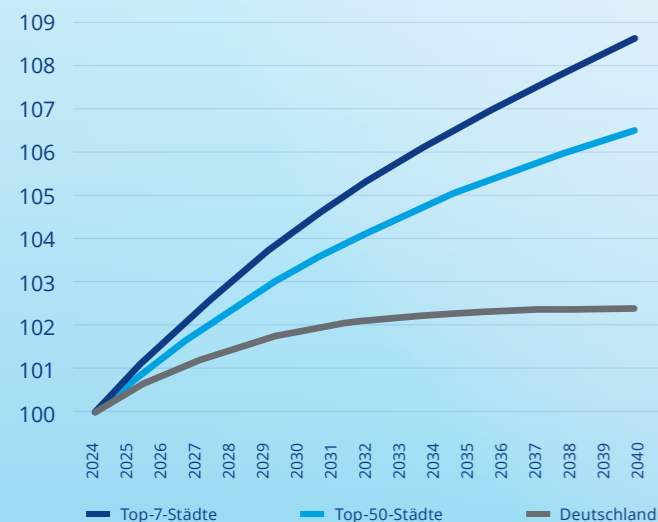
Die Prognose für die Haushaltsentwicklung ist langfristig positiv und der Treiber für die Nachfrage an den Wohnungsmärkten. Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird bis 2040 auf Basis der aktuellsten Prognosen zwar leicht um rund 0,5 Prozent bzw. um 410.000 Personen abnehmen, jedoch wird ein deutlicher Anstieg der Haushalte im selben Zeitraum erwartet, wobei die wirtschaftsstarke Metropolen überdurchschnittlich stark wachsen werden. So liegt die Wachstumsprognose der

Haushalte für Gesamtdeutschland bei 2,4 Prozent bzw. 1,02 Mio. neuen Haushalten, für die größten 50 Städte sogar bei 6,5 Prozent (rund 850.000 neue Haushalte) und die Top-7-Städte bei 8,7 Prozent (rund 504.500 neue Haushalte). Grund für die Zunahme der Haushalte bei gleichzeitig negativer Entwicklung der Gesamtbevölkerung sind neben Zuwanderung massive Veränderungen der Haushaltsstruktur und -größen.

Insbesondere in den Städten und im Umland der Metropolen steigt die Zahl kleiner Ein- und Zweipersonenhaushalte überdurchschnittlich stark. Diese Entwicklung verändert die Wohnraumnachfrage und -struktur erheblich, sodass insbesondere mehr kleinere und kompakte Wohnungen benötigt werden, während größere Wohnungen zukünftig begrenzter nachgefragt werden dürften. Hierdurch entstehen neben den damit verbundenen Herausforderungen jedoch auch neue Opportunitäten wie die sich im Wohnsegment weiter etablierende Nutzungsform der Mikroapartments.

### Haushaltsprognose

Index 2024 = 100



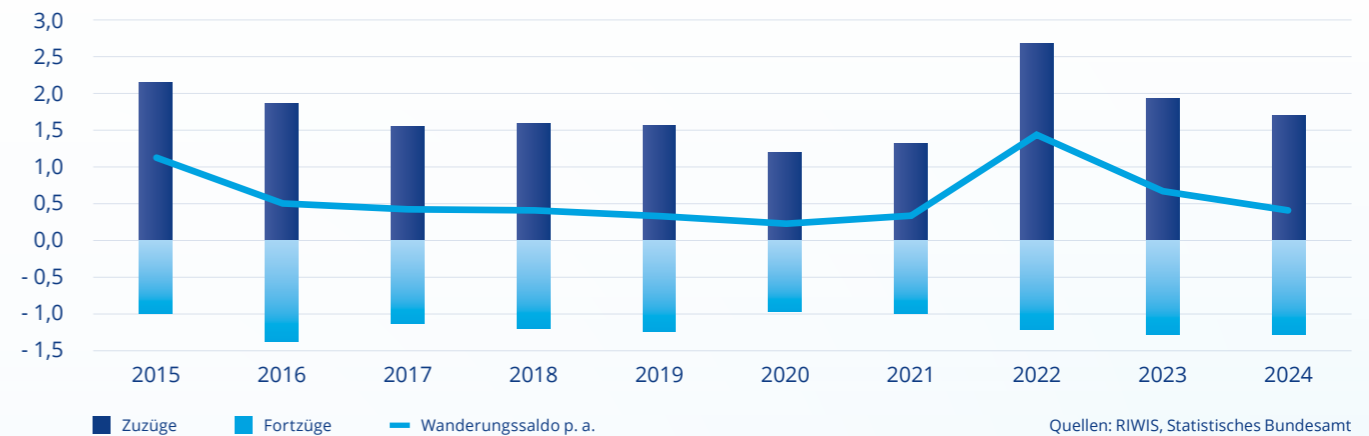
Quellen: RIWIS, Statistisches Bundesamt

	2024	2040	bis 2040 total	bis 2040 in %
Berlin	2.167.817	2.337.980	170.163	7,8 %
Düsseldorf	341.953	363.784	21.831	6,4 %
Frankfurt am Main	430.933	475.386	44.453	10,3 %
Hamburg	1.083.304	1.176.195	92.891	8,6 %
Köln	574.038	612.191	38.153	6,6 %
München	882.704	993.979	111.275	12,6 %
Stuttgart	342.543	368.290	25.747	7,5 %
<b>Top 7</b>	<b>5.823.292</b>	<b>6.327.805</b>	<b>504.513</b>	<b>8,7 %</b>
<b>Top 50</b>	<b>12.979.998</b>	<b>13.829.669</b>	<b>849.671</b>	<b>6,5 %</b>
<b>Deutschland</b>	<b>43.256.187</b>	<b>44.278.933</b>	<b>1.022.746</b>	<b>2,4 %</b>

Quellen: RIWIS, Statistisches Bundesamt

### Internationale Migration

in Mio.



Quellen: RIWIS, Statistisches Bundesamt

Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre war stark getrieben von sehr hohen Zuwanderungszahlen, die 2022 einen historischen Höchststand erreichten. In den beiden Folgejahren sanken sowohl die Zahl der Zuzüge als auch der Wanderungssaldo spürbar, befinden sich jedoch weiterhin auf langfristig erhöhtem Niveau. Im Gesamtjahr 2024 betrug der Saldo der Wanderungen 419.000 Personen, jedoch war dies noch immer der dritthöchste Wanderungssaldo seit dem Jahr 2016. Der niedrigere Wanderungssaldo resultierte auch 2024 und 2025 nicht in einer Entlastung der Wohnungsmärkte, da unter anderem aufgrund der sich auf einem deutlich niedrigeren Niveau verfestigten Inflation

und damit höheren finanziellen Planungssicherheit vieler Haushalte zwar generell eine stärkere Wohnraumnachfrage und Umzugsbereitschaft zu beobachten ist, sich durch den Einbruch im Wohnungsneubau jedoch die Angebotsituation angespannt darstellt.

Die seit Jahren zu beobachtende Polarisierung zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen wird sich in diesem Spannungsfeld auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen, sodass davon auszugehen ist, dass der Druck auf die Wohnungsmärkte weiterhin historisch hoch bleiben wird.

### Zuzüge in die Top-7-Städte

	2020	2021	2022	2023	2024	5 Jahre Summe
Berlin	142.923	166.524	235.365	187.971	186.222	919.005
Düsseldorf	36.397	38.230	49.422	42.036	41.188	207.273
Frankfurt am Main	50.592	53.046	68.759	57.921	56.397	286.715
Hamburg	89.515	89.616	127.331	105.355	95.603	507.420
Köln	51.109	52.006	71.091	62.375	61.072	297.653
München	90.459	104.163	133.060	114.343	105.183	547.208
Stuttgart	39.977	42.010	54.417	45.731	44.774	226.909
<b>Total</b>	<b>500.972</b>	<b>545.595</b>	<b>739.445</b>	<b>615.732</b>	<b>590.439</b>	<b>2.992.183</b>

Quellen: RIWIS, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter

Das Wanderungsgeschehen der vergangenen Jahre war stark auf die Metropolen ausgerichtet – dieser Trend hat sich auch im Jahr 2024 fortgesetzt, wenngleich mit leicht abgeschwächter Intensität, wie bereits bei der Gesamtzuwanderung auf Deutschlandebene zu sehen war. So richteten sich in den letzten fünf Jahren 3 Mio. der bundesweit rund 8,8 Mio. Zuzüge auf die Top-7-Städte, entsprechend einem Anteil von 34 Prozent des bundesweiten Zuzugsgeschehens. Nach überdurchschnittlich hoher Dynamik im Jahr 2022 ging die Zahl der Zuzüge in den

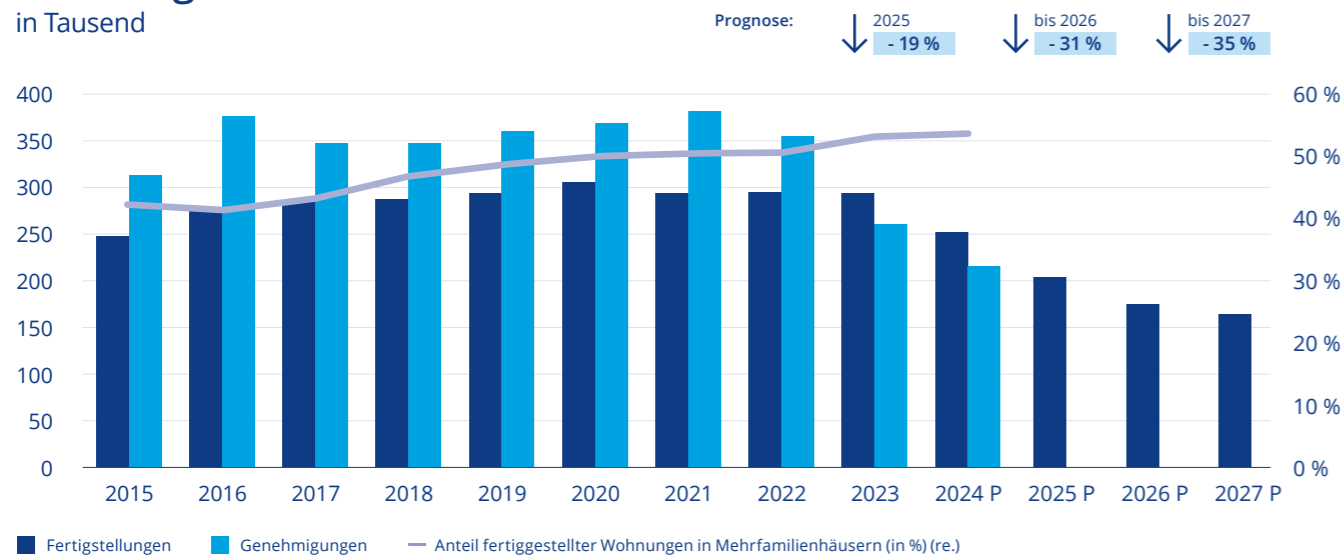
Top-7-Städten in den Jahren 2023 und 2024 jeweils zurück auf zuletzt 590.400 Personen (- 4 Prozent zum Vorjahr). Im Vergleich betrug der Rückgang im Bundesdurchschnitt 37 Prozent. Die stärksten Rückgänge der Zuzüge verzeichneten im vergangenen Jahr Hamburg (- 9 Prozent) und München (- 8 Prozent). Übergeordnet bleibt der Zuzugsdruck auf die Städte jedoch weiter überdurchschnittlich hoch, deutlich höher als im Bundesdurchschnitt und damit der stärkste Treiber der lokalen Wohnraumnachfrage.

Ausblick auf Jahre verhalten

# Massiver Einbruch der Wohnungsbauzahlen seit 2024

## Wohnungsbau

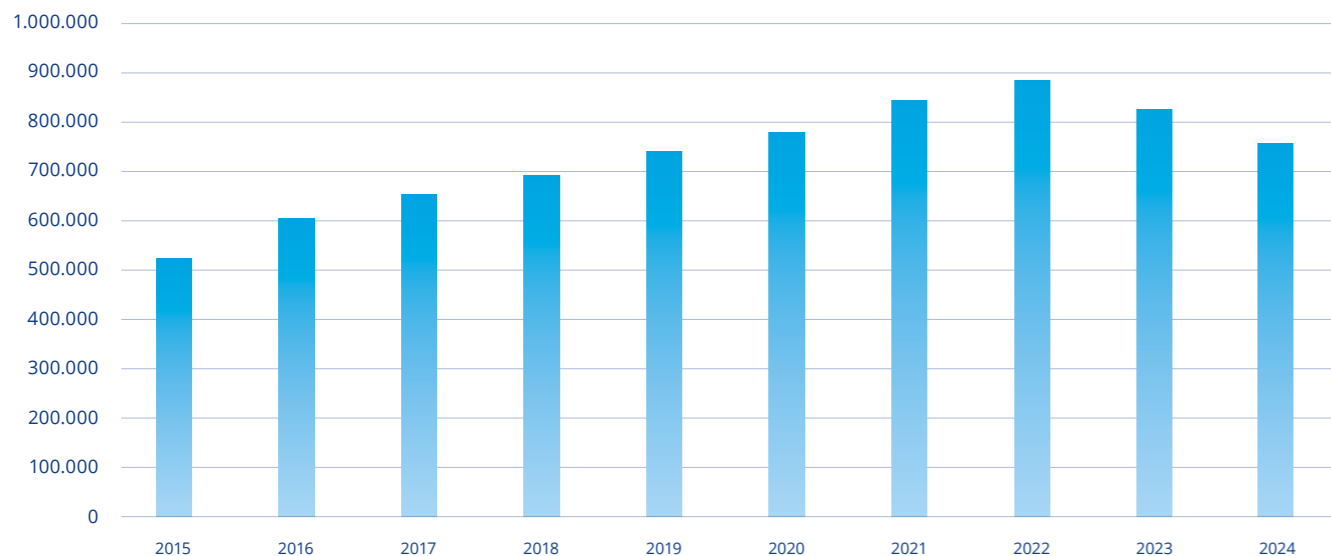
in Tausend



Quellen: Statistisches Bundesamt, RIWIS, ifo Institut, EUROCONSTRUCT

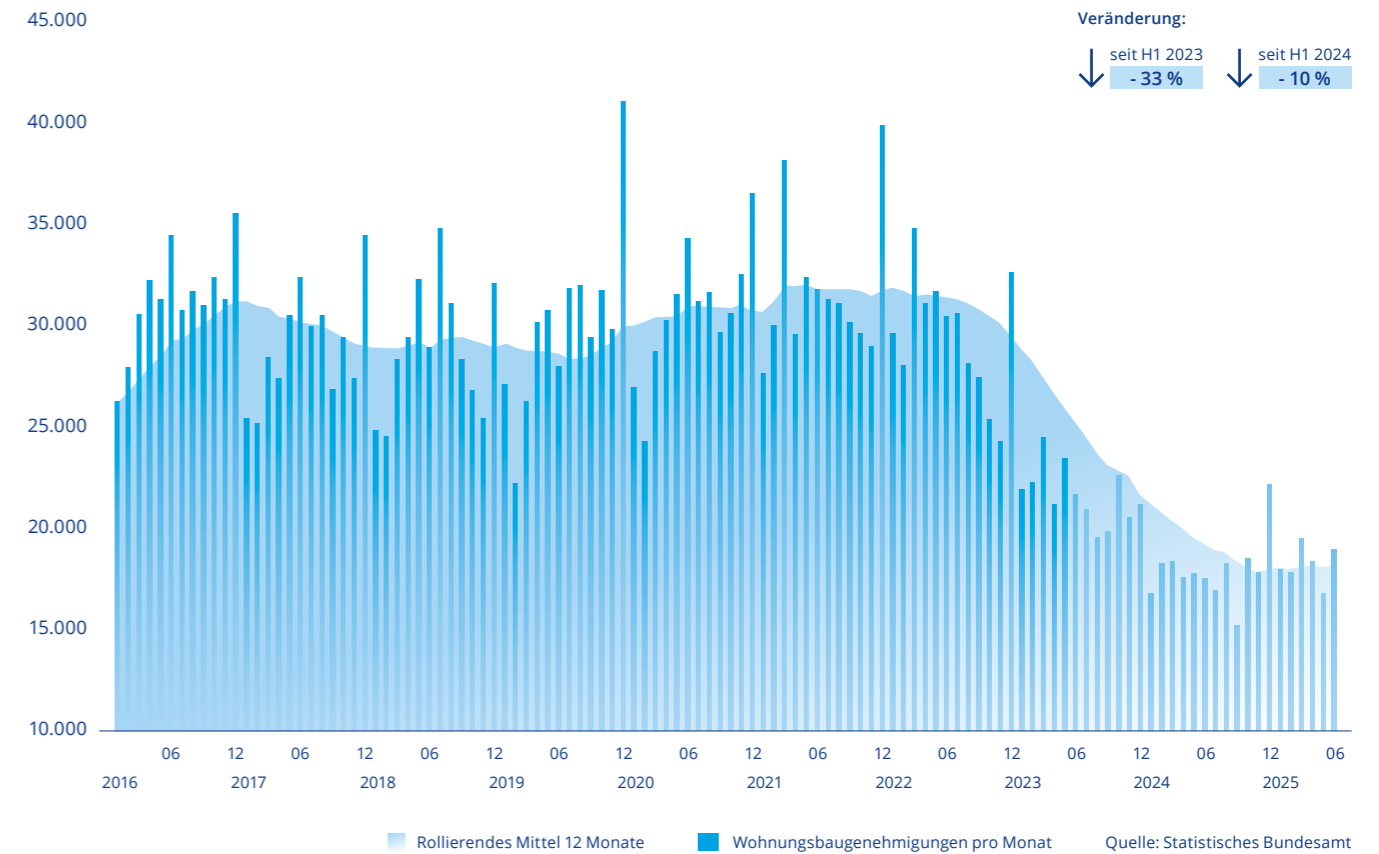
## Bauüberhang

von genehmigten, aber nicht gebauten Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt

## Wohnungsbaugenehmigungen



Nachdem sich der Wohnungsbau in den letzten Jahren positiver zeigte, als dies lange Zeit erwartet wurde, zeigen die Wohnungsbauzahlen des Jahres 2024 erstmals das Resultat der verfehlten Wohnbauziele der vergangenen Jahre. Bis zum Jahr 2020 stiegen die jährlichen Fertigstellungszahlen sukzessive auf rund 300.000 jährlich neu errichtete Wohnungen an und blieben in den Folgejahren bis 2023 annähernd stabil. Das Jahresergebnis 2024 zeigt mit 251.900 Wohnungsfertigstellungen ein Minus von 14 Prozent zum Vorjahr (- 42.500 Wohnungen). In Mehrfamilienhäusern, der zahlenmäßig stärksten und vor allem von Unternehmen gebauten Gebäudeart, die zugleich den klassischen und dringlich benötigten Mietwohnungsbau darstellen, wurden 135.300 Wohnungen neu errichtet (- 13 Prozent bzw. 21.000 weniger als im Vorjahr) – der Anteil erhöhte sich jedoch leicht auf 53 Prozent am gesamten Wohnungsbau. Besonders eklatant ist, dass sich die Dauer von der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung im Jahr 2024 auf durchschnittlich 26 Monate verlängert hat. Im Jahr 2000 lag die Dauer noch bei 20 Monaten.

Die 2024 nun erstmals zu sehende Trendwende und einbrechenden Neubauzahlen mit drastischen Folgen für die Angebotsseite wird sich auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen, da auch die Zahl der Wohnungsgenehmigungen im Gesamtjahr 2024 um 17 Prozent auf 215.900 zurückgegangen ist (Vorjahr - 27 Prozent). Im bisherigen Jahresverlauf 2025 haben sich die Genehmigungen sta-

bilisiert und es wurden im ersten Halbjahr 2025 in Summe rund 109.800 Wohnungen genehmigt.

Die aktuellen Prognosen bezüglich der neu gebauten und fertiggestellten Wohnungen sind für die kommenden Jahre weiterhin dramatisch. So erwartet das ifo Institut einen Rückgang der Baufertigstellungen im Wohnungsbau auf 205.000 Wohnungen im Jahr 2025, in den Folgejahren 2026 und 2027 auf 165.000 bis 175.000 Wohnungen, was einem Rückgang um bis zu 35 Prozent entspricht.

Der „Wohnungsbau-Turbo“ der neuen Bundesregierung ist ein gutes Zeichen und verbessert die Wohnungsbau-rahmenbedingungen, dürfte jedoch frühestens in einigen Jahren positive Effekte zeigen. Auf Basis dieser Prognosen und der erwartbaren Neubauzahlen ist in den kommenden mindestens zwei bis drei Jahren von einer weiteren Verknappung von Wohnraum und in der Folge von deutlichen Mietsteigerungen in allen Nutzungssegmenten des Wohnens auszugehen.

In den letzten Jahren wurden in Deutschland in Summe rund 759.700 Wohnungen genehmigt, aber nicht gebaut. Dieser Bauüberhang konnte 2024 das zweite Jahr in Folge reduziert werden, jedoch resultiert diese vermeintliche Verbesserung aus zeitlich nachgelagerten Fertigstellungen. Hier ist in den kommenden Jahren nicht von einer weiteren deutlichen Reduktion auszugehen.

## Wohnungsbau und Realisierungsquoten

# Nur 85 Prozent der genehmigten Wohnungen in den letzten 10 Jahren wurden auch gebaut

Die Realisierungsquoten im Wohnungsbau, als Verhältnis von genehmigten zu tatsächlich gebauten Wohnungen, zeigen in den größten deutschen Städten massive Unterschiede und fungieren als Indikator für die Effektivität und Zielgerichtetheit des Wohnungsbaus auf lokaler Ebene.

Im Bundesdurchschnitt wurden in den letzten zehn Jahren rund 85 Prozent aller genehmigten Wohnungen auch tatsächlich gebaut. Damit hat sich die Realisierungsquote im vergangenen Jahr erhöht, was konträr zum Einbruch der Wohnungsbauzahlen steht. Dies zeigt, dass der Wohnungsbau in Deutschland insbesondere in den Metropolen überdurchschnittlich stark rückläufig war. Dies drückt sich auch in der im Vergleich niedrigeren Realisierungsquote von 82 Prozent in den 52 größten Städten aus, während sie in Regionen außerhalb der Metropolen weniger stark negativ, aber dennoch rückläufig war.

Die Top-7-Städte zeigen ein identisches Bild zu den größten 52 Städten, mit identischer Realisierungsquote von 82 Prozent im langjährigen Mittel. Innerhalb der Städte

zeigt sich jedoch langfristig ein sehr heterogenes Bild. Während sich von den Top-7-Städten Stuttgart, Hamburg, Frankfurt und Köln mit überdurchschnittlichen Quoten positiver darstellen, weisen Düsseldorf, Berlin und München unterdurchschnittliche Realisierungsquoten auf. Jedoch war im letzten Jahr in vier der größten sieben Städte eine leichte Verbesserung im Vorjahresvergleich zu beobachten, wenngleich in den vergangenen zehn Jahren in Summe rund 96.400 Wohnungen in den Top-7-Städten genehmigt, aber nicht gebaut wurden.

Insgesamt wurden in Deutschland in den letzten zehn Jahren rund 3,32 Mio. Wohnungen genehmigt, von denen rund 2,83 Mio. gebaut wurden. Damit wurden dem Markt rund 486.300 Wohnungen weniger zugeführt, als dies möglich gewesen wäre – ein Defizit, das in etwa dem bundesweiten Neubauvolumen von annähernd zwei Jahren entspricht.

Aufgrund der massiv eingebrochenen Baugenehmigungen ist in den kommenden Jahren von weiter sinkenden Wohnungsbaufertigstellungen auszugehen, so dass ein Rückgang der Realisierungsquote zu erwarten ist.

**3.318.300**

Genehmigungen letzte 10 Jahre in Deutschland

**2.832.000**

Fertigstellungen letzte 10 Jahre in Deutschland

**85 %**

Realisierungsquote\* 10-jähriges Mittel in Deutschland

**985.800**

Genehmigungen letzte 10 Jahre in den 52 Marktberichtstädten

**806.000**

Fertigstellungen letzte 10 Jahre in den 52 Marktberichtstädten

**82 %**

Realisierungsquote\* 10-jähriges Mittel in den 52 Marktberichtstädten

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

## Wohnungsbau

Genehmigungen, Fertigstellungen und Realisierungsquoten in den letzten 10 Jahren in den 52 Marktberichtstädten

Stadt	Genehmigungen letzte 10 Jahre	Fertigstellungen letzte 10 Jahre	Realisierungsquote* in %
Krefeld	2.434	2.730	112 %
Stuttgart	16.312	17.005	104 %
Potsdam	12.901	13.171	102 %
Leverkusen	3.215	3.110	97 %
Braunschweig	5.982	5.733	96 %
Mainz	9.735	9.238	95 %
Hamburg	93.619	86.924	93 %
Oldenburg	11.262	10.434	93 %
Bonn	14.340	13.242	92 %
Hannover	19.847	18.267	92 %
Kassel	4.426	4.048	91 %
Saarbrücken**	5.990	5.417	90 %
Lübeck	7.743	6.949	90 %
Gelsenkirchen	2.595	2.303	89 %
Münster	18.185	16.120	89 %
Ludwigshafen	5.065	4.422	87 %
Essen	10.989	9.564	87 %
Freiburg	10.309	8.826	86 %
Frankfurt am Main	48.692	41.526	85 %
Karlsruhe	7.905	6.704	85 %
Köln	32.275	26.873	83 %
Hamm	5.103	4.225	83 %
Hanau***	15.362	12.604	82 %
Heidelberg	6.045	4.958	82 %
Bremen	19.275	15.804	82 %
Dortmund	18.254	14.952	82 %
Kiel	7.842	6.400	82 %
Mülheim an der Ruhr	4.367	3.562	82 %
Wiesbaden	12.533	10.211	81 %
Augsburg	15.094	12.271	81 %
Erfurt	5.716	4.554	80 %
Oberhausen	3.352	2.660	79 %
Bochum	7.909	6.273	79 %
Dresden	29.409	23.319	79 %
München	99.588	78.160	78 %
Mönchengladbach	6.118	4.801	78 %
Osnabrück	5.391	4.191	78 %
Mannheim	13.317	10.330	78 %
Offenbach	8.045	6.188	77 %
Aachen	8.324	6.391	77 %
Berlin	205.740	156.599	76 %
Halle	4.801	3.647	76 %
Wuppertal	4.408	3.332	76 %
Düsseldorf	29.591	22.315	75 %
Darmstadt	9.156	6.825	75 %
Nürnberg	24.760	18.396	74 %
Hagen	2.122	1.531	72 %
Bielefeld	13.390	9.642	72 %
Duisburg	7.976	5.674	71 %
Magdeburg	10.379	7.346	71 %
Leipzig	32.376	22.735	70 %
Chemnitz	6.246	3.507	56 %

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

\*\* Daten beziehen sich auf den Regionalverband Saarbrücken.

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

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, RIWIS

Mikrowohnungen kompensieren Zugangsbarrieren zum freifinanzierten Wohnungsmarkt zunehmend weniger

# Angebotssituation wird auf absehbare Zeit angespannt bleiben

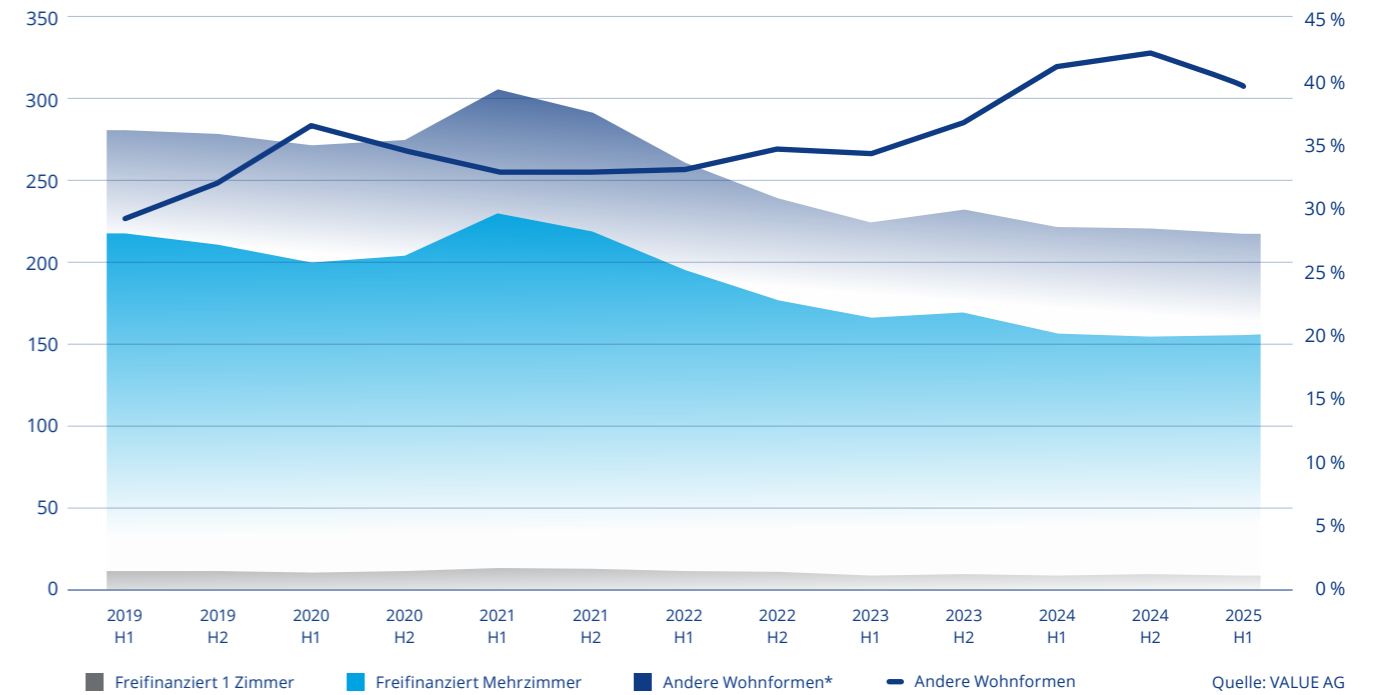
Nachdem das Angebot an zur Miete verfügbaren Wohnungen in den letzten Jahren in nahezu allen Städten gesunken ist (letzte fünf Jahre - 20 Prozent), hat sich der starke Angebotsrückgang bereits ab dem Jahr 2023 etwas abgeschwächt. In den vergangenen zwölf Monaten hat sich das Angebot aller Mietwohnungstypen in den größten 50 Städten um weitere 2 Prozent reduziert und ist im Vergleich zur Nachfrage weiterhin deutlich zu gering.

Jedoch ist eine differenzierte Betrachtung notwendig, da die Entwicklungen in den unterschiedlichen Wohnungssegmenten konträr sind. Die Verfügbarkeit von klassischen Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern im freifinanzierten Segment war in den vergangenen zwölf Monaten um 1 Prozent rückläufig, während der Rückgang bei kleinen Einzimmerwohnungen in diesem Segment bei 2 Prozent lag. Bei klassischen Mietwohnungen war das Angebot somit nur leicht rückläufig, während die Verfügbarkeit bei Mikrowohnungen um 4 Prozent geringer war.

Insbesondere das Angebot von Mikrowohnungen, die von gewerblichen Betreibern angemietet werden können, ging um 32 Prozent zurück, was mit einer etwas niedrigeren Neubautätigkeit, sehr hohen Auslastungsquoten und längeren Belegungszeiten zu begründen ist. Zudem erfolgt die Vermietung in diesem Segment vermehrt über eigene Buchungssysteme, sodass diese weniger stark auf klassischen Angebotsportalen inseriert werden. Demgegenüber hat sich das Angebot von Mikrowohnungen durch private Vermieter erheblich erhöht: In den letzten zwölf Monaten stieg das Angebot um 14 Prozent.

## Mietangebote nach Segmenten

in Tausend



Das Segment der Mikrowohnungen hat eine wichtige kompensatorische Bedeutung für den Wohnungsmarkt und Mieter, da es den Zugang zum Wohnungsmarkt, zumeist zeitweise, insbesondere für kleine Haushalte und zeitlich befristeten Wohnraum suchende Nachfragegruppen sicherstellt. Das Angebot von Wohnformen wie Mikrowohnungen, Service-Apartments, Co-Living oder auch gewerblichen Wohnformen wie Boardinghäuser kann somit in der jüngeren Vergangenheit weniger stark zu einer Entlastung der Angebotsseite beitragen, wie dies noch in den vergangenen Jahren der Fall war, sodass temporäre Mietalternativen für Nutzer auch verstärkt knapper

werden und den Nachfragedruck im klassischen Mietwohnsegment erhöhen. Der Anteil alternativer Wohnformen am Gesamtwohnraumangebot in den Städten ist in den vergangenen 24 Monaten auf rund 40 Prozent angestiegen. Der Wohnungsmarkt wird weiter angespannt bleiben und die Basis für weiteres Mietwachstum sein, auch wenn der Rückgang des verfügbaren Wohnangebots im Mietsegment zuletzt weniger stark ist als in der Vergangenheit. Aufgrund des zu erwartenden weiteren deutlichen Einbruchs des Wohnungsneubaus in den kommenden Jahren ist eine Trendumkehr oder gar Verbesserung der Angebotssituation vorerst weiter unrealistisch.

## Mietangebote Deutschland

	12 Monate	24 Monate	60 Monate
Gesamtangebot	- 2 %	- 3 %	- 20 %
Freifinanzierte Wohnungen gesamt	- 1 %	- 6 %	- 22 %
... davon Mehrzimmerwohnungen	- 1 %	- 7 %	- 22 %
... davon Einzimmerwohnungen	+ 2 %	+ 1 %	- 13 %
Mikrowohnen gesamt	- 4 %	- 8 %	- 15 %
... davon gewerbliche Anbieter	- 32 %	- 32 %	- 56 %
... davon Privatanbieter	+ 14 %	+ 40 %	- 34 %

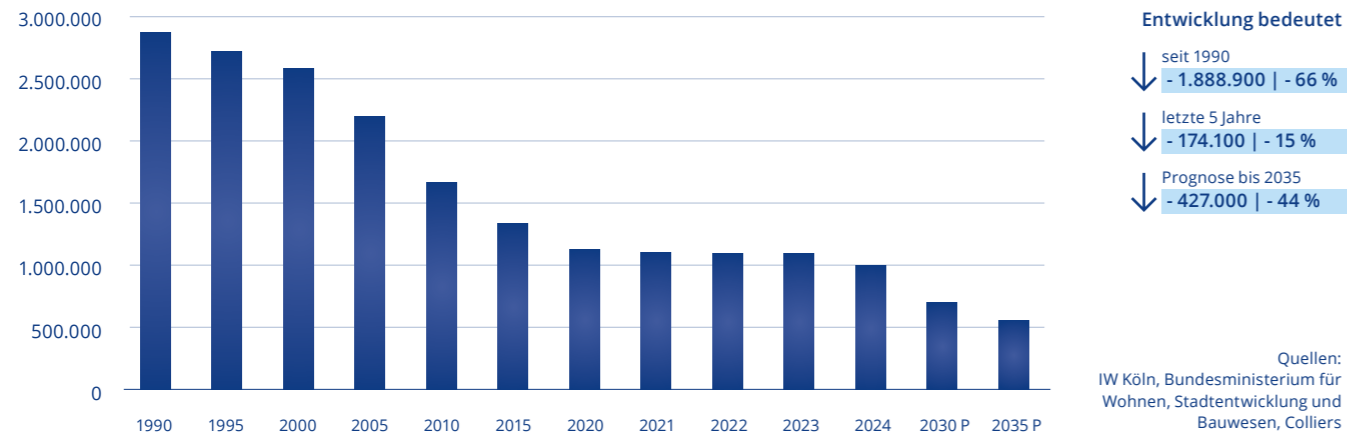
Quellen: VALUE AG, Colliers

\* Andere Wohnformen = Mikrowohnen, Studentenwohnen, Service-Apartments, Boardinghouses, Co-Living, temporäre und/oder gewerbliche Wohnformen etc.

Geplante Fördermittel dürften Probleme nicht lösen

# Sozialwohnungsbestand schrumpft dramatisch

## Sozialwohnungsbestand



Deutschland verfügte zu Beginn der 1990er-Jahre noch über einen Bestand von 2,9 Mio. Sozialwohnungen. Seit her ist der Bestand drastisch gesunken, sodass es aktuell nur noch rund 1 Mio. Sozialwohnungen gibt. Dieser drastische Rückgang um 66 Prozent ergibt, dass der Anteil am Gesamtwohnungsbestand nur noch rund 2 Prozent beträgt (1990: 8 Prozent). Der Hauptgrund für den Bestandsrückgang ist, dass mit Ablauf der Förderfristen die Mietpreisbindung endet und die Wohnung ab diesem Zeitpunkt keine Sozialwohnung mehr ist.

In den letzten Jahren wurde das politische Ziel – der Neubau von 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr – stets deutlich verfehlt. Die Zahl der geförderten Neubauwohnungen zur Miete lag in den vergangenen Jahren durchschnittlich bei rund 24.500 Wohnungen pro Jahr, was den jährlichen Wegfall im Bestand nicht kompensieren konnte. Prognosen gehen davon aus, dass der Bestand in den kommenden Jahren weiter auf rund 554.000 Wohnungen im Jahr 2035 abnehmen wird.

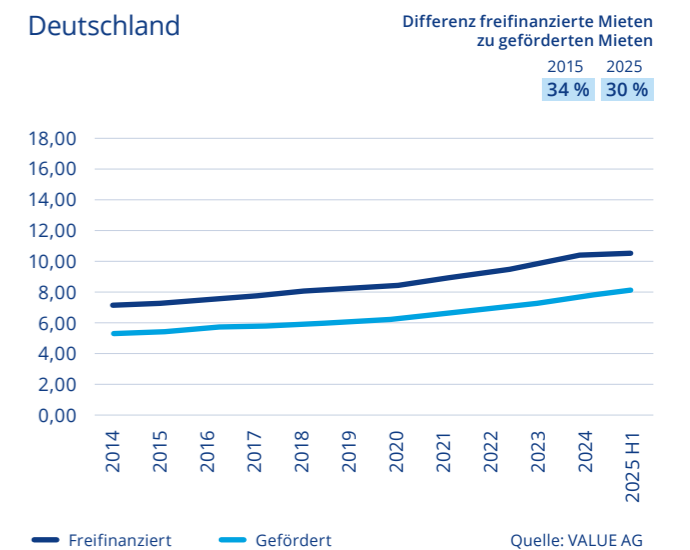
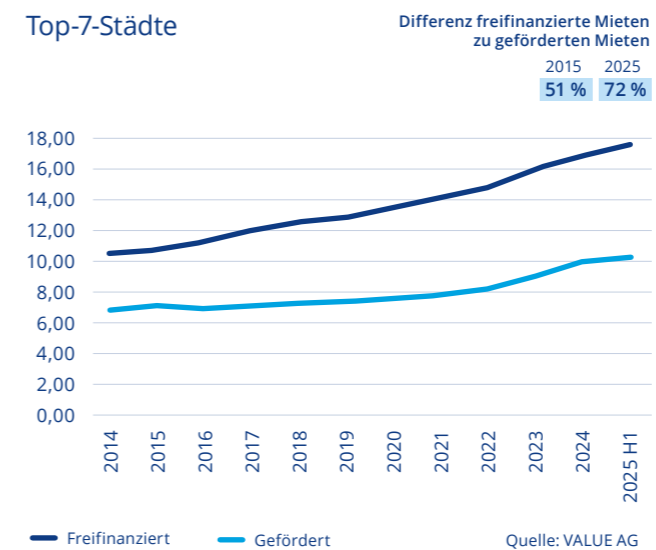
Durch die seit Jahren steigenden Mieten verschlechtert sich die Situation für einkommensschwache Haushalte sukzessive, insbesondere in den Großstädten. So liegt die Durchschnittsmiete zur Jahresmitte 2025 für eine geförderte Wohnung in den Top-7-Städten bei etwa 10,15 Euro/m<sup>2</sup>, während im Vergleich eine frei finanzierte Wohnung 17,50 Euro/m<sup>2</sup> kostet. Hier hat sich die Differenz in den letzten zehn Jahren von 51 Prozent auf 72 Prozent vergrößert.

Die Bedeutung von Sozialwohnungen ist im gesellschaftlichen Kontext groß, da die Wohnraumversorgung für Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen dadurch gesichert werden soll. Um die Situation perspektivisch zu verbessern, hat die neue Bundesregierung für den Zeitraum 2025 bis 2029 in Summe 23,5 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Dies stellt einen wichtigen Impuls dar, dürfte jedoch nicht ausreichen, um die Wohnungsnot im unteren Einkommenssegment nachhaltig zu entschärfen. Die Mittel sind eher stabilisierende Maßnahme als grundlegende Lösung des Problems.



## Durchschnittsmieten für freifinanzierte Wohnungen und geförderte Wohnungen

in €/m<sup>2</sup>



## Erhebliche regionale Unterschiede des Wohnungsdefizits

# Fast 1 Million Sozialwohnungen fehlen bis 2030

Nach aktuellen Berechnungen werden bis zum Jahr 2030 mindestens 2 Mio. Sozialwohnungen in Deutschland benötigt. Aktuell umfasst der bundesweite Bestand rund 1,05 Mio. Einheiten. Hieraus ergibt sich ein Defizit von rund 955.000 Wohneinheiten, was einem aktuellen Deckungsgrad von lediglich 52 Prozent entspricht.

Besonders ausgeprägt ist der Nachholbedarf in den süddeutschen Flächenländern. Baden-Württemberg erreicht derzeit nur einen Deckungsgrad von 21 Prozent, in Bayern liegt dieser bei 41 Prozent. Beide haben mit jeweils rund 200.000 fehlenden Einheiten bis zum Jahr 2030 aus aktueller Sicht die größten Handlungsbedarfe. Auch Berlin (39 Prozent) sowie Sachsen (23 Prozent) liegen deutlich hinter den zukünftigen Bedarfen zurück. In den ostdeutschen Ländern Sachsen-Anhalt (21 Prozent) und Mecklenburg-Vorpommern (13 Prozent) erschwert zudem das sehr niedrige Ausgangsniveau eine Annäherung an den Sollbestand. Demgegenüber verfügen einzelne Bundesländer über eine deutlich günstigere Ausgangs-

position. So erreichen Nordrhein-Westfalen und Hamburg bereits aktuell einen Deckungsgrad von jeweils 93 Prozent des Zielbedarfs im Jahr 2030. Auch Schleswig-Holstein (73 Prozent), Bremen (79 Prozent) und Brandenburg (62 Prozent) verfügen bereits aktuell über hohe Deckungsgrade.

Der Großteil der Bundesländer bleibt aktuell deutlich hinter dem Bestandsziel für 2030 zurück, und selbst in den vergleichsweise gut dastehenden Bundesländern fehlen noch Zehntausende Wohnungen. Es müssten zur Zielerreichung von 2 Mio. Sozialwohnungen bis 2030 jährlich rund 159.100 Wohnungen gebaut werden. Unter Berücksichtigung, dass die Zahl der geförderten Neubawohnungen zur Miete in den vergangenen Jahren jährlich zwischen 20.000 bis 30.000 Wohnungen lag (Mittel 24.500 Wohnungen pro Jahr), scheint dies sehr ambitioniert. Diese Kluft verdeutlicht den akuten Handlungsbedarf im sozialen Wohnungsbau.

## Förderzusagen im sozialen Mietwohnungsbau und Wohnungsgenehmigungen gesamt in Vergleich

Anzahl Wohnungen

Jahr	Förderzusagen Neubau Sozialmietwohnungen	Wohnungsbaugenehmigungen gesamt	Verhältnis
2017	26.200	347.900	8 %
2018	27.000	346.800	8 %
2019	25.600	360.500	7 %
2020	23.100	368.600	6 %
2021	21.500	368.700	6 %
2022	22.500	354.400	6 %
2023	23.100	259.600	9 %
2024	27.000	215.900	13 %

Quellen: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Pestel Institut, Colliers

## Gesamtbestand an Sozialwohnungen 2024 und Zielwerte bis 2030 nach Ländern

	Sozialwohnungsbestand 2024	Sollbestand 2030	Defizit (aktuell) zum Sollbestand 2030	Deckungsgrad (aktuell) zum Zieljahr 2030	Sozialwohnungen je 1.000 Mieter 2024	Sozialwohnungen je 1.000 Mieter Ziel 2030
Baden-Württemberg	54.630	258.100	203.470	21 %	21	101
Bayern	134.220	328.200	193.980	41 %	42	101
Berlin	92.370	236.100	143.730	39 %	60	142
Niedersachsen	48.670	161.300	112.630	30 %	26	83
Hessen	82.640	163.100	80.460	51 %	51	101
Sachsen	13.790	60.400	46.610	23 %	9	43
Rheinland-Pfalz	35.550	67.500	31.950	53 %	39	72
Sachsen-Anhalt	5.710	26.600	20.890	21 %	9	40
Mecklenburg-Vorpommern	2.630	20.900	18.270	13 %	5	40
Schleswig-Holstein	46.720	63.700	16.980	73 %	60	82
Brandenburg	20.600	33.300	12.700	62 %	26	47
Saarland	825	13.800	12.975	6 %	4	67
Thüringen	11.720	24.800	13.080	47 %	22	43
Bremen	6.240	17.300	11.060	36 %	28	76
Hamburg	79.430	85.700	6.270	93 %	51	101
Nordrhein-Westfalen	409.290	439.200	29.910	93 %	81	83
<b>Deutschland</b>	<b>1.045.035</b>	<b>2.000.000</b>	<b>954.965</b>	<b>52 %</b>	<b>47</b>	<b>87</b>

Quellen: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Pestel Institut 2024, Colliers



Kleinteilige Wohnformen mit großem Potenzial

# Hohe Attraktivität dank vielfältiger intakter Nachfragetreiber

Da durch die hohe Wohnraumnachfrage, steigenden Mieten und eine weiter angespannte Angebotssituation bei zugleich einbrechenden Neubauzahlen der Zugang zum freifinanzierten Mietwohnungsmarkt für viele Personengruppen erschwert ist, kommt alternativen Wohnnutzungsformen aus dem Segment des Mikrowohnens eine verstärkte Nachfrage zu – sowohl Nutzer- als auch investorentseitig. Nachfragetreiber sind vor allem kleine Single-Haushalte, oft in Form von Studierenden, insbesondere Studienanfänger sowie ausländische Studierende und berufstätige Personen, oftmals in lokal zeitlich begrenzten Anstellungen, die hohe räumliche und zeitliche Flexibilität erfordern. Durch diese Gruppen wird verstärkt in Nischensegmenten temporärer kleinteiliger Wohnraum nachgefragt.

Das Angebot solcher Nutzungsformen wie Mikrowohnungen, Service-Apartments, Co-Living oder auch gewerbliche Wohnformen wie Boardinghäuser stieg lange Jahre stetig. Jedoch zeigt sich in diesem Segment im letzten Jahr mit einem Minus von 4 Prozent angebotsseitig, wie bereits im Jahr zuvor, ein Rückgang der Angebote, insbesondere durch gewerbliche Anbieter und Objekte mit einem Betreiber,

während sich das Angebot von Privatvermietern deutlich erhöht hat. Teilweise ist der Rückgang des Angebots durch gewerbliche Betreiber darauf zurückzuführen, dass die Vermietung verstärkt über eigene Buchungssysteme erfolgt und daher nicht erfassbar ist, sodass davon auszugehen ist, dass das Angebot insgesamt weniger stark zurückgegangen ist, als es die Zahlen zeigen.

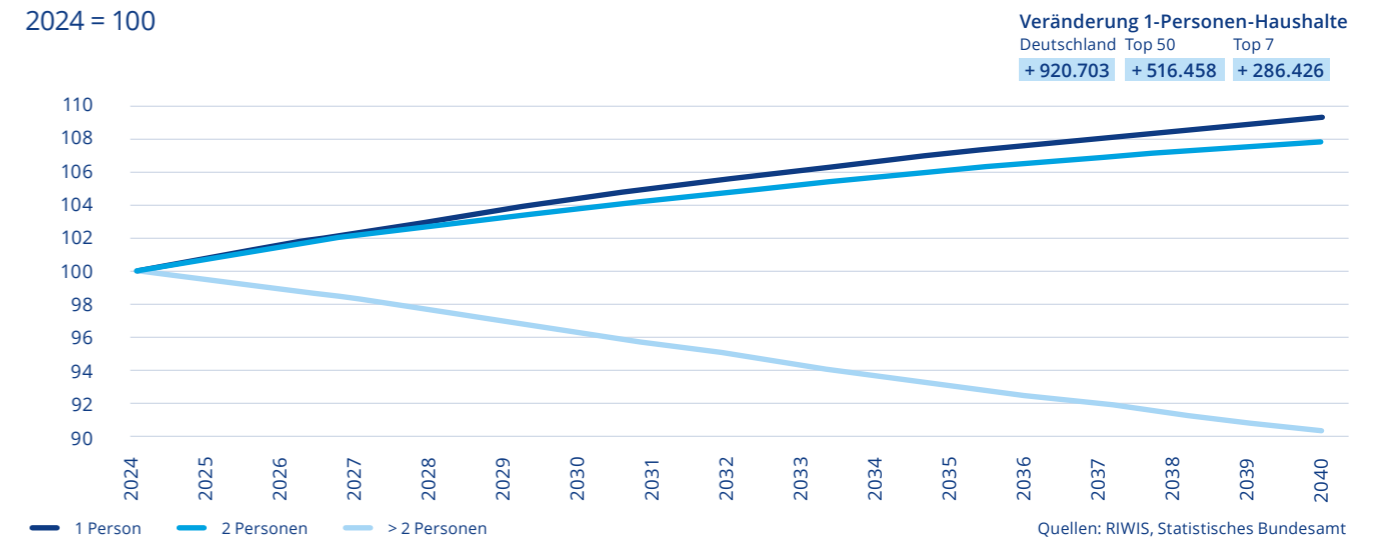
Segmente des Mikrowohnens haben eine wichtige kompensatorische Bedeutung für den Wohnungsmarkt, da sie den Zugang zum Wohnungsmarkt, zumeist zeitweise, sicherstellen. Der Anteil dieser Nutzungsformen am Gesamtwohnraumangebot in den Städten ist mittlerweile auf teilweise über 40 Prozent des gesamten Mietwohnangebots angestiegen.

Für das Segment Mikrowohnen ist in den kommenden Jahren von weiterem Wachstum auszugehen, insbesondere aufgrund der positiven nachfrageseitigen Rahmenbedingungen. So wird die Zahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland um rund 921.000 bis zum Jahr 2024 wachsen, wovon allein rund 516.000 auf die größten 50 Städte entfallen.



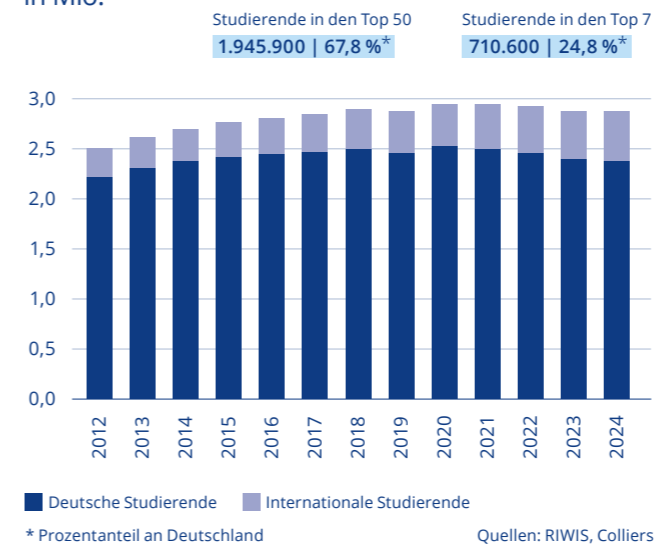
## Haushalte in Deutschland nach Größen bis 2040

2024 = 100



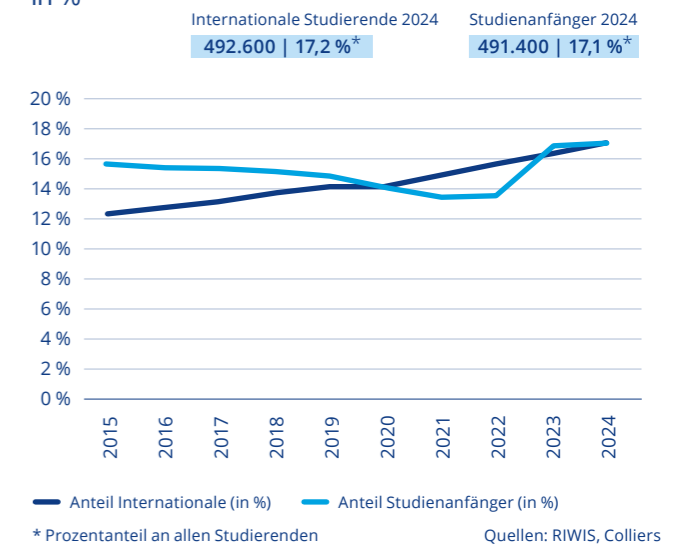
## Studierende in Deutschland

in Mio.



## Studierendentypen in Deutschland

in %



Operative Kennzahlen attraktiv

# Gute Entwicklungspipeline Basis für Investmentprodukt

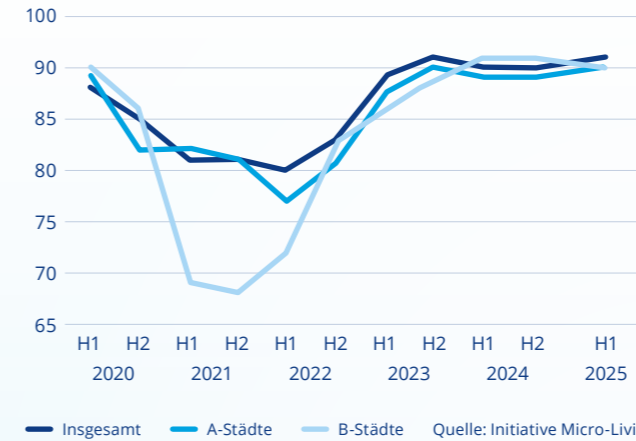
Auch auf Investorensseite erfreuen sich diese Nutzungsformen einer verstärkten Beliebtheit und Nachfrage, da diese in der Regel höhere Renditen, eine stärkere Mietdynamik und höhere Gesamtmieten, überwiegend als All-in-Mieten inkl. aller Nebenkosten, aufweisen als klassische Wohninvestments. In den Transaktionszahlen hat sich dies in den Jahren nach 2021 nicht widerspiegelt. So lag das Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr bei 240 Mio. Euro und damit deutlich unter dem langjährigen Mittel von 910 Mio. Euro.

Die Attraktivität für Investoren liegt insbesondere in den deutlich höheren Mietniveaus und der größeren Mietdynamik sowie darin, dass sich die Auslastungsquoten von Mikrowohnobjekten in den letzten Jahren auf einem Niveau von teilweise deutlich über 90 Prozent in allen Standortkategorien manifestiert haben, sodass die Cash-flow-Planbarkeit mittlerweile höher ist als in früheren Jahren, in denen sich Mikrowohnen noch als neue Nutzungs- und Anlageform etablieren musste.

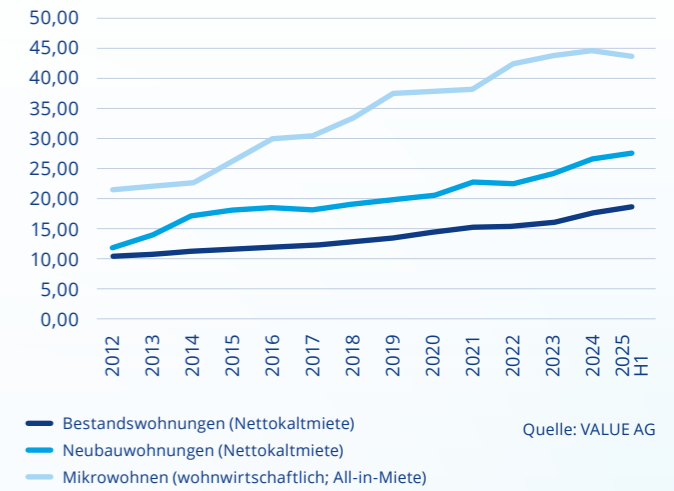
In den nächsten Jahren ist für das Segment Mikrowohnen von einer steigenden Nachfrage nicht nur durch Nutzer, sondern auch durch Investoren auszugehen. Die Produktpipeline für die kommenden Jahre hat sich zuletzt vergrößert und es befinden sich mehr Projekte in konkreter Planung oder bereits im Bau als in den vergangenen Jahren. Bis zum Jahr 2030 beträgt das Volumen der bekannten Pipeline in Summe rund 51.600 Einheiten. Insbesondere in diesem und im nächsten Jahr ist von einem jährlichen Fertigstellungsvolumen zwischen 10.000 und 12.000 Einheiten auszugehen, die aktuell im Bau sind. Die in konkretem Planungsstatus befindlichen Projekte summieren sich bis zum Jahr 2030 auf rund 23.300 Einheiten, die aufgrund des noch nicht erfolgten Baubeginns insbesondere im Zeitraum 2026 bis 2030 realisiert werden dürften. Das Gros der Konzepte fokussiert sich auf klassisches Mikro- und Studentenwohnen sowie Service-Apartments. Damit besteht eine ausreichende Pipeline, die Investoren attraktive Investmentgelegenheiten in das Segment Mikrowohnen bieten sollten.



Auslastungsquoten von Mikrowohnobjekten in %



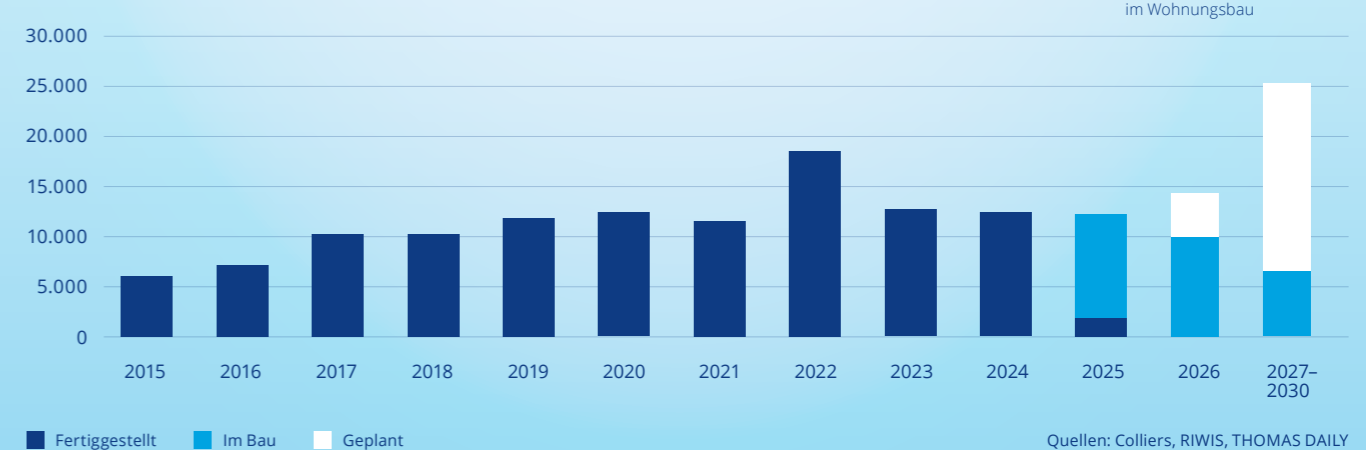
Mieten für Wohnungen < 25 m² in den größten 50 Städten in €/m²



Transaktionsvolumen Mikrowohnen in Mrd. €



Mikrowohnen Neubautätigkeit und Pipeline Anzahl Wohnungen



Diversifikation durch Nutzungsschwerpunkte möglich

# Wohnwirtschaftliche vs. gewerbliche Konzepte

Im Segment Mikrowohnen ist grundsätzlich zwischen wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Konzepten zu unterscheiden. Wohnwirtschaftliche Modelle sind baurechtlich als Wohnraum klassifiziert und unterliegen damit dem Wohnraummietrecht nach BGB. Diese Konzepte weisen in der Regel eine stabile Nachfragebasis, planbare Cashflows und geringere Leerstandsrisiken auf, sind jedoch hinsichtlich Mietanpassungsmöglichkeiten eingeschränkter als gewerbliche Konzepte. Gewerbliche Konzepte werden dem grundsätzlich komplexeren Gewerbemietrecht zugeordnet, erlauben daher jedoch eine freiere Vertragsgestaltung bei Miet- oder

Pachtverträgen sowie eine flexiblere Preisgestaltung und damit mögliche höhere Erträge. Allerdings ist die Ertragsstabilität in der Regel geringer, da diese Konzepte stärker von zyklischen Nachfrageänderungen abhängig sind. Bei den gewerblichen Wohnkonzepten liegt die Mietdauer in der Regel bei maximal sechs Monaten, bei wohnwirtschaftlichen Konzepten bei mindestens sechs Monaten. Die Unterscheidung zwischen wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung hat darüber hinaus Auswirkungen auf Bewertung und Finanzierung. Die spezifischen Merkmale der jeweiligen Detailnutzungsformen unterscheiden sich erheblich voneinander.

Konzepttyp	Wohnwirtschaftliche Konzepte				Gewerbliche Konzepte		
	Aufenthaltsdauer	mind. 3 bis 6 Monate, bei vorübergehendem Gebrauch mit Befristung oder unbefristet				1 Nacht bis 6 Monate	
Umsatzsteuer	befreit				nicht befreit		
Vertragstyp	Wohnungsmietvertrag				Beherbergungsvertrag (gewerbliche Mietverträge)		
Konzept	<b>Seniorenwohnen</b>	<b>Mikrowohnen</b>	<b>Studentenwohnen</b>	<b>Co-Living (1)</b>	<b>Co-Living (2)</b>	<b>Service-Apartments</b>	<b>Aparthotel Boardinghouse</b>
Mietmodell	i. d. R. Bruttowarmmiete inkl. Servicepauschale	Nettokalnmieten oder All-in-Mieten	i. d. R. All-in-Miete	i. d. R. All-in-Miete	Bruttorate, inkl. aller Nebenkosten	Bruttorate, inkl. aller Nebenkosten	Bruttorate, inkl. aller Nebenkosten
Betreiber	i. d. R. ja	ja und nein	ja und nein	ja	ja	ja	ja
Apartmentgrößen	ab ca. 40 m <sup>2</sup>	ca. 25–40 m <sup>2</sup>	ca. 15–25 m <sup>2</sup>	ca. 20–40 m <sup>2</sup> , auch Wohngemeinschaften	ca. 15–25 m <sup>2</sup>	ca. 20–40 m <sup>2</sup>	ca. 20–30 m <sup>2</sup>
Möblierung	überwiegend unmöbliert	un- bis voll möbliert, meistens voll möbliert	un- bis voll möbliert, meistens voll möbliert	teil- oder voll möbliert / ausgestattet	voll ausgestattet	voll ausgestattet	voll ausgestattet
Services	Basisservices bis Pflegeangebote	keine bis ausgewählte	keine bis ausgewählte	ausgewählte	ausgewählte bis komplett	begrenzt bis ausgewählte	ausgewählte bis komplett
Gemeinschaftsflächen	i. d. R. vorhanden	eher selten anzutreffen	keine bis umfangreich, zumeist Lernräume, Waschsalon, Medienraum	sehr ausgeprägt, Teil des Konzepts	sehr ausgeprägt, Teil des Konzepts	i. d. R. Living-Lobby, Fitness	zumeist Lobby, Fitness und Sauna, Restaurant, Bar, Meetingspace
Zielgruppen	Senioren	Projektarbeiter, Pendler, Wohnungssuchende	Studenten und Azubis	Studenten, Azubis, Young Professionals, Expats, Wohnungssuchende, Singles, insbesondere internationale Gäste, Lifechanger	Studenten, Azubis, Young Professionals, Expats, Wohnungssuchende, Singles, insbesondere internationale Gäste, Lifechanger	Geschäftsreisende, Projektarbeiter, Workation- und Leisure-Reisende, Touristen, Azubis, Jobrotation, Relocation, Privatreisende	Geschäftsreisende, Projektarbeiter, Workation- und Leisure-Reisende, Touristen, Azubis, Jobrotation, Relocation, Privatreisende

Treiber Angebotsknappheit und geringe Neubauaktivität

# Mieten werden in den nächsten Jahren weiter steigen

## Mieten\* für Bestandswohnungen

in €/m<sup>2</sup>



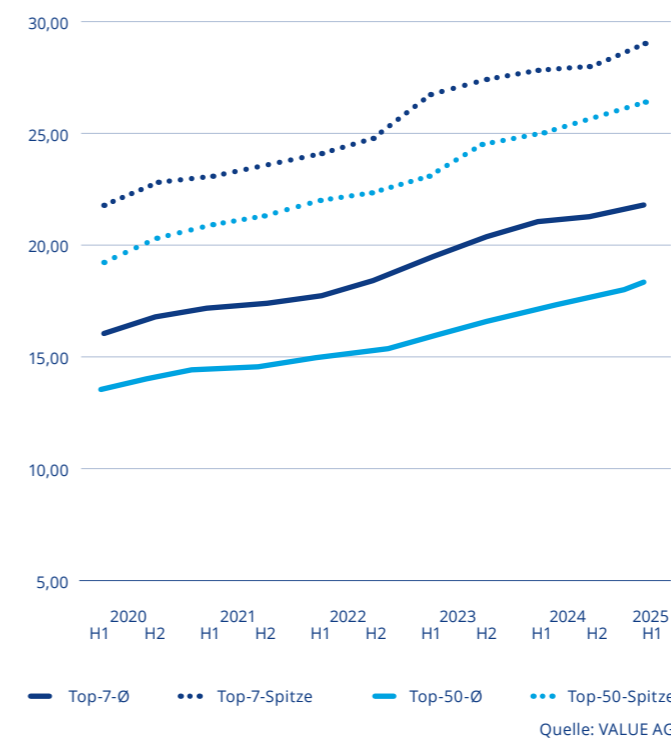
Die Angebotssituation im Bestandswohnungssegment zur Wiedervermietung hat sich zur Jahresmitte 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sowohl in den größten 50 Städten als auch den Top-7-Städten leicht verbessert, wenngleich auch auf weiterhin niedrigem Niveau. Während sich das Gesamtangebot von Bestandswohnungen zur Miete in den größten 50 Städten in den vergangenen zwölf Monaten stabil gezeigt hat, war es in den Top-7-Städten um 5 Prozent höher.

Trotz leichter Verbesserung der Angebotssituation sind die Mieten in den letzten zwölf Monaten weiter gestiegen, mit jedoch etwas schwächeren Wachstumsraten als in den vergangenen Jahren. Die Mieten bei Neuvermietung haben sich in den Top-7-Städten im Mittel um rund 4 Prozent auf 16,45 Euro/m<sup>2</sup>, in der Spitze um 5 Prozent auf 23,95 Euro/m<sup>2</sup> verteuert. In den größten 50 Städten liegt die Durchschnittsmiete nach einem Anstieg um 5 Prozent zur Jahresmitte 2025 bei 11,75 Euro/m<sup>2</sup>, während die Spitzenmiete nach einem Anstieg um 7 Prozent bei 18,50 Euro/m<sup>2</sup> liegt.

\* Angebotsbasierte Neuvermietungsmieten, keine Mieten in bestehenden Mietverträgen

## Mieten\* für Neubauwohnungen

in €/m<sup>2</sup>



Die Angebotssituation im Neubausegment zeigt sich zur Jahresmitte 2025 konträr zum Bestandssegment. So ist die Zahl der verfügbaren Neubaumietwohnungen in den Top-7-Städten in den letzten zwölf Monaten um 3 Prozent angestiegen, während das Angebot, bedingt durch den Einbruch im Neubau, um 10 Prozent rückläufig war. Dennoch zeigen die Mieten überall einen weiteren Aufwärtstrend zur Jahresmitte 2025.

Die Mieten bei Erstvermietung haben sich in den Top-7-Städten im Mittel um rund 4 Prozent auf 21,80 Euro/m<sup>2</sup> und in der Spitze ebenso um 4 Prozent auf 29,00 Euro/m<sup>2</sup> verteuert. In den größten 50 Städten liegt die Durchschnittsneubaumiete zur Jahresmitte um 7 Prozent höher als vor zwölf Monaten bei 18,30 Euro/m<sup>2</sup>, während sich die Spitzenmieten um 5 Prozent auf 26,35 Euro/m<sup>2</sup> verteuert haben.

\* Angebotsbasierte Neuvermietungsmieten, keine Mieten in bestehenden Mietverträgen

Steigende Einkommen dämpfen Mietdynamik

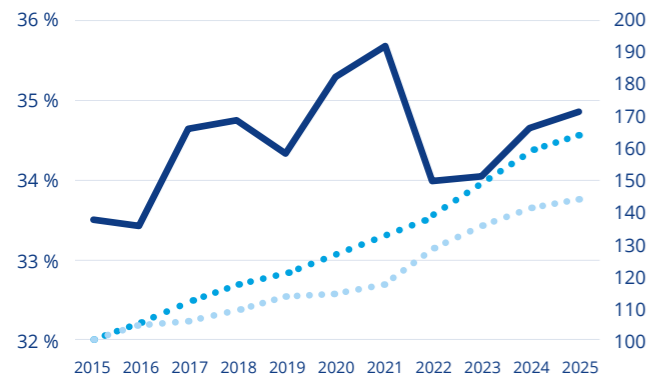
# Wohnen bleibt insgesamt bezahlbar

Bei der Betrachtung der absoluten Mietpreisniveaus muss berücksichtigt werden, dass in den letzten Jahren nicht nur die Mieten, sondern auch die Haushaltseinkommen gestiegen sind. Zwar hat sich das Wohnen zur Miete insgesamt verteuert, doch die ebenso gestiegenen Einkommen konnten die Mietteuerung für viele Haushalte teilweise abfedern. Die Mietbelastungsquote hat sich in den letzten

zwölf Monaten bis zur Jahresmitte 2025 leicht erhöht, die Dynamik fiel insgesamt jedoch leicht schwächer als im Vorjahreszeitraum aus. Zur Jahresmitte 2025 liegt die Mietbelastungsquote bei rund 35 Prozent in den Top-7-Städten und damit in einem für Mieter finanziell überwiegend tragbaren Bereich, auch wenn unter den Großstädten deutliche Unterschiede bestehen.

## Mietbelastungsquote\* in den Top-7-Städten

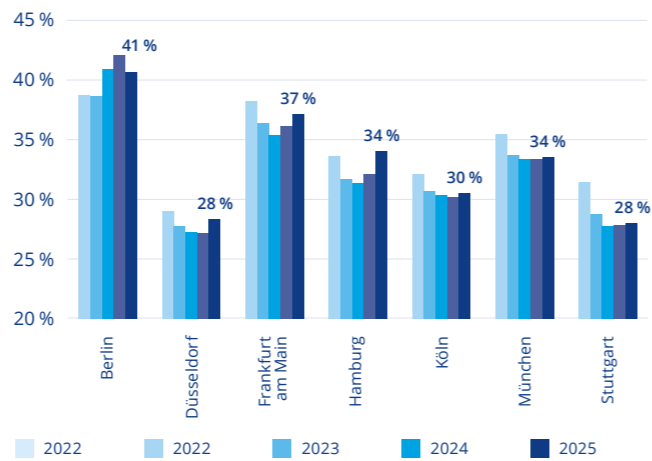
in %, 2015 = 100



— Mietbelastungsquote (li.)    ···· Neuvermietungsmiete (re.)  
 - - - Haushaltseinkommen (re.)  
 Quellen: Oxford Economics, Statistisches Bundesamt, Colliers, VALUE AG

In den Top-7-Städten Deutschlands konnte die Einkommensentwicklung das Mietwachstum in den vergangenen beiden Jahren nicht vollständig ausgleichen, die Mieten stiegen etwas stärker als die Haushaltseinkommen. Während sich die Mieten in den vergangenen zwölf Monaten im Durchschnitt um 3,5 Prozent pro Jahr verteuerten, stieg das Haushaltseinkommen um 2,5 Prozent. Zur Jahresmitte 2025 liegt die Mietbelastungsquote in den Top-7-Städten zwischen 28 Prozent in Düsseldorf und 41 Prozent in Berlin.

In allen Städten, mit Ausnahme von Berlin, erhöhte sich die Mietbelastungsquote leicht zum Vorjahreszeitpunkt, wäh-



Quellen: Oxford Economics, Statistisches Bundesamt, Colliers, VALUE AG

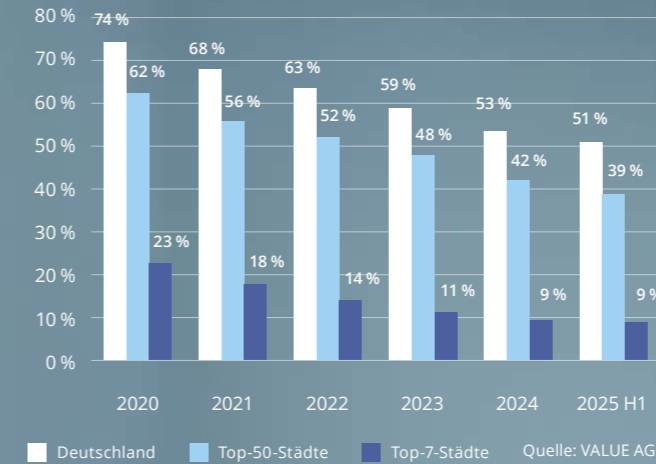
rend in Berlin eine gegenläufige Tendenz zu beobachten war. Hier sank die Mietbelastungsquote aufgrund einer etwas schwächeren Mietdynamik um 1,4 Prozentpunkte.

Bei Haushalten mit niedrigem Einkommen und daraus resultierend geringem verfügbarem Haushaltseinkommen verschlechtert sich die Situation jedoch weiter und die Mietbelastungsquoten sind für diese Gruppen höher. In der Gesamtbetrachtung sind die Mieten jedoch weiterhin bezahlbar.

\* bezogen auf eine 95-m<sup>2</sup>-Wohnung bei Neuanmietung zur ortsüblichen Vergleichsmiete als monatlicher Anteil am Haushaltseinkommen in %

## Mietangebote

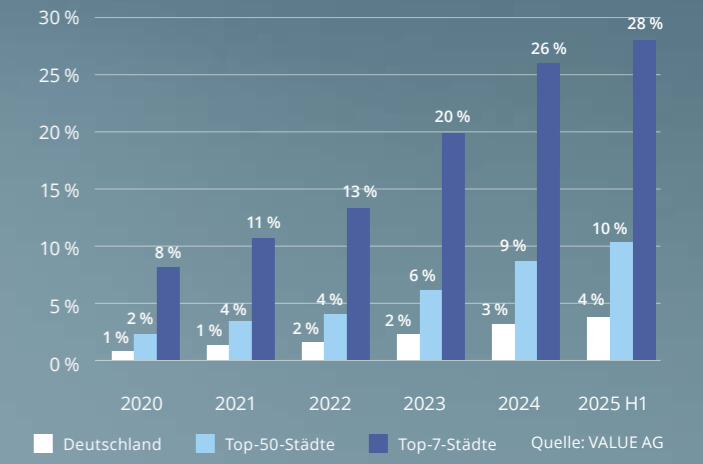
< 10 €/m<sup>2</sup> (Anteil am Gesamtangebot in %)



Quelle: VALUE AG

## Mietangebote

> 20 €/m<sup>2</sup> (Anteil am Gesamtangebot in %)



Quelle: VALUE AG

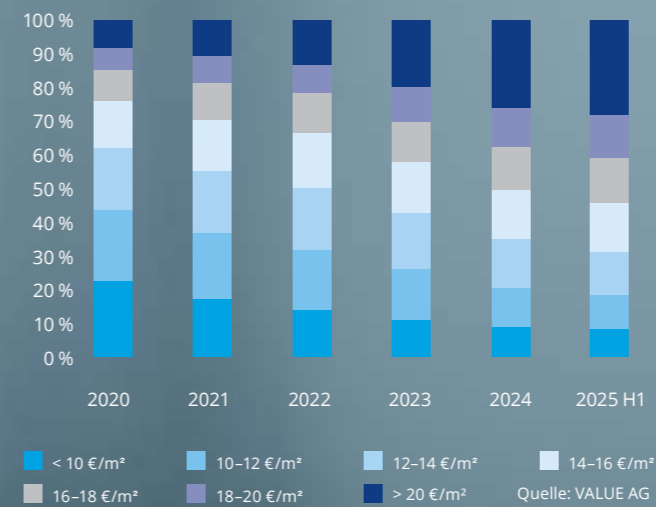
Die Entwicklung, dass sich die Verfügbarkeit von preisgünstigen Wohnungen in den letzten Jahren stetig und deutlich verringert, hält an. So war die Gesamtzahl der zur Miete angebotenen Wohnungen in den vergangenen zwölf Monaten weiter rückläufig, während die Mietpreise gestiegen sind. Sowohl in den größten 50 Städten als auch in Gesamtdeutschland ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen mit Mieten von unter 10 Euro/m<sup>2</sup> rückläufig,

während sich die Top-7-Städte in den letzten zwölf Monaten stabil zeigten. Jedoch wurde zur Jahresmitte 2025 nur rund jede zehnte Mietwohnung für unter 10 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Parallel ist das Angebot an hochpreisigen Wohnungen flächendeckend weiter gestiegen.

Die starke Polarisierung des Mietmarkts zeigt sich besonders in den Top-7-Städten. Während günstiger Wohnraum zunehmend knapper wird, wächst das Angebot im hochpreisigen Segment deutlich. Auch außerhalb der Top-7-Städte ist die zunehmende Polarisierung spürbar, wenngleich mit deutlich niedrigerer Dynamik. Aufgrund der langfristig intakten Nachfragetreiber ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch in den nächsten Jahren anhalten wird.

## Mietangebote

nach Preissegmenten in den Top-7-Städten, in %



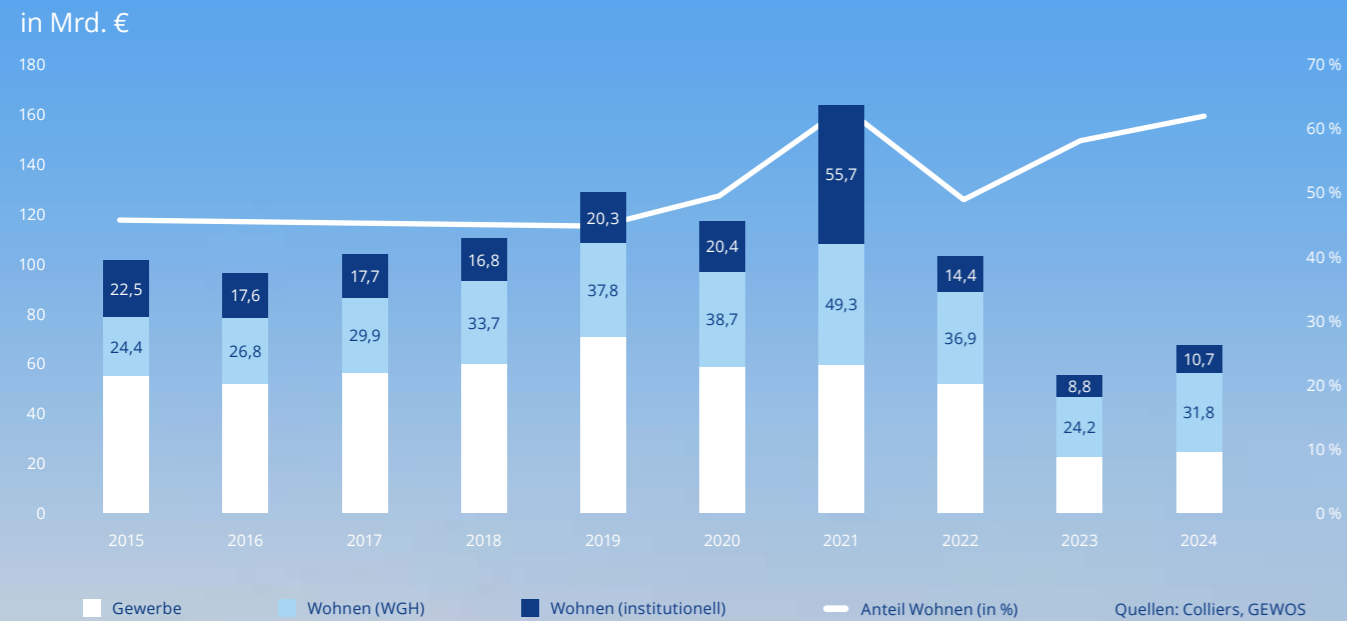
Quelle: VALUE AG



Positiver Trend seit 2024

# Wohnen gewinnt weiter an Bedeutung

## Transaktionsvolumen



Im langjährigen Mittel werden auf dem deutschen gewerblichen Wohninvestmentmarkt jährlich rund 54 Mrd. Euro umgesetzt. Damit ist das Wohnsegment fast genauso groß wie der komplette Gewerbeimmobilienbereich. Das positive Ergebnis des Jahres 2024 hat dazu geführt, dass der langfristige Anteil der Nutzungsart Wohnen am gesamten Transaktionsmarkt höher als im Gewerbeimmobiliensegment lag und der Anteil der Nutzungsart Wohnen im Jahr 2024 auf 63 Prozent angestiegen ist. Das Teilsegment institutioneller Wohninvestments verzeichnete mit 10,7 Mrd. Euro ein Umsatzwachstum zum Vorjahr um 22 Prozent. Noch positiver zeigte sich der Wohn- und Geschäftshausbereich mit einem Geldumsatz von 31,8 Mrd. Euro, entsprechend einem Plus von 31 Prozent.

Das Gesamttransaktionsvolumen befindet sich zwar weiter auf einem niedrigeren Niveau als in der Hochphase bis zum Jahr 2021, es zeigen sich jedoch nach einer deutlichen Marktkorrektur eine spürbare Erholung und Kapitalrückkehr in das Wohnsegment sowohl von institutionellem als auch privatem Kapital seit dem Jahr 2024.



## Bruttoanfangsrenditen Bestandsobjekte

in %



Die Bruttoanfangsrenditen für Bestandsobjekte haben sich im Jahr 2024 bis ins erste Halbjahr 2025 stabil gezeigt. In den Top-7-Städten liegt die die Spitzenrendite bei 3,85 Prozent, an Standorten außerhalb der Top-7-Städte sehen wir 4,5 Prozent. Die deutliche Belebung des Transaktionsmarktes hat sich bisher nicht auf die Renditen ausgewirkt. So erwarten wir im weiteren Jahresverlauf 2025 ein stabiles Niveau. Der spürbar steigende Wettbewerb könnte ab 2026 zu einem moderaten Rückgang der Renditen führen.

Aufgrund des für Investoren attraktiv erscheinenden aktuellen Preisniveaus beobachten wir im von Privatakteuren und semi-institutionellen Marktakteuren geprägten Segment der Wohn- und Geschäftshäuser bereits seit Jahresbeginn 2024 eine deutlich höhere Nachfrage. Im institutionellen Investmentgeschäft setzte die Marktbelegung etwas später, insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte 2024, ein.

Der positive Ausblick bei der Demografie und das Wachstumspotenzial der Mieten bieten mittel- und langfristige Potenziale bei einem zur Jahresmitte 2025 weiterhin insgesamt stabilen Preisniveau. Die Zahlen der Gutachterausschüsse zeigen jedoch erste Anzeichen, dass die Preise bereits zu steigen beginnen – auch bei der Betrachtung der Kapitalwerte zeigen sich erste Aufwärtstendenzen.

Beim Zins- und Finanzierungsumfeld ist in den kommenden Monaten ein stabiler Seitwärtstrend zu erwarten, wobei die Investmentaktivität seit mittlerweile rund einem Jahr belegbar steigt. Dies impliziert, dass die

neuen Rahmenbedingungen in die Businesspläne und das Underwriting der Investoren eingeflossen sind und Opportunitäten genutzt werden. Da ein verbessertes Momentum und steigende Nachfrage bei zugleich in ausreichendem Maße vorhandener Produktpipeline zu beobachten sind, dürfte die zweite Jahreshälfte 2025 weiter von erhöhter Aktivität geprägt sein, die sich ins Jahr 2026 fortsetzen dürfte.

Attraktive Einstiegsgelegenheiten werden genutzt und Wohninvestments sollten ein langfristiger Baustein von institutionellen Portfolios bleiben. Der Fokus sollte weiterhin vor allem auf ESG-konformen, insbesondere Bestandsobjekten jungen Baualters gerichtet sein. Das Interesse an größeren Portfolios manifestiert sich bereits in konkreter Transaktionstätigkeit und sollte weiterhin hoch bleiben. In diesem Segment sind Verkaufsvorbereitungen zu beobachten, die in absehbarer Zeit auf den Markt kommen dürften und im Portfolio-Segment die Produktverfügbarkeit sicherstellen. Transaktionen im Segment Neubau und Forward Deals zeigen sich noch verhalten, im Jahresverlauf 2025 und darüber hinaus dürfte auch in diesen Segmenten eine höhere Transaktionstätigkeit zu beobachten sein.

Wir erwarten für die Jahre 2025 und 2026 weiter steigende Transaktionstätigkeiten sowohl im semi-institutionellen Segment der Wohn- und Geschäftshäuser als auch im institutionellen Investmentgeschäft bei insgesamt stabilem Renditenniveau und verbesserter Produktverfügbarkeit. Die Stärke der Marktdynamik wird jedoch weiterhin davon abhängig sein, wie sich das Zins- und Finanzierungsumfeld entwickelt. Hier deutet sich aktuell eine Stabilisierung für die kommenden Monate an.

## Finanzierungsumfeld in Seitwärtsbewegung

# Trotz erhöhter Zinsen bessere Planbarkeit

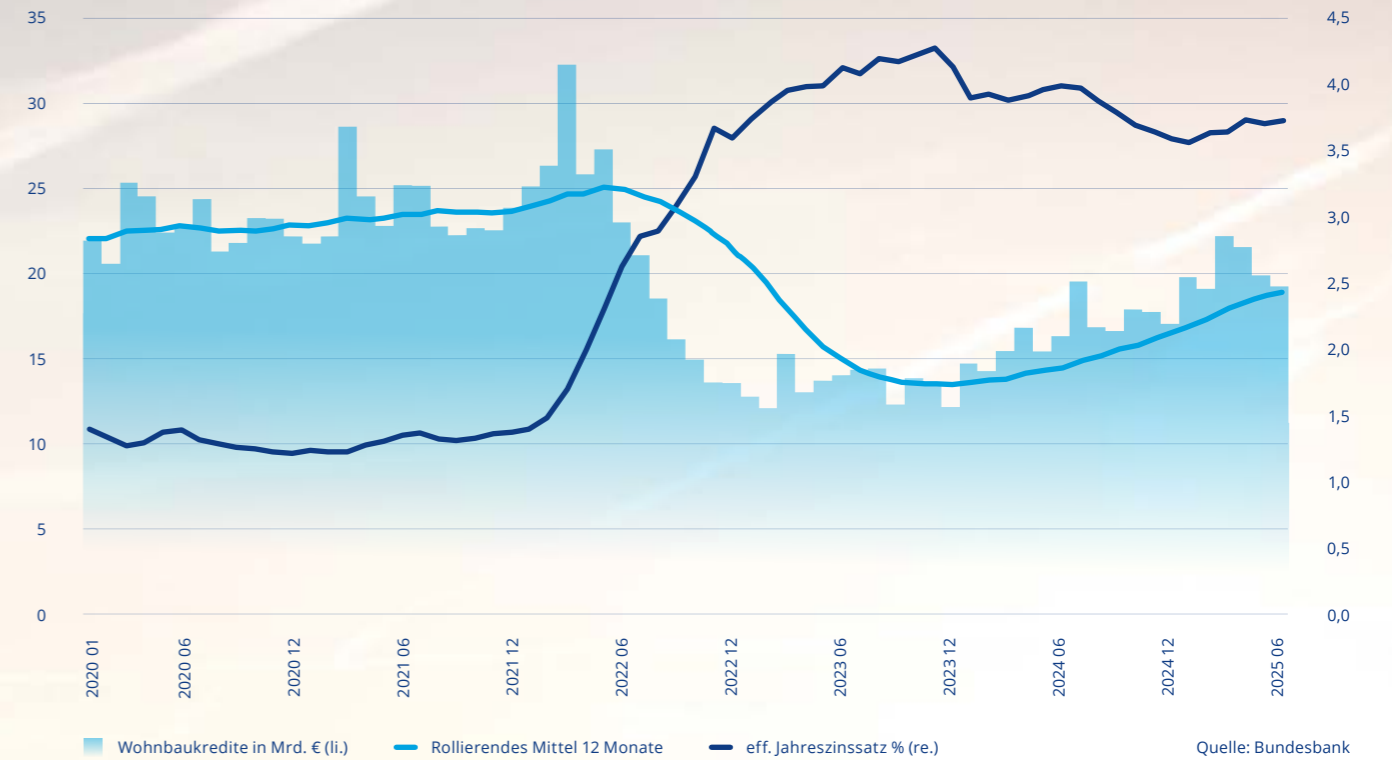
In den vergangenen zwölf Monaten war ein sukzessiver Anstieg der Wohnbaukredite am Finanzierungsmarkt zu beobachten, nachdem das Kreditvolumen als Reaktion auf den Zinsanstieg massiv einbrach. Der positive Trend der letzten Monate wurde im Frühjahr 2025 durch den Anstieg der Finanzierungszinsen im Zuge der Ankündigung des Sondervermögens der neuen Bundesregierung gebrochen. Seither zeigt sich wieder ein leichter Rückgang der Finanzierungsvolumina. Das Niveau des effektiven Jahreszinses hat sich zuletzt in einer Seitwärtsbewegung stabilisiert, ist doch leicht höher als vor einem Jahr. Das rollierende sechsmonatige Mittel der Finanzierungen lag zuletzt jedoch noch immer rund 31 Prozent bzw. rund 4,4 Mrd. Euro höher als

zum Vorjahreszeitpunkt, während die Finanzierungskosten rund 15 Basispunkte höher als noch zum Jahresbeginn liegen.

Wir erwarten in den nächsten Monaten keine deutliche Veränderung des Zinsumfeldes und der Finanzierungsbedingungen, insbesondere, da durch die EZB voraussichtlich nur noch in geringem Maße Zinssenkungen zu erwarten sind und die aktuelle Seitwärtsbewegung bei den zehnjährigen Swap- und Anleiherenditen für ein weiter abwartendes Marktumfeld sprechen, was jedoch für Investoren eine bessere Planbarkeit impliziert.

## Wohnungsbaukredite an private Haushalte

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

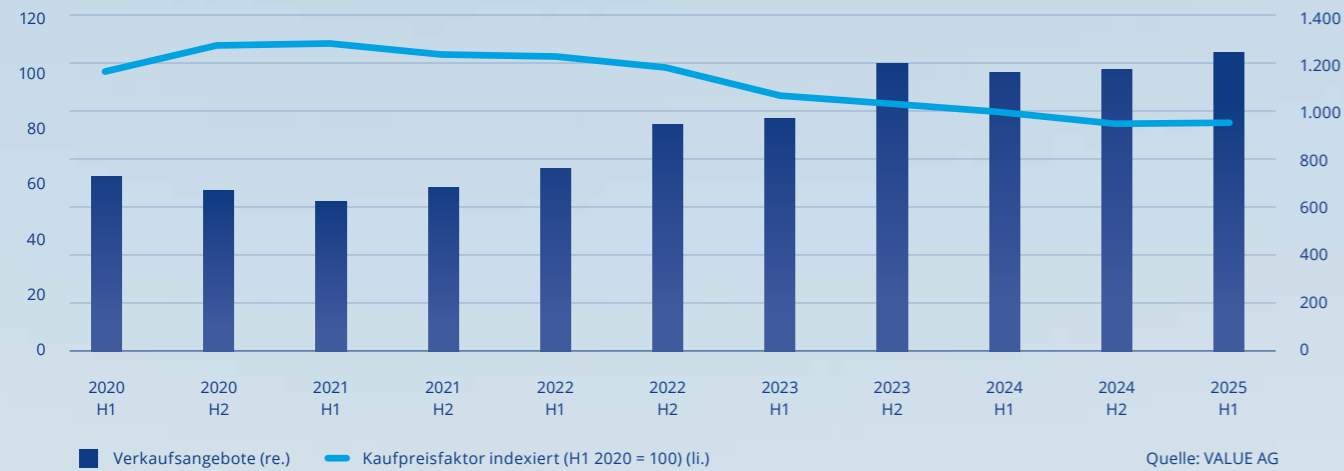


Wohn- und Geschäftshäuser

# Marktbelebung um 34 Prozent und erste leichte Preissteigerungen

## Angebotsmultiples und Verkaufsobjekte

Angebotsmultiples (2020 = 100) und Verkaufsobjekte total



Die angebotsbasierten Preise für Wohn- und Geschäftshäuser (mit einer Größe von mindestens 1.000 m²) haben sich in den 50 größten Städten Deutschlands im bisherigen Jahresverlauf stabil gezeigt, nachdem in der zweiten Jahreshälfte des vergangenen Jahres ein leichter Rückgang zu beobachten war. Die Angebotsseite hat sich in den vergangenen zwölf Monaten deutlich verbessert, indem mehr Objekte zum Kauf standen, was eine nochmal höhere Verkaufsbereitschaft auf Eigentümerseite impliziert. Das Angebot hat sich seit

dem Tief mittlerweile verdoppelt, scheint sich zuletzt auf hohem Niveau zu stabilisieren. Nachfrageseitig ergeben sich somit mehr Anlagemöglichkeiten in einem Marktumfeld mit positiver Gesamtentwicklung.

Da die angebotsbasierten Preise keine realen Transaktionen abbilden, folgt ein Blick auf die offiziellen Zahlen der deutschen Gutachterausschüsse, aus denen die positive Marktentwicklung deutlich zu erkennen ist.

Kauffälle	Mittel 2017-2021 p. a.	2022	2023	2024	2024 zum Vorjahr	2024 zum Mittel 2017-2021
Top-7-Städte	3.326	2.817	2.281	2.924	+ 28 %	- 12 %
Weitere 45 Städte	9.552	8.288	6.588	8.254	+ 25 %	- 14 %
Alle 52 Städte	12.878	11.105	8.869	11.178	+ 26 %	- 13 %

Volumen in Mio. €	Mittel 2017-2021 p. a.	2022	2023	2024	2024 zum Vorjahr	2024 zum Mittel 2017-2021
Top-7-Städte	12.634	9.733	6.984	9.726	+ 39 %	- 23 %
Weitere 45 Städte	10.786	10.407	6.183	7.895	+ 28 %	- 27 %
Alle 52 Städte	23.420	20.141	13.167	17.621	+ 34 %	- 25 %

Umsatz je Kauffall in Mio. €	Mittel 2017-2021 p. a.	2022	2023	2024	2024 zum Vorjahr	2024 zum Mittel 2017-2021
Top-7-Städte	3,8	3,5	3,1	3,3	+ 9 %	- 12 %
Weitere 45 Städte	1,1	1,3	0,9	1,0	+ 2 %	- 15 %
Alle 52 Städte	1,8	1,8	1,5	1,6	+ 6 %	- 13 %

Quellen: Colliers, Lokale Gutachterausschüsse

Die Wohninvestmentmärkte in den größten deutschen Städten zeigen im Jahr 2024 eine spürbare Erholung gegenüber dem schwachen Vorjahr, bleiben jedoch hinter den langjährigen Transaktionsvolumen der Phase 2017 bis 2021, und damit vor der Marktkorrektur zurück.

Die Zahl der Käufälle legte in den Top-7-Städten im vergangenen Jahr um 28 Prozent zu, während die anderen betrachteten Städte bei der Zahl der Transaktionen ein Plus von 25 Prozent verzeichneten. Noch deutlich positiver zeigte sich der Umsatz des Geldvolumens, das in den Top-7-Städten um 39 Prozent gegenüber dem Vorjahr zulegte, an den übrigen Standorten im Schnitt um 28 Prozent. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen damit im Jahr 2024 noch rund 25 Prozent unter den Niveaus der Boomjahre am Wohninvestmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser.

Während sich die Renditen 2024 und im bisherigen Jahresverlauf 2025 stabil gezeigt haben, stieg der durchschnittliche Preis je Kauffall in den Top-7-Städten um 9 Prozent zum Vorjahr an. Somit zeigt das Preisniveau bereits erste Anzeichen einer Steigerung und ein Teil der Preiskorrektur seit dem Jahr 2022 wurde kompensiert. Im bisherigen Jahresverlauf 2025 setzt sich der positive Trend fort, sodass ein positives Gesamtjahresergebnis aufgrund der besseren Planbarkeit von Investments realistisch erscheint.



# Wohn- und Geschäftshäuser Transaktionszahlen

		Kauffälle					
	Städte	Mittel 2017-2021 p. a.	2022	2023	2024	2024 zum Vorjahr	2024 zum Mittel 2017-2021
Top-7-Städte	Berlin	996	768	605	677	+ 12 %	- 32 %
	Düsseldorf	358	303	250	336	+ 34 %	- 6 %
	Frankfurt a. M.	387	377	317	394	+ 24 %	+ 2 %
	Hamburg	461	446	282	400	+ 42 %	- 13 %
	Köln	608	493	476	561	+ 18 %	- 8 %
	München	145	121	104	174	+ 67 %	+ 20 %
	Stuttgart	371	309	247	382	+ 55 %	+ 3 %
Aachen	230	212	171	224	+ 31 %	- 3 %	
Augsburg	132	73	72	93	+ 29 %	- 30 %	
Bielefeld	178	148	165	177	+ 7 %	+ 0 %	
Bochum	198	232	216	288	+ 33 %	+ 45 %	
Bonn	192	160	152	143	- 6 %	- 26 %	
Braunschweig	90	71	69	66	- 4 %	- 26 %	
Bremen	220	209	130	216	+ 66 %	- 2 %	
Chemnitz	219	199	75	82	+ 9 %	- 63 %	
Darmstadt	62	59	51	52	+ 2 %	- 16 %	
Dortmund	505	505	350	444	+ 27 %	- 12 %	
Dresden	339	258	167	253	+ 51 %	- 25 %	
Duisburg	695	529	421	517	+ 23 %	- 26 %	
Erfurt	123	97	72	141	+ 96 %	+ 14 %	
Essen	548	488	423	530	+ 25 %	- 3 %	
Freiburg	86	60	72	87	+ 21 %	+ 1 %	
Gelsenkirchen	466	442	287	312	+ 9 %	- 33 %	
Hagen	253	118	141	176	+ 25 %	- 30 %	
Halle	166	155	75	118	+ 57 %	- 29 %	
Hamm	141	117	96	86	- 10 %	- 39 %	
Hanau	70	49	32	25	- 22 %	- 64 %	
Hannover	438	457	338	403	+ 19 %	- 8 %	
Heidelberg	86	57	56	66	+ 18 %	- 23 %	
Karlsruhe	150	162	179	190	+ 6 %	+ 27 %	
Kassel	107	135	97	124	+ 28 %	+ 15 %	
Kiel	95	87	58	96	+ 66 %	+ 1 %	
Krefeld	333	240	229	235	+ 3 %	- 29 %	
Leipzig	400	276	181	211	+ 17 %	- 47 %	
Leverkusen	69	62	44	68	+ 55 %	- 1 %	
Lübeck	171	169	105	145	+ 38 %	- 15 %	
Ludwigshafen	101	106	94	101	+ 7 %	+ 0 %	
Magdeburg	148	127	69	107	+ 55 %	- 28 %	
Mainz	108	74	54	83	+ 54 %	- 23 %	
Mannheim	177	156	151	192	+ 27 %	+ 8 %	
Mönchengladbach	376	327	240	324	+ 35 %	- 14 %	
Mülheim a. d. Ruhr	228	170	148	351	+ 137 %	+ 54 %	
Münster	138	101	100	155	+ 55 %	+ 12 %	
Nürnberg	201	172	131	195	+ 49 %	- 3 %	
Oberhausen	247	250	197	207	+ 5 %	- 16 %	
Offenbach	73	52	60	59	- 2 %	- 19 %	
Oldenburg	64	59	53	58	+ 9 %	- 10 %	
Osnabrück	152	123	119	134	+ 13 %	- 12 %	
Potsdam	37	28	13	27	+ 108 %	- 26 %	
Saarbrücken	208	199	207	241	+ 16 %	+ 16 %	
Wiesbaden	122	94	95	128	+ 35 %	+ 5 %	
Wuppertal	497	424	333	324	- 3 %	- 35 %	

Quellen:  
Lokale Gutachter-  
ausschüsse, Colliers

		Volumen in Mio. €						Umsatz je Kauffall in Mio. €					
	Städte	Mittel 2017-2021 p. a.	2022	2023	2024	2024 zum Vorjahr	2024 zum Mittel 2017-2021	Mittel 2017-2021 p. a.	2022	2023	2024	2024 zum Vorjahr	2024 zum Mittel 2017-2021
Top-7-Städte	Berlin	5.512	3.638	2.968	4.231	+ 43 %	- 23 %	5,5	4,7	4,9	6,2	+ 27 %	+ 13 %
	Düsseldorf	671	585	443	599	+ 35 %	- 11 %	1,9	1,9	1,8	1,8	+ 1 %	- 5 %
	Frankfurt a. M.	1.156	1.075	498	799	+ 60 %	- 31 %	3,0	2,9	1,6	2,0	+ 29 %	- 32 %
	Hamburg	1.873	1.600	939	1.097	+ 17 %	- 41 %	4,1	3,6	3,3	2,7	- 18 %	- 33 %
	Köln	1.122	838	682	792	+ 16 %	- 29 %	1,8	1,7	1,4	1,4	- 1 %	- 24 %
	München	1.631	1.378	1.071	1.584	+ 48 %	- 3 %	11,2	11,4	10,3	9,1	- 12 %	- 19 %
	Stuttgart	668	620	383	625	+ 63 %	- 6 %	1,8	2,0	1,6	1,6	+ 5 %	- 9 %
Aachen	300	234	236	257	+ 9 %	- 14 %	1,3	1,1	1,4	1,1	- 17 %	- 12 %	
Augsburg	315	192	106	121	+ 14 %	- 62 %	2,4	2,6	1,5	1,3	- 12 %	- 45 %	
Bielefeld	170	171	144	170	+ 18 %	+ 0 %	1,0	1,2	0,9	1,0	+ 10 %	+ 0 %	
Bochum	128	173	115	153	+ 33 %	+ 20 %	0,6	0,7	0,5	0,5	+ 0 %	- 18 %	
Bonn	284	258	254	177	- 30 %	- 38 %	1,5	1,6	1,7	1,2	- 26 %	- 16 %	
Braunschweig	130	72	73	91	+ 25 %	- 30 %	1,4	1,0	1,1	1,4	+ 30 %	- 5 %	
Bremen	203	206	119	204	+ 72 %	+ 1 %	0,9	1,0	0,9	0,9	+ 4 %	+ 3 %	
Chemnitz	155	171	52	44	- 15 %	- 71 %	0,7	0,9	0,7	0,5	- 23 %	- 23 %	
Darmstadt	128	79	53	59	+ 10 %	- 54 %	2,1	1,3	1,0	1,1	+ 8 %	- 45 %	
Dortmund	500	473	264	409	+ 55 %	- 18 %	1,0	0,9	0,7	0,9	+ 22 %	- 7 %	
Dresden	995	799	364	726	+ 100 %	- 27 %	2,9	3,1	2,4	2,9	+ 32 %	- 2 %	
Duisburg	345	292	204	318	+ 56 %	- 8 %	0,5	0,6	0,5	0,6	+ 27 %	+ 24 %	
Erfurt	185	258	69	144	+ 108 %	- 22 %	1,5	2,7	1,0	1,0	+ 6 %	- 32 %	
Essen	444	368	280	391	+ 40 %	- 12 %	0,8	0,8	0,7	0,7	+ 11 %	- 9 %	
Freiburg	204	143	111	115	+ 4 %	- 44 %	2,4	2,4	1,5	1,3	- 14 %	- 44 %	
Gelsenkirchen	210	213	128	125	- 2 %	- 40 %	0,5	0,5	0,4	0,4	- 10 %	- 11 %	
Hagen	117	65	62	80	+ 28 %	- 32 %	0,5	0,6	0,4	0,5	+ 3 %	- 2 %	
Halle	249	304	111	135	+ 22 %	- 46 %	1,5	2,0	1,5	1,1	- 23 %	- 24 %	
Hamm	68	66	45	39	- 13 %	- 43 %	0,5	0,6	0,5	0,5	- 3 %	- 6 %	
Hanau	98	82	29	27	- 7 %	- 73 %	1,4	1,7	0,9	1,1	+ 19 %	- 24 %	
Hannover	646	763	369	401	+ 9 %	- 38 %	1,5	1,7	1,1	1,0	- 9 %	- 33 %	
Heidelberg	212	97	129	92	- 29 %	- 57 %	2,5	1,7	2,3	1,4	- 40 %	- 44 %	
Karlsruhe	185	316	227	259	+ 14 %	+ 40 %	1,2	2,0	1,3	1,4	+ 8 %	+ 11 %	
Kassel	82	119	77	106	+ 37 %	+ 29 %	0,8	0,9	0,8	0,9	+ 7 %	+ 11 %	
Kiel	133	98	81	139	+ 72 %	+ 5 %	1,4	1,1	1,4	1,5	+ 4 %	+ 4 %	
Krefeld	186	160	190	137	- 28 %	- 26 %	0,6	0,7	0,8	0,6	- 30 %	+ 5 %	
Leipzig	753	505	212	371	+ 75 %	- 51 %	1,9	1,8	1,2	1,8	+ 50 %	- 7 %	
Leverkusen	63	129	41	72	+ 76 %	+ 15 %	0,9	2,1	0,9	1,1	+ 14 %	+ 16 %	
Lübeck	237	287	98	139	+ 42 %	- 41 %	1,4	1,7	0,9	1,0	+ 3 %	- 31 %	
Ludwigshafen	94	128	72	73	+ 2 %	- 22 %	0,9	1,2	0,8	0,7	- 5 %	- 22 %	
Magdeburg	175	204	95	87	- 9 %	- 50 %	1,2	1,6	1,4	0,8	- 41 %	- 31 %	
Mainz	286	236	118	188	+ 59 %	- 34 %	2,7	3,2	2,2	2,3	+ 4 %	- 15 %	
Mannheim	257	316	237	341	+ 44 %	+ 33 %	1,4	2,0	1,6	1,8	+ 13 %	+ 22 %	
Mönchengladbach	228	246	115	191	+ 66 %	- 16 %	0,6	0,8	0,5	0,6	+ 23 %	- 3 %	
Mülheim a. d. Ruhr	131	95	74	70	- 6 %	- 47 %	0,6	0,6	0,5	0,2	- 60 %	- 65 %	
Münster	261	144	142	236	+ 66 %	- 9 %	1,9	1,4	1,4	1,5	+ 7 %	- 19 %	
Nürnberg	406	658	243	342	+ 41 %	- 16 %	2,0	3,8	1,9	1,8	- 5 %	- 13 %	
Oberhausen	138	136	87	77	- 12 %	- 44 %	0,6	0,5	0,4	0,4	- 16 %	- 34 %	
Offenbach	139	102	96	163	+ 71 %	+ 18 %	1,9	2,0	1,6	2,8	+ 74 %	+ 46 %	
Oldenburg	65	70	61	58	- 4 %	- 10 %	1,0	1,2	1,2	1,0	- 13 %	- 1 %	
Osnabrück	141	97	98	89	- 10 %	- 37 %	0,9	0,8	0,8	0,7	- 20 %	- 29 %	
Potsdam	110	175	58	83	+ 43 %	- 25 %	3,0	6,2	4,5	3,1	- 31 %	+ 2 %	
Saarbrücken	92	116	99	101	+ 2 %	+ 10 %	0,4	0,6	0,5	0,4	- 13 %	- 5 %	
Wiesbaden	328	267	178	121	- 32 %	- 63 %	2,7	2,8	1,9	0,9	- 50 %	- 65 %	
Wuppertal	280	324	167	175	+ 5 %	- 38 %	0,6	0,8	0,5	0,5	+ 8 %	- 4 %	

## Ausblick

# Wohnungsmarkt Deutschland

- Der Nachfragedruck auf den Wohnungsmärkten wird hoch bleiben, da die Haushaltszahlen weiter steigen und das Wohnraumangebot rückläufig ist. Auch wenn das Wachstum der Mieten zuletzt etwas schwächer ausfiel, ist durch den Einbruch im Neubau absehbar wieder eine höhere Mietdynamik realistisch, da trotz „Wohnungsbau-Turbo“ frühestens in einigen Jahren Effekte zu sehen sein werden. Wir erwarten daher, dass das Mietwachstum auf Jahre hinaus anhalten wird.
- Die Inflation befindet sich mittlerweile annähernd auf dem von der EZB angestrebten Niveau. Dennoch sind die Herstellungskosten im Wohnungsbau weiter auf hohem Niveau, sodass Neubauprojekte und Sanierungen teuer bleiben werden. Erneut deutlich rückläufige Genehmigungszahlen lassen den Einbruch im Wohnungsneubau mit Rückgängen von prognostiziert bis zu 35 Prozent in den nächsten Jahren weiter fortschreiten und in einem zusätzlichen Defizit resultieren.
- Aufgrund der generell weiter steigenden Wohnnebenkosten und weiter leicht gestiegenen Mietbelastungsquoten wird die Nachfrage nach Wohnungen jüngerer Baujahre mit guter Energieeffizienz weiter steigen. Bei weiter intakten Megatrends sind in den kommenden Jahren weitere Mietsteigerungen in allen Segmenten zu erwarten. Sondernutzungsformen erfahren in diesem Umfeld eine erhöhte Beliebtheit und Nachfrage und werden zunehmend an Bedeutung für Nachfrager sowie auch für Investoren gewinnen – eine größere Produktpipeline als in den Vorjahren untermauert dies.
- Die Preise haben nach der deutlichen Korrektur ein neues Preisniveau gefunden. Ausgehend von diesem hat sich eine Marktbelebung verfestigt und die Marktakteure nutzen Opportunitäten aktiv. Dieser Trend sollte anhalten und eine weitere Belebung der Investmentmärkte in allen Segmenten zu sehen sein.
- Anzeichen steigender Preise, insbesondere im semi-institutionellen Segment der Wohn- und Geschäftshäuser, zeigen sich bereits in den erhobenen Zahlen, während die Renditen im institutionellen Segment noch stabil sind. Aufgrund der steigenden Nachfrage und erhöhten Investmentaktivität ist ein Anstieg der Preise realistisch.
- Insbesondere für institutionelle Investoren werden Wohninvestments in den kommenden Jahren weiterhin ein wichtiger Portfoliobaustein bleiben und in einem wirtschaftlich weiter herausfordernden Umfeld sogar noch an Bedeutung gewinnen.



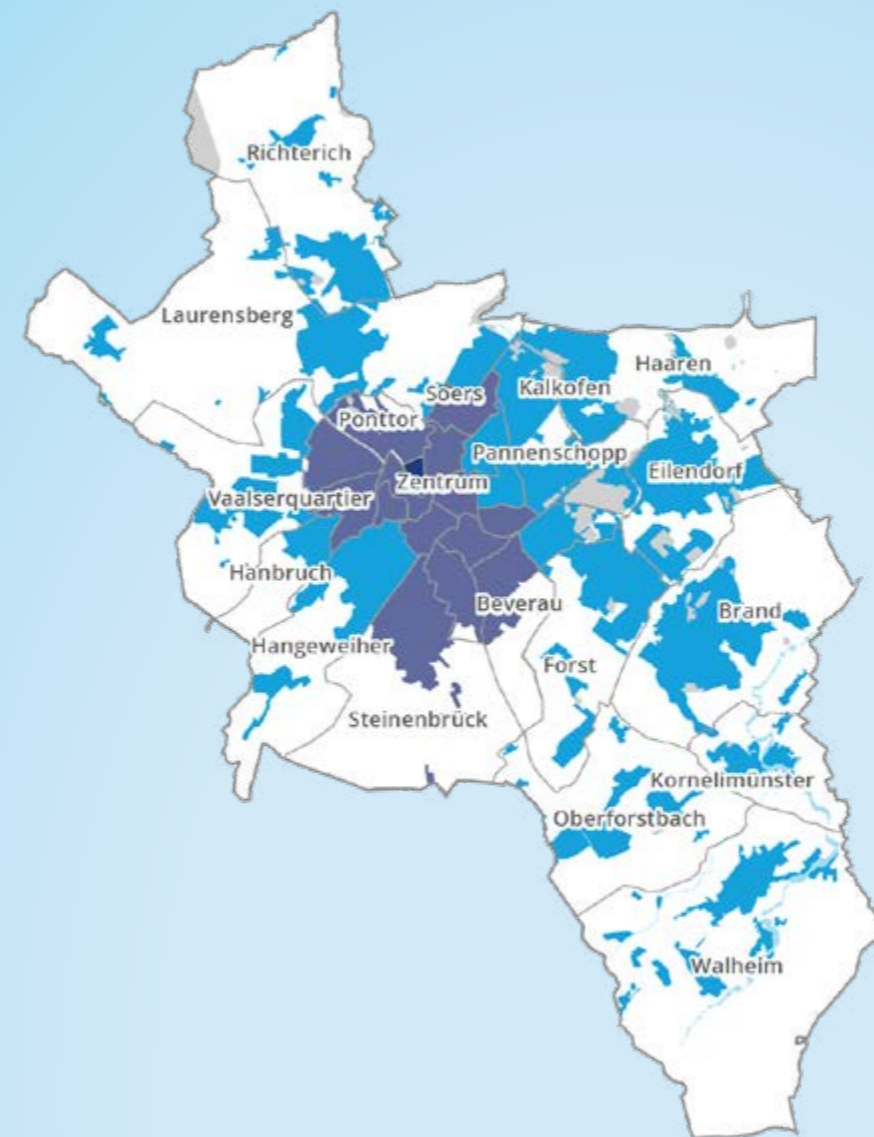
# City Reports

48	Aachen	74	Düsseldorf	100	Karlsruhe	126	Mülheim an der Ruhr
50	Augsburg	76	Erfurt	102	Kassel	128	München
52	Berlin	78	Essen	104	Kiel	130	Münster
54	Bielefeld	80	Frankfurt am Main	106	Köln	132	Nürnberg
56	Bochum	82	Freiburg	108	Krefeld	134	Oberhausen
58	Bonn	84	Gelsenkirchen	110	Leipzig	136	Offenbach
60	Braunschweig	86	Hagen	112	Leverkusen	138	Oldenburg
62	Bremen	88	Halle	114	Lübeck	140	Osnabrück
64	Chemnitz	90	Hamburg	116	Ludwigshafen am Rhein	142	Potsdam
66	Darmstadt	92	Hamm	118	Magdeburg	144	Saarbrücken
68	Dortmund	94	Hanau	120	Mainz	146	Stuttgart
70	Dresden	96	Hannover	122	Mannheim	148	Wiesbaden
72	Duisburg	98	Heidelberg	124	Mönchengladbach	150	Wuppertal

# Aachen

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	148.829	+ 7,0 %   + 9.745	+ 2,6 %   + 3.913
Bevölkerung	265.663	+ 6,7 %   + 16.703	+ 1,9 %   + 5.008
BIP (real) in Mrd. €*	19,8	- 5,4 %   - 1,1	+ 7,9 %   + 1,6
Beschäftigte*	309.770	+ 0,4 %   + 1.110	+ 0,2 %   + 700
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.*	57.700	+ 23,9 %   + 11.140	+ 19,8 %   + 11.430

\* Daten beziehen sich auf die Städteregion Aachen

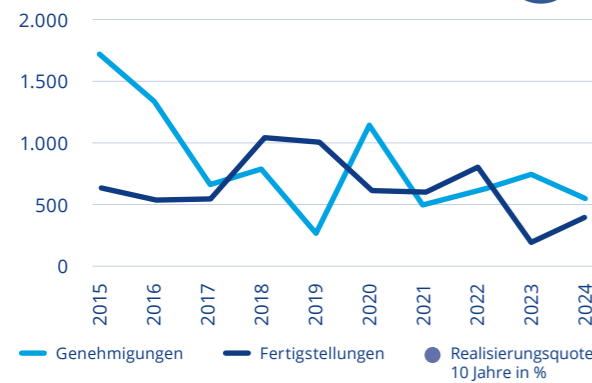


Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

## Wohnungsbau

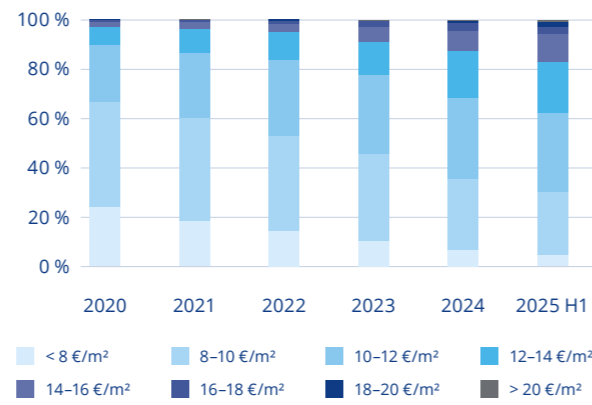
Genehmigungen und Fertigstellungen

77 %



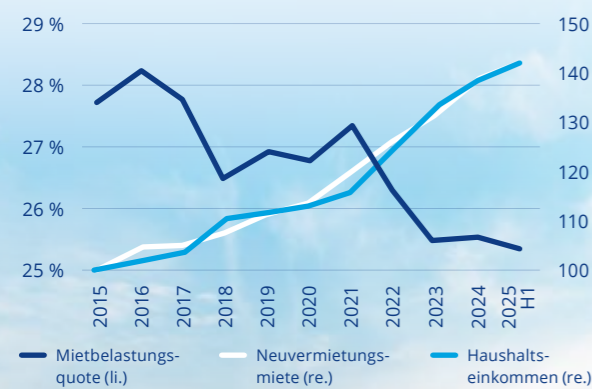
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



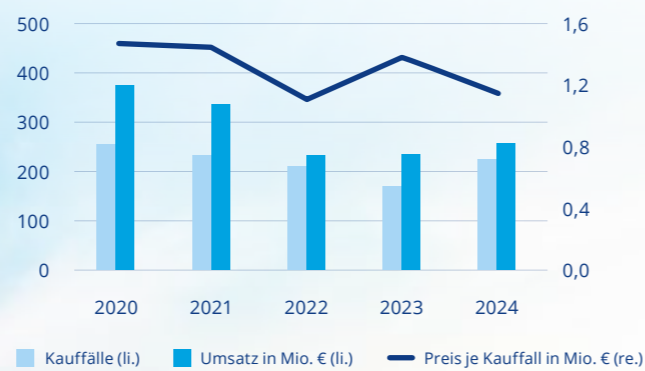
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

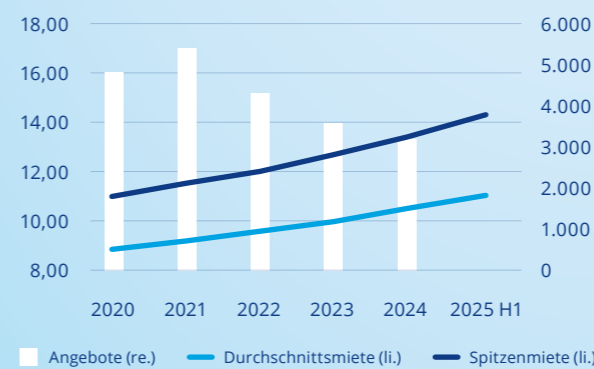


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,00-16,50	11,00-15,50	9,00-13,50	8,00-11,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	16,50-18,50	15,50-18,00	12,50-15,50	10,50-15,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	17,0-22,0	15,0-19,0	14,0-17,0	12,5-14,5	→
Preis in €/m²	2.300-4.300	2.000-3.500	1.500-2.600	1.200-2.000	↗

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

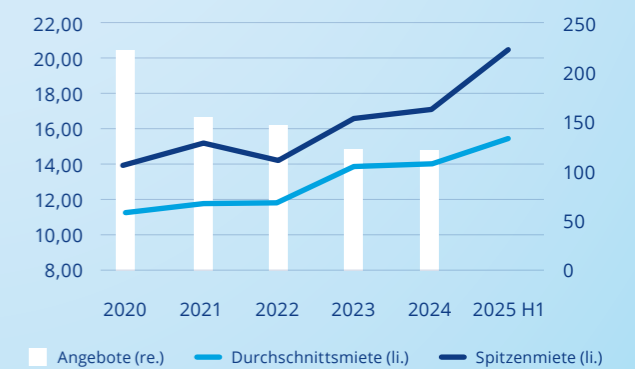
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot

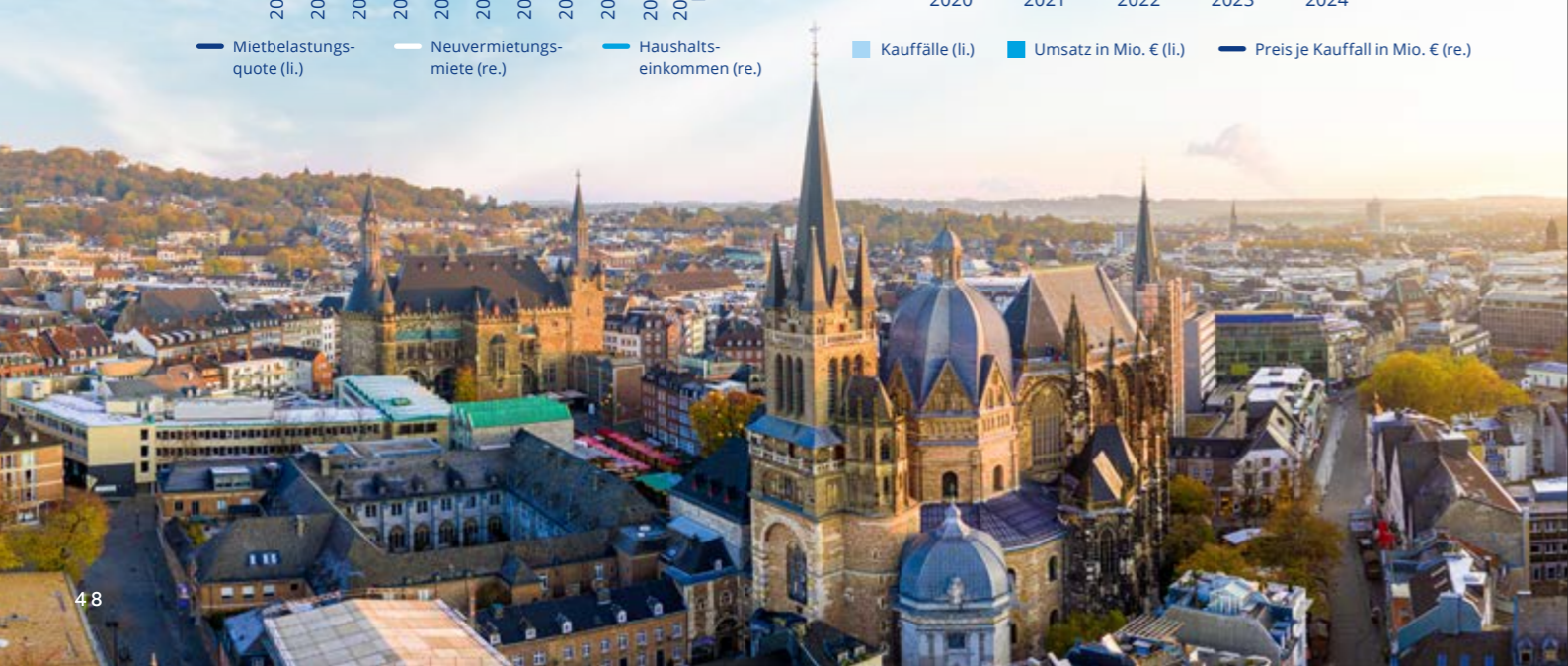


## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



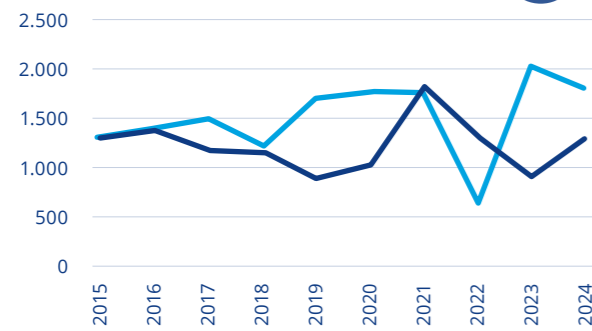
# Augsburg

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	169.121	+ 2,6 %   + 4.353	+ 4,4 %   + 7.362
Bevölkerung	301.139	+ 1,5 %   + 4.557	+ 3,1 %   + 9.285
BIP (real) in Mrd. €	13,2	- 7,7 %   - 1,1	+ 4,7 %   + 0,6
Beschäftigte	199.600	+ 0,1 %   + 110	- 0,4 %   - 820
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	55.950	+ 22,8 %   + 10.370	+ 16,6 %   + 9.260

## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

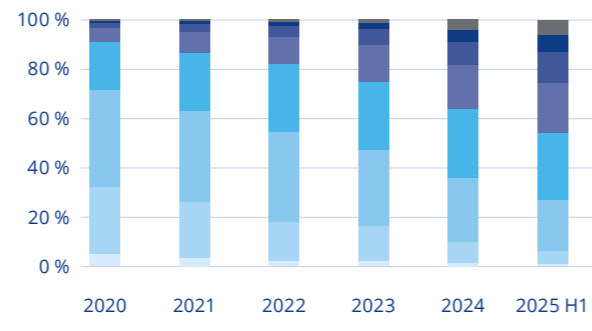
81 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

## Mietangebote

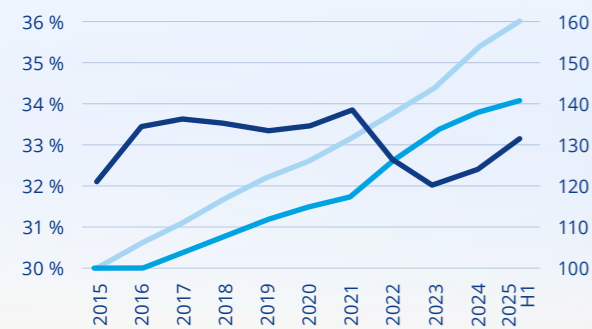
nach Preisklassen (in %)



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

## Mietbelastungsquote

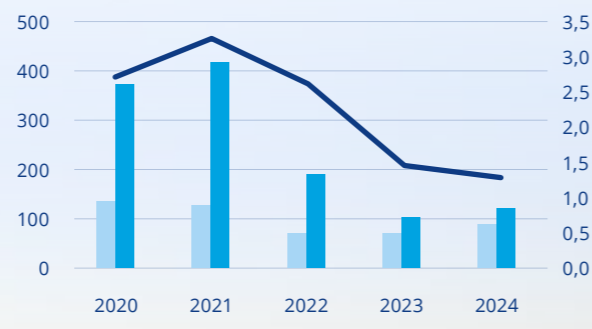
Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



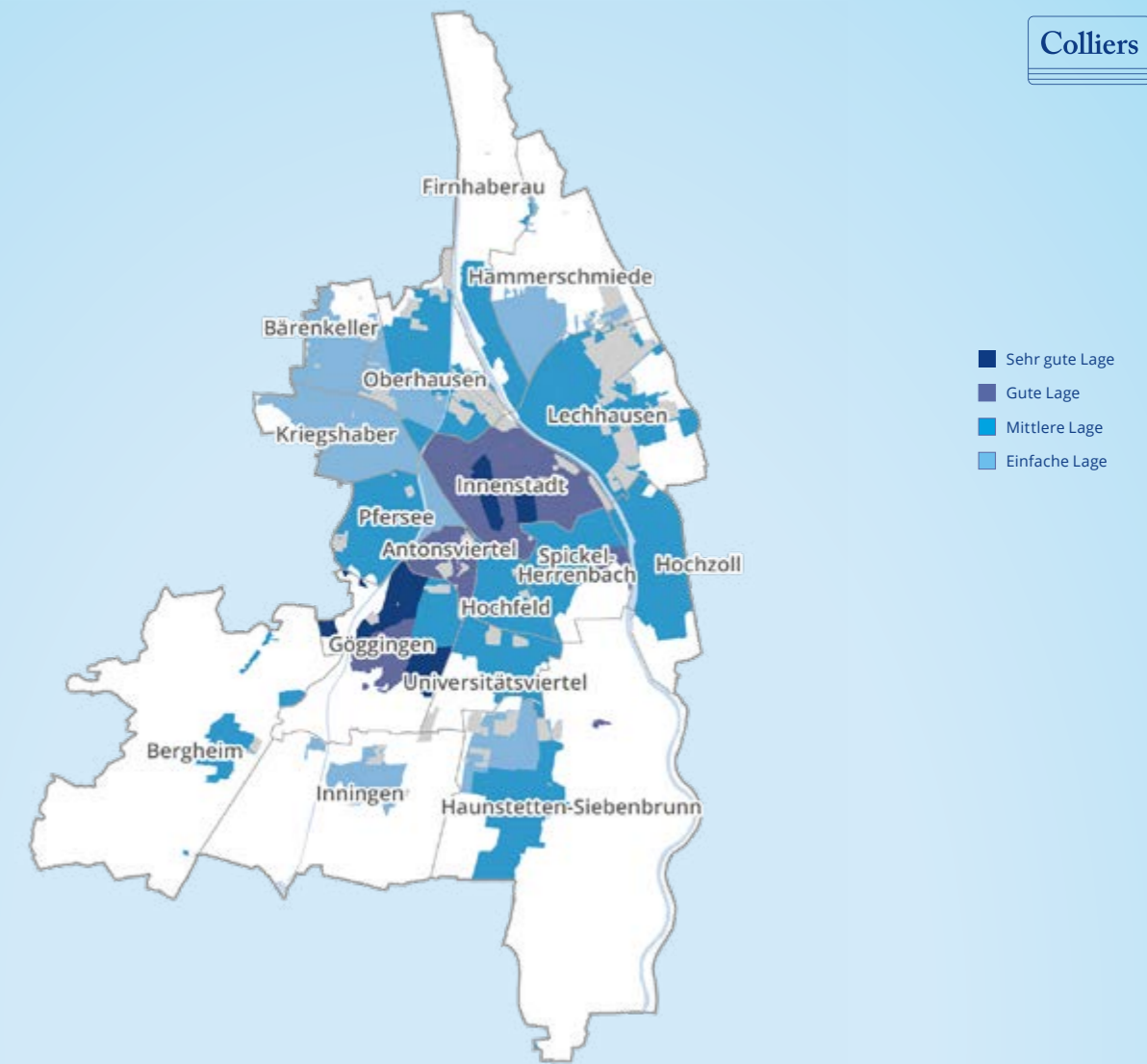
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungsrate (re.) — Haushaltseinkommen (re.)

## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



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

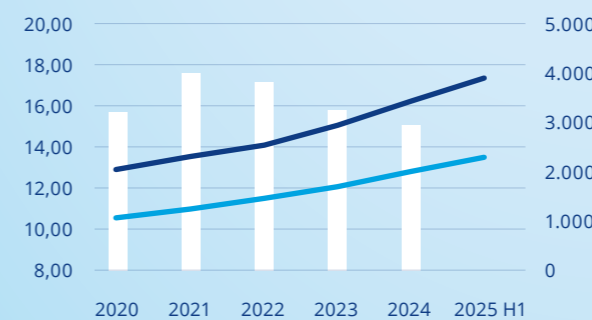


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	14,00-20,50	13,50-19,00	11,50-16,00	10,50-15,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	17,00-22,00	16,00-20,00	15,00-18,00	14,50-18,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	20,0-26,0	20,0-25,0	19,0-22,0	16,0-20,0	→
Preis in €/m²	3.000-5.000	2.500-4.000	2.000-2.500	1.500-2.000	→

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

## Bestandswohnungen

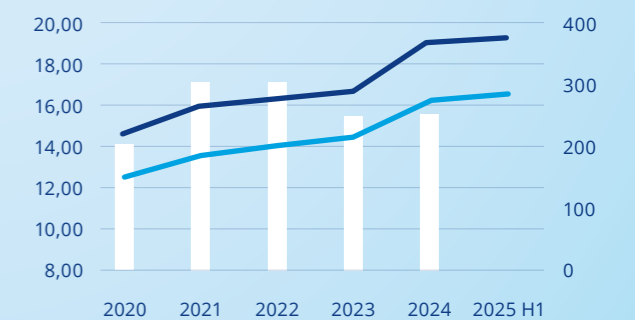
Mieten in €/m² und Angebot



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

## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

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



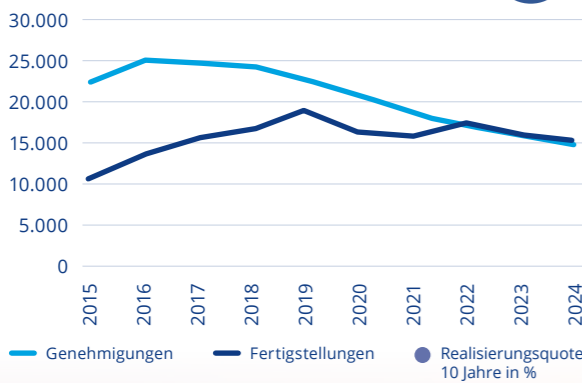
# Berlin

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	2.167.817	+ 1,0 %   + 21.916	+ 3,5 %   + 75.229
Bevölkerung	3.691.251	+ 0,6 %   + 21.760	+ 3,2 %   + 118.499
BIP (real) in Mrd. €	162,2	+ 9,7 %   + 14,3	+ 11,0 %   + 17,8
Beschäftigte	2.197.140	+ 6,0 %   + 125.330	+ 3,1 %   + 68.650
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	54.350	+ 26,2 %   + 11.300	+ 19,6 %   + 10.660

## Wohnungsbau

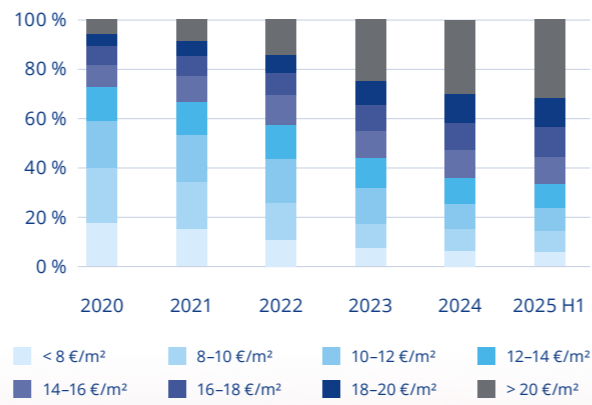
Genehmigungen und Fertigstellungen

76 %



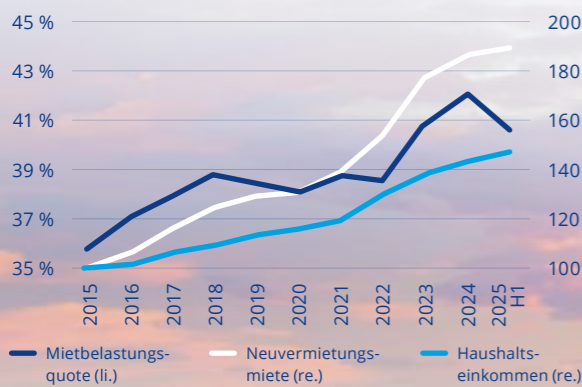
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



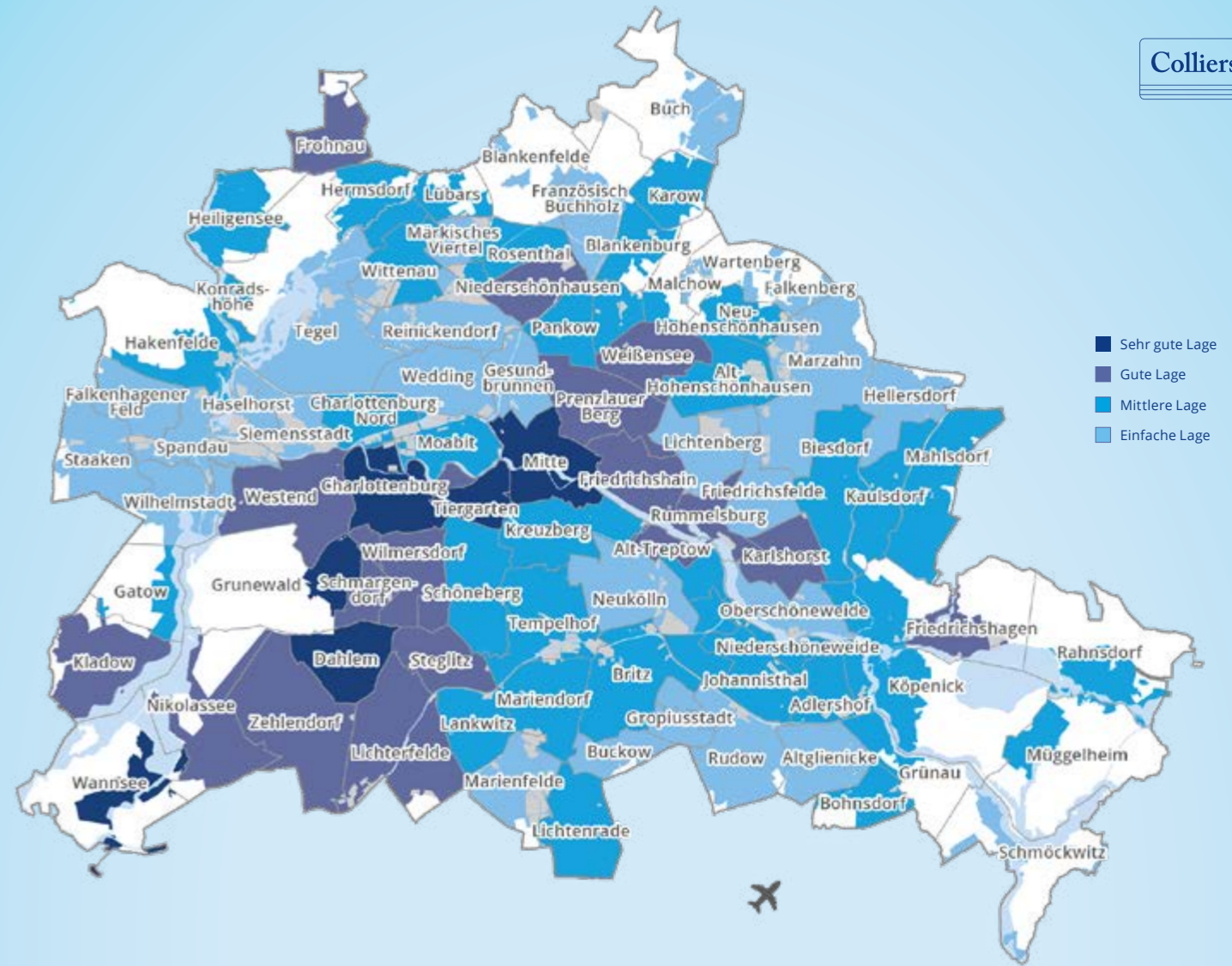
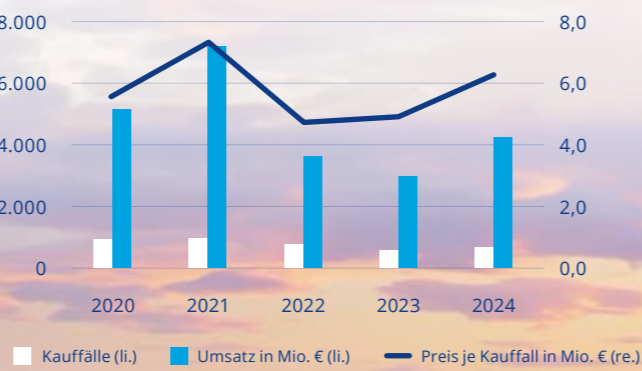
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

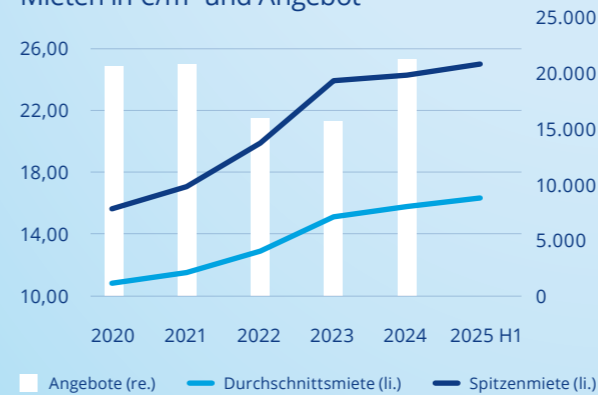


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	20,50-38,00	17,00-28,00	11,00-22,50	7,50-16,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	26,00-41,50	23,00-30,50	16,50-26,00	14,00-22,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	25,0-33,0	21,0-25,0	20,0-24,0	16,0-20,0	→
Preis in €/m²	2.900-4.000	2.200-2.700	1.800-2.200	1.500-1.800	→

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

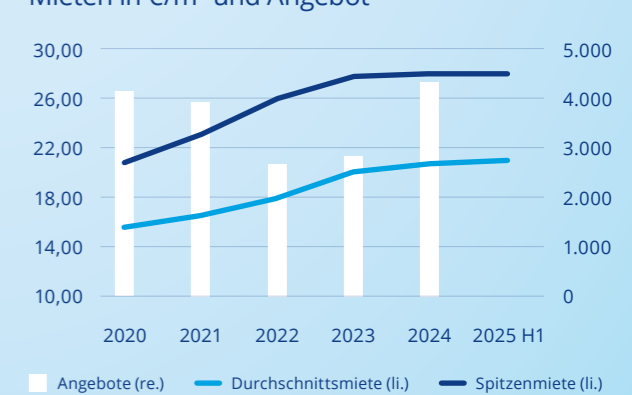
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



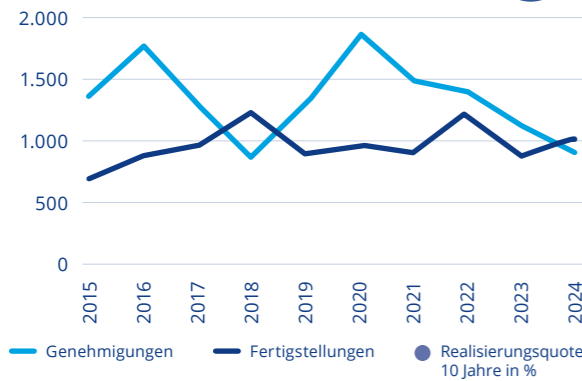
# Bielefeld

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	180.423	+ 0,4 %   + 748	+ 1,6 %   + 2.970
Bevölkerung	332.002	- 0,7 %   - 2.193	+ 0,6 %   + 1.922
BIP (real) in Mrd. €	13,2	- 2,9 %   - 0,4	+ 6,6 %   + 0,9
Beschäftigte	224.600	+ 4,1 %   + 8.750	+ 0,4 %   + 940
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	61.750	+ 25,6 %   + 12.580	+ 18,1 %   + 11.190

## Wohnungsbau

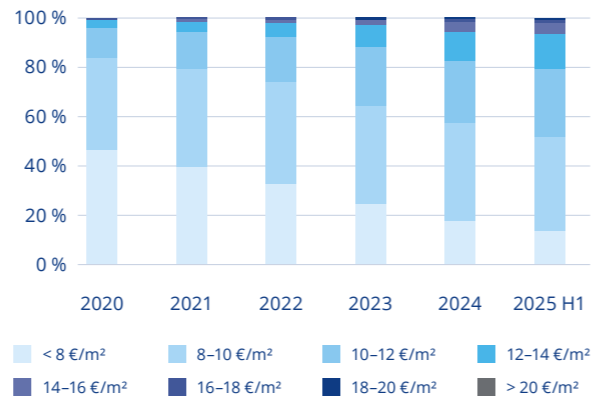
Genehmigungen und Fertigstellungen

72 %



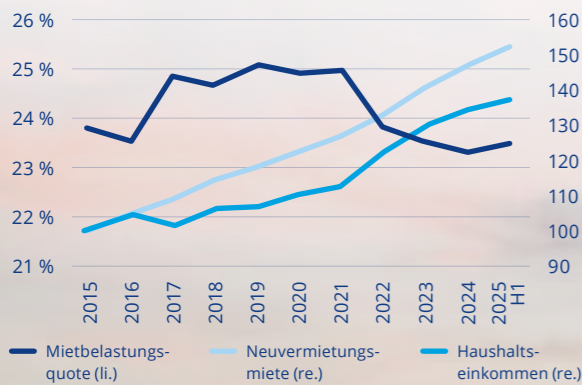
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



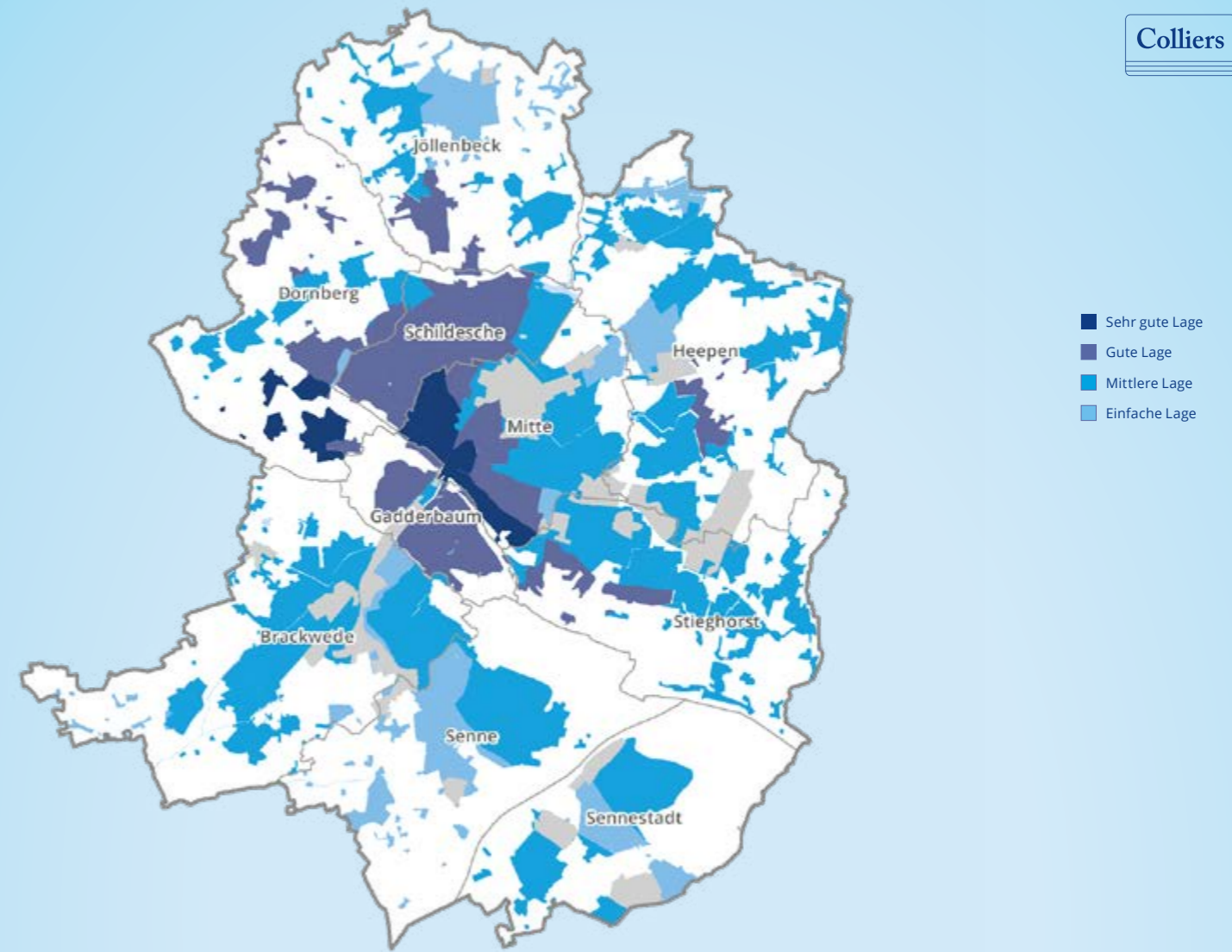
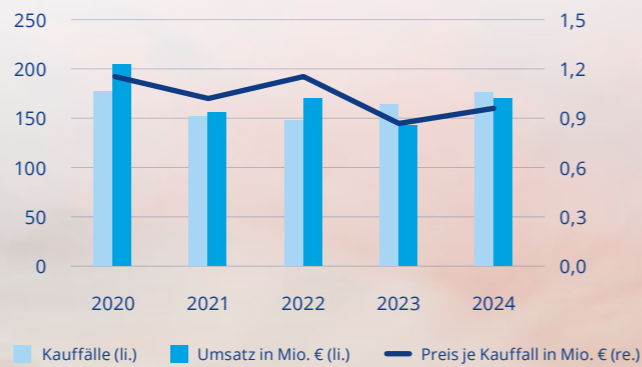
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

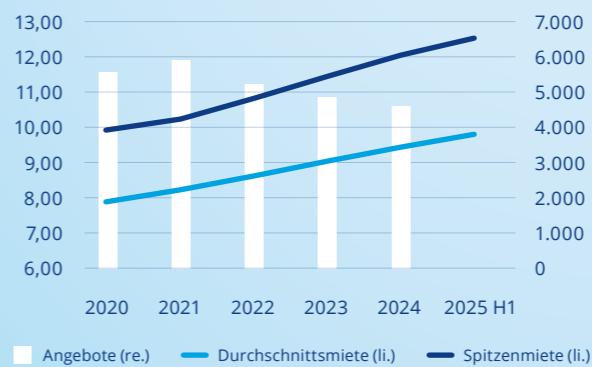


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-16,00	10,00-13,50	8,50-11,50	6,50-10,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,50-18,50	13,00-15,00	12,00-15,00	10,00-12,50	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	15,0-19,5	13,0-16,0	11,0-14,0	10,5-13,0	→
Preis in €/m²	1.800-3.700	1.500-2.600	1.100-1.900	800-1.550	↗

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

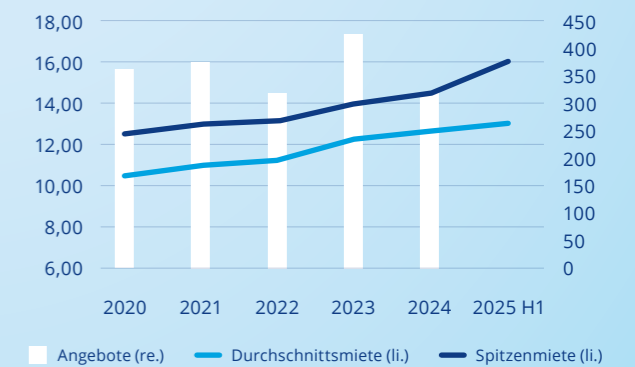
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot

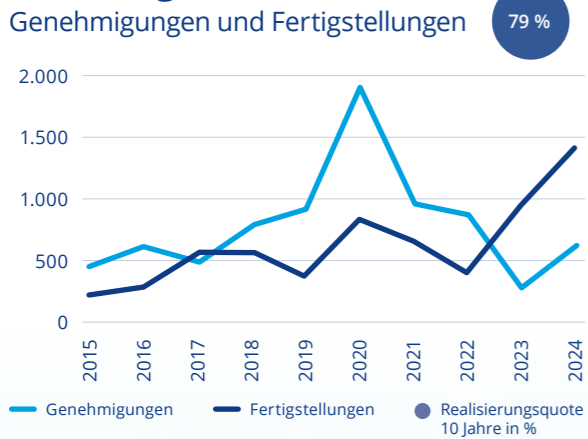


Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

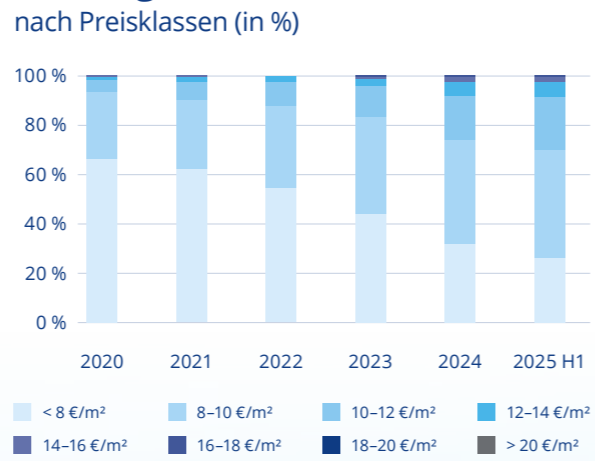
# Bochum

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	196.278	+ 1,2 %   + 2.411	+ 0,9 %   + 1.805
Bevölkerung	357.171	- 2,3 %   - 8.416	- 0,0 %   - 177
BIP (real) in Mrd. €	13,1	+ 8,3 %   + 1,0	+ 4,7 %   + 0,6
Beschäftigte	199.170	+ 4,0 %   + 7.720	- 1,4 %   - 2.690
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	52.870	+ 21,7 %   + 9.430	+ 17,1 %   + 9.050

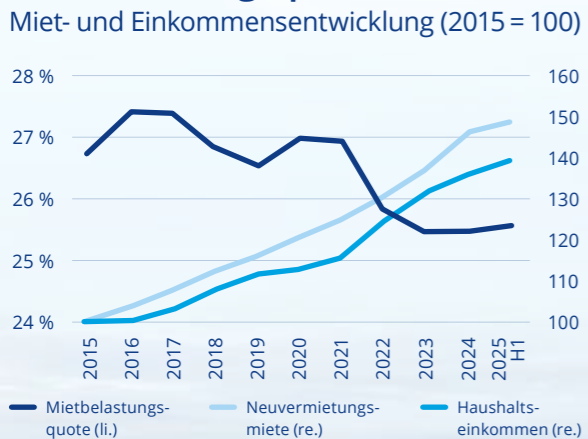
## Wohnungsbau



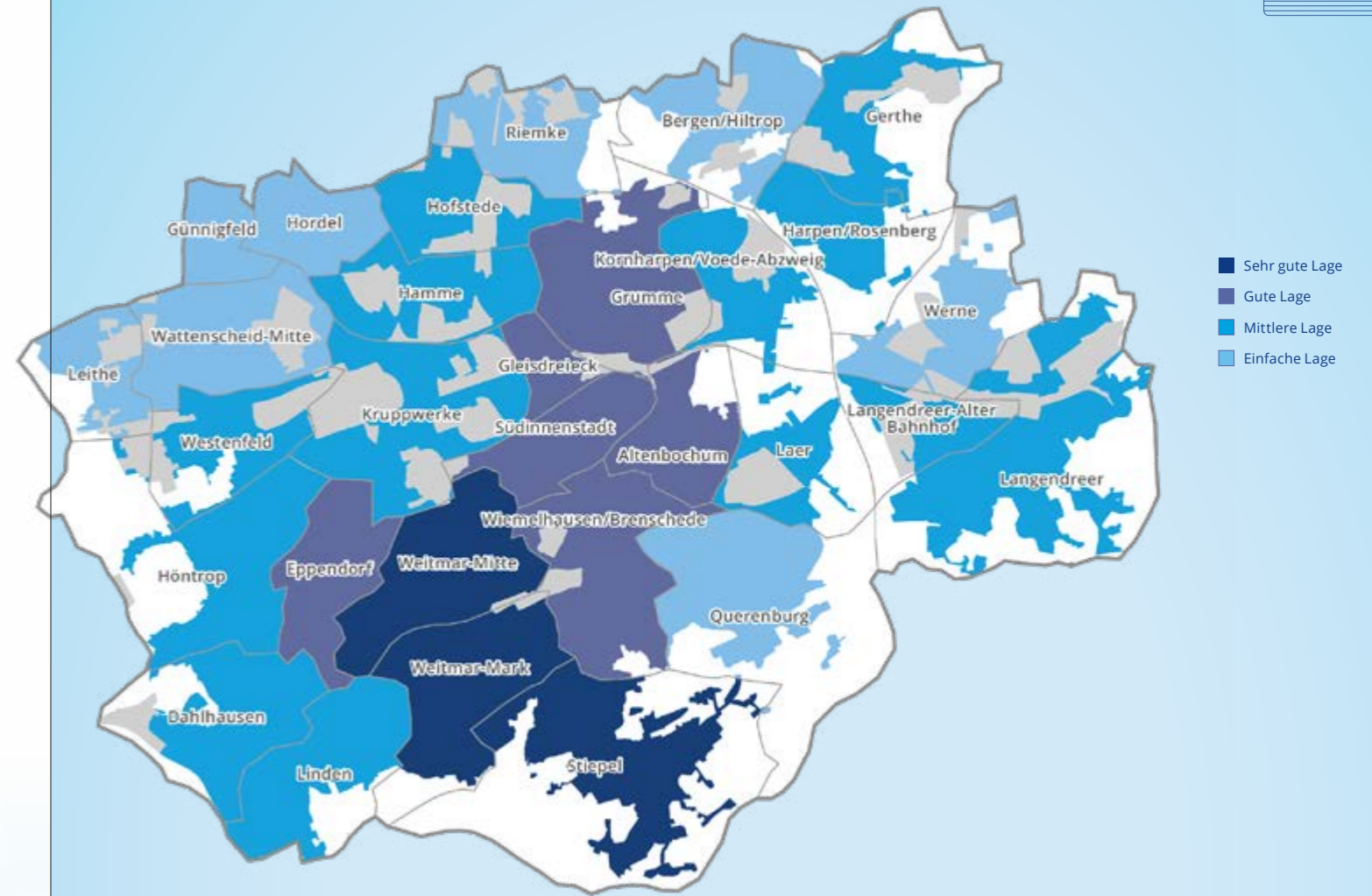
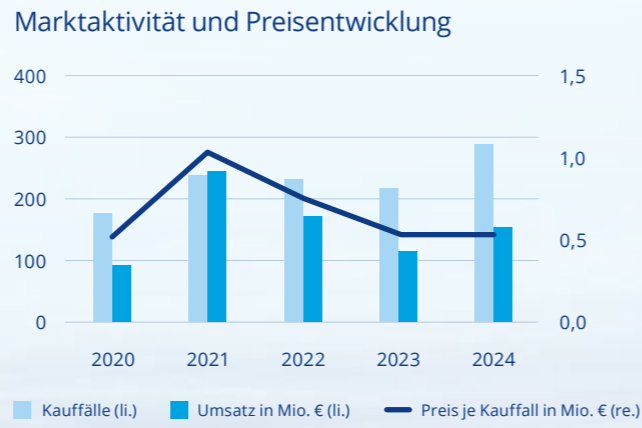
## Mietangebote



## Mietbelastungsquote



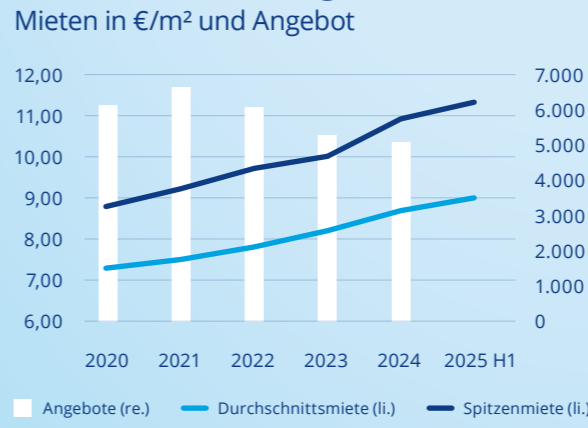
## Investmentmarkt



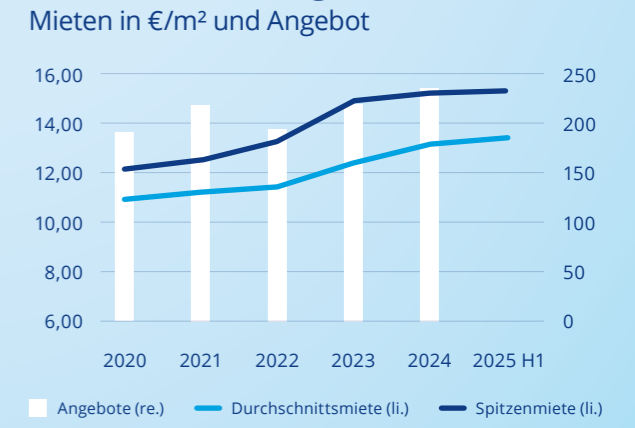
	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	9,50-14,50	9,50-13,00	7,50-12,00	6,50-9,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,50-16,50	14,50-16,00	11,00-14,00	11,50-12,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	14,5-18,0	12,5-15,0	11,0-14,0	9,0-12,5	→
Preis in €/m²	1.650-3.100	1.400-2.300	1.000-2.000	700-1.350	→

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

## Bestandswohnungen



## Neubauwohnungen



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



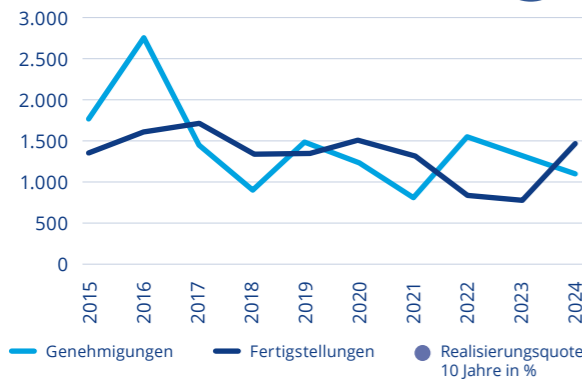
# Bonn

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	177.752	- 0,3 %   - 450	+ 3,6 %   + 6.406
Bevölkerung	323.567	- 1,9 %   - 6.106	+ 2,6 %   + 8.348
BIP (real) in Mrd. €	24,9	+ 2,6 %   + 0,6	+ 7,1 %   + 1,8
Beschäftigte	268.000	+ 4,7 %   + 12.140	+ 1,0 %   + 2.660
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	64.290	+ 26,3 %   + 13.380	+ 19,5 %   + 12.560

## Wohnungsbau

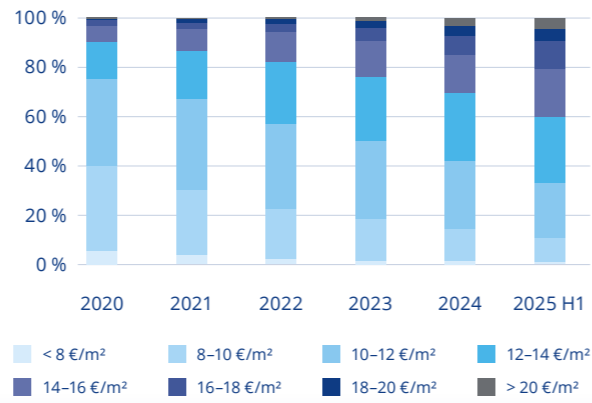
Genehmigungen und Fertigstellungen

92 %



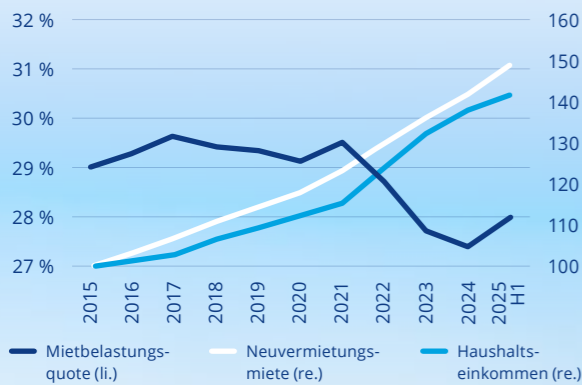
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



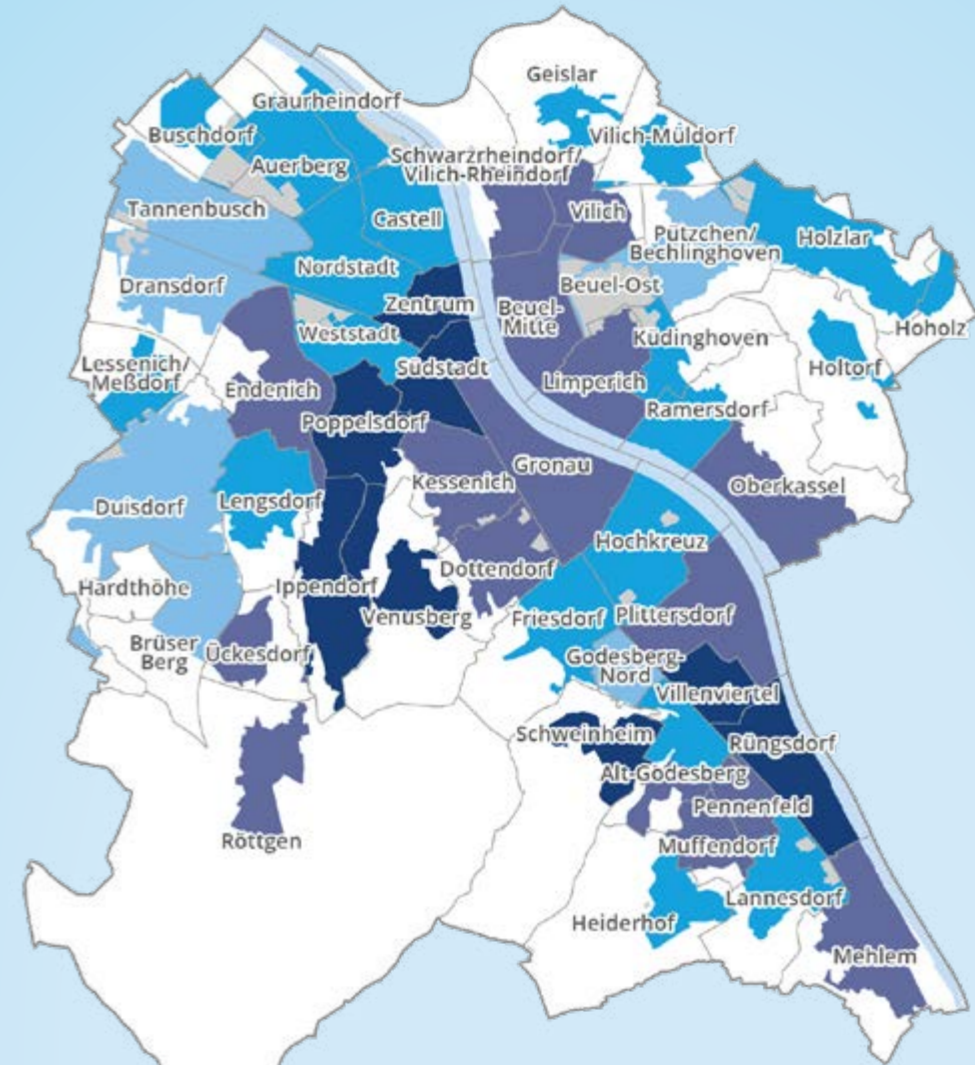
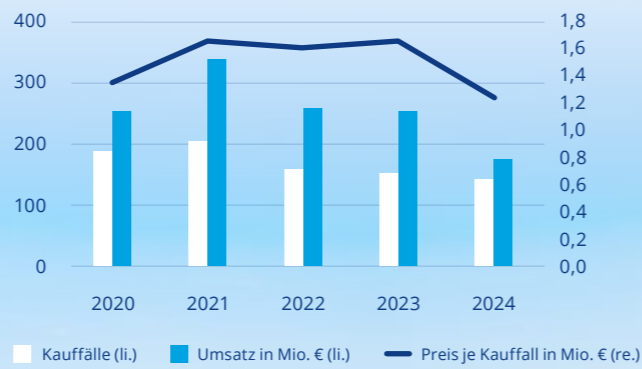
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



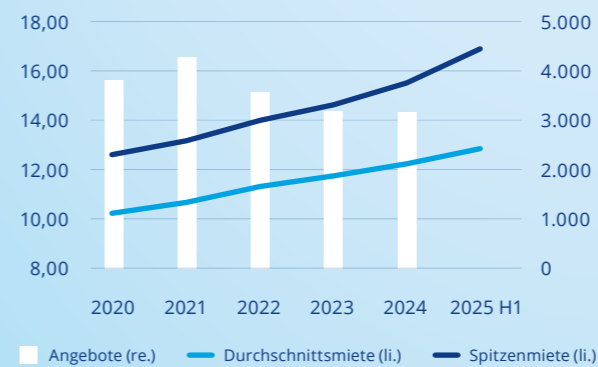
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	13,00-22,50	13,00-18,00	10,50-16,00	9,00-13,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	19,50-21,50	14,50-18,00	14,00-17,50	14,00-17,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	16,5-22,0	15,0-18,0	14,0-16,0	13,0-15,0	→
Preis in €/m²	2.600-5.950	2.350-3.900	1.750-3.000	1.400-2.400	↗

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

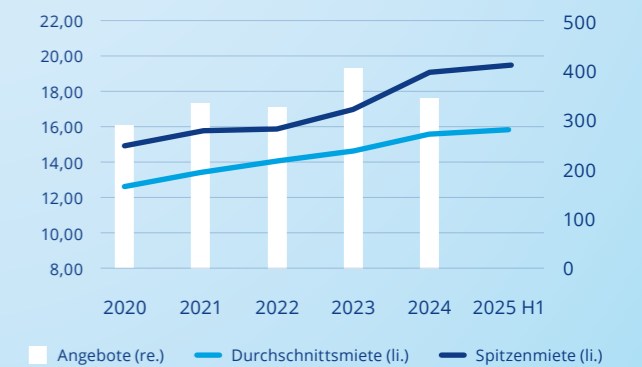
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



Legend: Angebote (re.), Durchschnittsmiete (li.), Spitzenmiete (li.)

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



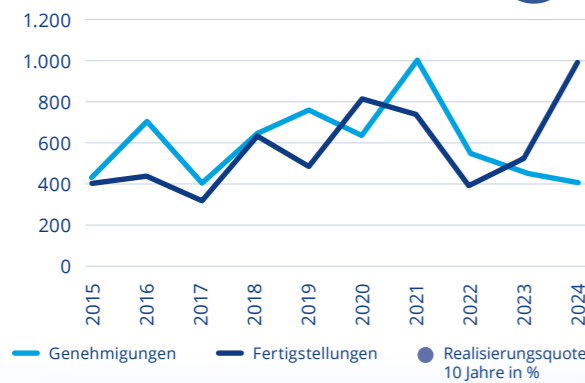
# Braunschweig

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	149.179	+ 2,9 %   + 4.176	+ 1,3 %   + 1.926
Bevölkerung	253.853	+ 1,8 %   + 4.447	+ 0,5 %   + 1.199
BIP (real) in Mrd. €	17,8	- 9,7 %   - 1,9	+ 6,2 %   + 1,1
Beschäftigte	172.690	+ 1,1 %   + 1.840	- 0,7 %   - 1.250
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	56.990	+ 21,2 %   + 9.960	+ 18,3 %   + 10.410

## Wohnungsbau

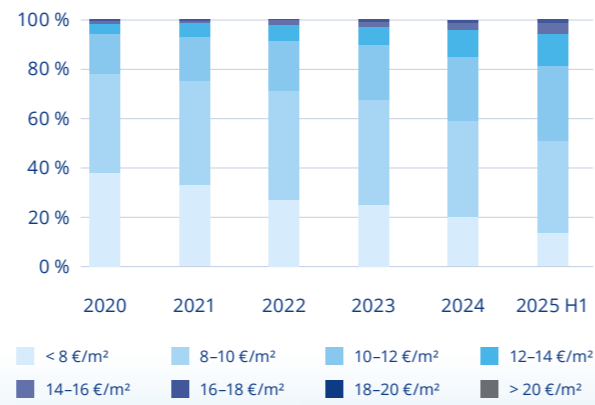
Genehmigungen und Fertigstellungen

96 %



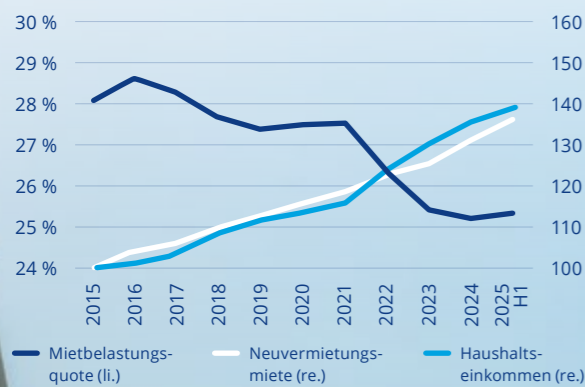
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



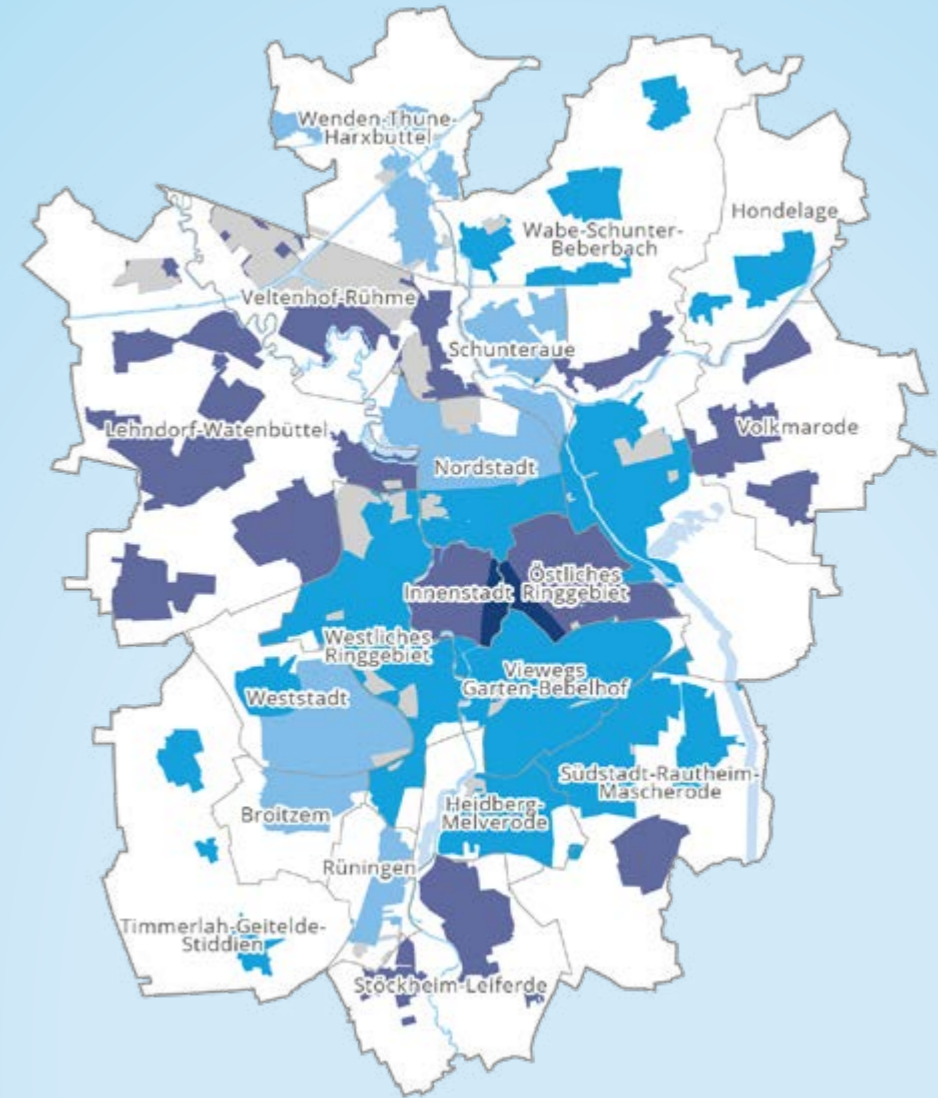
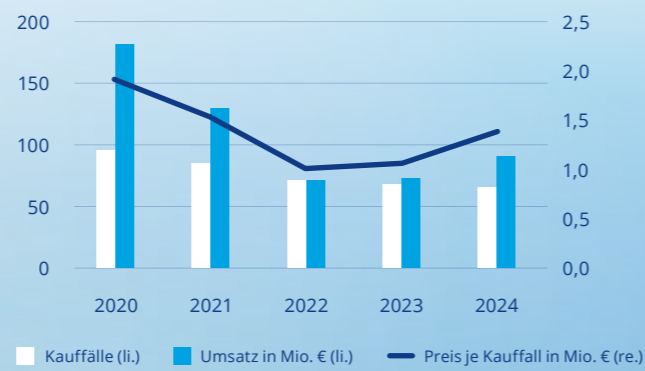
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

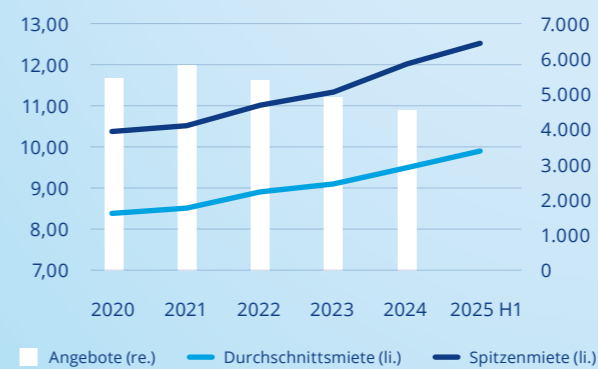


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-16,00	10,00-14,00	8,50-12,00	7,00-10,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	14,00-16,00	13,00-15,00	12,50-14,50	9,00-13,50	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,0-23,0	16,0-21,0	14,0-17,0	13,0-16,0	↗
Preis in €/m²	1.600-2.750	1.500-2.400	1.400-1.900	800-1.300	↗

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

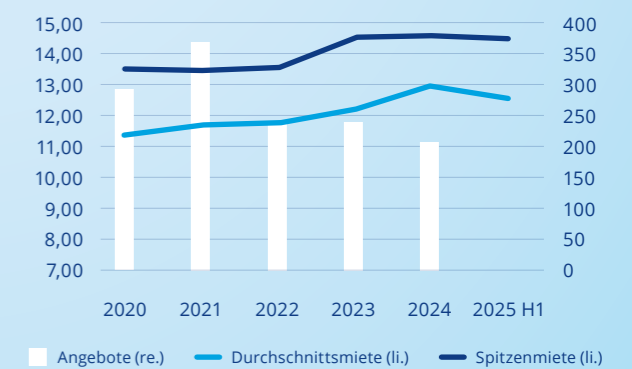
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



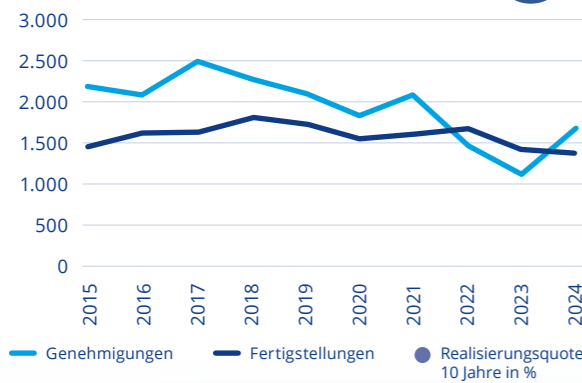
# Bremen

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	335.448	+ 4,0 %   + 12.971	+ 2,0 %   + 6.842
Bevölkerung	586.480	+ 3,3 %   + 18.921	+ 1,4 %   + 8.233
BIP (real) in Mrd. €	28,3	+ 2,9 %   + 0,8	+ 6,1 %   + 1,7
Beschäftigte	378.830	+ 0,9 %   + 3.560	- 0,4 %   - 1.470
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	56.780	+ 20,6 %   + 9.680	+ 18,4 %   + 10.460

## Wohnungsbau

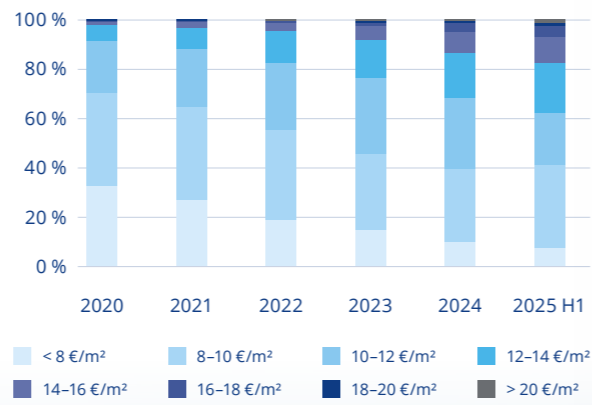
Genehmigungen und Fertigstellungen

82 %



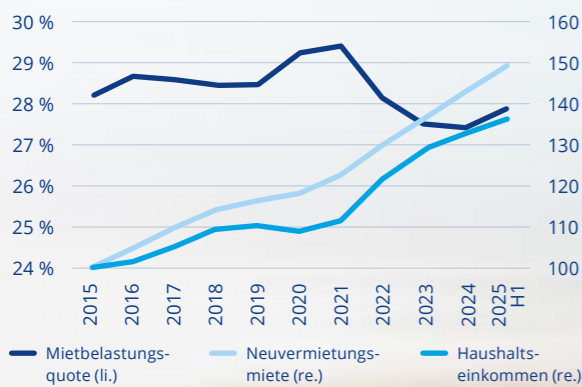
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



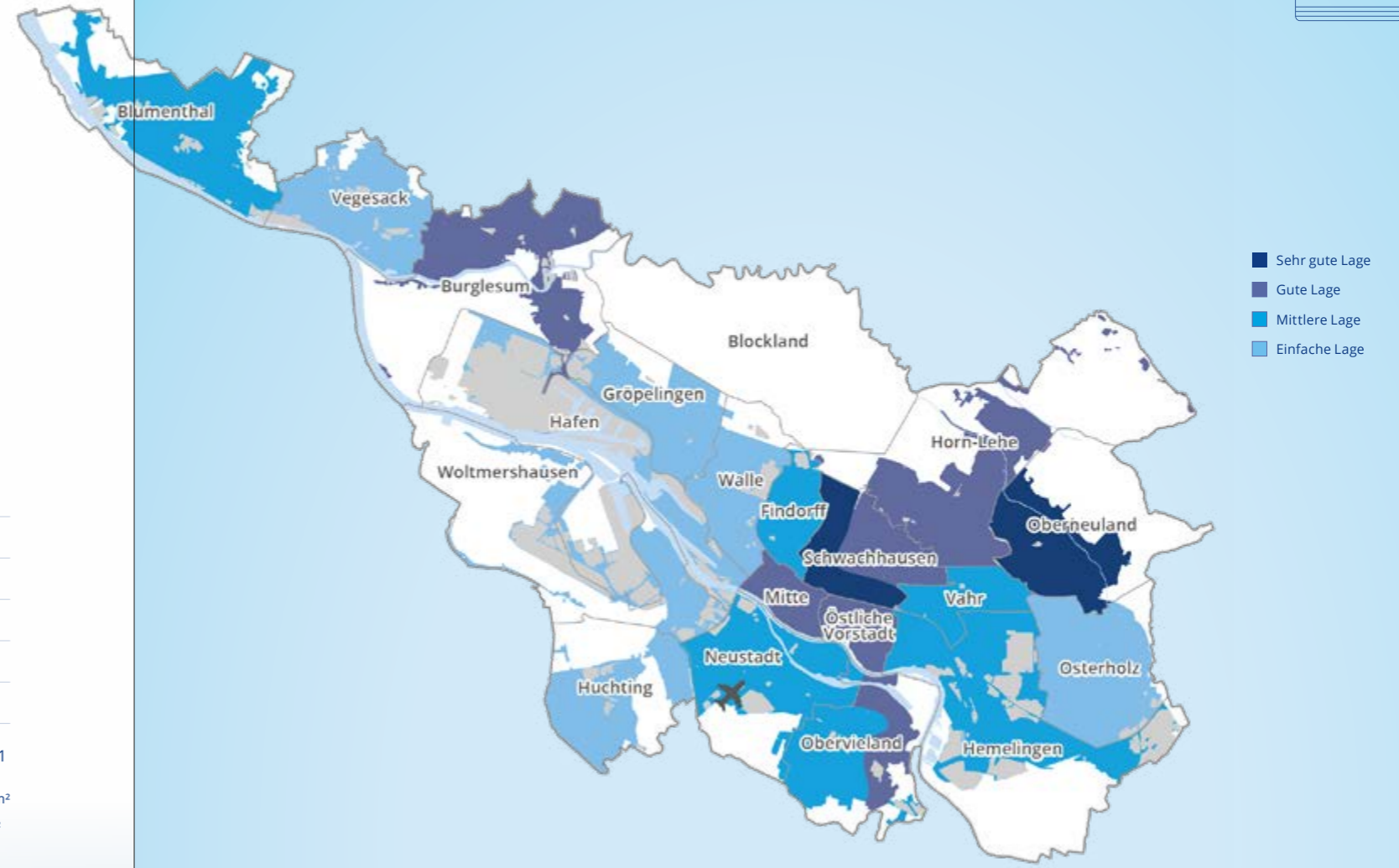
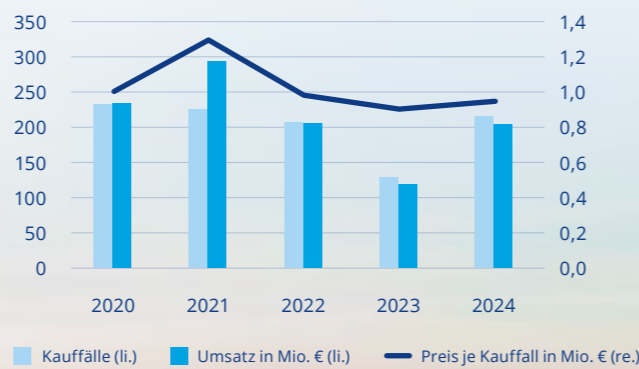
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

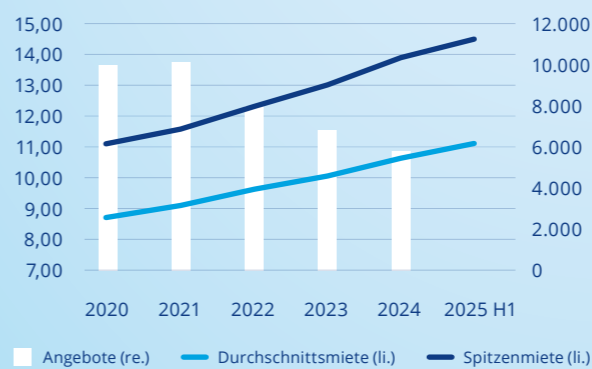


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,50-19,00	11,50-18,00	9,00-14,50	7,50-13,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	14,50-20,50	13,50-18,50	12,50-16,50	11,50-15,50	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	19,0-25,0	16,5-22,0	15,0-18,0	13,0-16,0	↗
Preis in €/m²	2.250-3.500	1.800-3.000	1.650-2.500	1.500-2.200	↗

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

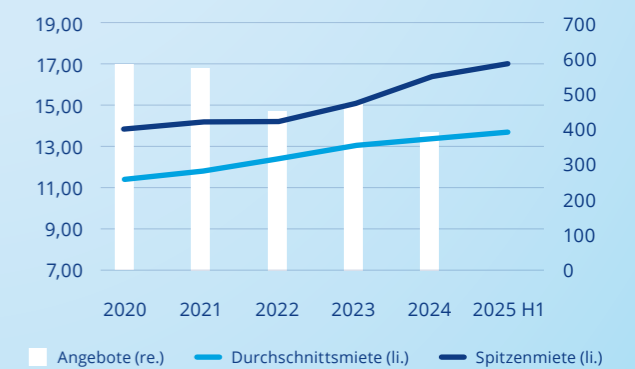
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



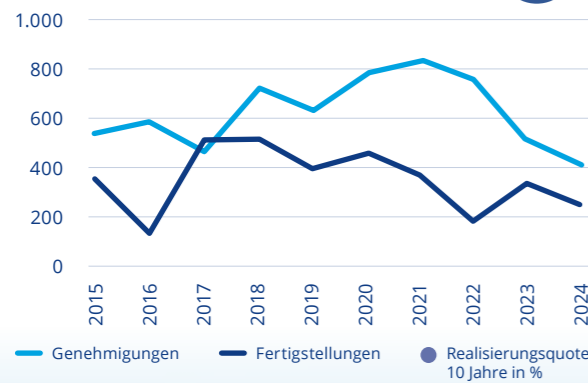
# Chemnitz

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	139.341	+ 0,1 %   + 169	+ 0,4 %   + 509
Bevölkerung	245.422	- 0,4 %   - 912	- 0,1 %   - 352
BIP (real) in Mrd. €	8,5	- 4,1 %   - 0,4	+ 5,2 %   + 0,4
Beschäftigte	146.260	- 1,1 %   - 1.690	- 3,1 %   - 4.470
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	51.340	+ 26,3 %   + 10.700	+ 21,5 %   + 11.020

## Wohnungsbau

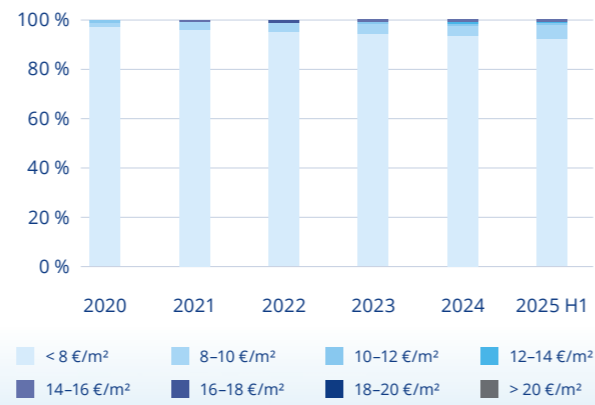
Genehmigungen und Fertigstellungen

56 %



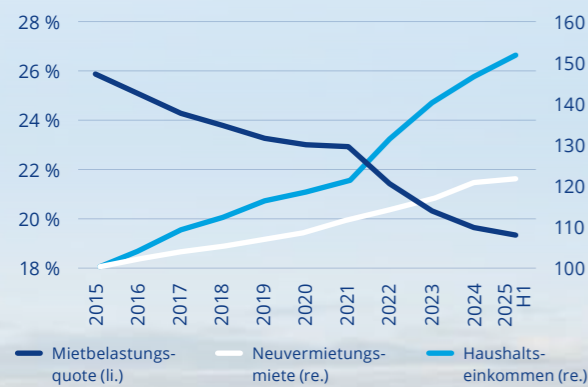
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



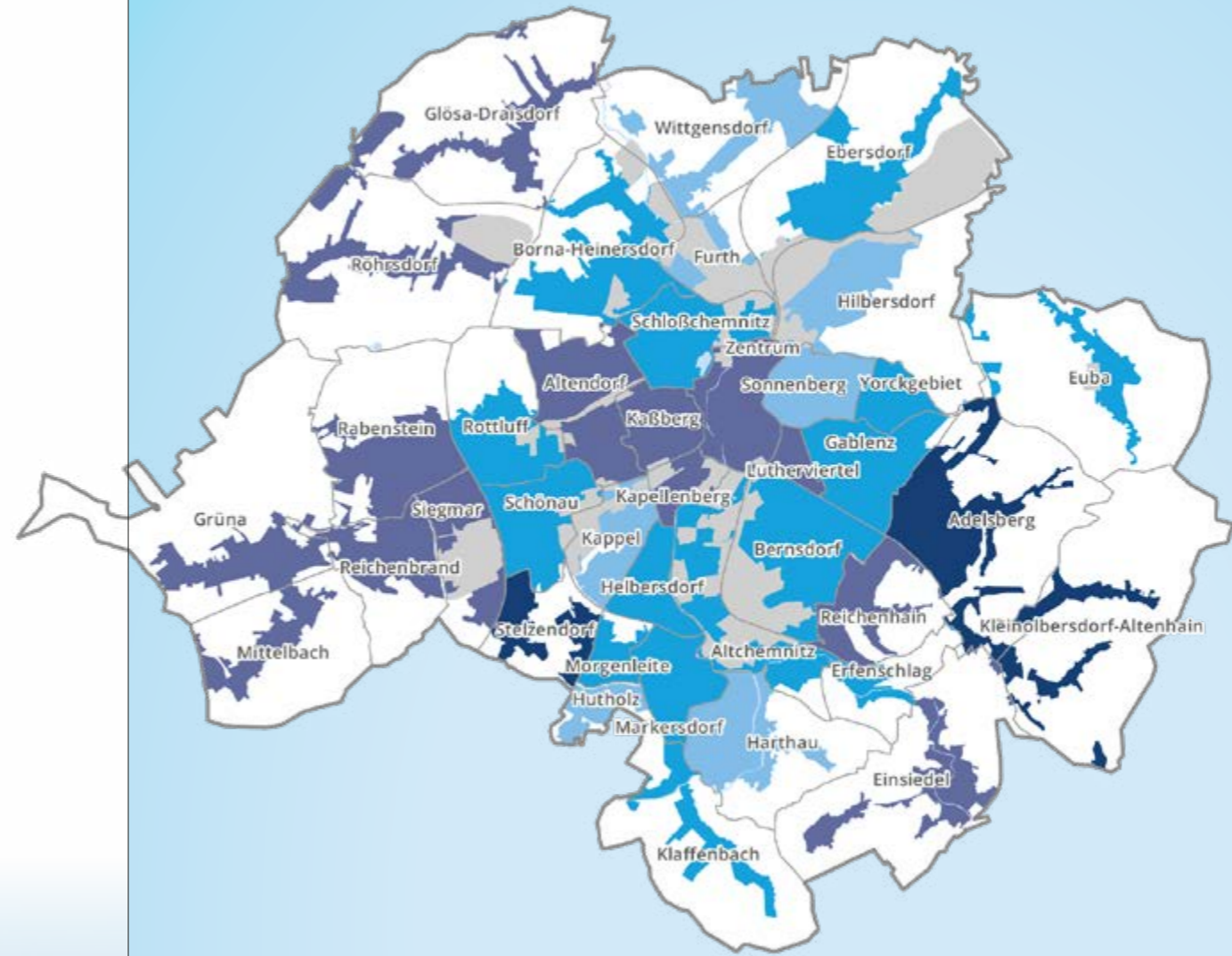
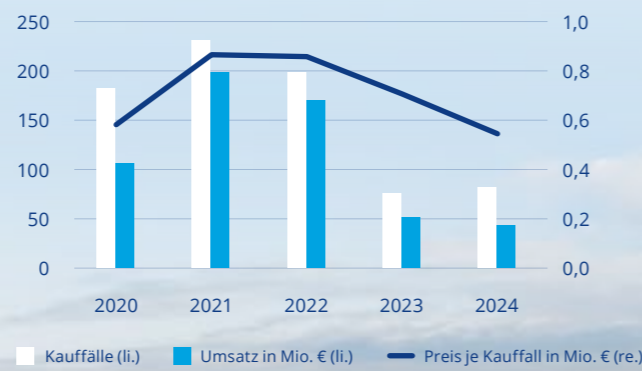
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



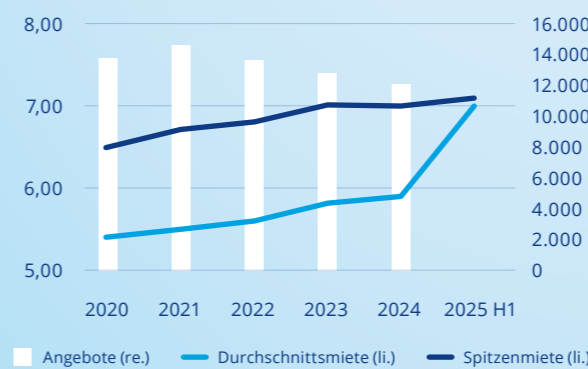
■ Sehr gute Lage  
■ Gute Lage  
■ Mittlere Lage  
■ Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	7,00-10,50	6,00-8,50	5,50-7,50	5,00-6,50	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-13,50	10,00-13,00	9,50-11,00	8,00-10,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	16,0-18,0	14,0-16,5	11,5-14,5	10,0-12,5	→
Preis in €/m²	1.150-1.500	1.000-1.250	850-1.100	750-900	↗

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

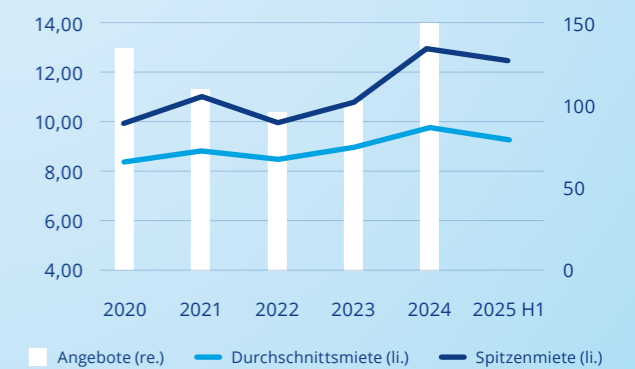
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



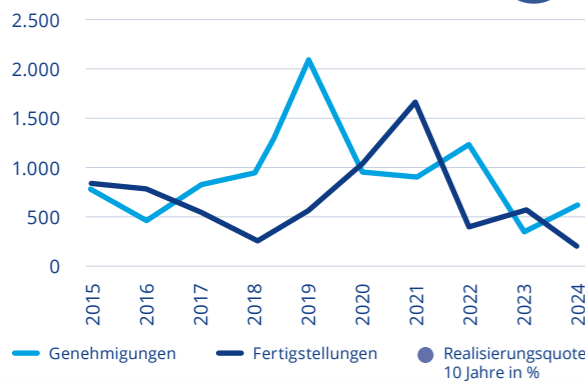
# Darmstadt

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	93.477	+ 5,2 %   + 4.656	+ 3,6 %   + 3.339
Bevölkerung	165.676	+ 3,6 %   + 5.798	+ 2,4 %   + 3.956
BIP (real) in Mrd. €	12,9	+ 0,4 %   + 0,1	+ 7,6 %   + 1,0
Beschäftigte	143.630	+ 3,9 %   + 5.410	- 0,5 %   - 730
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	63.730	+ 23,1 %   + 11.960	+ 18,5 %   + 11.760

## Wohnungsbau

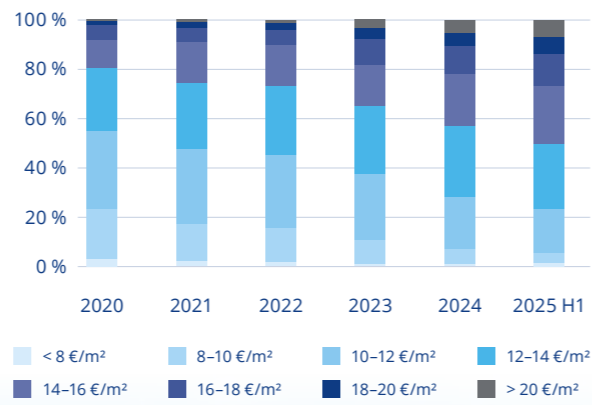
Genehmigungen und Fertigstellungen

75 %



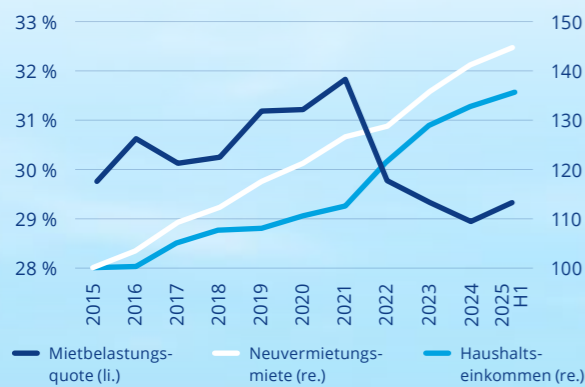
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



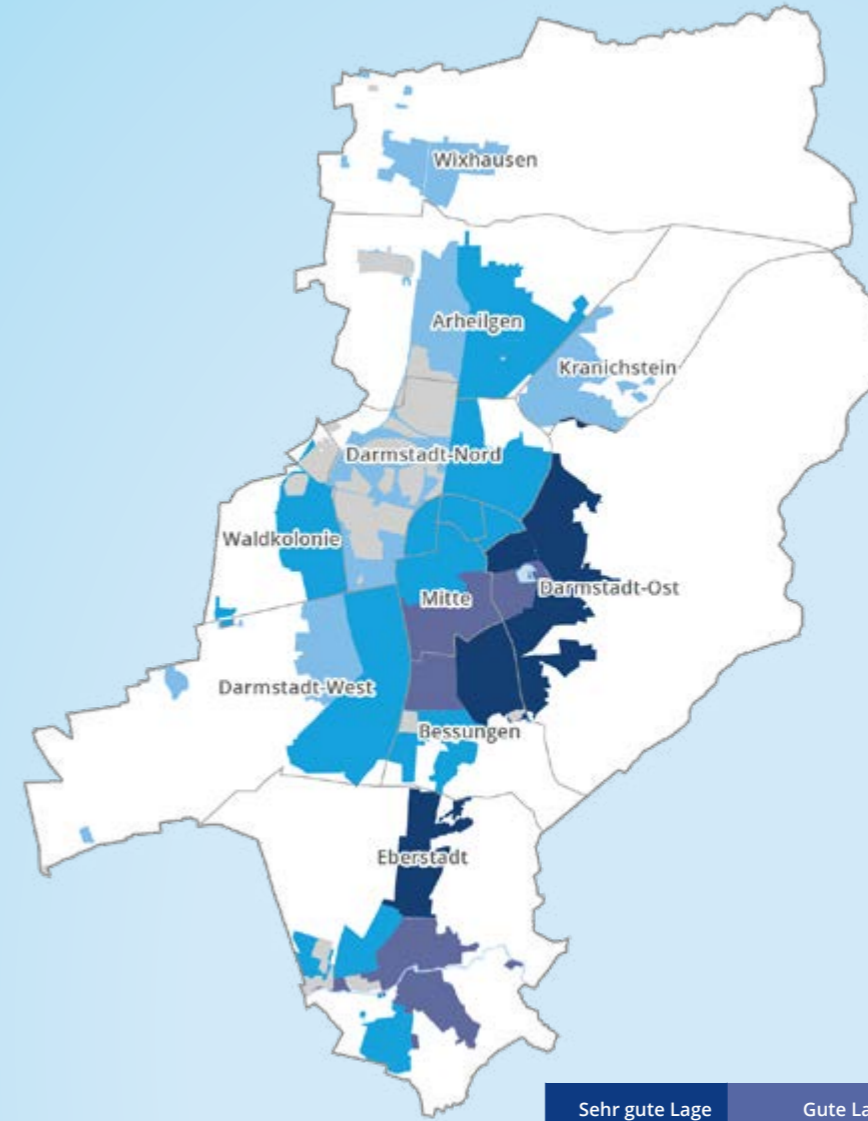
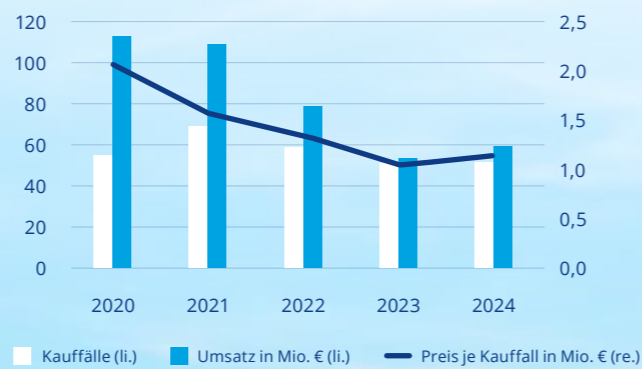
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



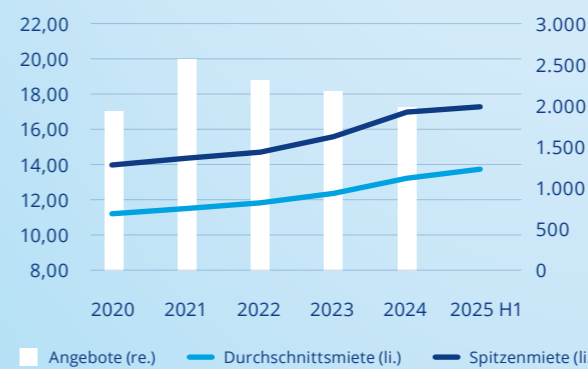
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	14,00–20,00	13,00–18,00	12,00–17,50	10,50–14,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	18,50–24,50	18,00–21,00	14,50–19,50	12,00–18,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,0–22,5	17,0–21,0	16,0–20,0	14,5–17,0	→
Preis in €/m²	3.100–3.600	2.400–3.150	1.850–2.200	1.450–1.900	→

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

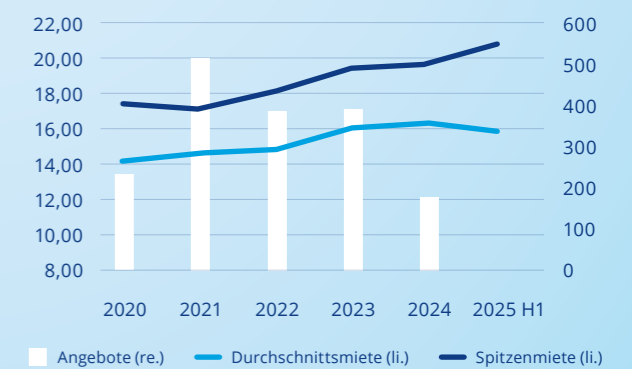
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



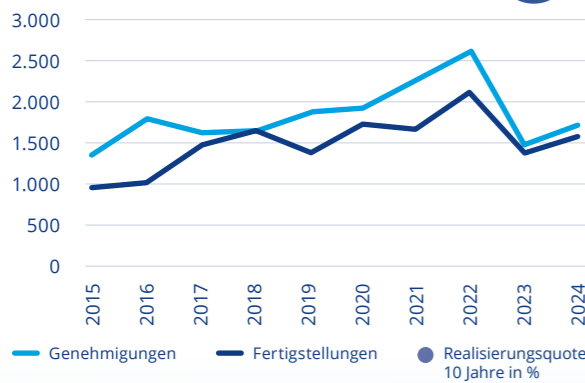
# Dortmund

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	315.002	+ 3,3 %   + 10.209	+ 1,5 %   + 4.872
Bevölkerung	602.287	+ 2,4 %   + 14.037	+ 0,5 %   + 3.152
BIP (real) in Mrd. €	22,6	- 1,3 %   - 0,3	+ 7,1 %   + 1,6
Beschäftigte	343.670	+ 2,8 %   + 9.410	- 0,0 %   - 30
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	51.730	+ 22,4 %   + 9.480	+ 17,4 %   + 8.990

## Wohnungsbau

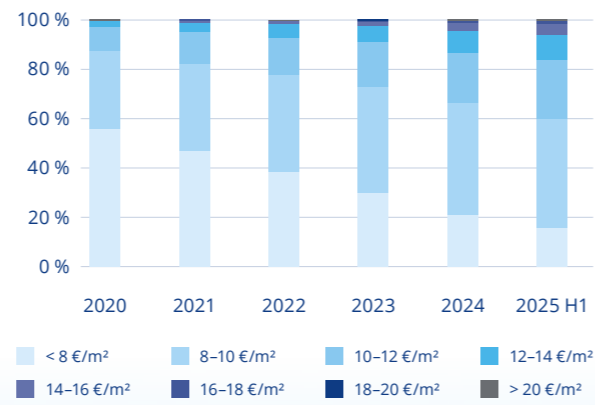
Genehmigungen und Fertigstellungen

82 %



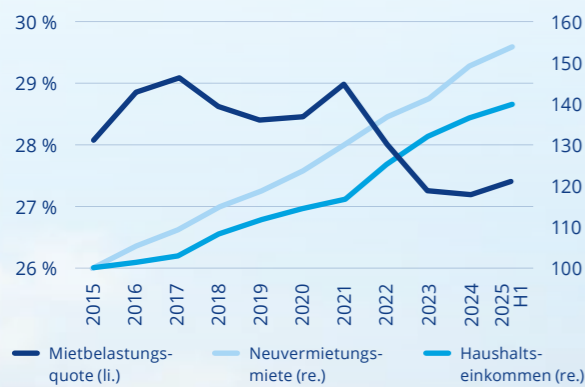
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



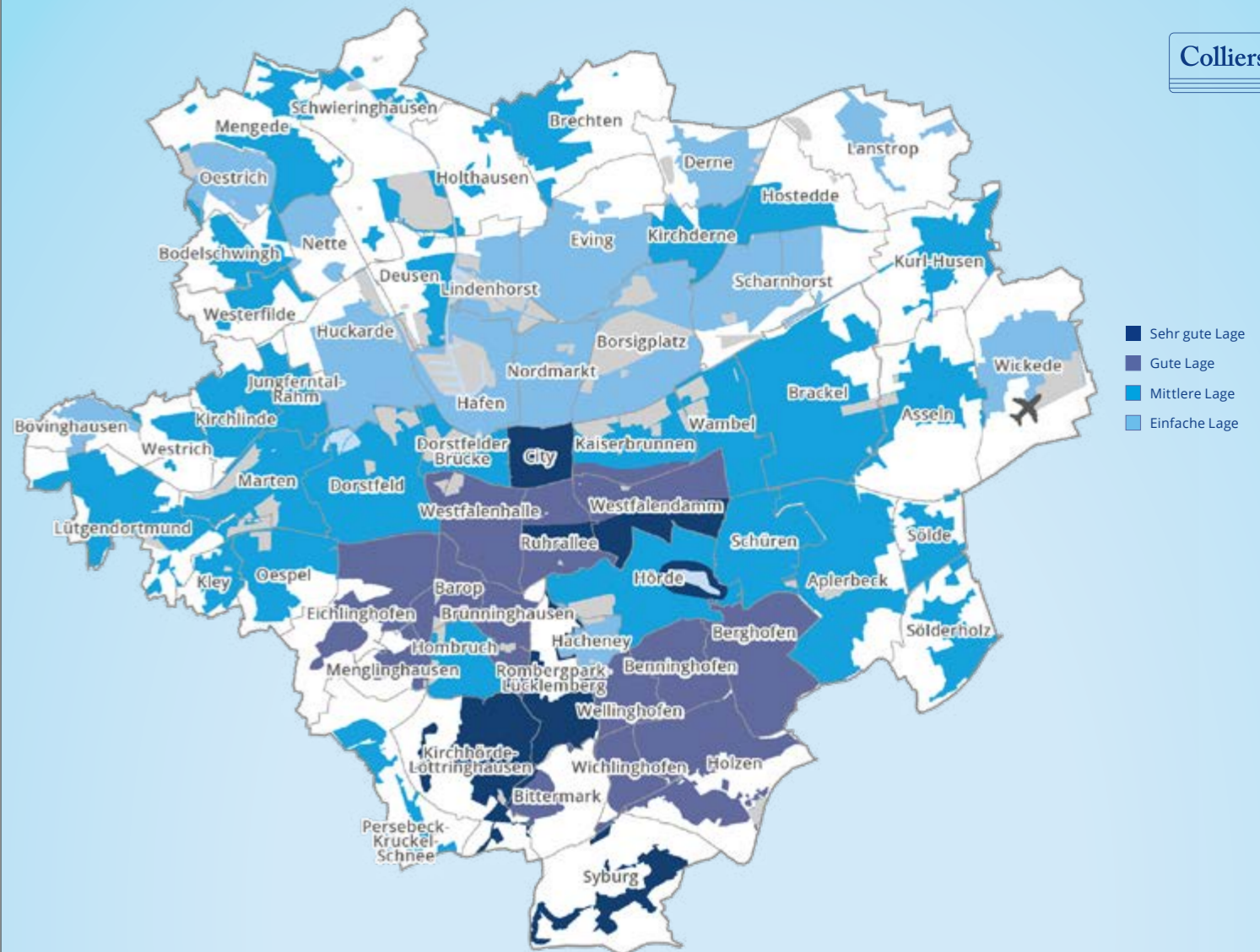
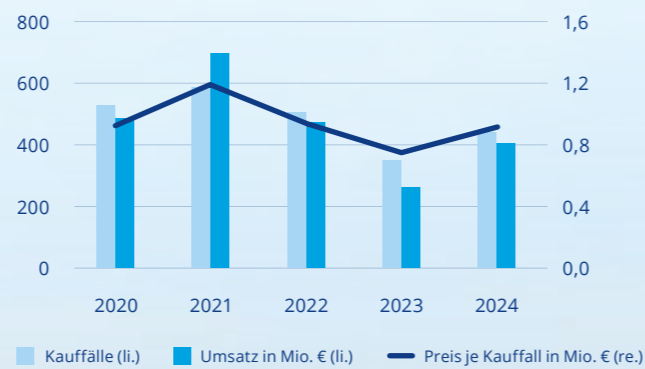
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

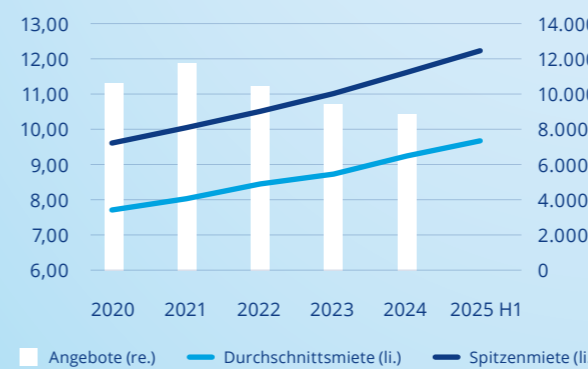


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-16,00	9,50-13,50	8,00-13,00	7,00-10,00	→
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	15,00-19,00	13,00-17,00	12,00-15,50	11,00-13,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	15,5-20,0	13,0-16,0	11,0-14,0	9,0-13,5	→
Preis in €/m²	1.900-3.800	1.450-2.600	1.000-2.200	750-1.600	→

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

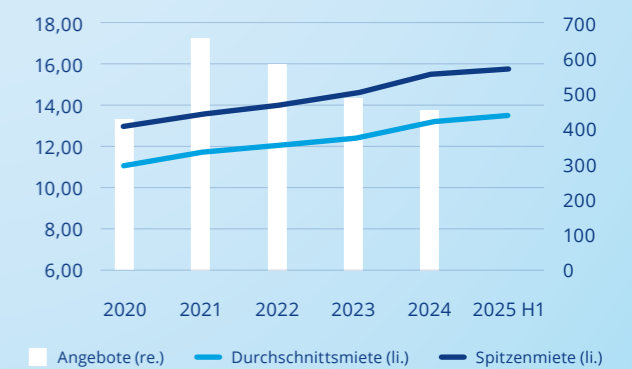
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



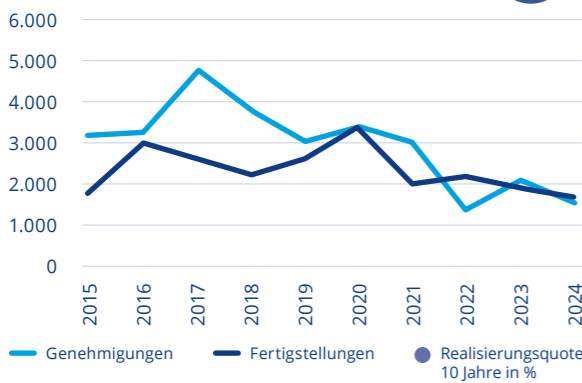
# Dresden

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	328.177	+ 2,6 %   + 8.188	+ 2,0 %   + 6.481
Bevölkerung	565.531	+ 1,6 %   + 8.751	+ 1,6 %   + 8.911
BIP (real) in Mrd. €	23,1	+ 2,7 %   + 0,6	+ 8,4 %   + 1,9
Beschäftigte	351.040	+ 3,3 %   + 11.260	+ 0,1 %   + 460
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	59.330	+ 28,2 %   + 13.060	+ 22,4 %   + 13.290

## Wohnungsbau

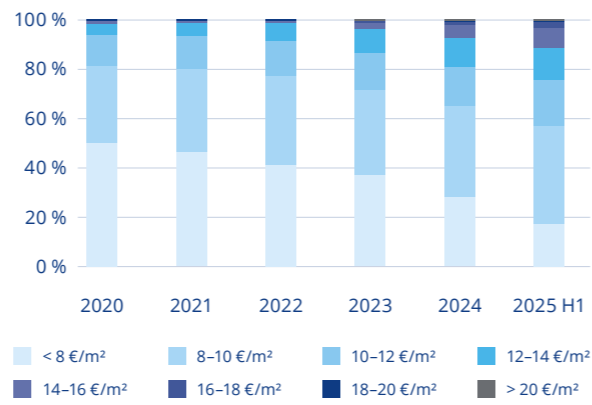
Genehmigungen und Fertigstellungen

79 %



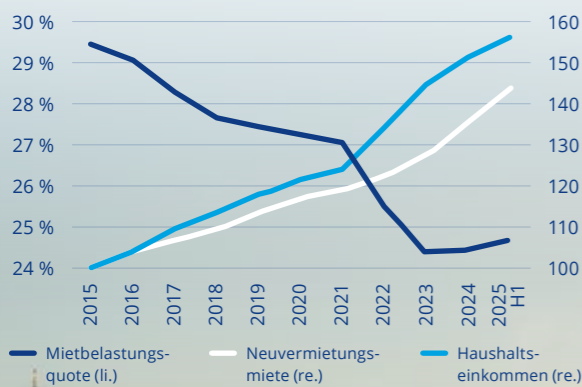
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



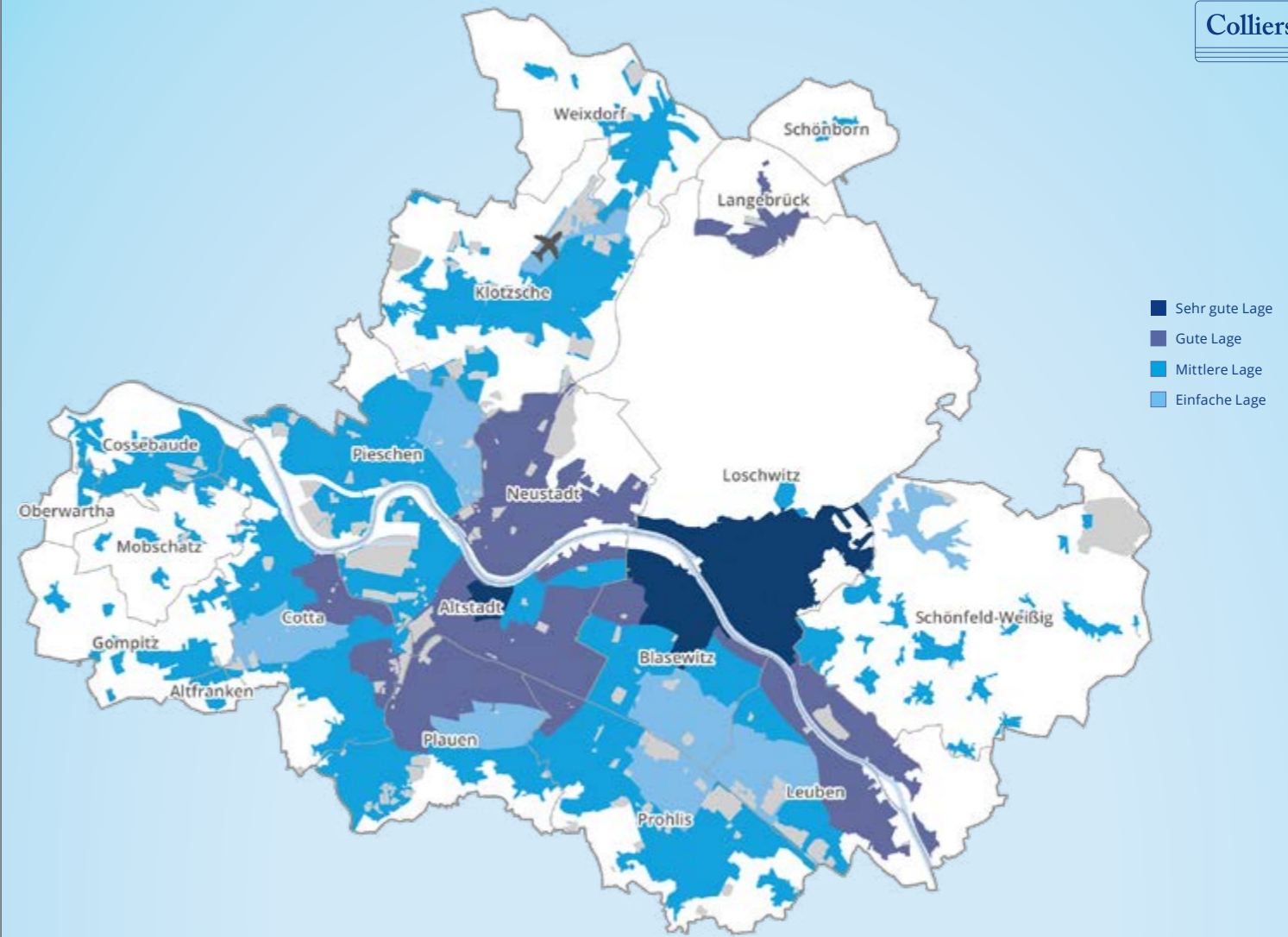
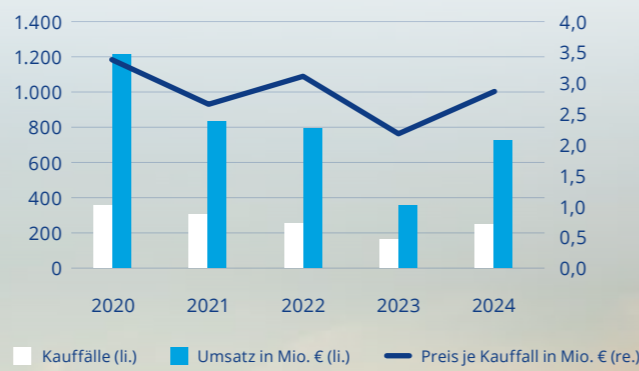
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

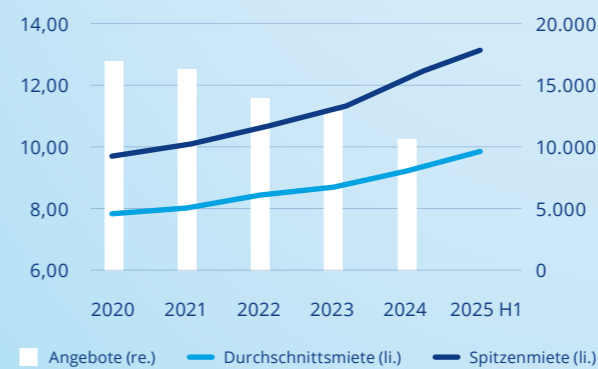


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-16,50	9,00-15,00	8,00-12,50	7,00-11,50	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	15,00-19,50	14,50-18,50	13,00-16,50	12,00-15,00	↑
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	21,5-24,5	20,5-22,0	17,0-20,0	16,0-18,5	→
Preis in €/m²	2.100-2.500	1.650-2.150	1.300-1.700	1.100-1.550	↗

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

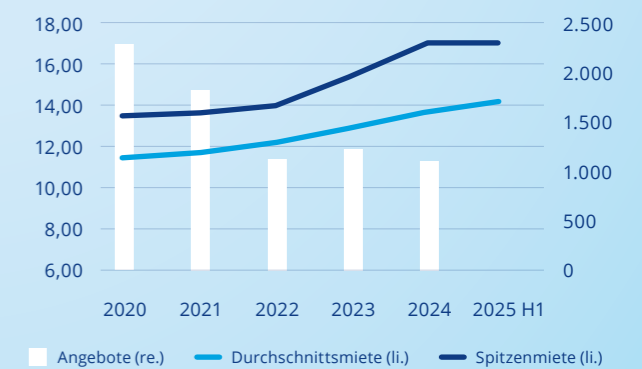
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



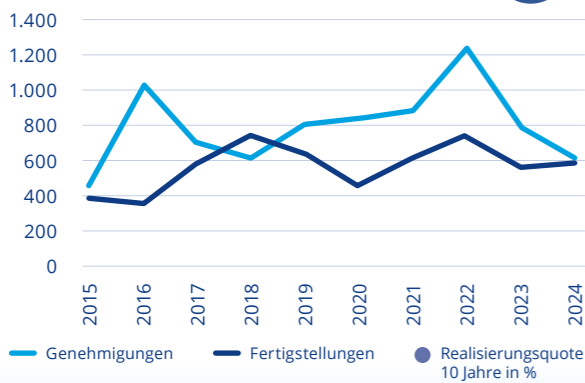
# Duisburg

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	260.746	+ 2,0 %   + 5.010	+ 1,5 %   + 3.840
Bevölkerung	503.883	+ 1,0 %   + 5.197	+ 0,4 %   + 2.105
BIP (real) in Mrd. €	17,3	+ 1,1 %   + 0,2	+ 4,7 %   + 0,8
Beschäftigte	233.970	- 0,1 %   - 330	- 1,6 %   - 3.790
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	48.280	+ 23,1 %   + 9.060	+ 18,4 %   + 8.870

## Wohnungsbau

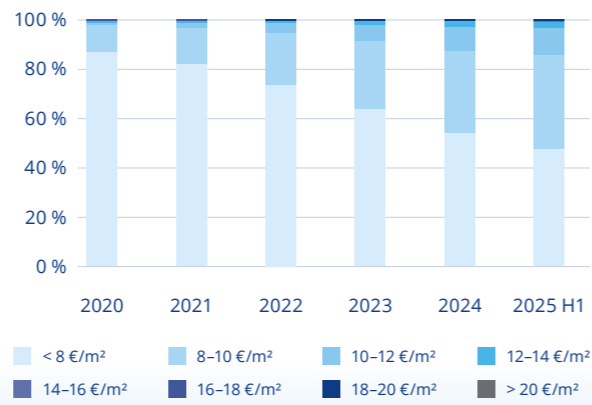
Genehmigungen und Fertigstellungen

71 %



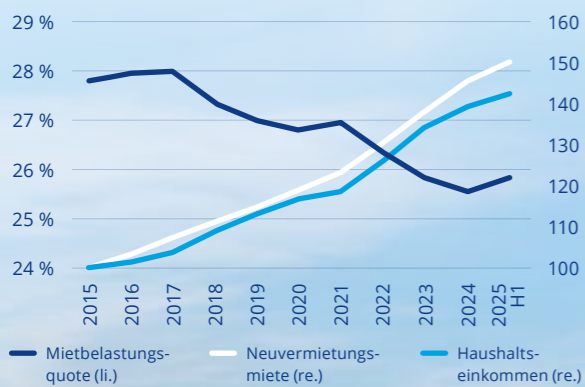
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



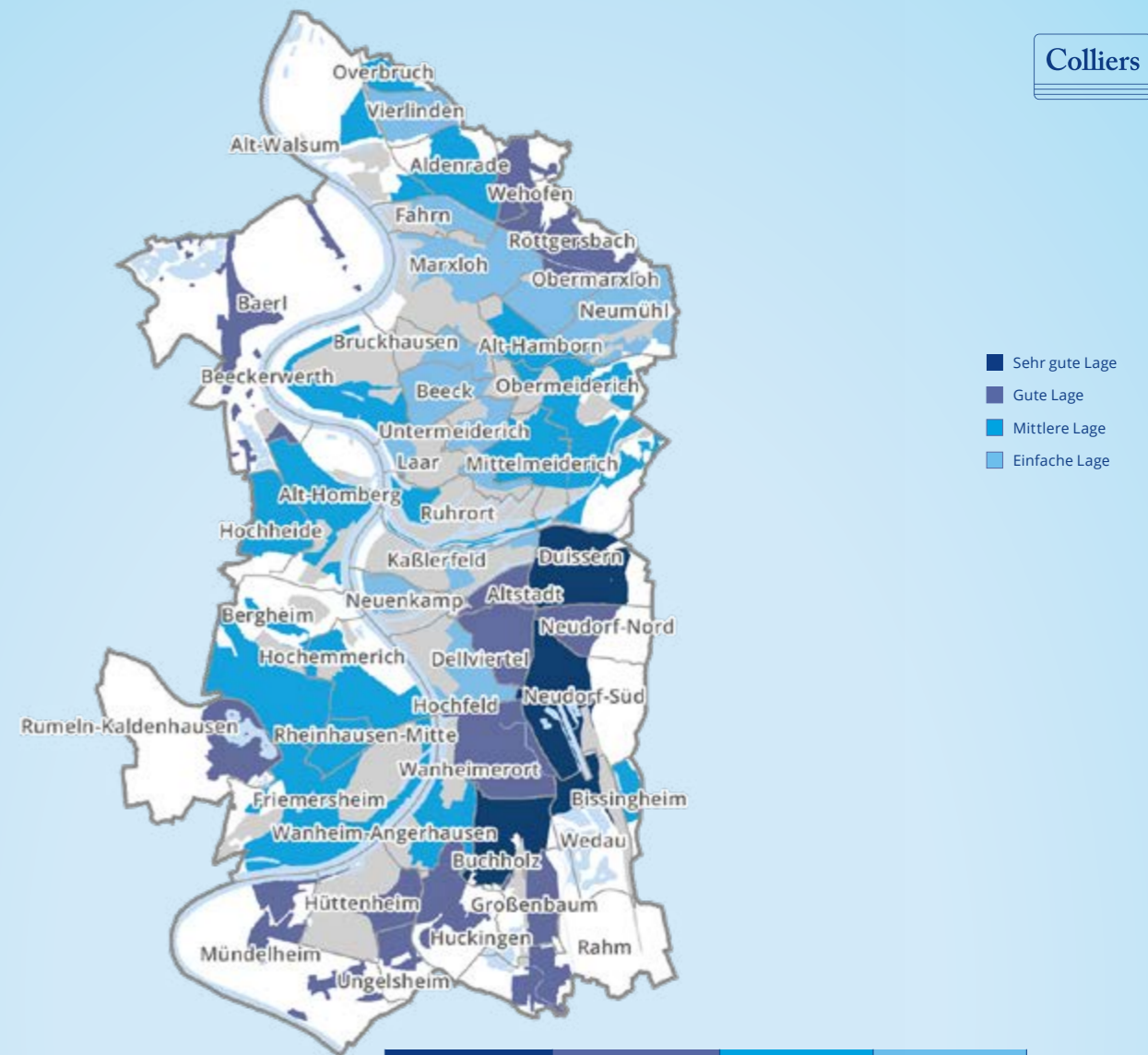
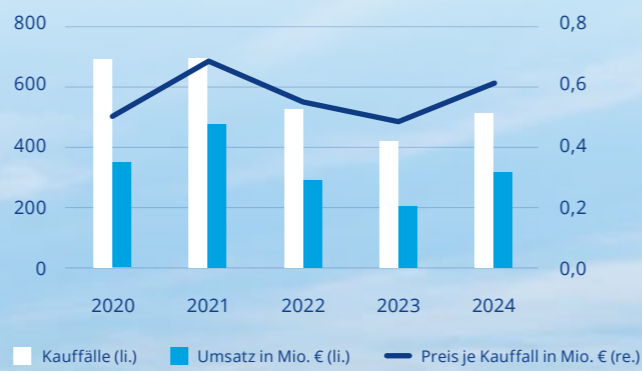
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	8,50-13,00	8,50-11,50	7,00-9,50	6,00-8,00	→
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	12,50-18,00	12,00-13,50	11,50-14,00	10,50-13,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	14,0-17,5	12,0-14,5	9,0-12,5	7,0-11,5	→
Preis in €/m²	1.400-2.700	1.200-2.000	750-1.400	500-1.100	→

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

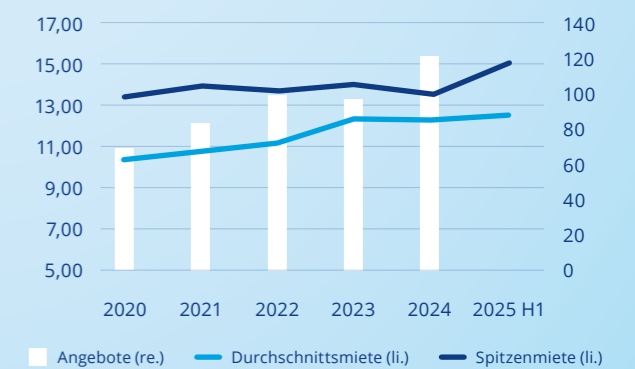
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



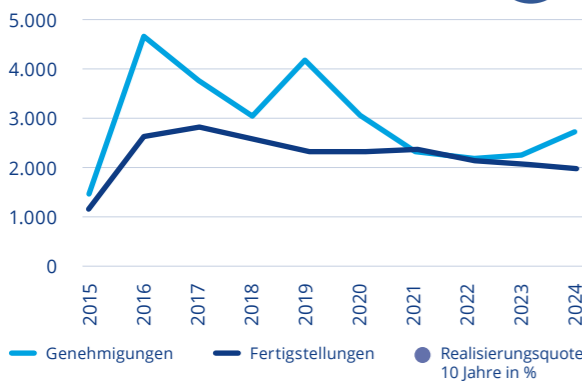
# Düsseldorf

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	341.953	+ 0,1 %   + 262	+ 2,9 %   + 9.790
Bevölkerung	619.145	- 0,4 %   - 2.732	+ 2,0 %   + 12.346
BIP (real) in Mrd. €	51,0	+ 1,4 %   + 0,7	+ 6,0 %   + 3,1
Beschäftigte	574.550	+ 4,1 %   + 22.630	+ 0,7 %   + 4.140
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	68.500	+ 25,8 %   + 14.070	+ 17,5 %   + 12.020

## Wohnungsbau

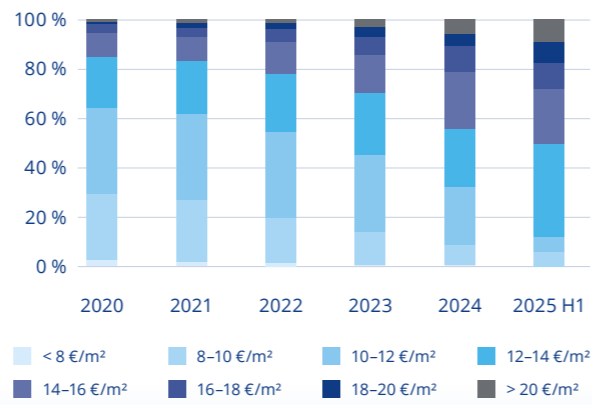
Genehmigungen und Fertigstellungen

75 %



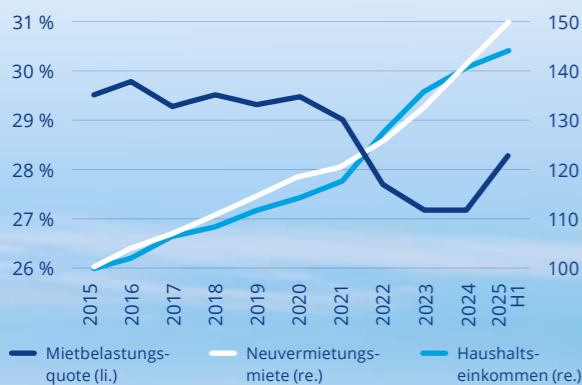
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



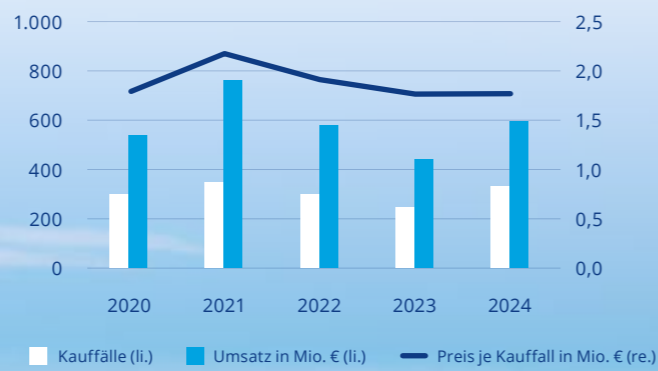
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



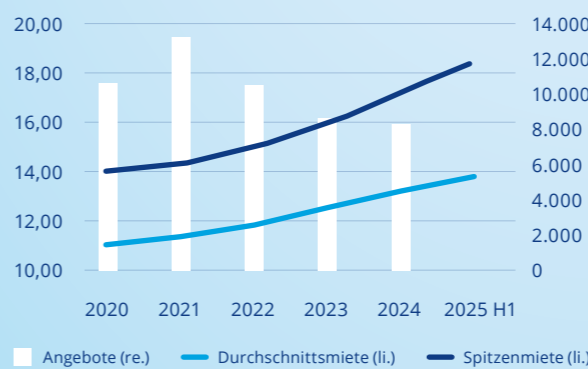
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	14,00-24,50	14,50-22,00	11,50-18,00	10,00-14,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	22,50-30,00	21,00-28,00	18,00-25,00	14,00-18,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	21,0-25,0	19,0-22,5	16,0-20,0	15,0-18,0	→
Preis in €/m²	3.500-7.300	3.300-6.000	2.200-4.300	1.800-3.100	↗

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

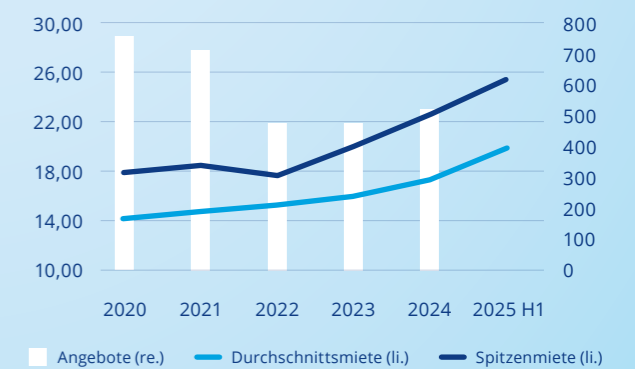
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



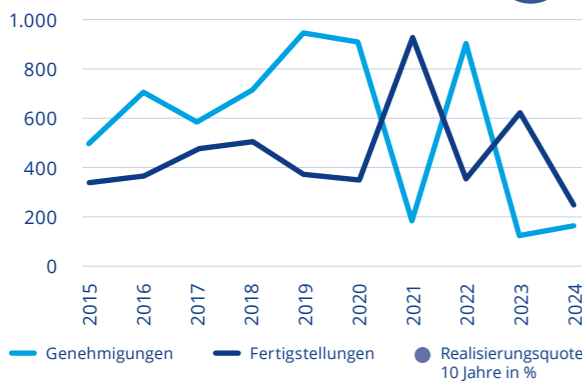
# Erfurt

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	124.340	+ 3,4 %   + 4.126	+ 1,2 %   + 1.536
Bevölkerung	220.064	+ 2,8 %   + 6.083	+ 0,7 %   + 1.525
BIP (real) in Mrd. €	8,4	+ 0,8 %   + 0,1	+ 4,8 %   + 0,4
Beschäftigte	144.780	+ 1,0 %   + 1.420	- 2,9 %   - 4.270
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	56.360	+ 27,4 %   + 12.110	+ 20,2 %   + 11.370

## Wohnungsbau

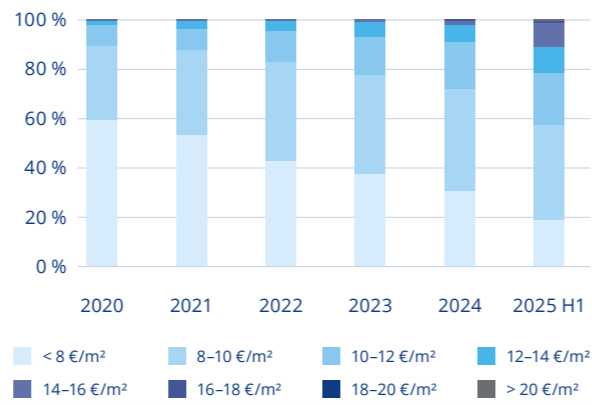
Genehmigungen und Fertigstellungen

80 %



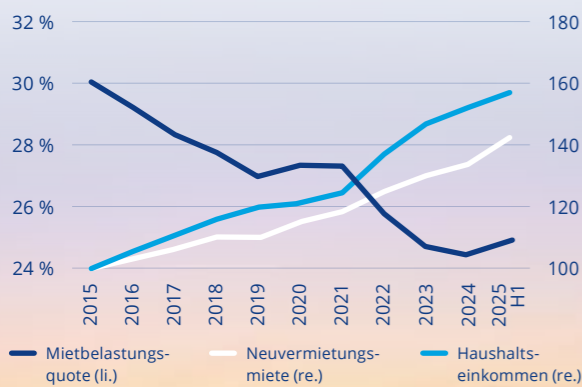
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



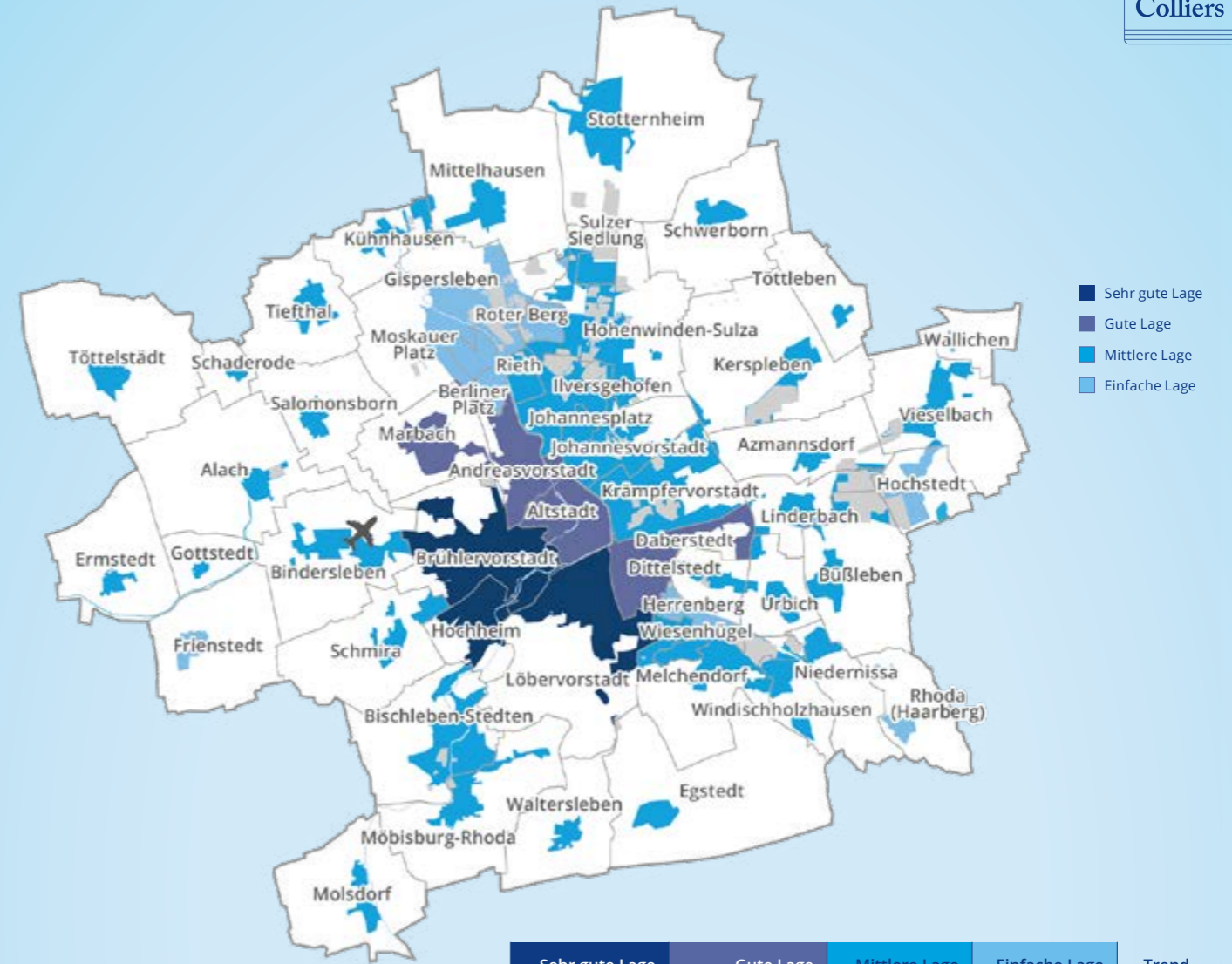
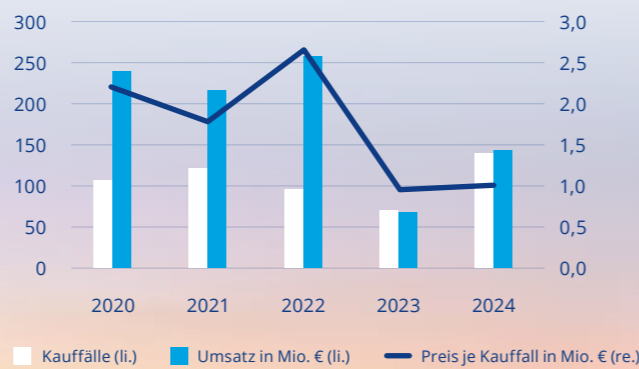
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

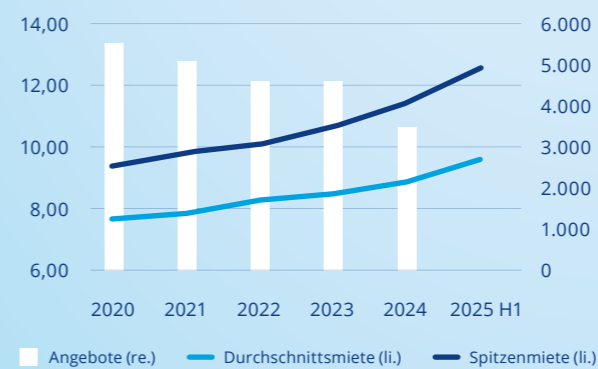


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-14,50	9,50-13,00	8,00-11,50	6,00-7,50	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,00-20,00	13,50-15,50	11,00-13,00	11,50-13,50	↑
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,0-21,5	16,5-19,5	15,0-18,0	12,5-15,5	→
Preis in €/m²	1.750-2.350	1.400-1.850	1.200-1.550	1.000-1.300	↗

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

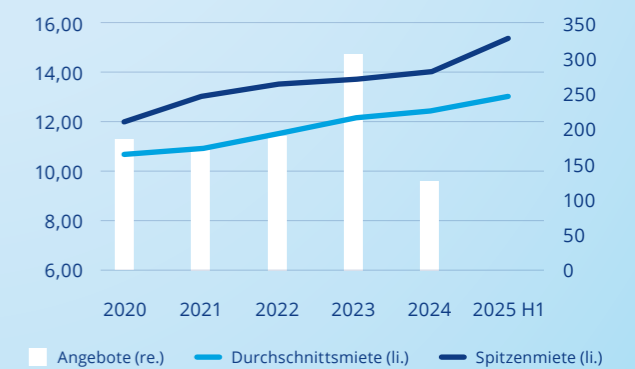
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

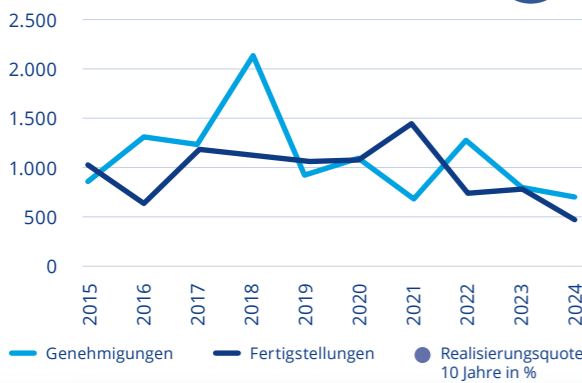
# Essen

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	305.620	- 0,4 %   - 1.096	+ 1,7 %   + 5.152
Bevölkerung	575.226	- 1,3 %   - 7.534	+ 0,6 %   + 3.624
BIP (real) in Mrd. €	23,2	- 7,8 %   - 2,0	+ 6,3 %   + 1,5
Beschäftigte	348.020	+ 2,4 %   + 8.020	- 0,7 %   - 2.370
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	56.570	+ 27,6 %   + 12.220	+ 18,5 %   + 10.490

## Wohnungsbau

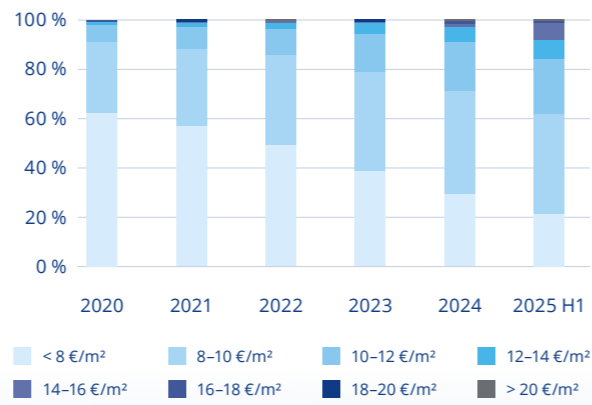
Genehmigungen und Fertigstellungen

87 %



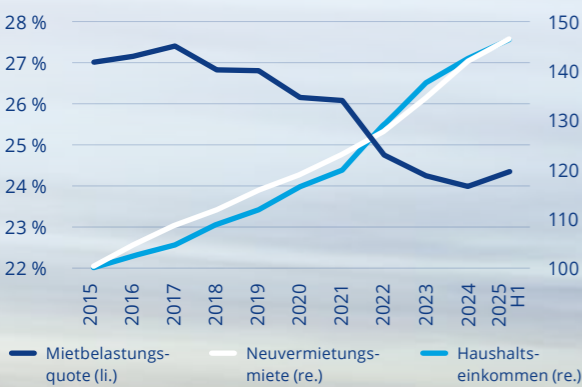
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



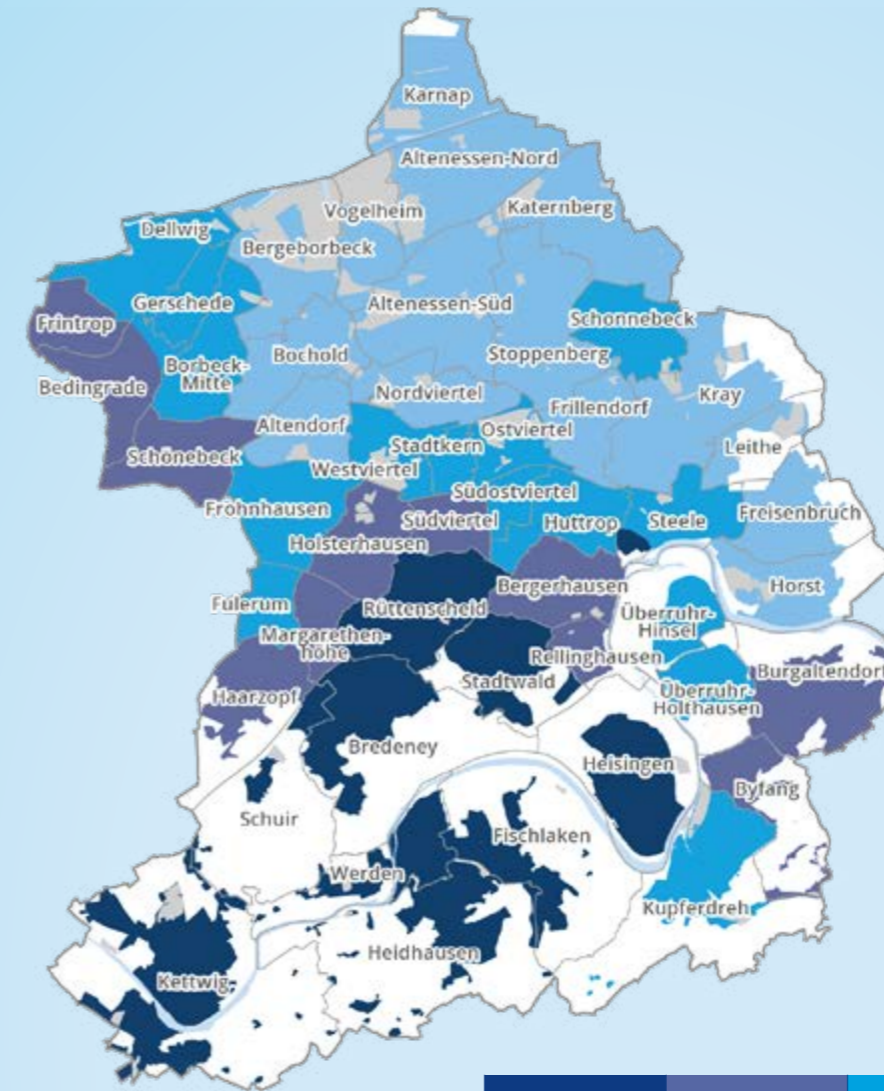
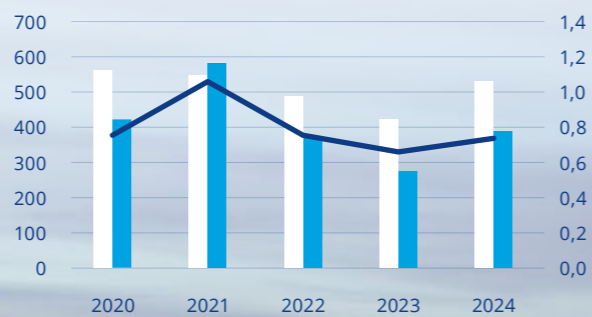
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



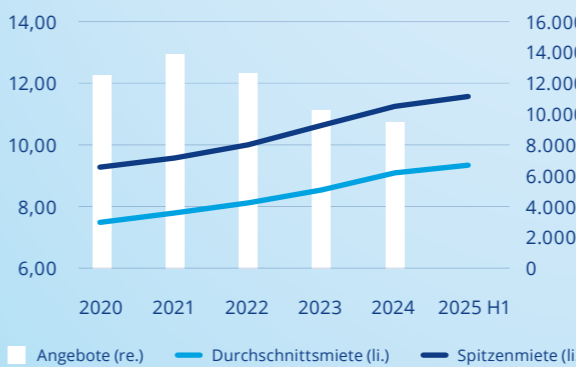
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	11,00–17,00	10,00–14,00	8,00–11,00	7,00–10,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	15,00–22,00	14,00–16,00	13,00–18,00	10,00–15,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	15,5–21,0	13,0–16,0	11,5–14,0	9,0–13,5	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.000–4.200	1.550–2.700	1.100–1.850	750–1.600	→

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

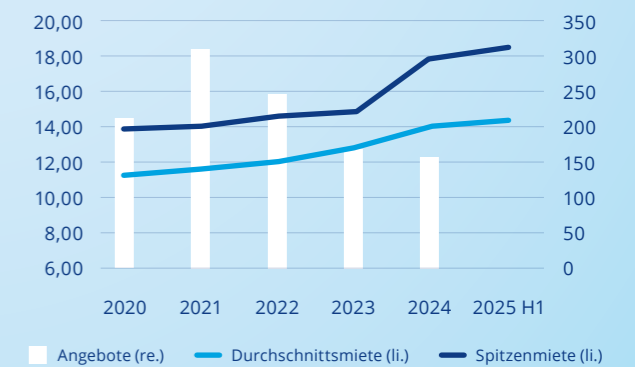
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m<sup>2</sup> und Angebot

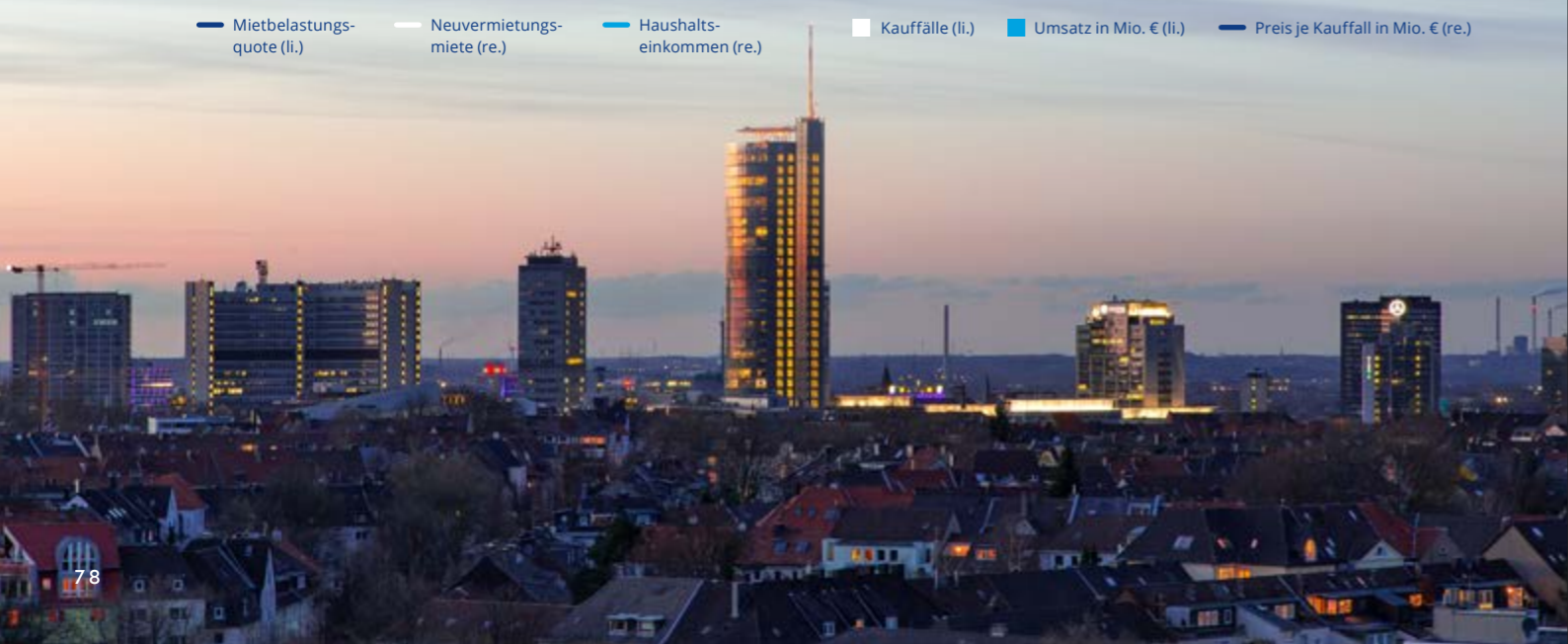


## Neubauwohnungen

Mieten in €/m<sup>2</sup> und Angebot



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



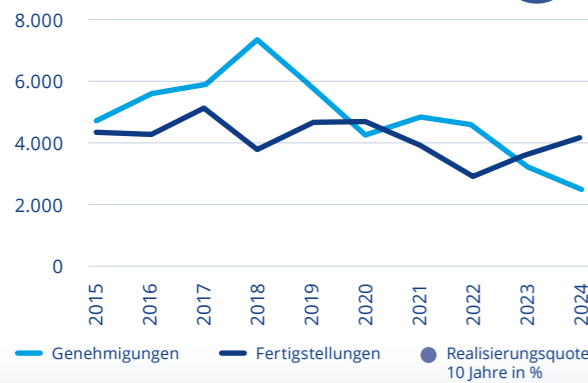
# Frankfurt am Main

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	430.933	- 0,1 %   - 355	+ 4,1 %   + 17.803
Bevölkerung	754.933	- 1,1 %   - 8.447	+ 3,2 %   + 24.463
BIP (real) in Mrd. €	75,0	+ 3,7 %   + 2,7	+ 6,4 %   + 4,8
Beschäftigte	768.460	+ 3,4 %   + 25.200	+ 1,2 %   + 8.880
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	61.300	+ 21,9 %   + 11.000	+ 17,8 %   + 10.930

## Wohnungsbau

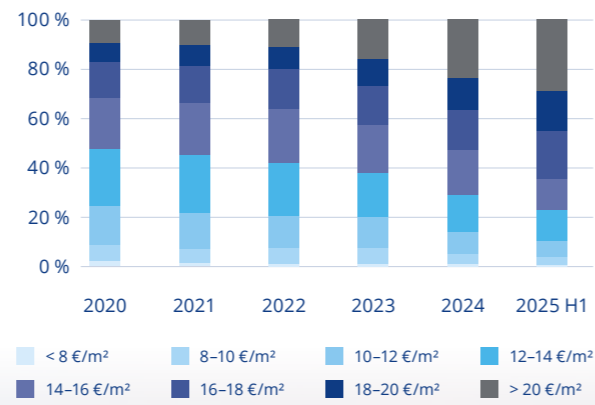
Genehmigungen und Fertigstellungen

85 %



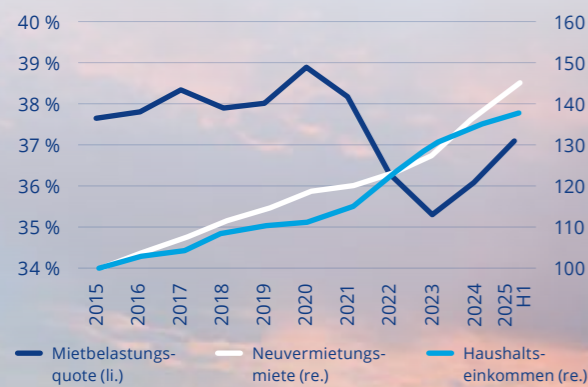
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



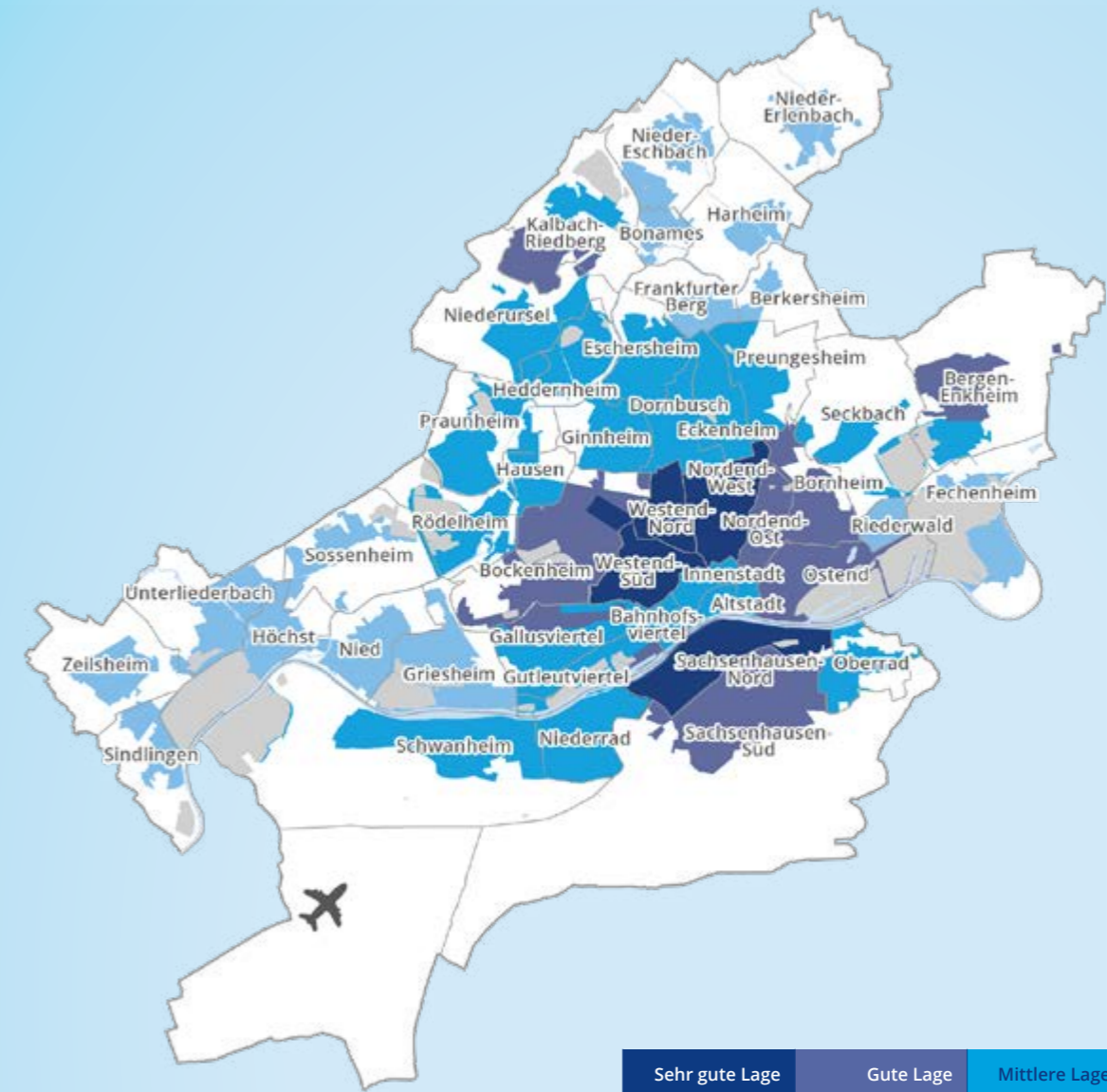
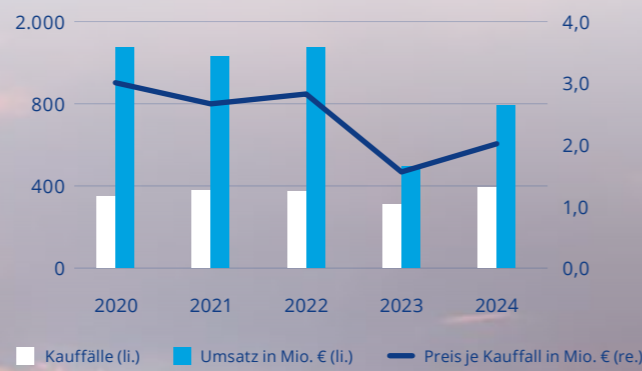
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



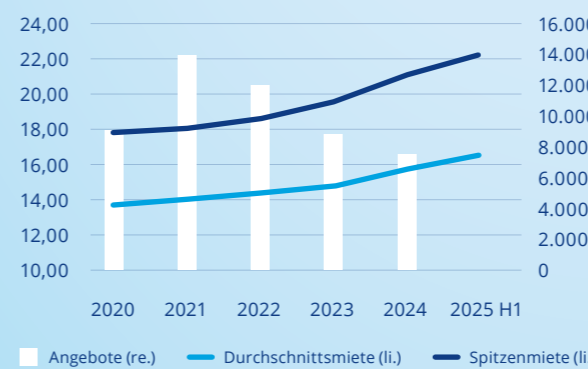
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	18,00–30,00	17,00–25,00	13,50–21,00	10,00–15,50	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	29,00–35,50	21,00–28,00	18,50–26,00	16,00–19,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	21,0–25,0	19,5–23,0	18,0–21,5	15,5–17,5	→
Preis in €/m²	3.600–5.650	3.150–3.950	2.000–3.300	1.600–2.100	→

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

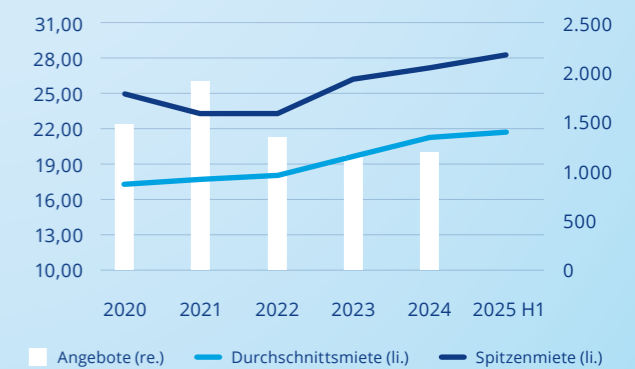
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



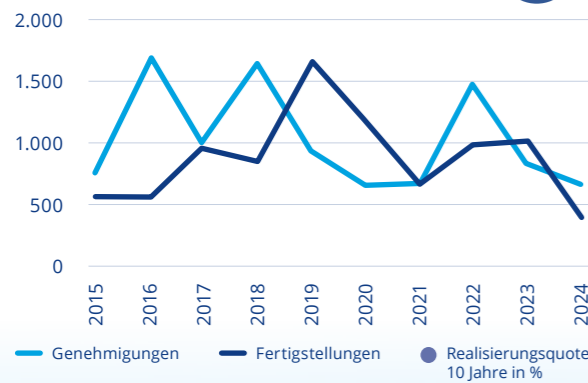
# Freiburg

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	138.724	+ 5,0 %   + 6.613	+ 4,6 %   + 6.428
Bevölkerung	238.037	+ 3,0 %   + 6.842	+ 3,6 %   + 8.551
BIP (real) in Mrd. €	12,8	+ 5,8 %   + 0,7	+ 5,8 %   + 0,7
Beschäftigte	187.830	+ 5,2 %   + 9.340	+ 1,4 %   + 2.690
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	62.340	+ 24,3 %   + 12.190	+ 17,2 %   + 10.710

## Wohnungsbau

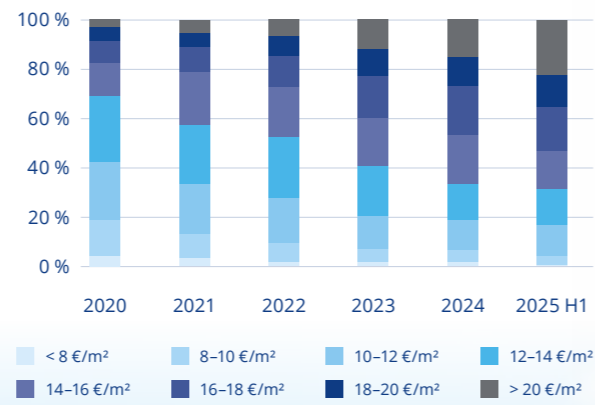
Genehmigungen und Fertigstellungen

86 %



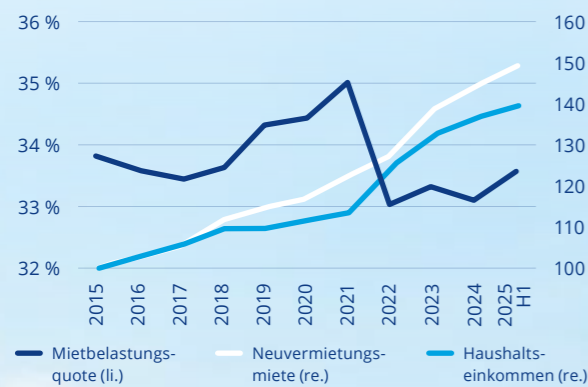
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



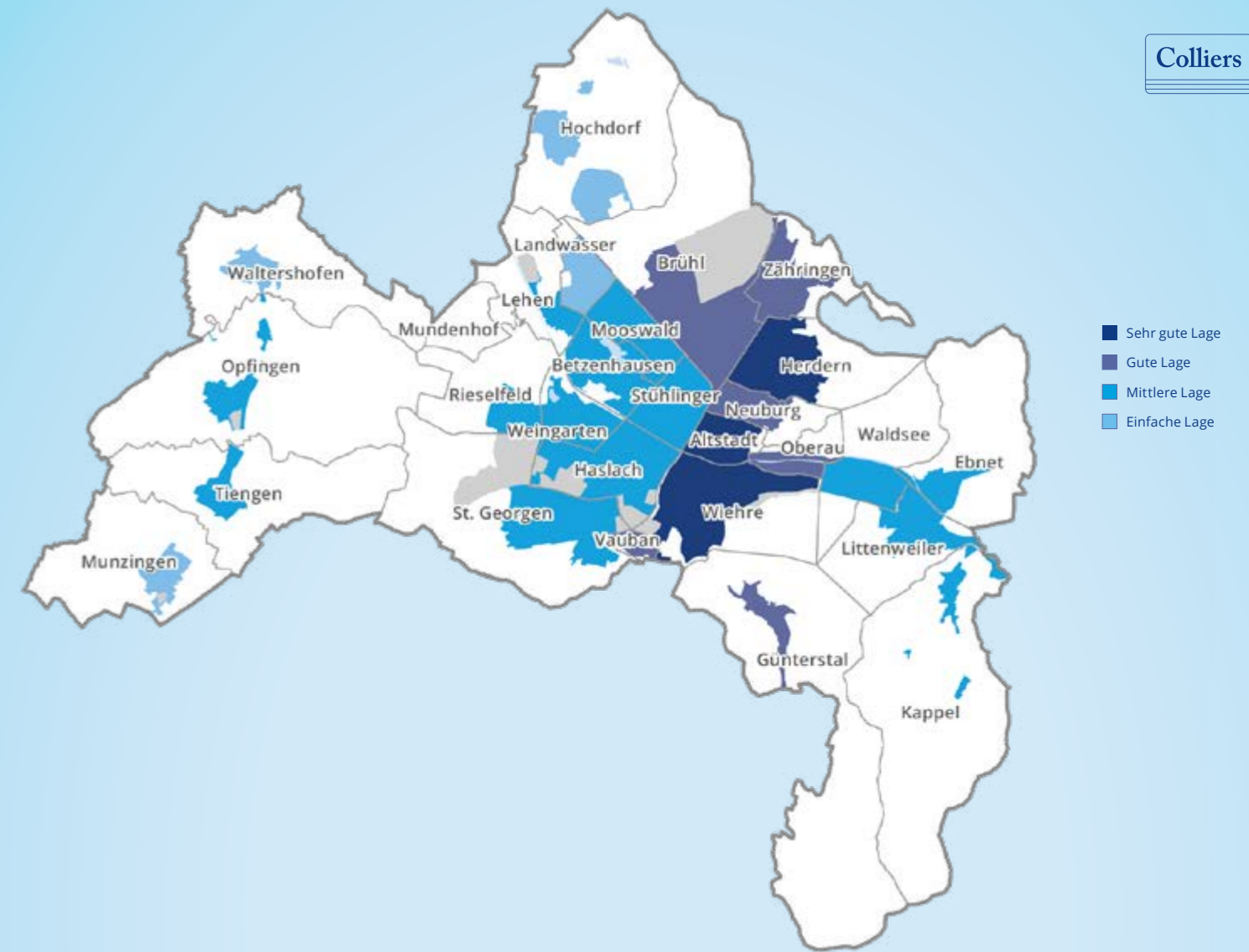
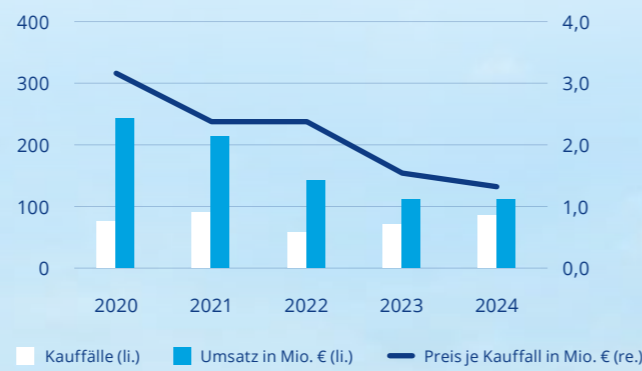
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

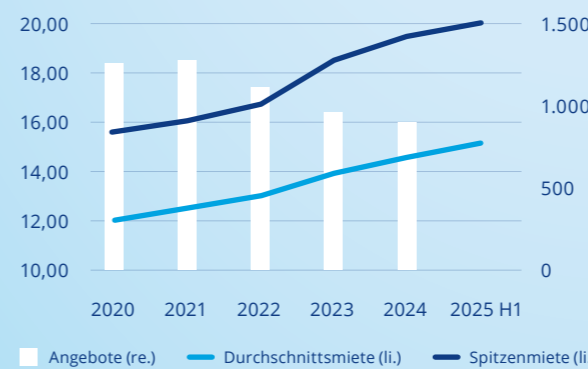


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	17,00-21,00	16,00-19,00	14,00-17,00	11,00-14,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	20,00-25,00	19,00-23,00	16,50-20,00	15,00-19,00	↕
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	20,0-22,0	17,0-19,0	15,0-17,0	13,0-15,0	→
Preis in €/m²	4.500-5.000	3.800-4.300	2.300-2.800	1.700-2.200	→

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

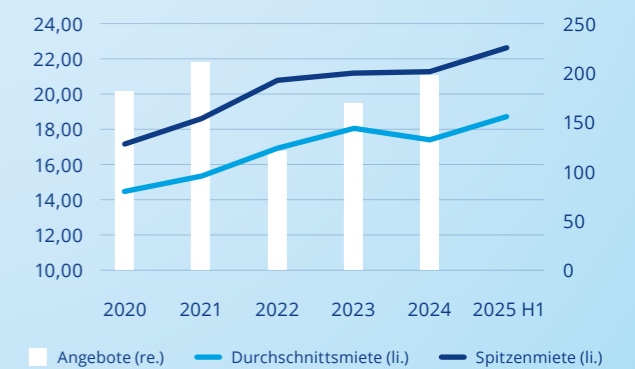
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



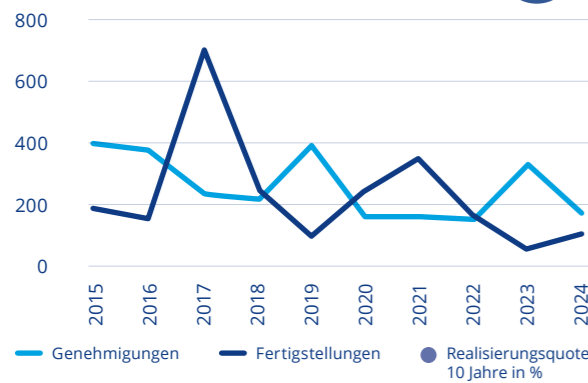
# Gelsenkirchen

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	140.740	+ 4,6 %   + 6.209	+ 1,4 %   + 1.980
Bevölkerung	267.535	+ 3,0 %   + 7.890	+ 0,3 %   + 705
BIP (real) in Mrd. €	8,0	+ 0,7 %   + 0,1	+ 5,3 %   + 0,4
Beschäftigte	117.460	+ 0,4 %   + 410	- 1,5 %   - 1.710
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	43.820	+ 21,0 %   + 7.620	+ 18,9 %   + 8.280

## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

89 %



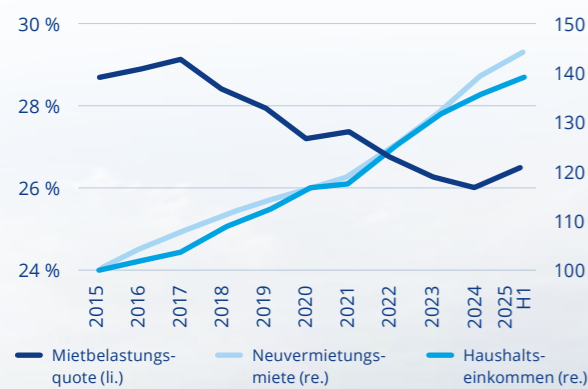
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



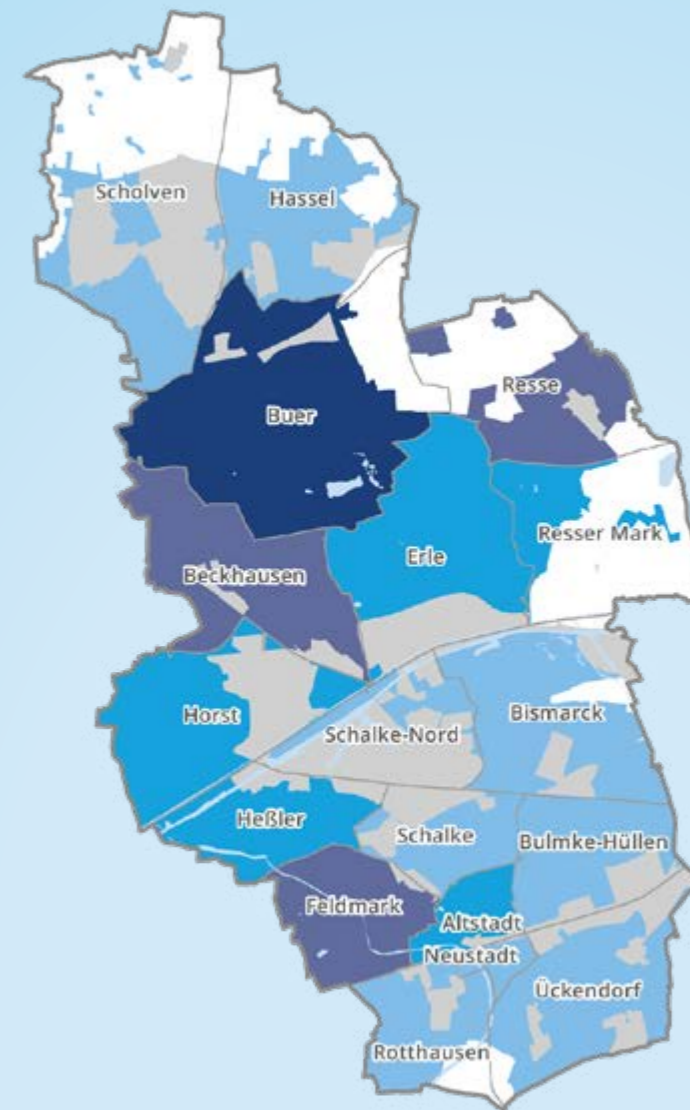
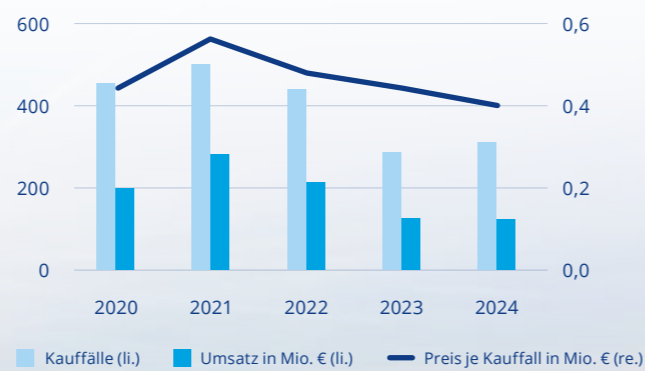
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



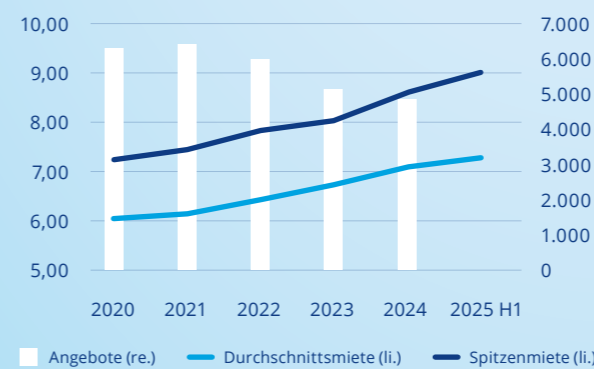
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	7,50-11,50	7,00-9,00	6,50-9,00	6,00-7,50	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-13,50	12,00-12,50	10,00-12,00	8,50-11,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	13,5-17,0	11,0-13,5	9,0-12,5	7,0-10,0	→
Preis in €/m²	1.200-2.350	900-1.450	700-1.350	500-900	→

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

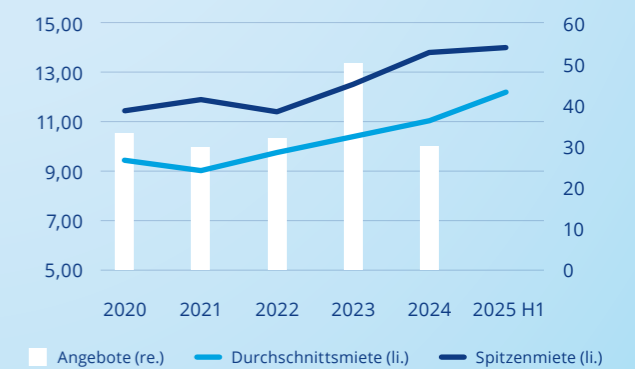
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



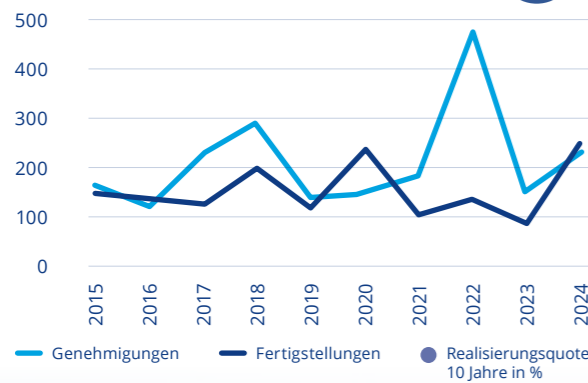
# Hagen

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	101.521	+ 2,2 %   + 2.213	+ 1,3 %   + 1.362
Bevölkerung	189.754	+ 0,5 %   + 940	- 0,3 %   - 503
BIP (real) in Mrd. €	6,1	- 2,9 %   - 0,2	+ 2,9 %   + 0,2
Beschäftigte	95.470	- 3,2 %   - 3.160	- 3,8 %   - 3.650
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	50.050	+ 19,7 %   + 8.250	+ 17,0 %   + 8.510

## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

72 %



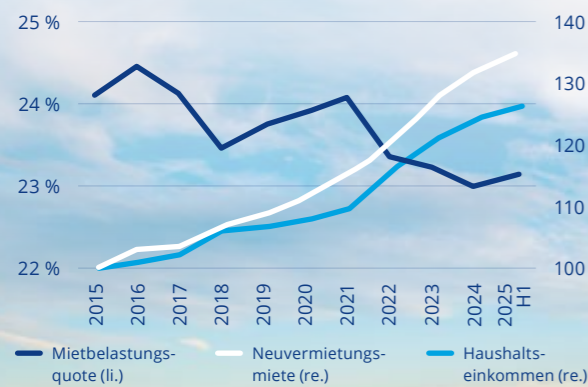
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



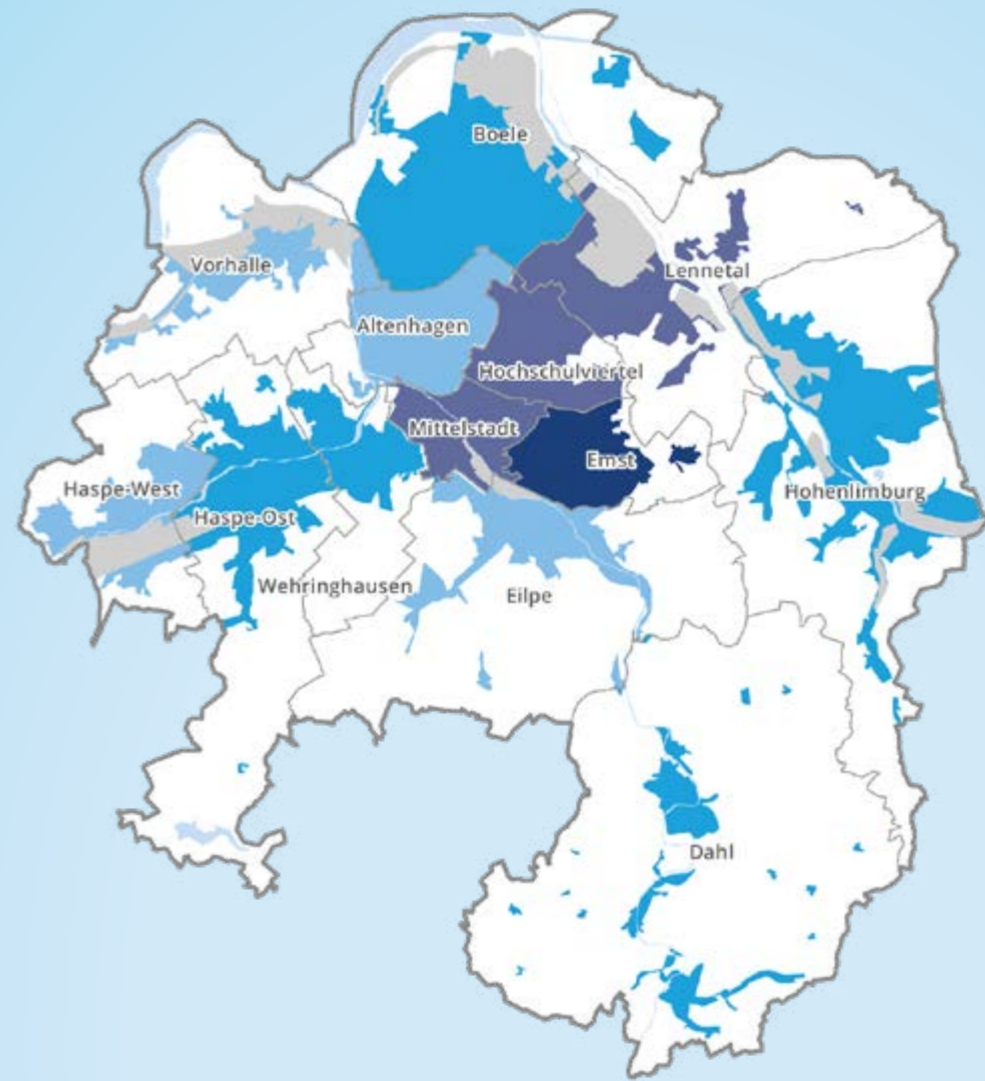
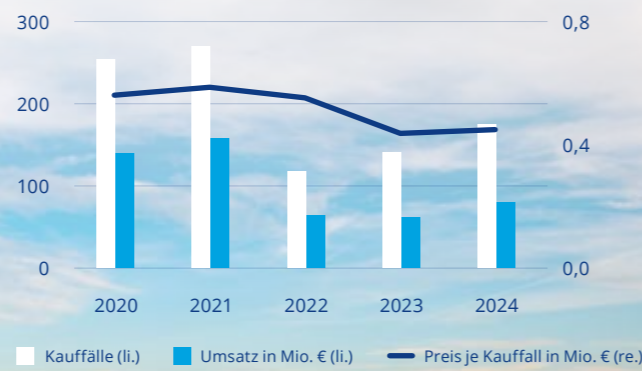
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



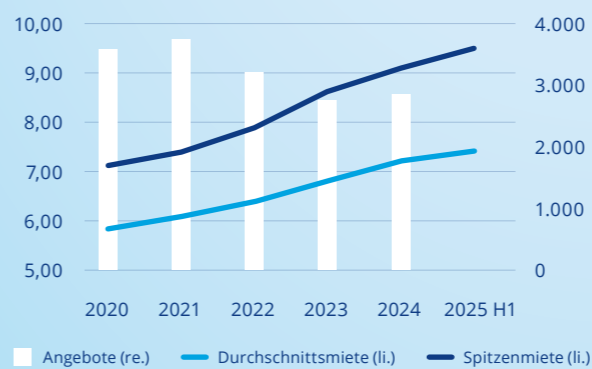
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	8,00-11,50	7,50-10,00	6,00-9,00	5,50-7,50	→
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	12,50-14,50	10,50-13,50	9,00-12,50	8,00-10,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	12,5-16,0	10,0-13,5	9,0-12,5	7,0-10,0	→
Preis in €/m²	1.200-2.200	900-1.600	650-1.350	450-900	→

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

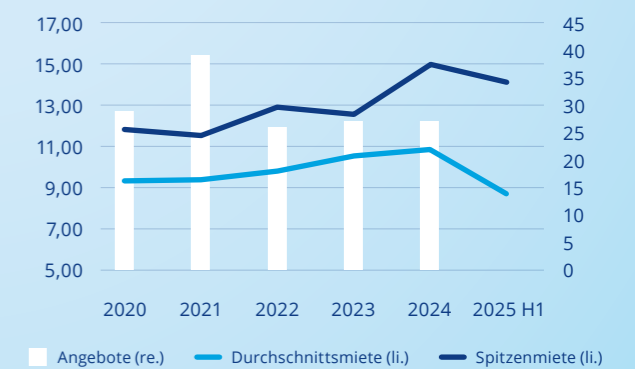
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

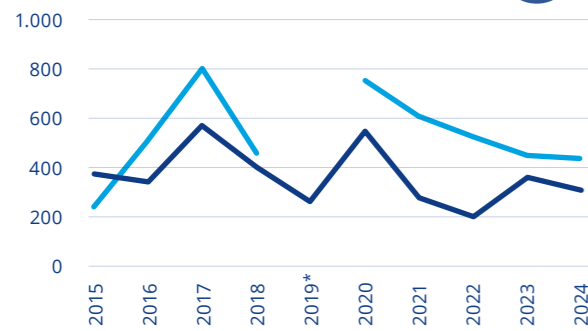
# Halle (Saale)

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	129.667	- 3,9 %   - 5.227	+ 1,6 %   + 2.075
Bevölkerung	228.274	- 4,4 %   - 10.488	+ 0,9 %   + 2.043
BIP (real) in Mrd. €	7,1	- 2,3 %   - 0,2	+ 2,6 %   + 0,2
Beschäftigte	127.050	+ 1,0 %   + 1.240	- 3,4 %   - 4.270
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	49.030	+ 27,7 %   + 10.630	+ 20,6 %   + 10.080

## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

76 %

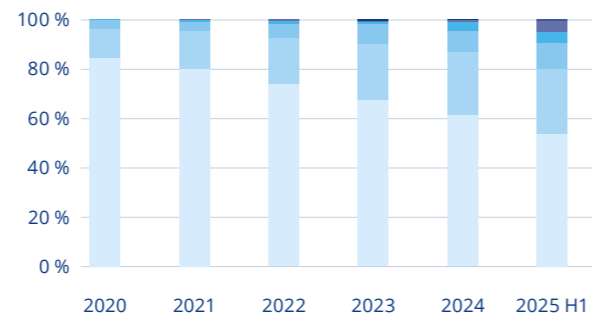


— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

\* Daten sind nicht verfügbar

## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



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

## Mietbelastungsquote

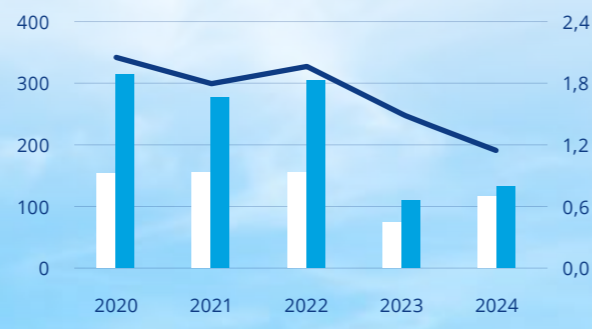
Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



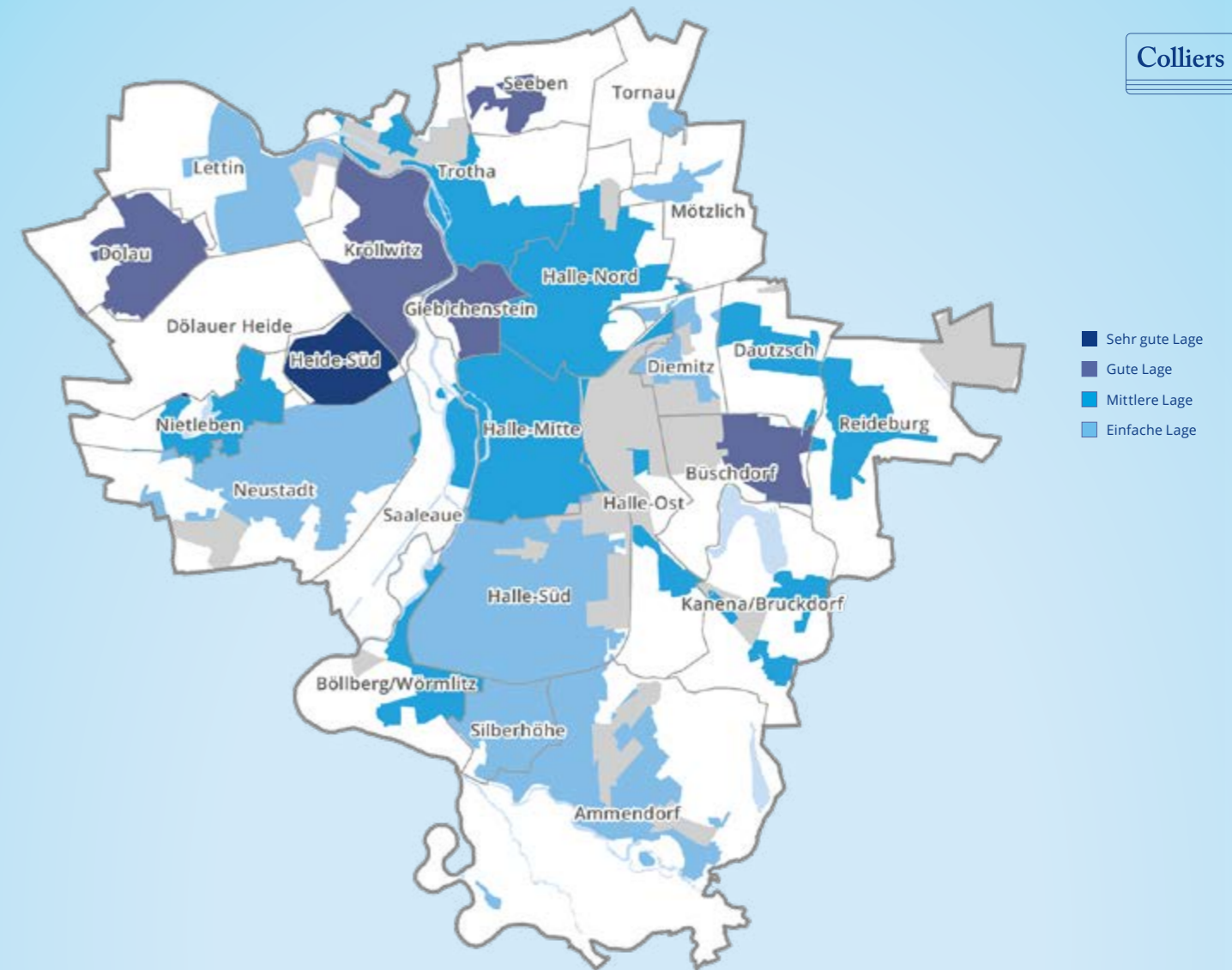
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungsmiete (re.) — Haushaltseinkommen (re.)

## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



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

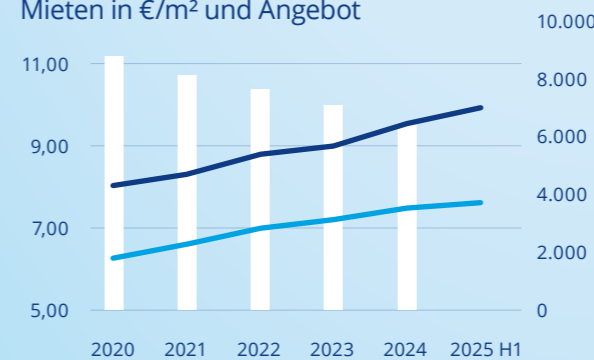


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,00-14,00	9,00-12,00	8,00-10,50	6,50-8,50	↗
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	13,50-16,00	13,00-15,00	12,50-14,00	9,50-13,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,0-21,0	16,5-19,5	15,0-17,5	12,5-15,5	→
Preis in €/m²	1.600-2.000	1.450-1.750	1.200-1.600	1.000-1.300	↑

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

## Bestandswohnungen

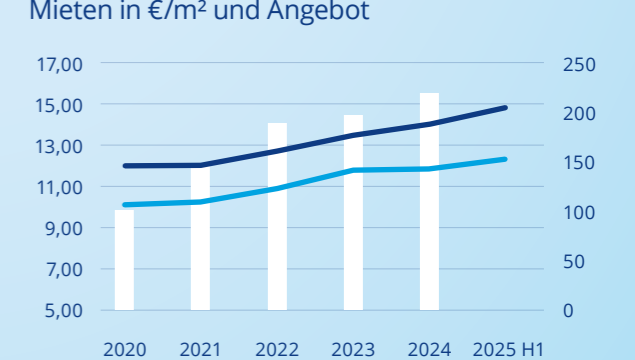
Mieten in €/m² und Angebot



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

## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

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



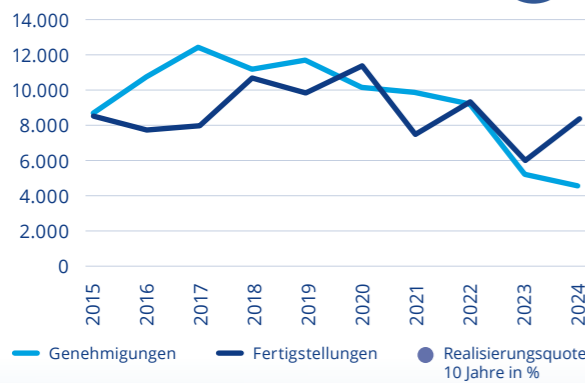
# Hamburg

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	1.083.304	+ 1,5 %   + 15.528	+ 3,6 %   + 39.297
Bevölkerung	1.864.134	+ 0,9 %   + 16.881	+ 2,9 %   + 54.253
BIP (real) in Mrd. €	117,7	- 2,8 %   - 3,4	+ 7,2 %   + 8,4
Beschäftigte	1.362.150	+ 5,0 %   + 64.300	+ 1,1 %   + 15.140
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	63.360	+ 22,2 %   + 11.530	+ 17,7 %   + 11.240

## Wohnungsbau

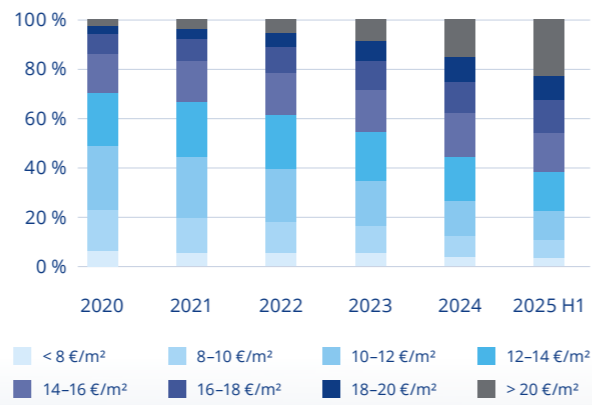
Genehmigungen und Fertigstellungen

93 %



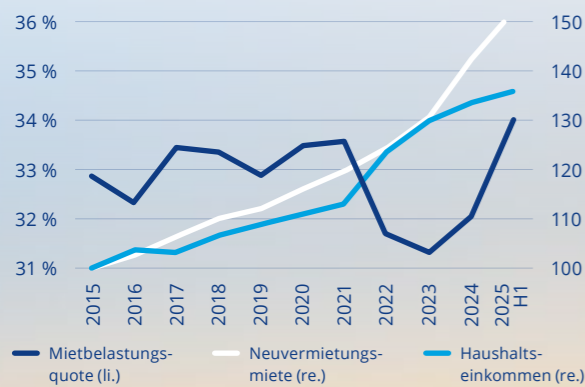
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



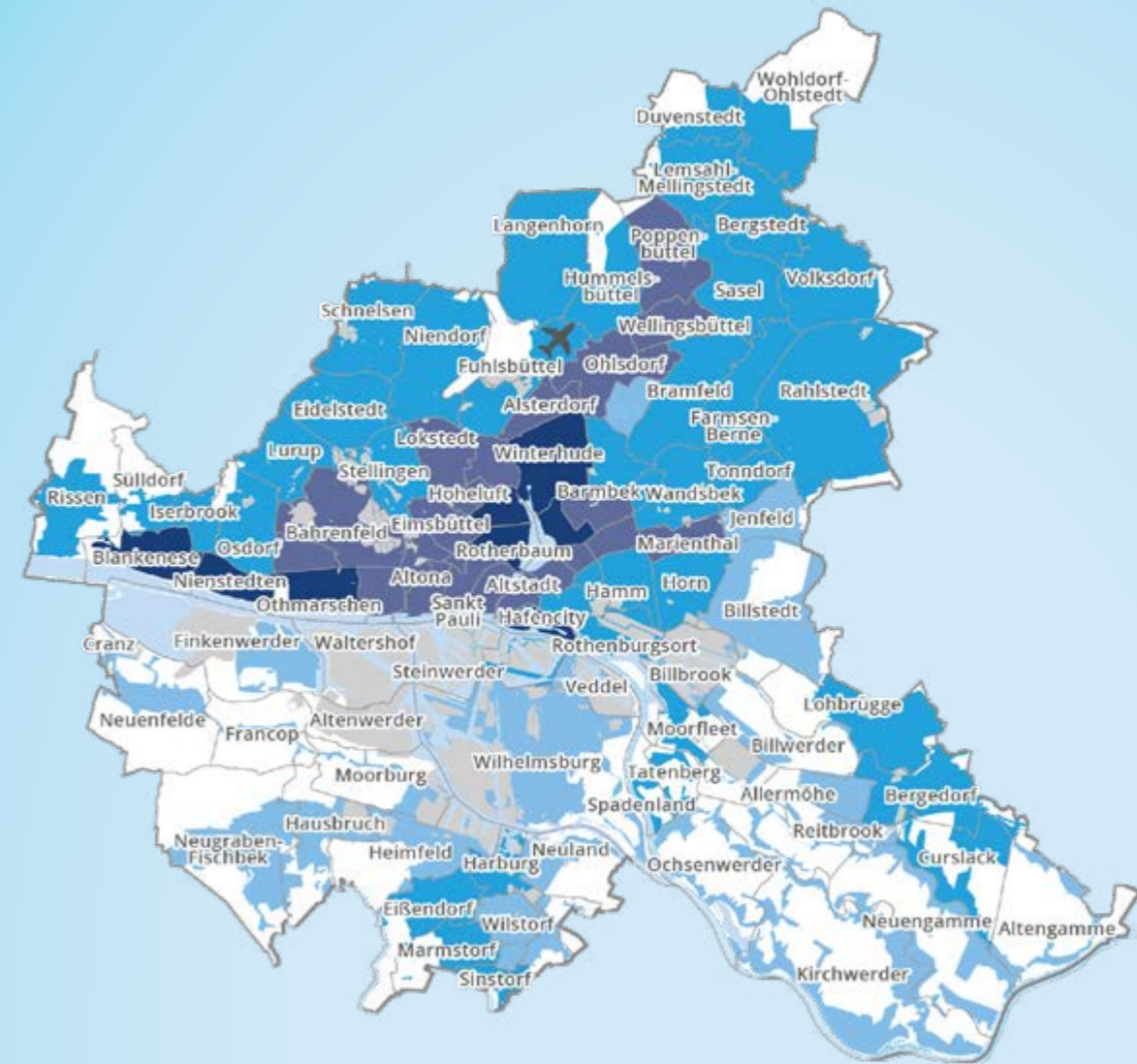
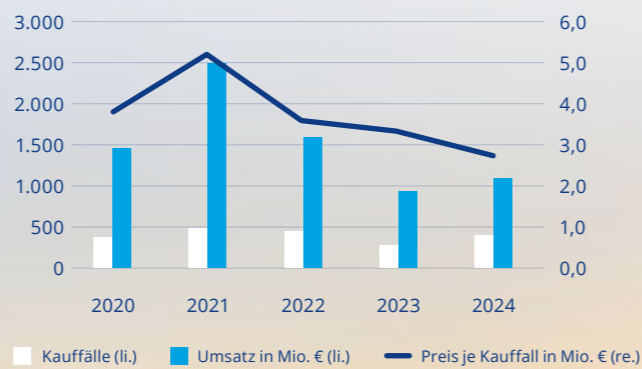
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



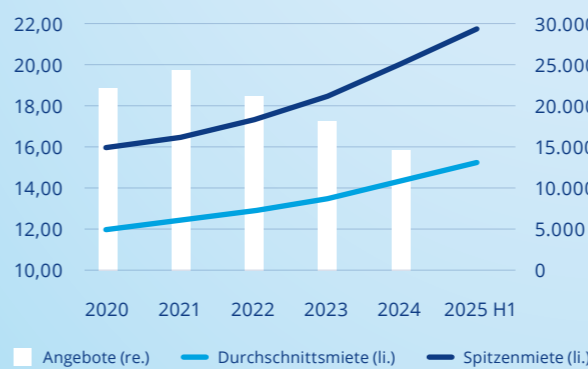
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	18,50-31,00	16,50-25,00	11,50-18,50	7,50-14,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	27,50-38,00	24,00-28,00	17,00-24,50	14,00-18,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	24,0-30,0	21,0-25,0	17,0-22,0	15,0-18,0	↗
Preis in €/m²	3.500-6.500	2.800-4.000	2.200-3.000	1.800-2.400	↗

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

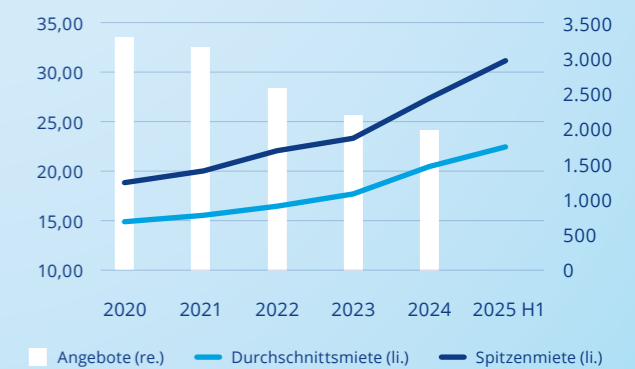
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



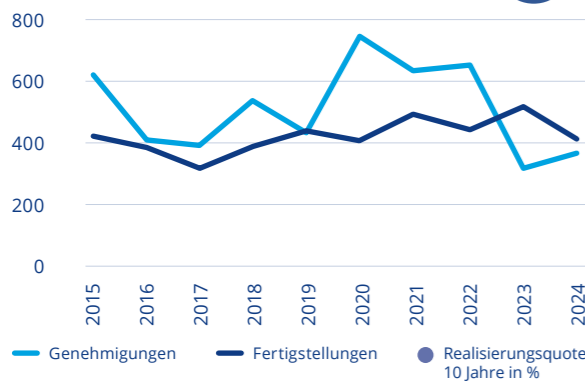
# Hamm

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	88.840	+ 0,7 %   + 646	+ 1,2 %   + 1.080
Bevölkerung	190.846	+ 1,1 %   + 2.160	+ 0,3 %   + 587
BIP (real) in Mrd. €	4,9	- 6,2 %   - 0,3	+ 6,4 %   + 0,3
Beschäftigte	85.340	+ 1,3 %   + 1.130	- 1,1 %   - 910
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	56.110	+ 23,7 %   + 10.760	+ 17,3 %   + 9.680

## Wohnungsbau

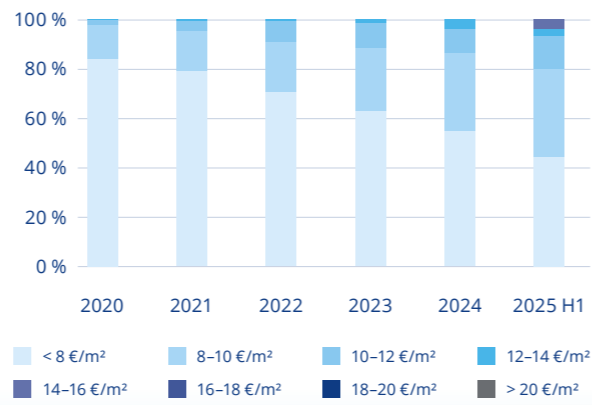
Genehmigungen und Fertigstellungen

83 %



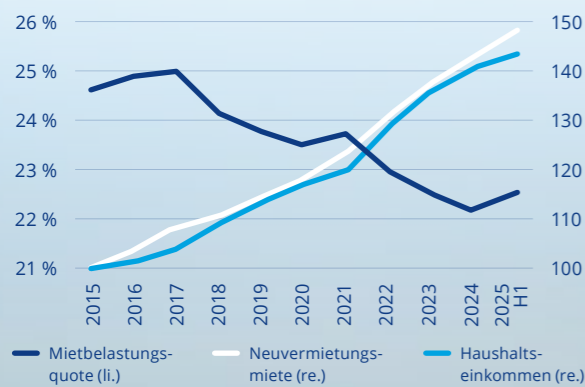
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



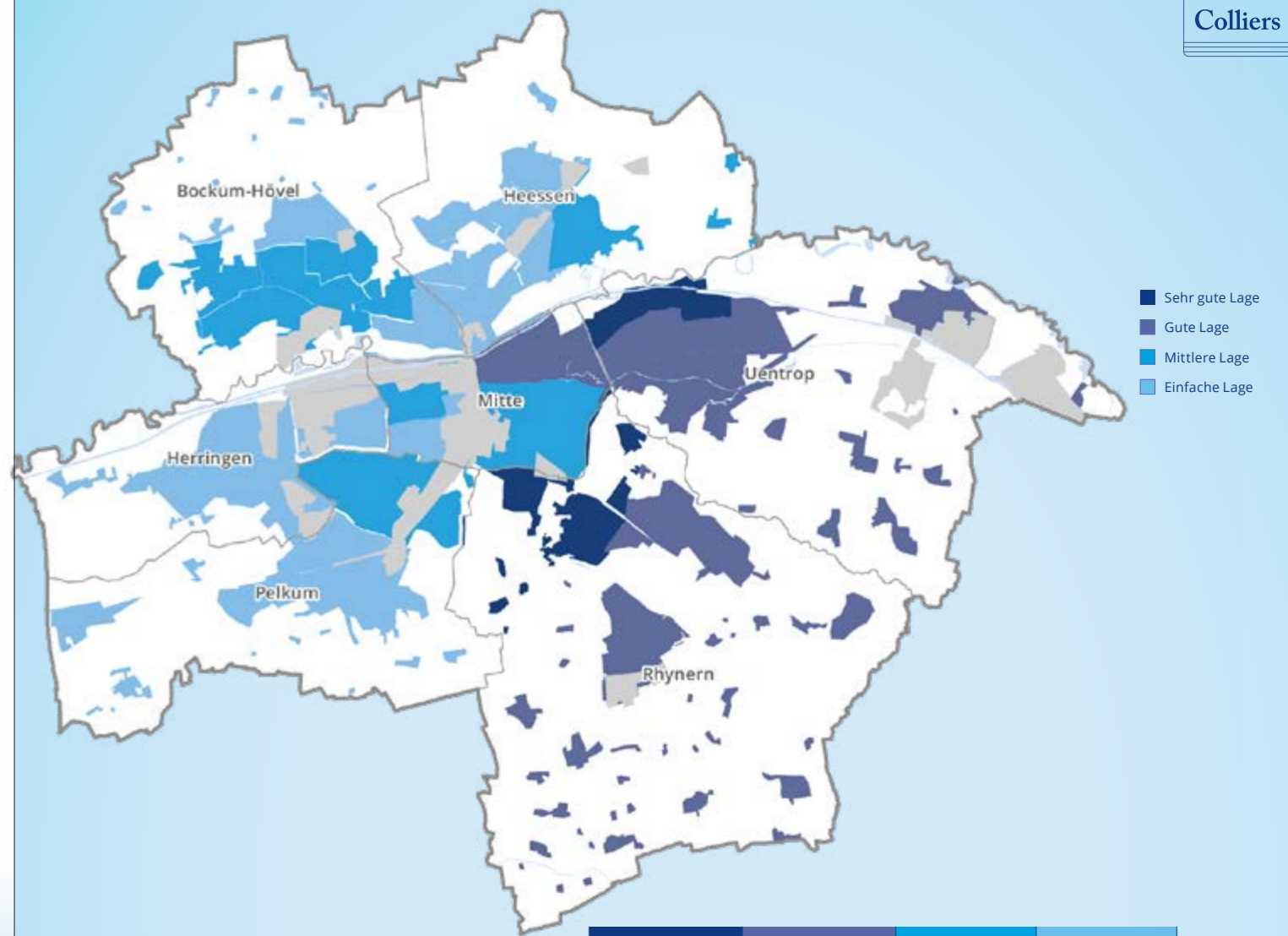
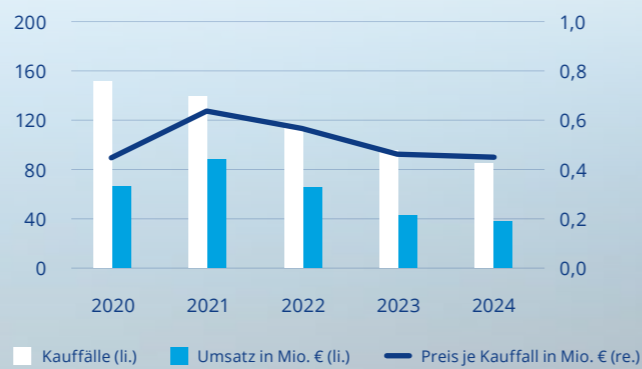
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

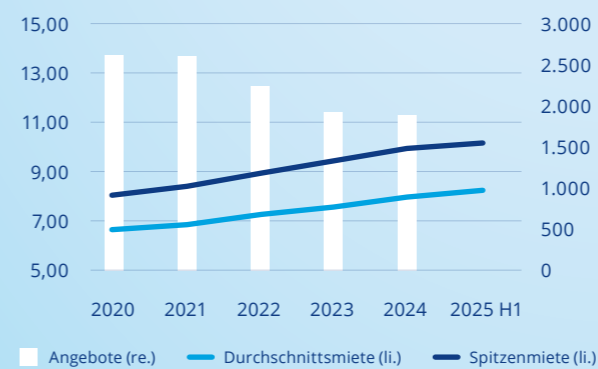


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	8,50-13,00	8,50-12,00	7,00-10,00	6,50-8,00	→
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	12,50-14,50	12,00-13,00	11,00-12,50	9,50-11,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	13,5-17,0	11,5-14,0	10,0-13,0	9,0-11,5	→
Preis in €/m²	1.400-2.650	1.150-2.000	800-1.550	700-1.100	→

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

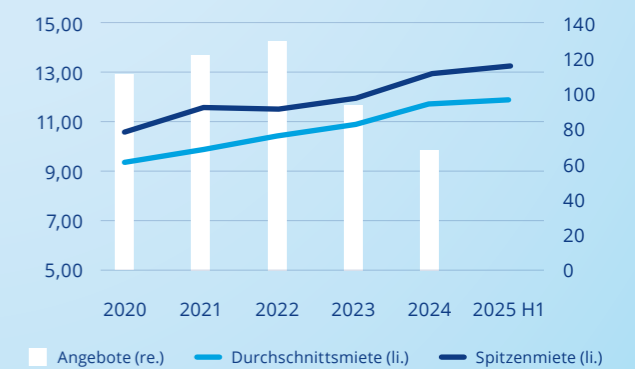
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



# Hanau

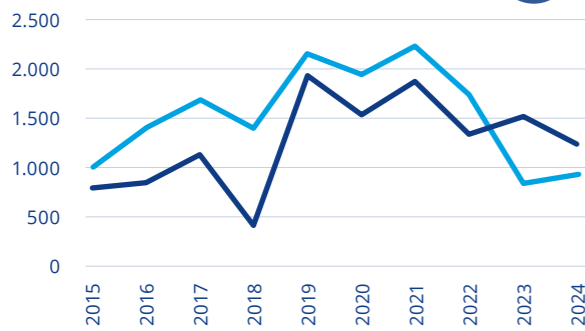
	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	48.263	+ 1,5 %   + 730	+ 4,1 %   + 1.955
Bevölkerung	91.021	+ 0,5 %   + 529	+ 2,8 %   + 2.725
BIP (real) in Mrd. €*	15,2	+ 0,5 %   + 0,1	+ 8,6 %   + 1,3
Beschäftigte*	193.430	+ 1,5 %   + 2.920	+ 1,0 %   + 2.000
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.*	70.330	+ 21,7 %   + 12.560	+ 18,6 %   + 13.060

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

## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

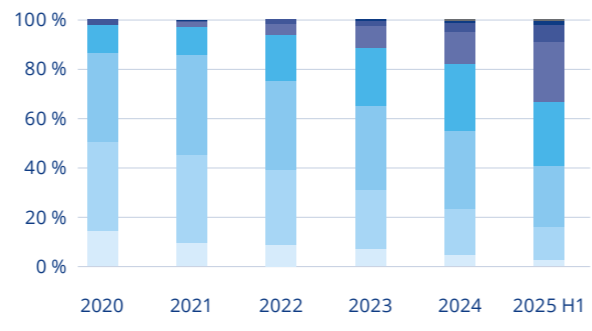
82 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

## Mietangebote

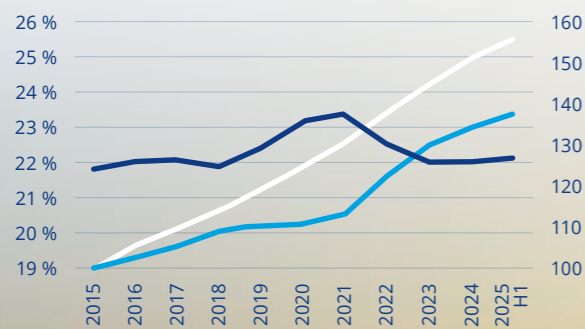
nach Preisklassen (in %)



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

## Mietbelastungsquote

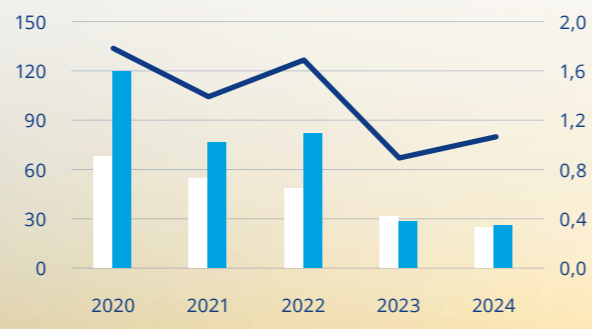
Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



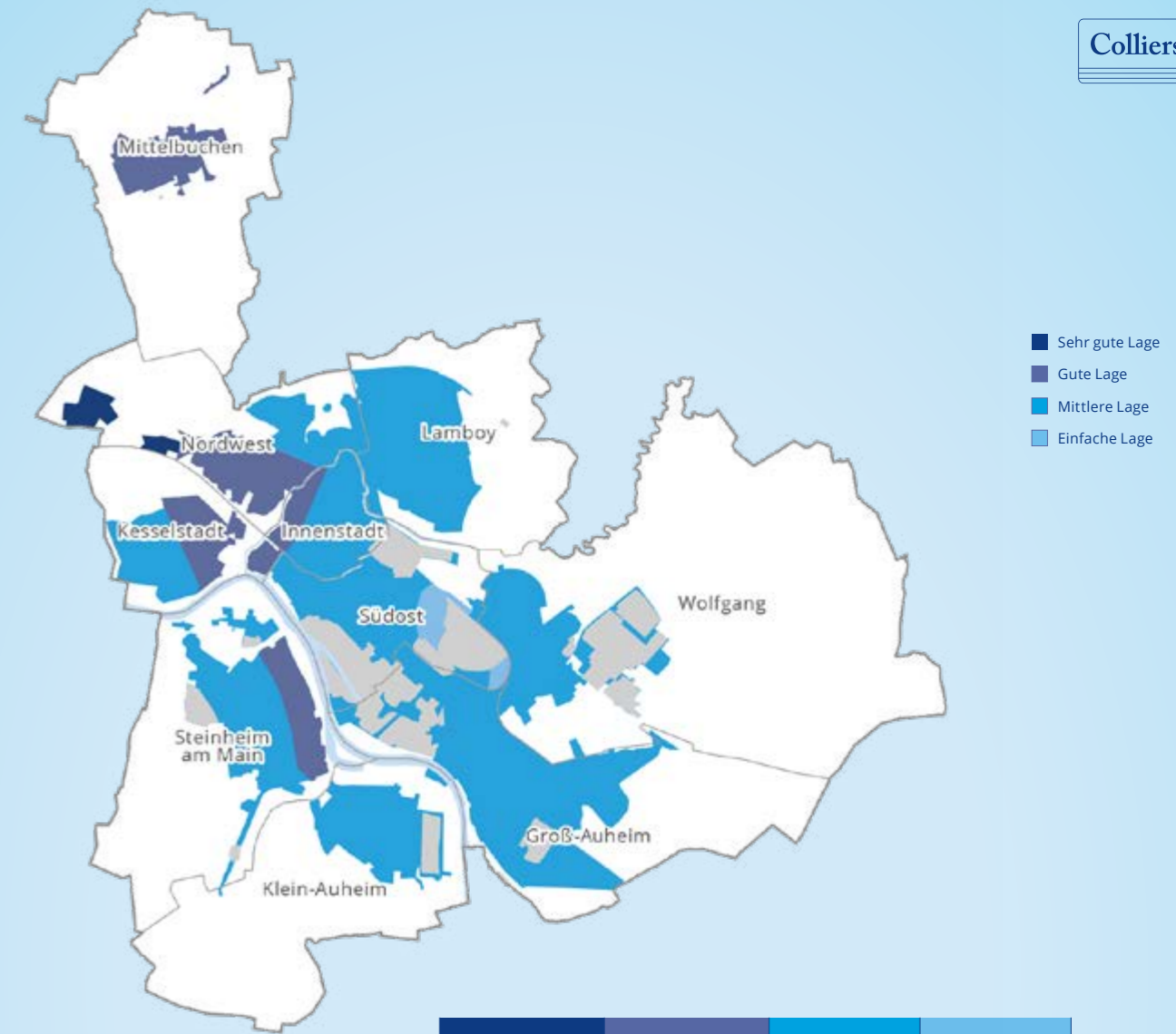
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungs-miete (re.) — Haushalts-einkommen (re.)

## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



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



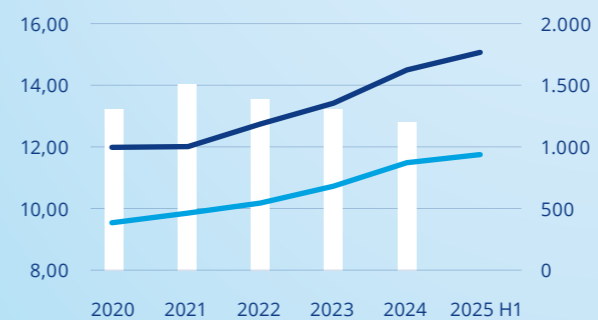
■ Sehr gute Lage  
■ Gute Lage  
■ Mittlere Lage  
■ Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	13,50-16,50	12,00-15,00	10,50-14,00	9,50-13,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	15,00-19,00	13,50-17,00	12,50-16,00	11,50-15,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	17,5-21,0	16,0-19,5	15,0-18,0	14,0-16,5	→
Preis in €/m²	2.800-3.200	2.000-2.500	1.650-1.950	1.200-1.550	→

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

## Bestandswohnungen

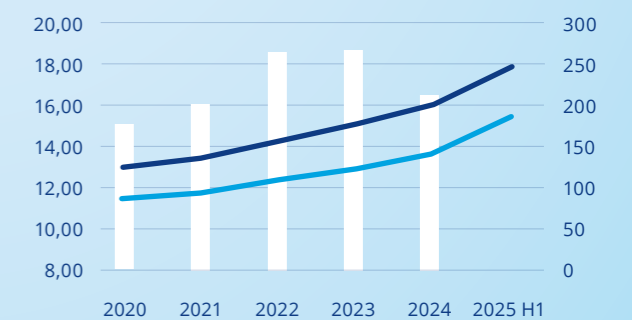
Mieten in €/m² und Angebot



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

## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

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

# Hannover

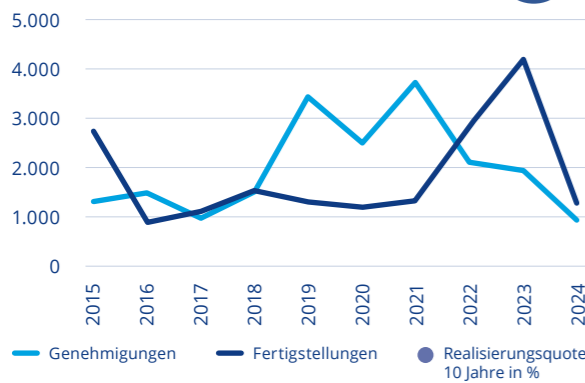
	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	301.149	- 2,1 %   - 6.544	+ 3,4 %   + 10.151
Bevölkerung	523.391	- 2,5 %   - 13.534	+ 2,8 %   + 14.448
BIP (real) in Mrd. €*	51,8	- 0,8 %   - 0,4	+ 7,3 %   + 3,8
Beschäftigte*	713.200	+ 2,0 %   + 13.670	+ 0,3 %   + 1.800
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.*	59.410	+ 22,7 %   + 10.990	+ 18,0 %   + 10.690

\* Daten beziehen sich auf die Region Hannover

## Wohnungsbau

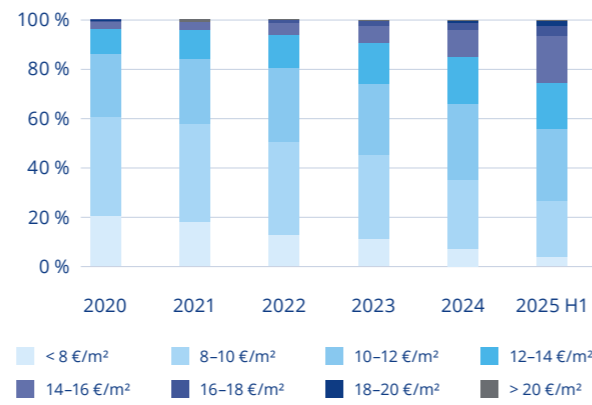
Genehmigungen und Fertigstellungen

92 %



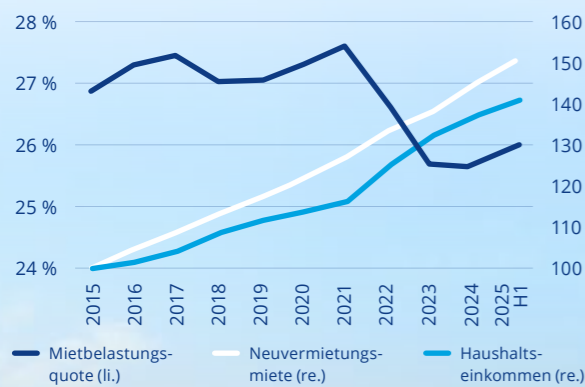
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



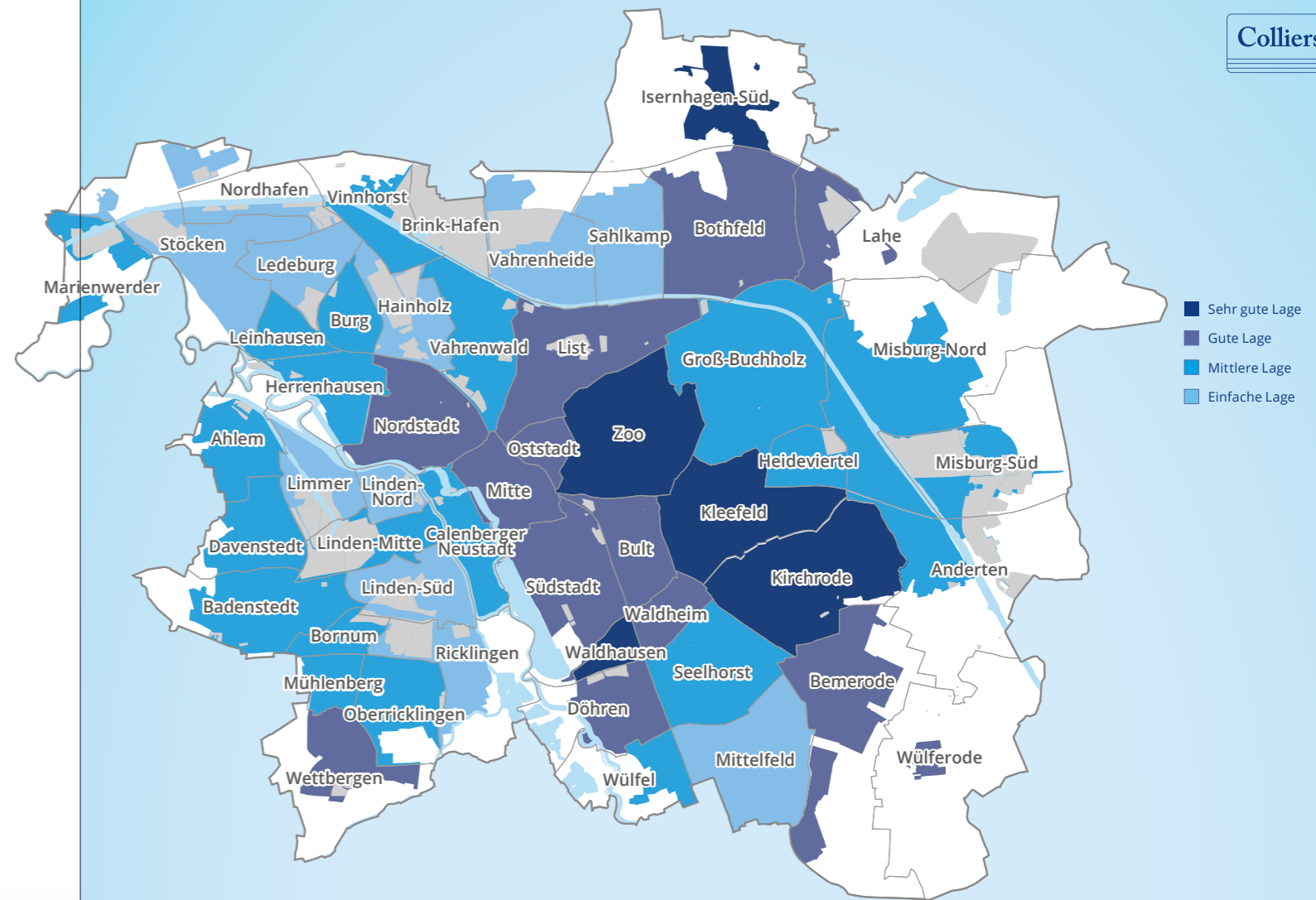
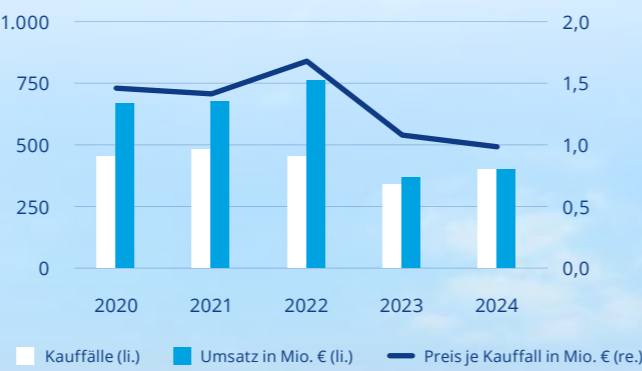
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



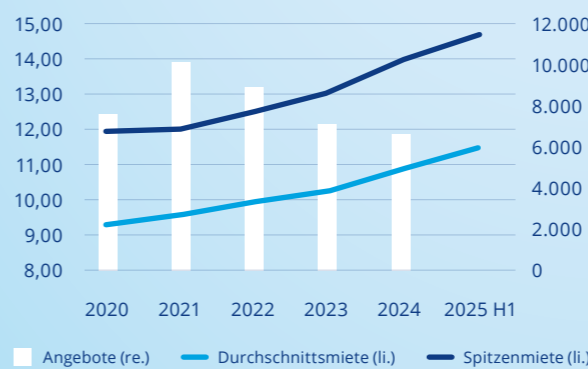
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,50-19,00	11,00-15,50	9,00-14,00	8,00-12,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	15,50-20,00	15,00-19,00	12,50-16,50	12,00-16,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	19,0-25,0	17,0-22,0	15,5-19,0	14,0-17,0	↗
Preis in €/m²	2.000-2.600	1.600-2.200	1.500-1.950	1.300-1.600	↗

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

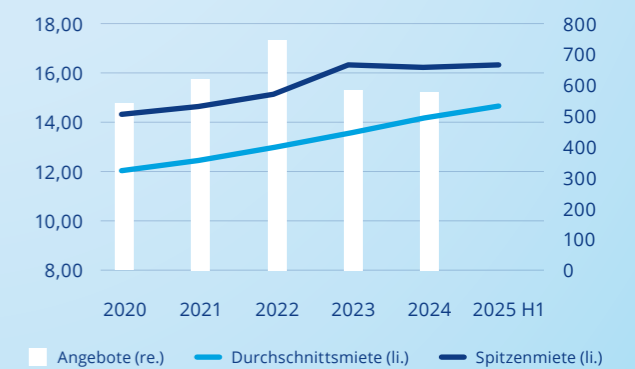
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



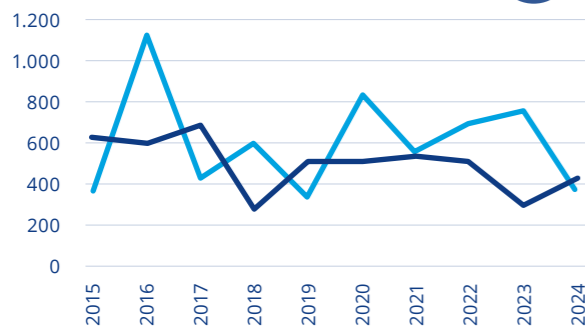
# Heidelberg

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	91.511	- 2,5 %   - 2.376	+ 2,6 %   + 2.421
Bevölkerung	155.636	- 3,6 %   - 5.849	+ 1,6 %   + 2.555
BIP (real) in Mrd. €	8,9	- 1,5 %   - 0,1	+ 5,0 %   + 0,4
Beschäftigte	128.770	+ 4,1 %   + 5.110	- 0,1 %   - 100
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	66.640	+ 23,3 %   + 12.600	+ 17,5 %   + 11.690

## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

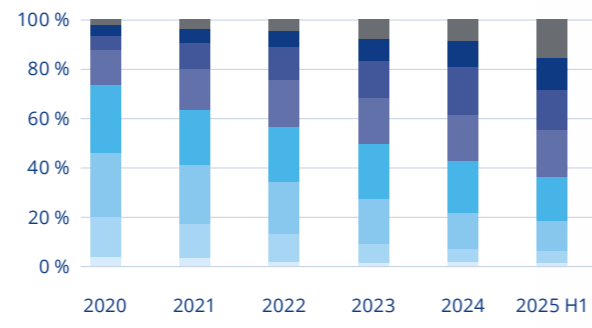
82 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

## Mietangebote

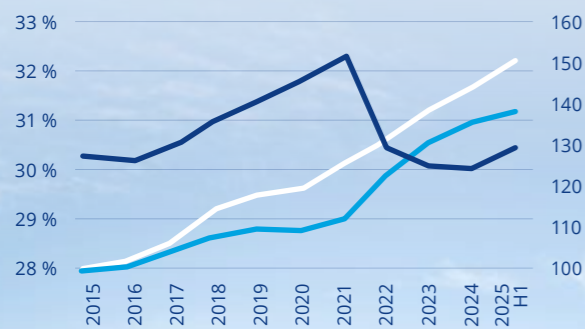
nach Preisklassen (in %)



■ < 8 €/m<sup>2</sup>
■ 8–10 €/m<sup>2</sup>
■ 10–12 €/m<sup>2</sup>
■ 12–14 €/m<sup>2</sup>
■ 14–16 €/m<sup>2</sup>
■ 16–18 €/m<sup>2</sup>
■ 18–20 €/m<sup>2</sup>
■ > 20 €/m<sup>2</sup>

## Mietbelastungsquote

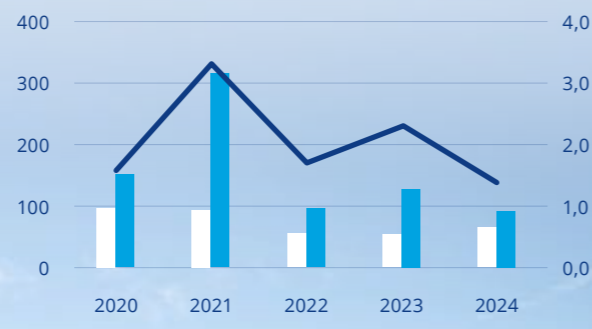
Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



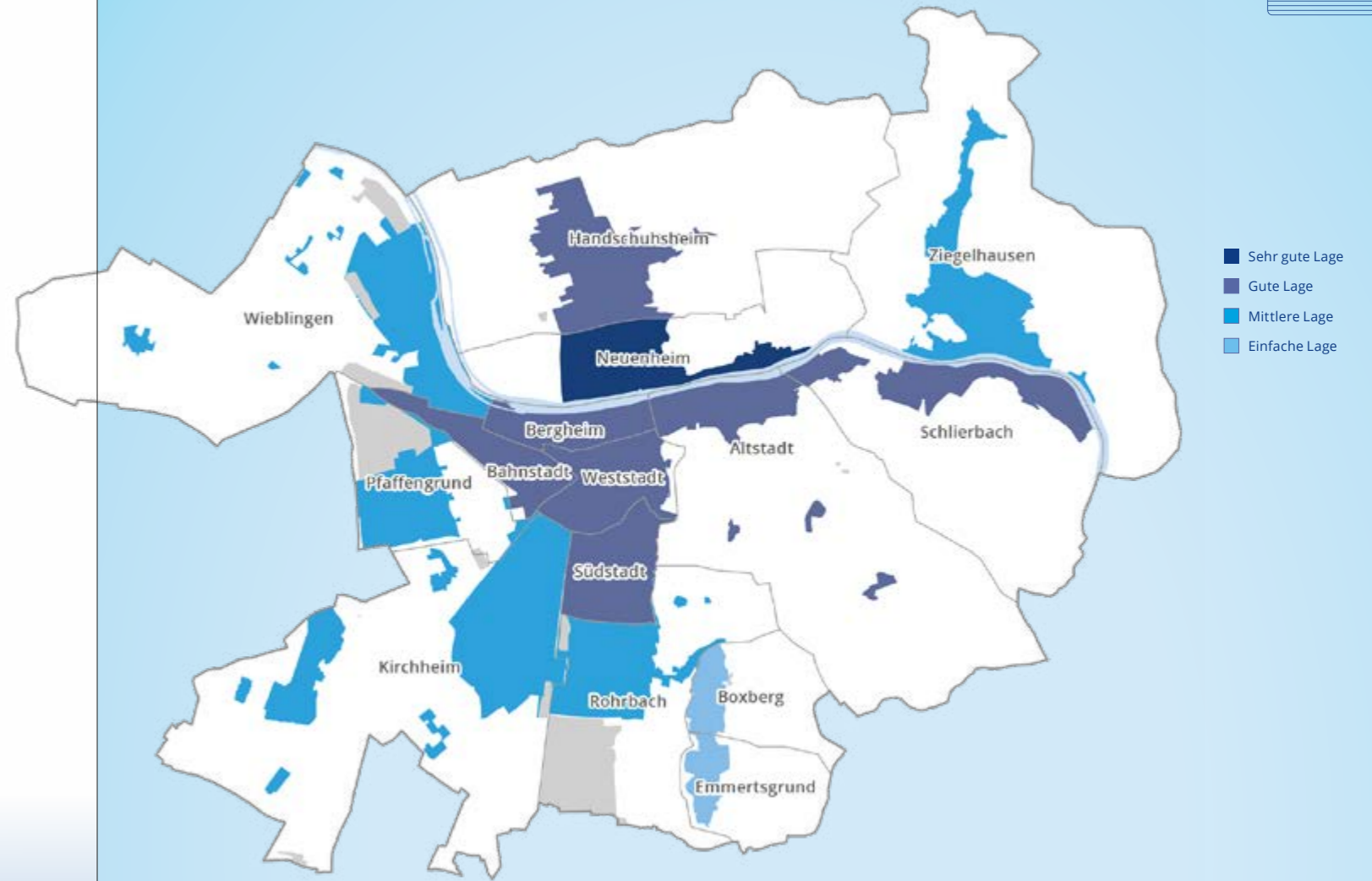
— Mietbelastungsquote (li.)
 — Neuvermietungs-miete (re.)
 — Haushalts-einkommen (re.)

## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



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

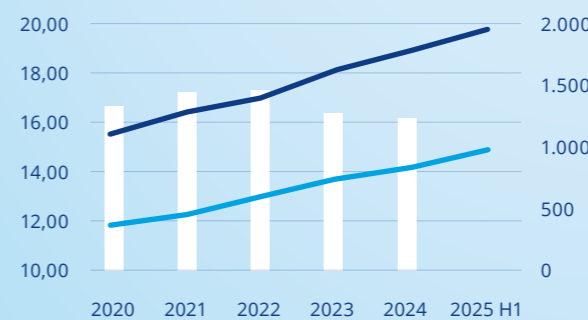


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	18,00–23,00	16,00–21,00	12,00–15,00	9,00–13,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	20,00–25,00	18,00–23,00	16,00–20,00	15,00–18,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	19,0–22,0	17,0–20,0	15,0–16,0	14,0–15,0	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	3.500–4.000	2.800–3.300	2.000–2.500	1.500–2.000	→

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

## Bestandswohnungen

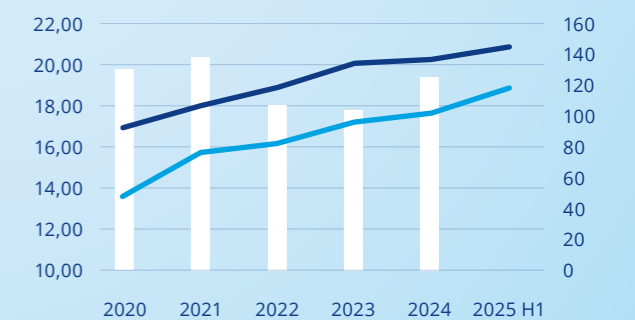
Mieten in €/m<sup>2</sup> und Angebot



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

## Neubauwohnungen

Mieten in €/m<sup>2</sup> und Angebot



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

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

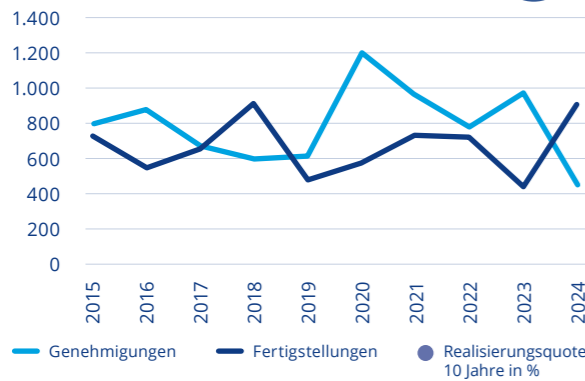
# Karlsruhe

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	176.863	+ 0,3 %   + 558	+ 2,8 %   + 5.027
Bevölkerung	309.495	- 0,8 %   - 2.565	+ 1,8 %   + 5.501
BIP (real) in Mrd. €	21,5	+ 4,8 %   + 1,0	+ 7,8 %   + 1,7
Beschäftigte	242.820	+ 1,8 %   + 4.220	- 1,0 %   - 2.410
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	64.850	+ 27,3 %   + 13.890	+ 18,4 %   + 11.960

## Wohnungsbau

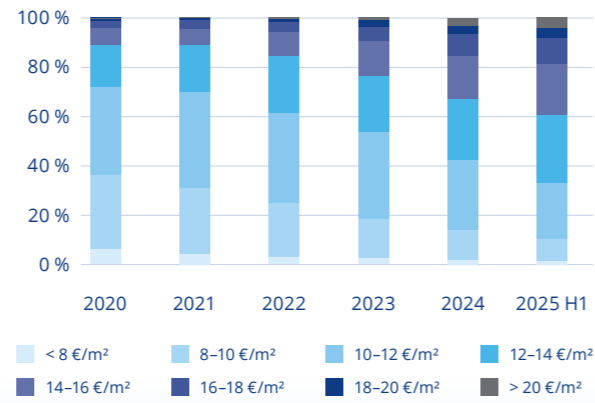
Genehmigungen und Fertigstellungen

85 %



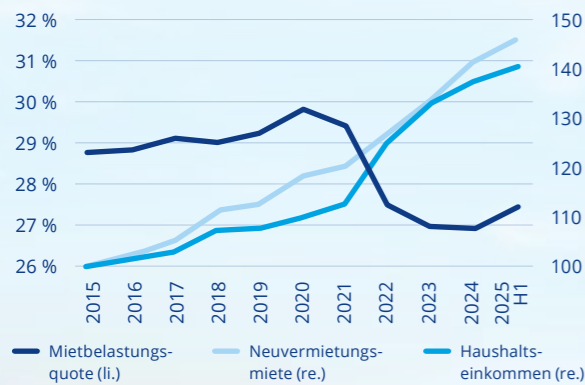
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



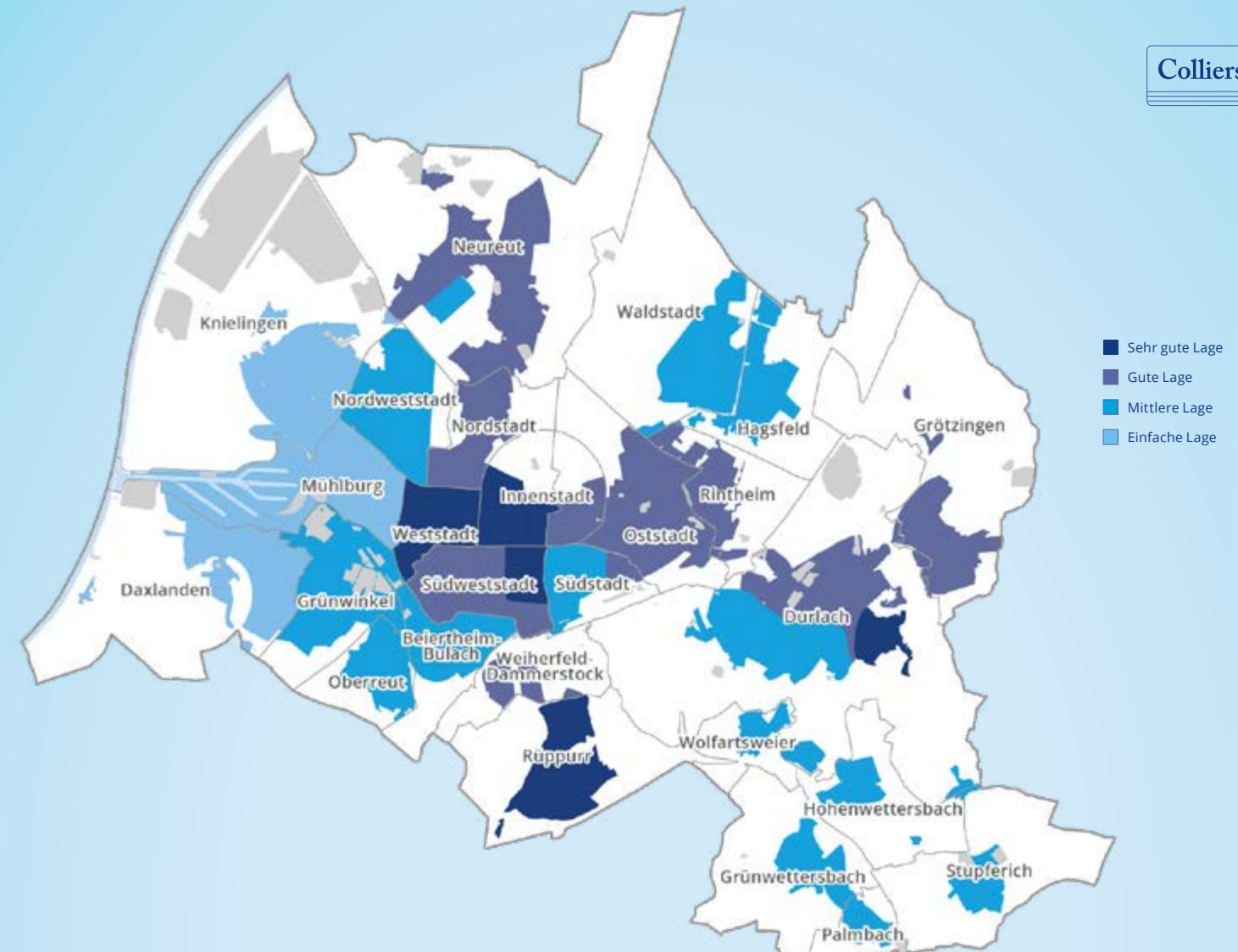
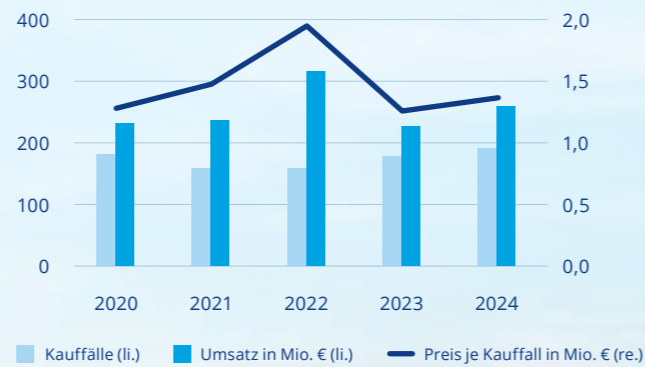
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

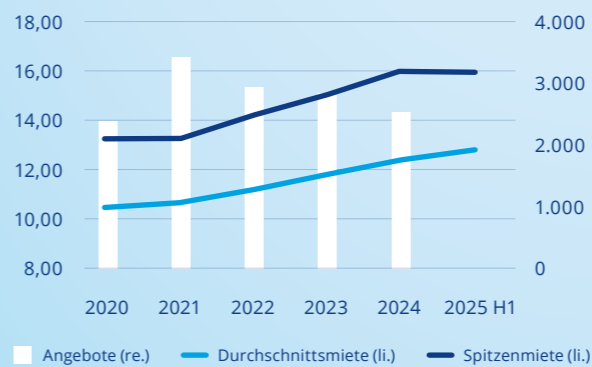


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	15,00-19,00	12,00-16,00	10,00-14,00	9,00-13,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	17,00-20,00	16,00-18,00	15,00-17,00	14,00-16,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,0-20,0	16,0-18,0	14,0-16,0	12,0-14,0	→
Preis in €/m²	3.500-4.000	2.300-2.500	1.900-2.200	1.600-1.900	→

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

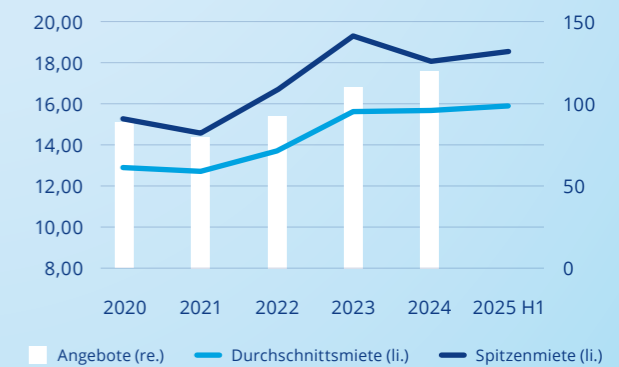
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



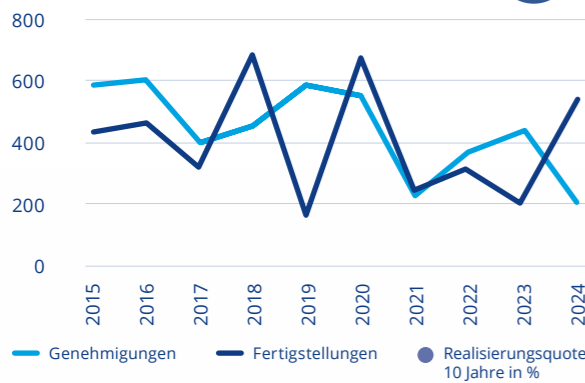
# Kassel

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	109.212	- 1,1 %   - 1.245	+ 3,0 %   + 3.241
Bevölkerung	197.893	- 2,1 %   - 4.244	+ 1,9 %   + 3.707
BIP (real) in Mrd. €	10,5	- 0,5 %   - 0,1	+ 6,0 %   + 0,6
Beschäftigte	157.340	+ 1,6 %   + 2.550	- 1,2 %   - 1.830
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	53.360	+ 26,3 %   + 11.100	+ 18,1 %   + 9.670

## Wohnungsbau

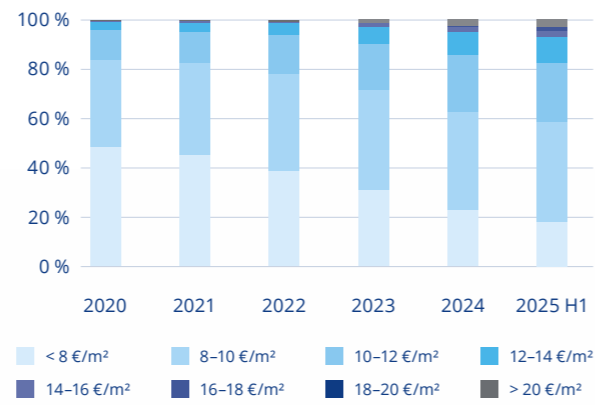
Genehmigungen und Fertigstellungen

91 %



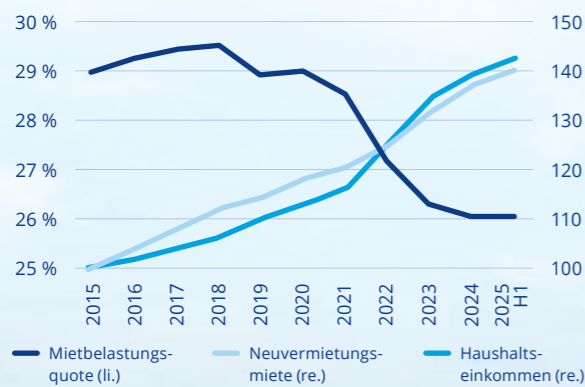
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



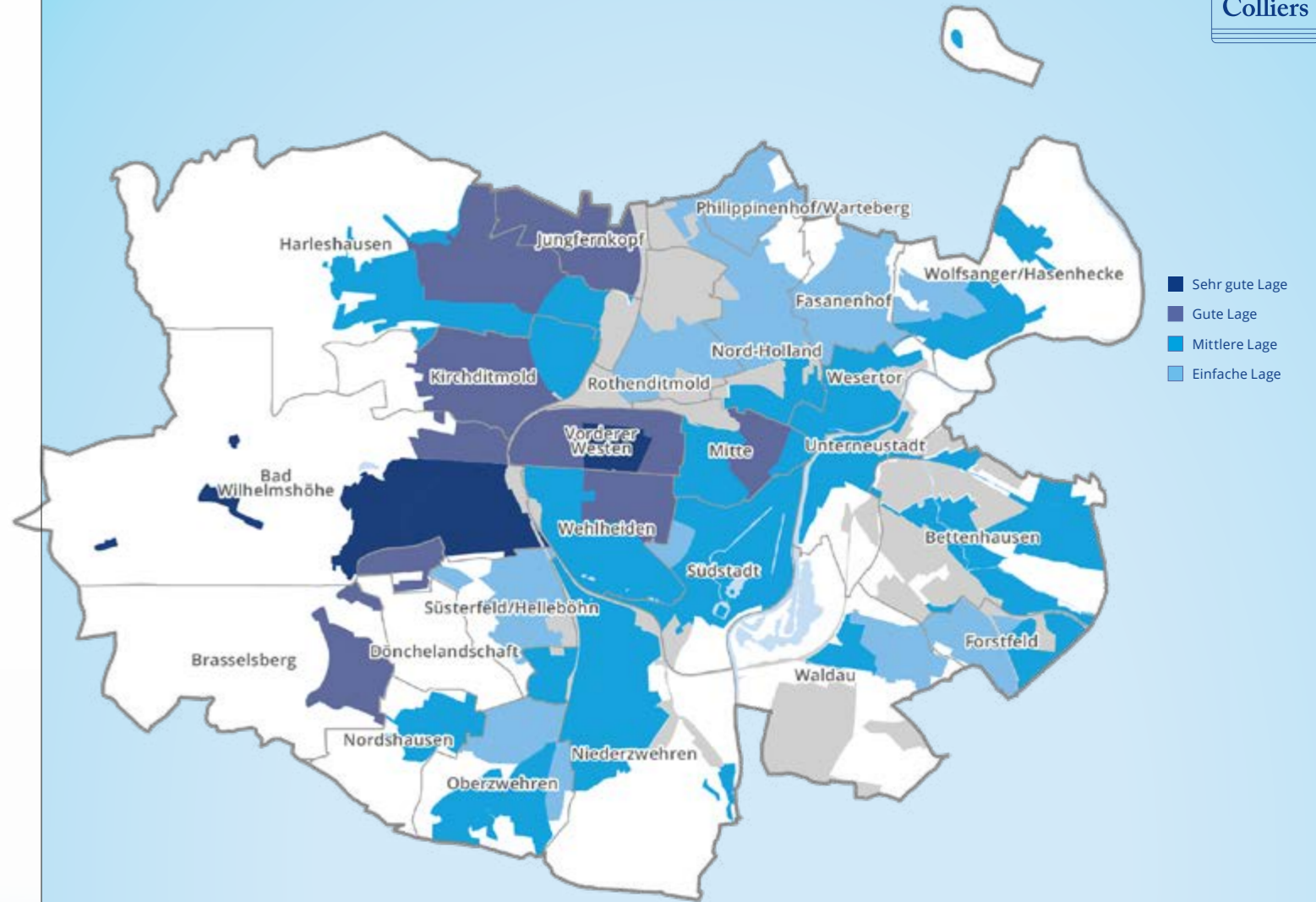
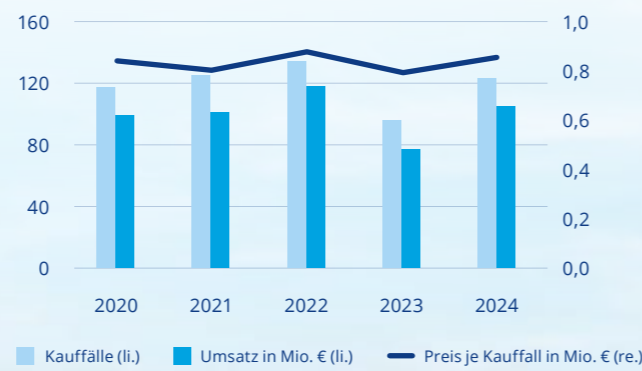
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

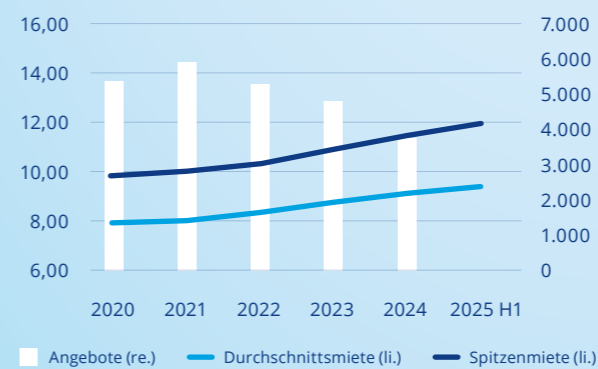


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,50-16,50	9,50-13,00	8,50-11,50	7,00-9,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,50-17,00	13,00-15,50	11,00-13,50	11,50-14,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	17,0-21,0	16,0-18,0	14,0-16,0	13,0-15,0	→
Preis in €/m²	2.200-2.800	2.100-2.600	1.800-2.400	1.150-1.700	→

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

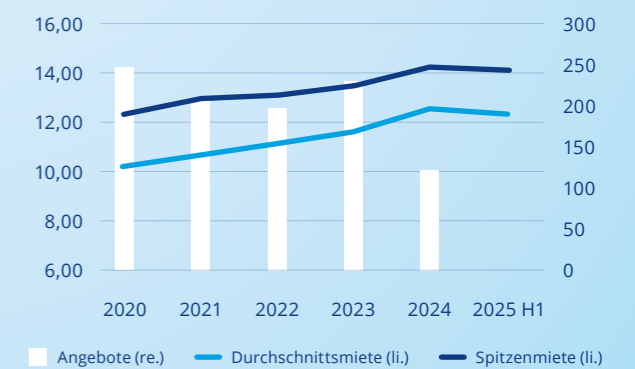
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



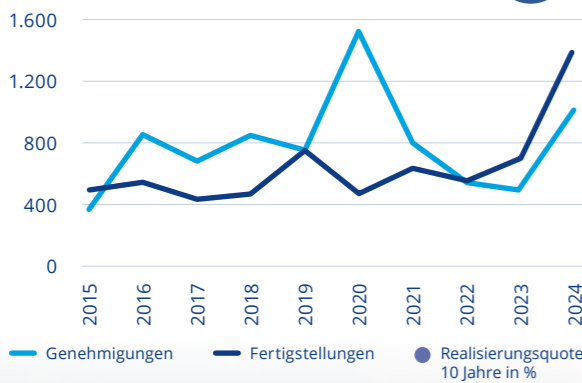
# Kiel

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	148.296	+ 3,4 %   + 4.811	+ 2,0 %   + 2.940
Bevölkerung	252.387	+ 2,3 %   + 5.593	+ 1,1 %   + 2.804
BIP (real) in Mrd. €	11,3	- 0,6 %   - 0,1	+ 6,2 %   + 0,7
Beschäftigte	181.840	+ 3,0 %   + 5.240	+ 0,4 %   + 760
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	52.670	+ 24,8 %   + 10.470	+ 18,7 %   + 9.840

## Wohnungsbau

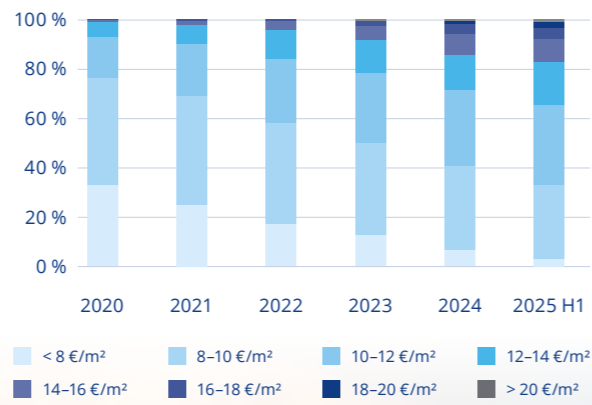
Genehmigungen und Fertigstellungen

82 %



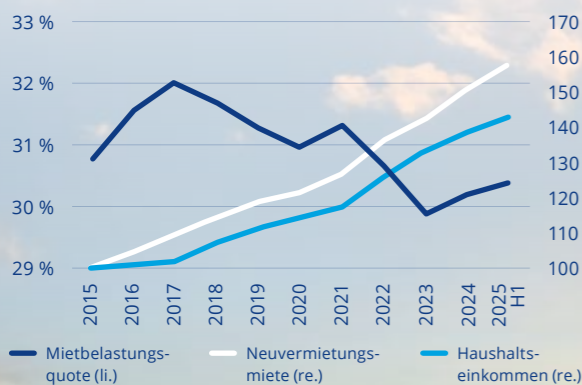
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



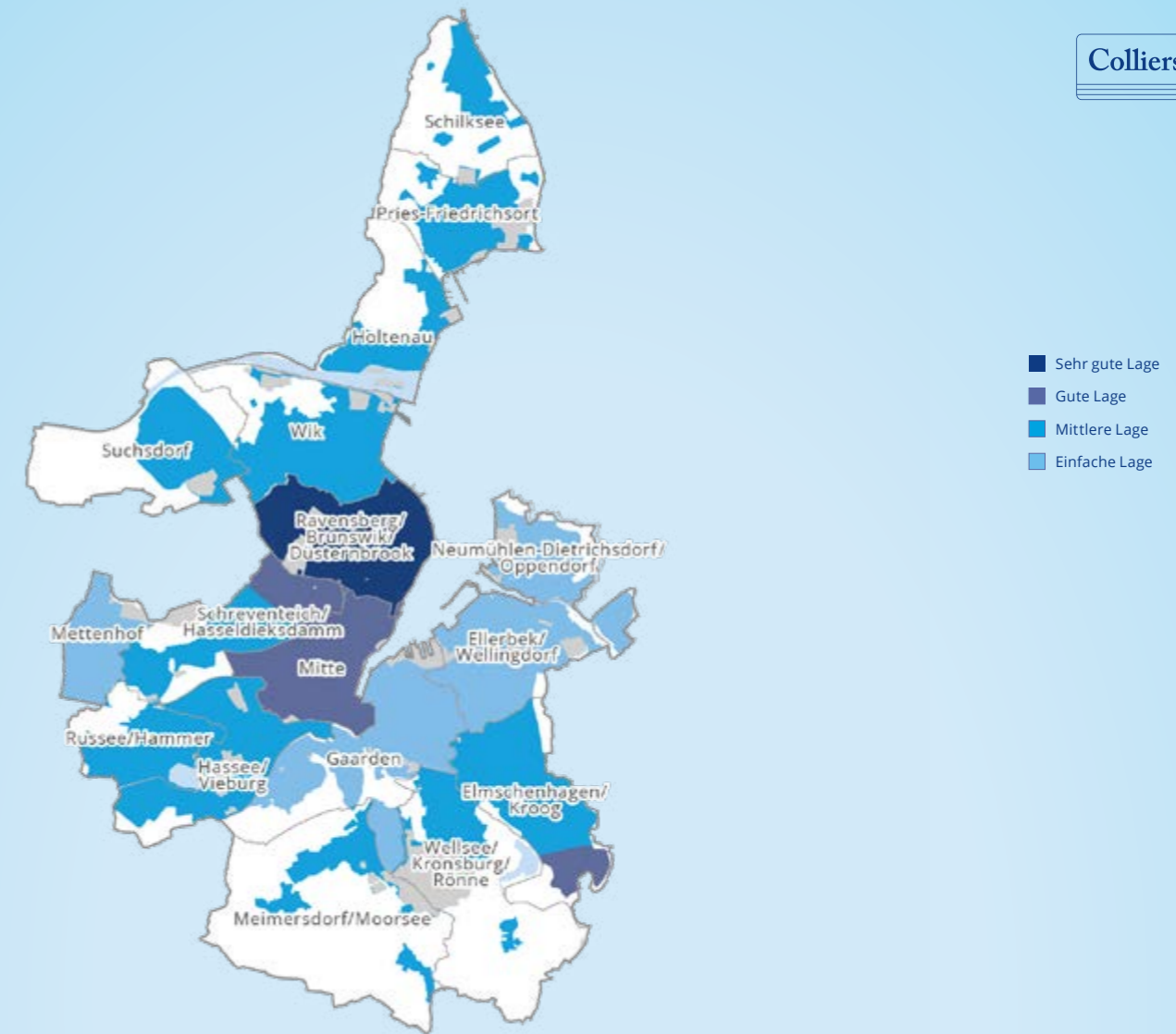
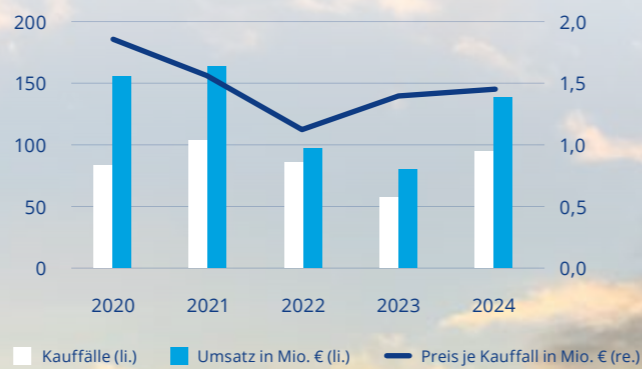
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

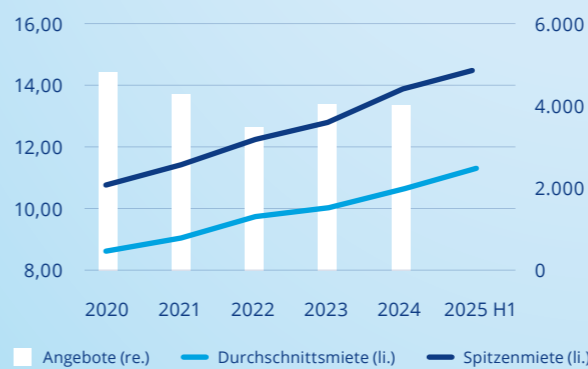


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,00-19,00	11,50-16,50	9,50-14,00	8,00-10,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	17,00-19,50	15,50-20,00	14,50-22,00	13,50-17,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	20,0-25,0	16,0-22,0	15,0-19,0	14,0-17,0	↗
Preis in €/m²	2.600-3.400	1.900-3.100	1.600-2.400	1.500-2.300	↗

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

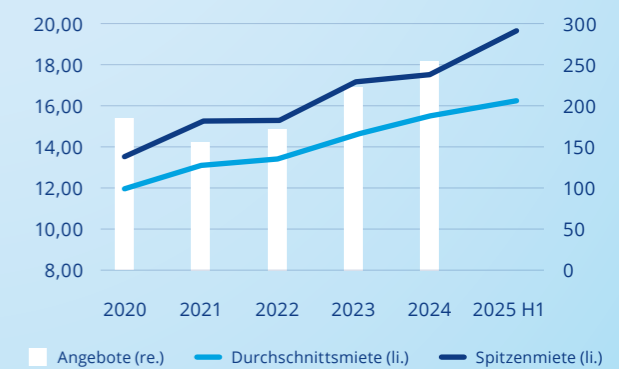
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

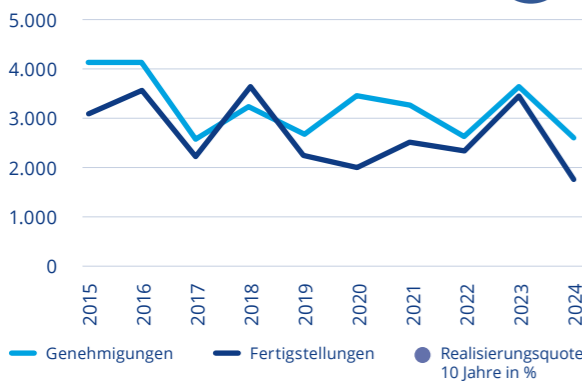
# Köln

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	574.038	- 4,5 %   - 26.991	+ 2,8 %   + 16.054
Bevölkerung	1.028.870	- 5,4 %   - 58.993	+ 2,0 %   + 20.269
BIP (real) in Mrd. €	64,7	+ 1,3 %   + 0,8	+ 7,3 %   + 4,7
Beschäftigte	817.090	+ 3,5 %   + 27.460	+ 1,4 %   + 11.760
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	65.630	+ 27,9 %   + 14.330	+ 19,3 %   + 12.660

## Wohnungsbau

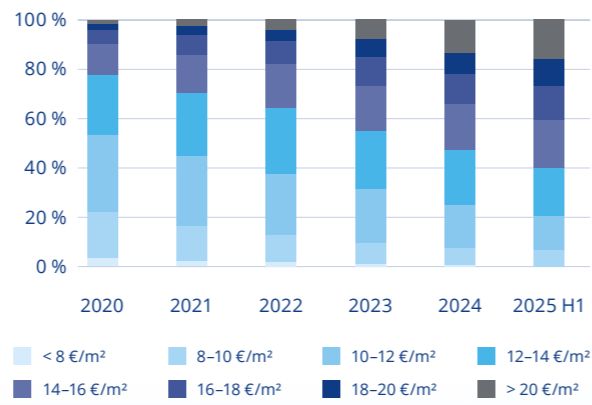
Genehmigungen und Fertigstellungen

83 %



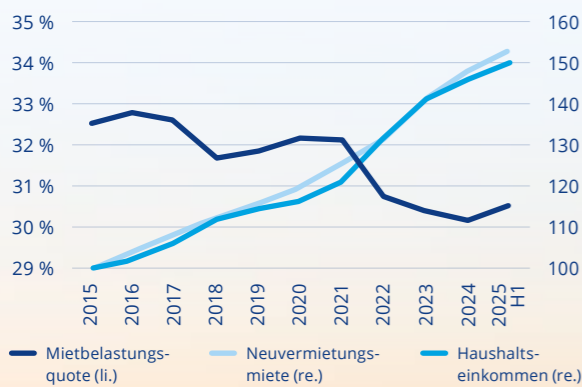
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



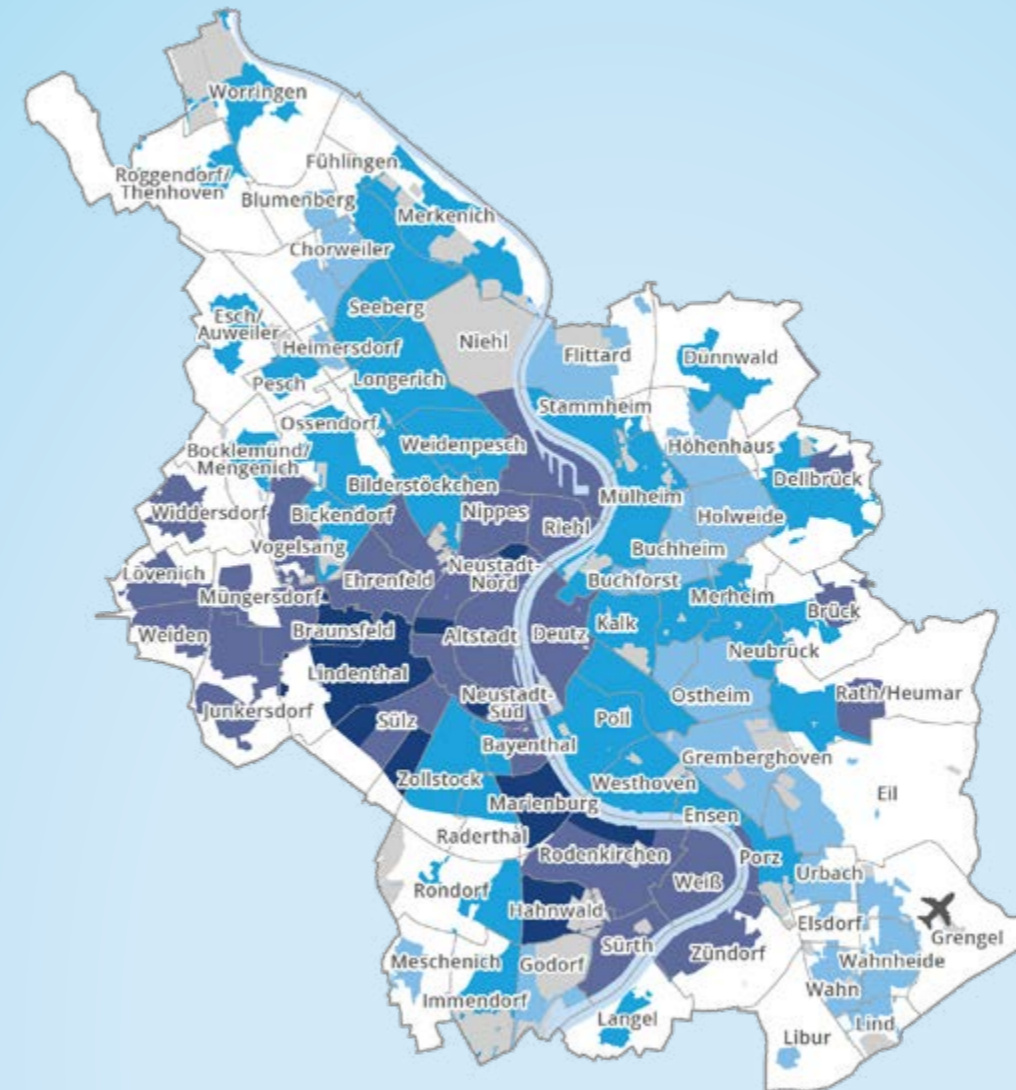
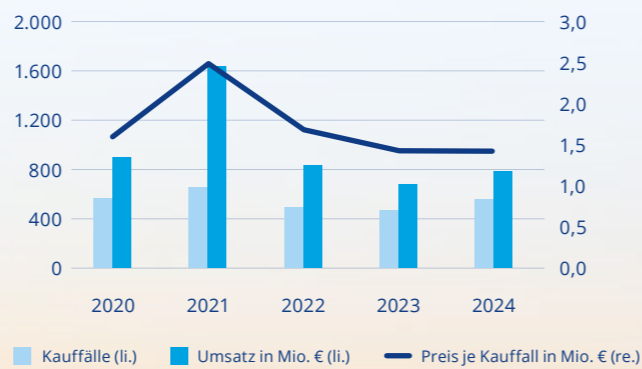
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



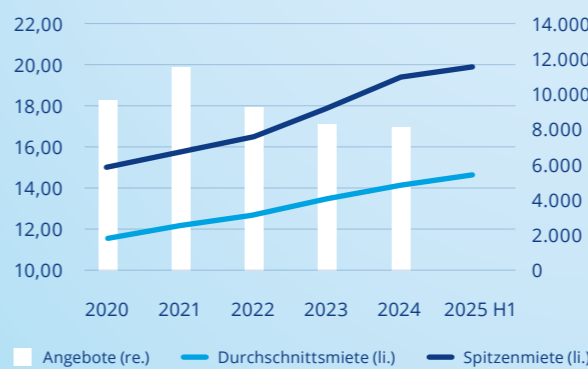
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	17,00-27,50	15,50-23,00	11,50-17,50	9,50-15,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	21,50-27,50	20,50-25,50	15,00-21,00	13,50-18,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	22,0-24,0	18,0-23,0	16,0-21,0	14,5-18,0	→
Preis in €/m²	4.450-7.900	3.350-6.350	2.200-4.400	1.650-3.250	↗

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

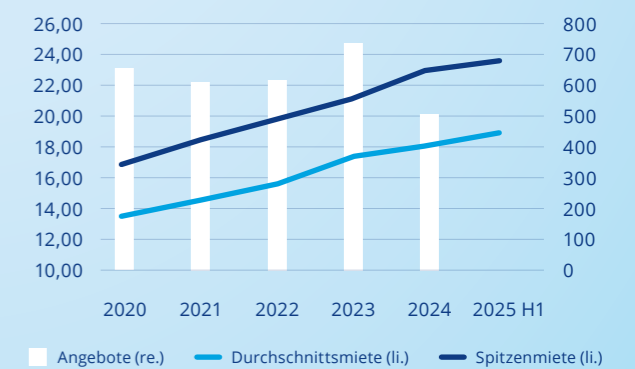
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

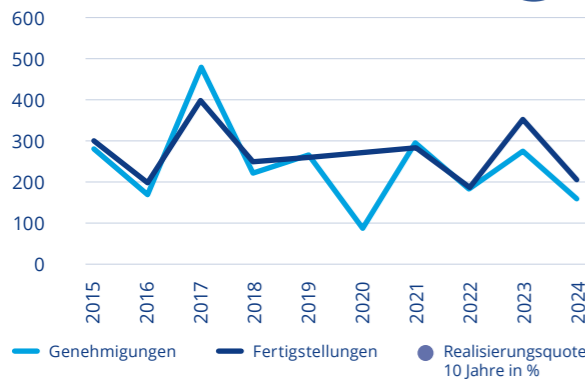
# Krefeld

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	119.926	+ 2,3 %   + 2.701	+ 0,4 %   + 536
Bevölkerung	230.372	+ 1,3 %   + 2.955	- 0,4 %   - 962
BIP (real) in Mrd. €	8,2	- 9,7 %   - 0,9	+ 5,4 %   + 0,4
Beschäftigte	125.690	- 0,3 %   - 380	- 1,0 %   - 1.300
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	57.990	+ 22,7 %   + 10.710	+ 18,2 %   + 10.570

## Wohnungsbau

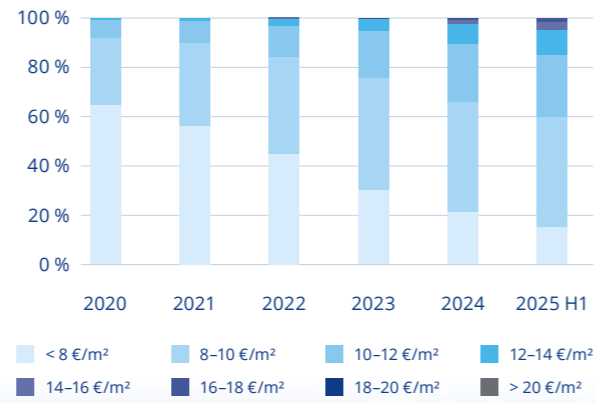
Genehmigungen und Fertigstellungen

112 %



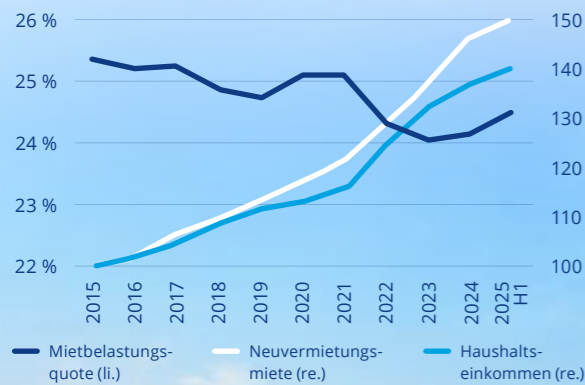
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



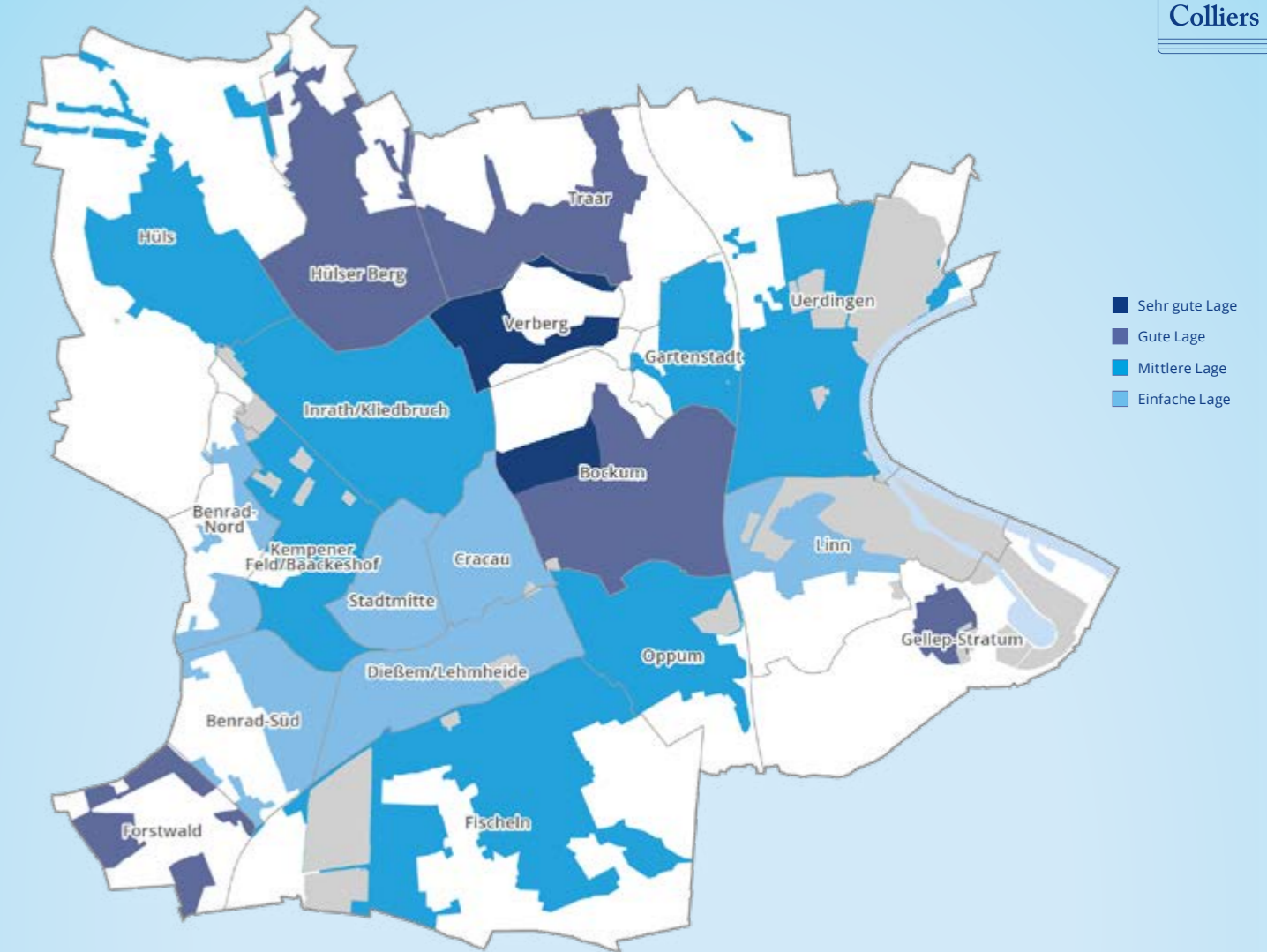
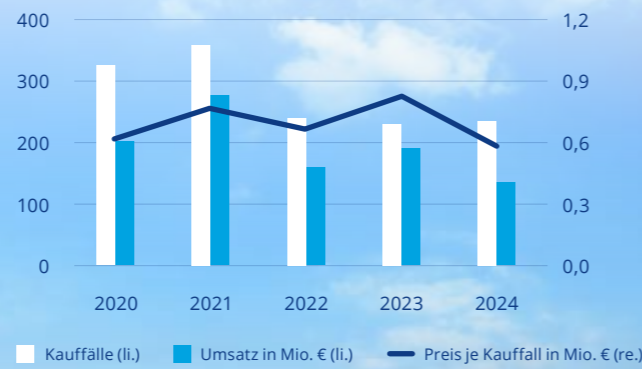
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

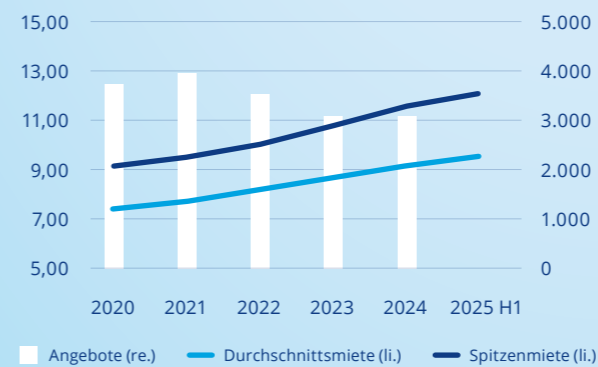


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,00-13,50	10,00-14,00	8,50-12,00	7,50-10,50	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	15,50-17,00	14,00-15,00	12,00-15,00	10,00-14,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	14,0-19,0	12,5-16,0	11,0-14,0	9,0-13,0	→
Preis in €/m²	1.850-3.100	1.500-2.700	1.100-2.000	800-1.650	→

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

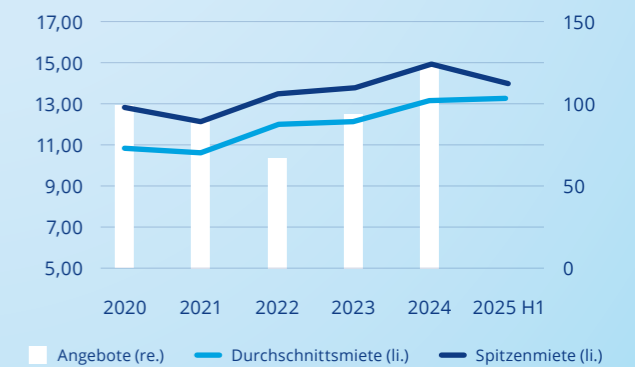
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in Euro / m² und Angebot



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



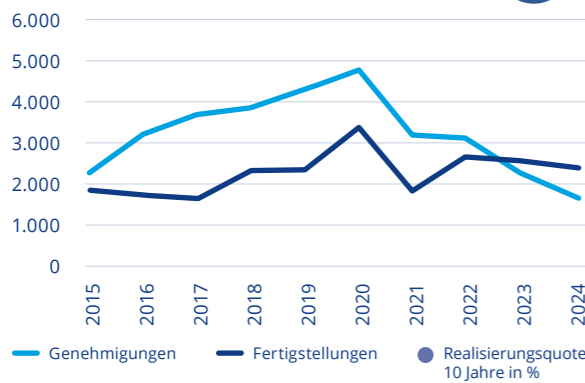
# Leipzig

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	360.161	+ 3,8 %   + 13.293	+ 4,2 %   + 15.030
Bevölkerung	613.421	+ 3,4 %   + 20.276	+ 3,7 %   + 22.864
BIP (real) in Mrd. €	22,4	+ 2,4 %   + 0,5	+ 9,1 %   + 2,0
Beschäftigte	365.560	+ 5,7 %   + 19.650	+ 0,8 %   + 2.790
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	52.480	+ 24,3 %   + 10.270	+ 22,2 %   + 11.640

## Wohnungsbau

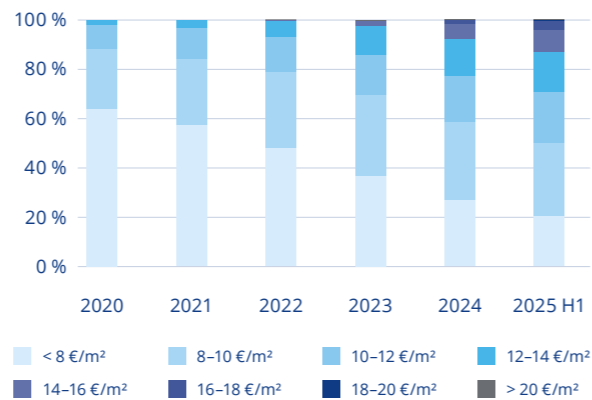
Genehmigungen und Fertigstellungen

70 %



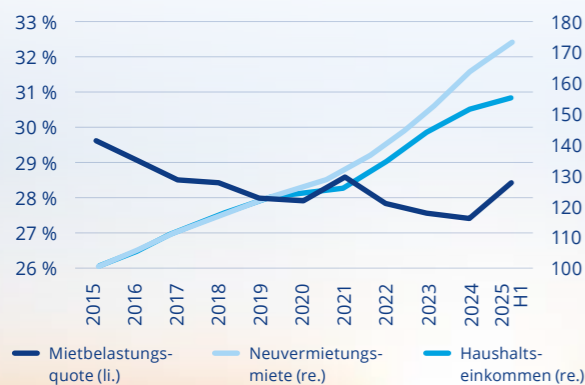
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



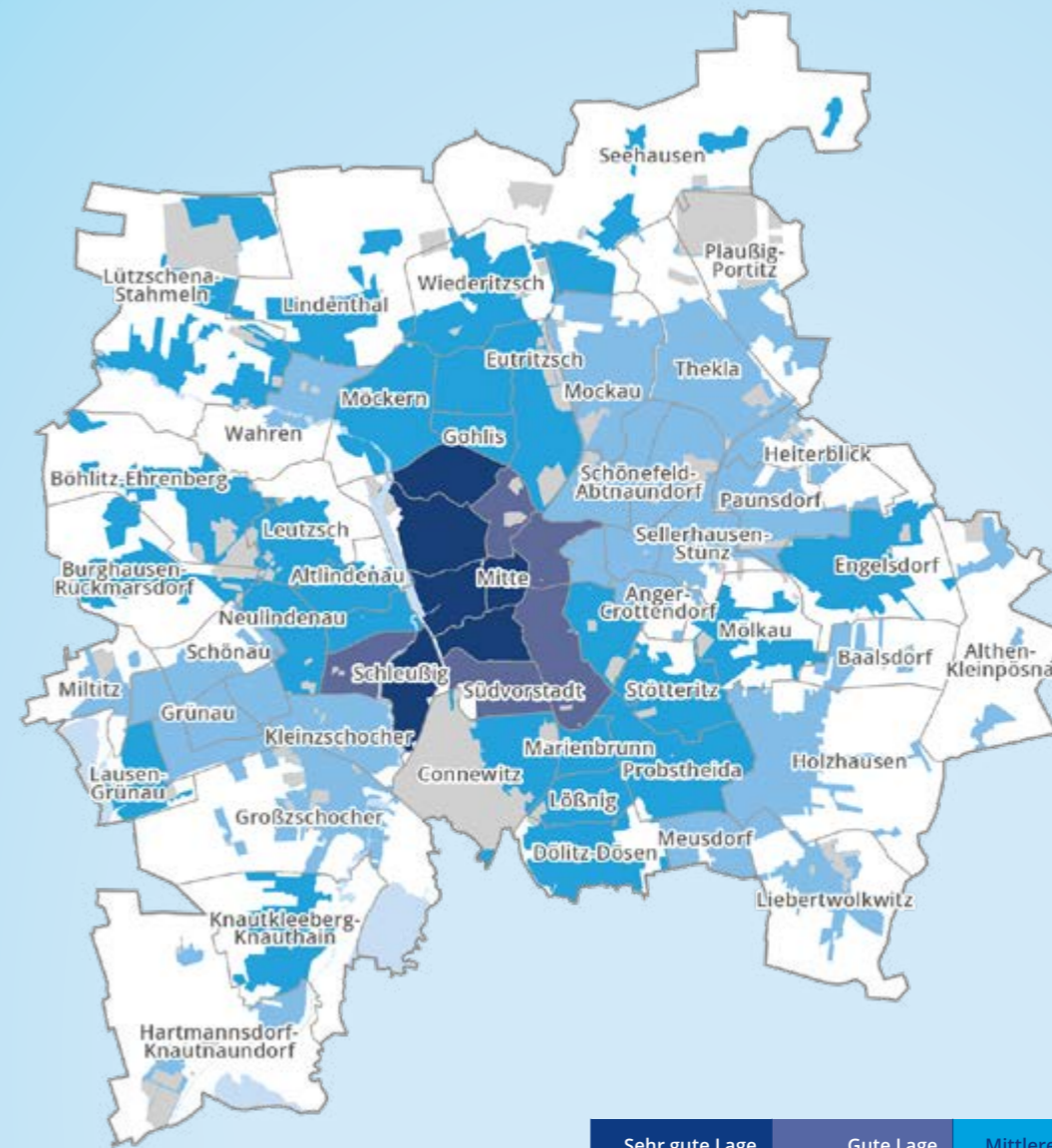
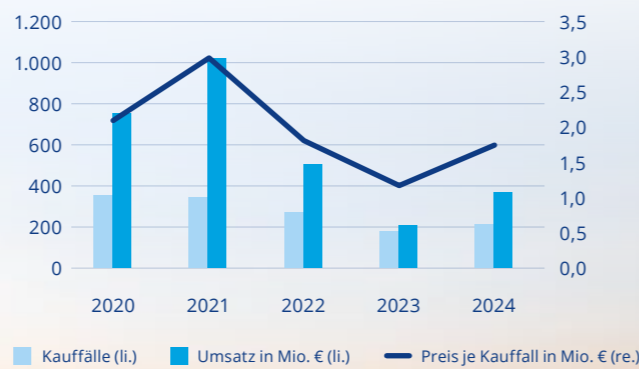
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



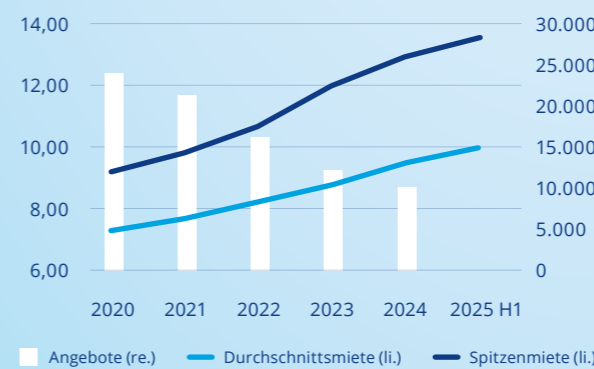
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,00-16,00	10,00-14,50	8,00-12,50	7,00-11,50	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	17,00-21,00	16,00-19,50	14,00-17,00	12,50-15,00	↑
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	21,5-24,0	20,5-22,5	17,5-20,0	16,0-18,0	→
Preis in €/m²	2.100-2.400	1.800-2.200	1.400-1.850	1.200-1.550	↑

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

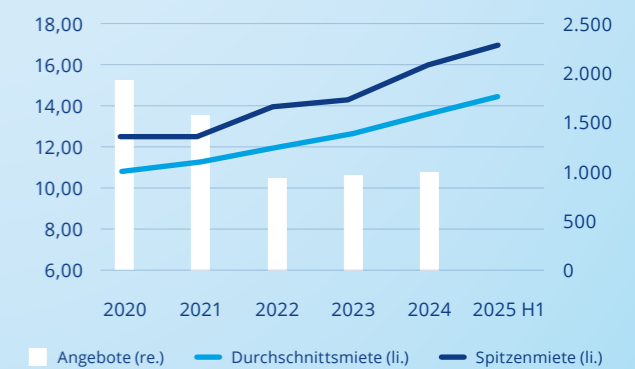
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



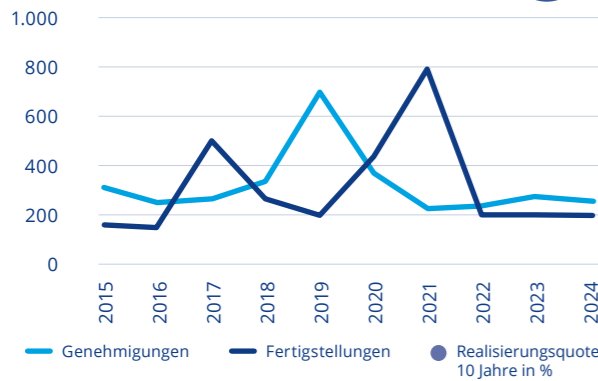
Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, Lokaler Gutachterausschuss, Colliers

# Leverkusen

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	87.461	+ 3,6 %   + 3.065	+ 1,2 %   + 1.068
Bevölkerung	168.130	+ 2,7 %   + 4.401	+ 0,4 %   + 592
BIP (real) in Mrd. €	6,8	- 17,6 %   - 1,4	+ 8,8 %   + 0,6
Beschäftigte	83.600	+ 0,3 %   + 220	- 0,4 %   - 330
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	62.740	+ 22,8 %   + 11.650	+ 20,1 %   + 12.630

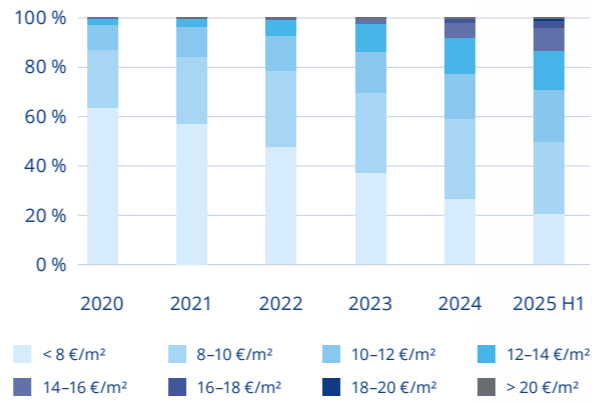
## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen 97 %



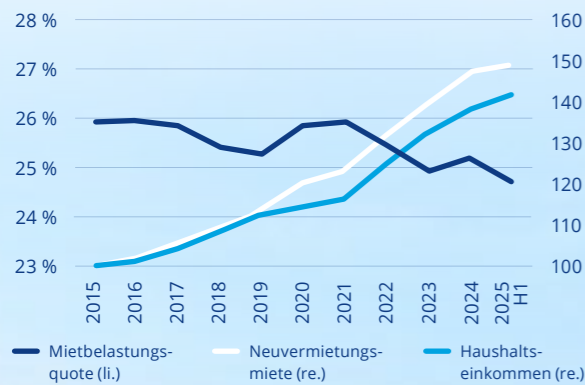
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



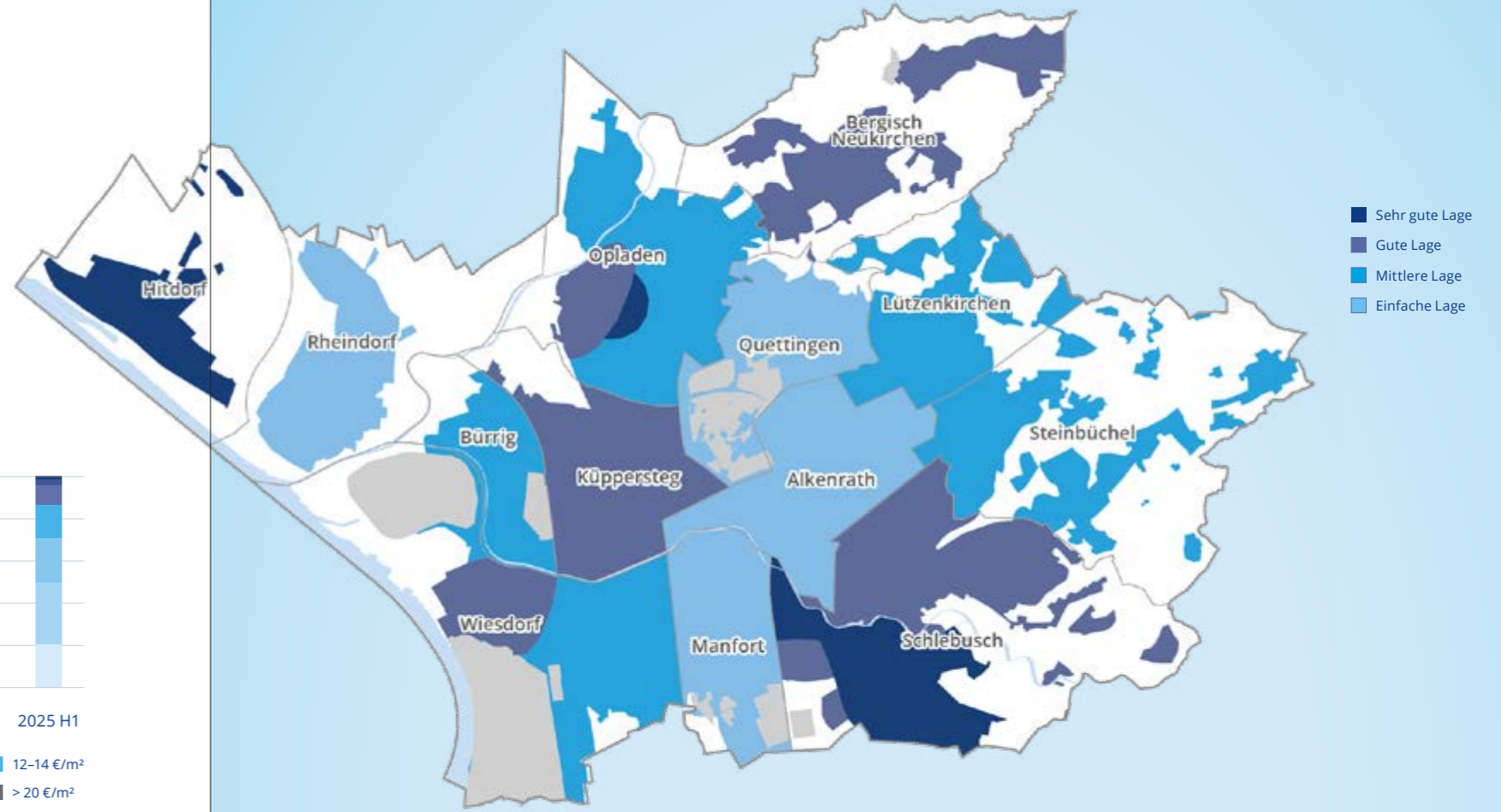
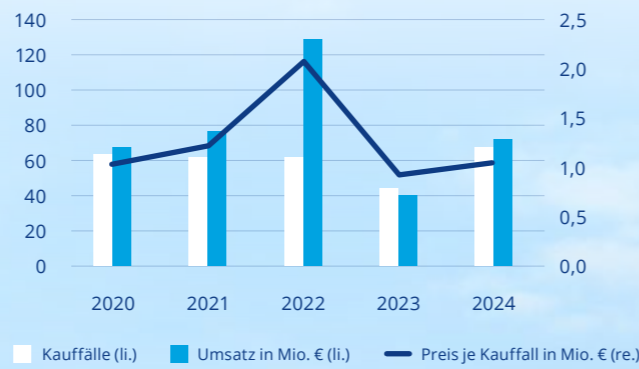
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

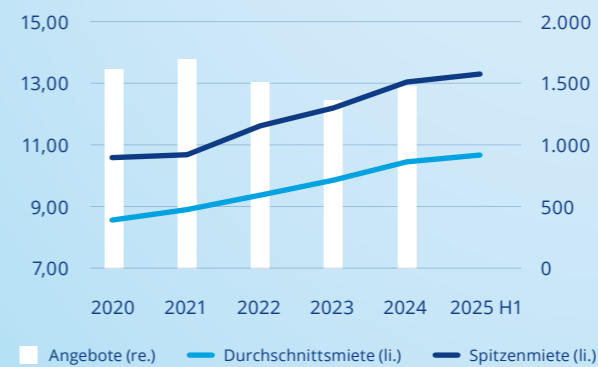


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,00-16,00	10,50-14,00	9,00-13,00	8,00-11,50	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,00-18,00	15,00-16,50	13,50-16,00	9,00-16,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	15,0-19,0	14,0-16,0	12,5-15,0	10,0-13,5	→
Preis in €/m²	2.150-3.650	1.750-2.700	1.350-2.350	950-1.850	→

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

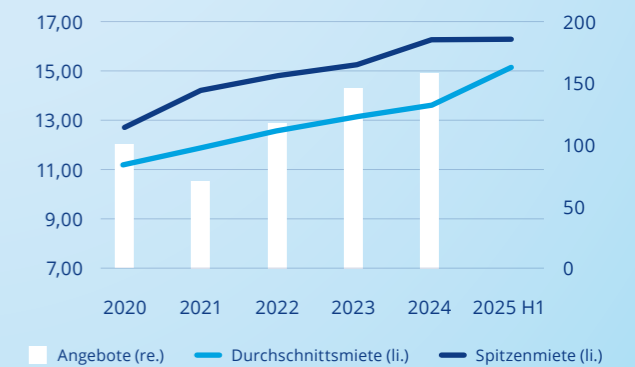
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

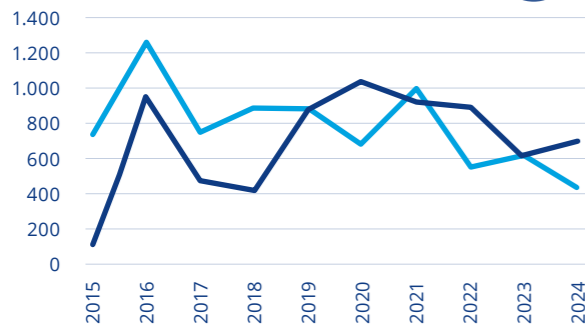
# Lübeck

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	129.699	+ 1,2 %   + 1.575	+ 0,9 %   + 1.114
Bevölkerung	217.326	+ 0,4 %   + 796	+ 0,2 %   + 413
BIP (real) in Mrd. €	9,8	+ 6,0 %   + 0,6	+ 6,9 %   + 0,7
Beschäftigte	137.780	+ 3,0 %   + 3.960	+ 0,2 %   + 230
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	54.740	+ 23,6 %   + 10.440	+ 19,1 %   + 10.450

## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

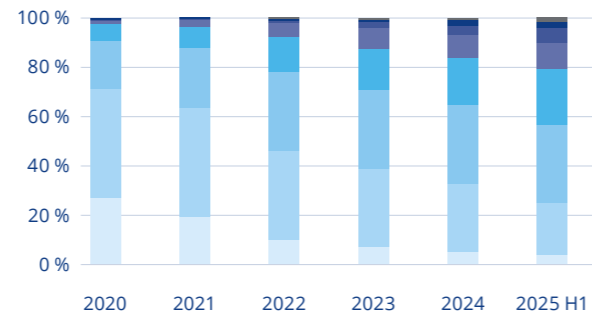
90 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



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

## Mietbelastungsquote

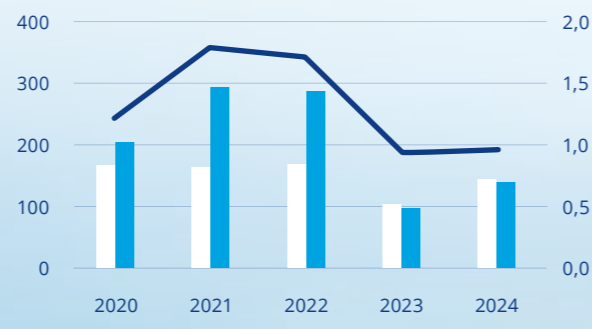
Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



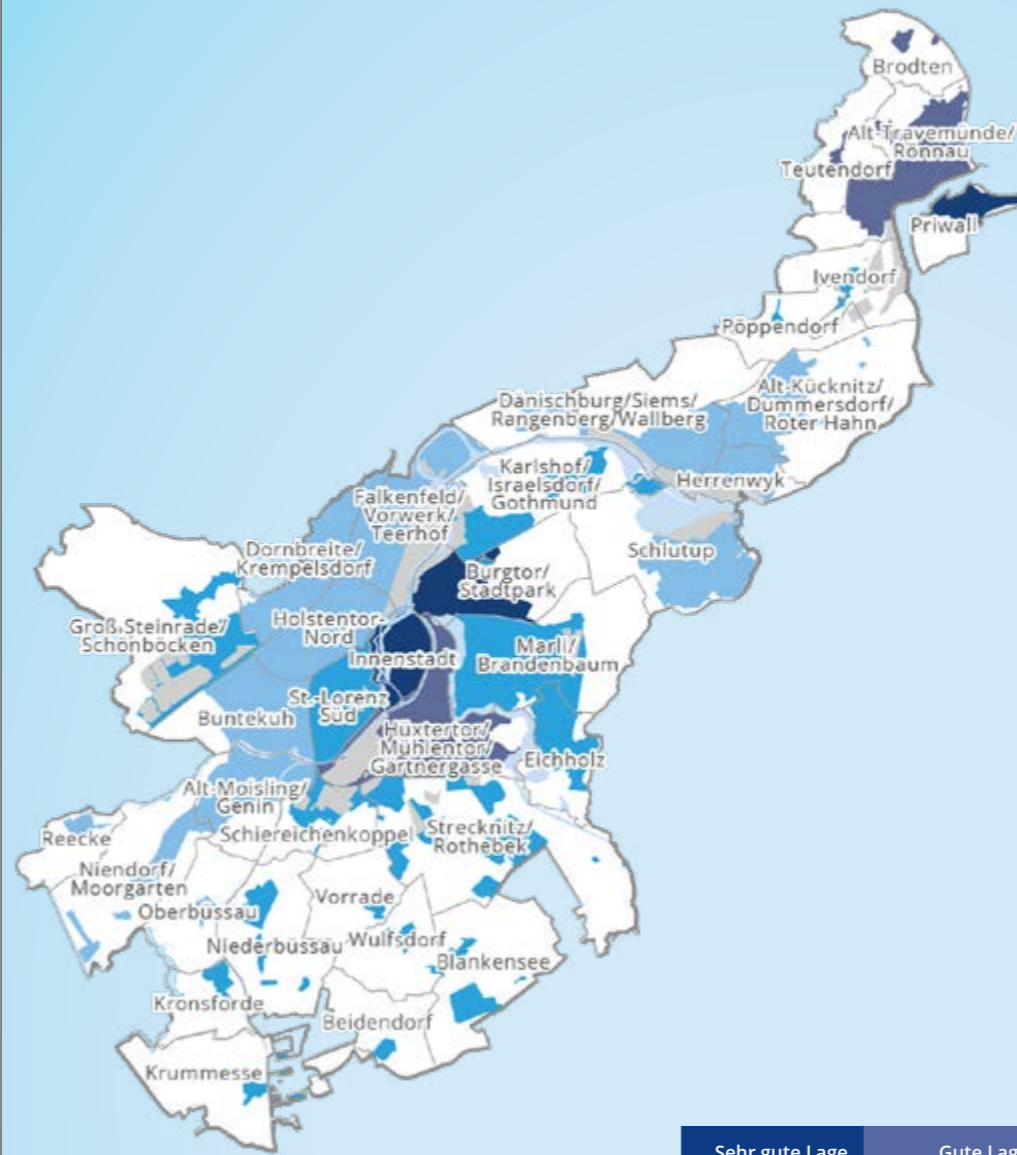
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungsrente (re.) — Haushaltseinkommen (re.)

## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



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



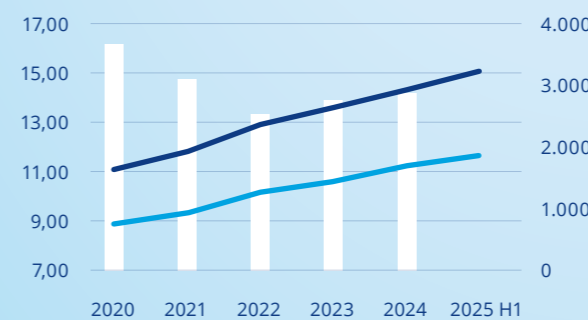
■ Sehr gute Lage  
■ Gute Lage  
■ Mittlere Lage  
■ Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,00-20,00	11,00-16,50	9,50-13,50	8,00-11,50	↗
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	15,50-20,50	14,50-18,50	13,50-18,00	13,00-15,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,5-25,0	16,5-21,0	14,5-18,0	12,5-15,5	↗
Preis in €/m²	2.600-3.400	2.200-3.000	1.600-2.500	1.400-1.800	↗

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

## Bestandswohnungen

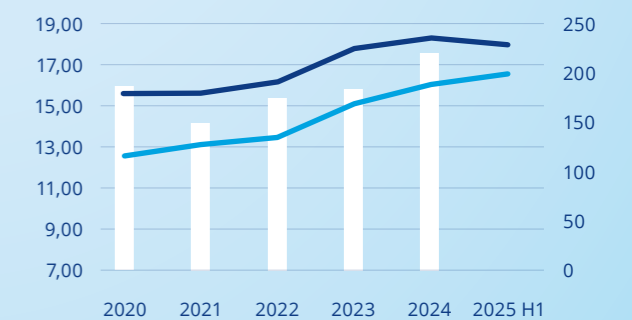
Mieten in €/m² und Angebot



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

## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

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



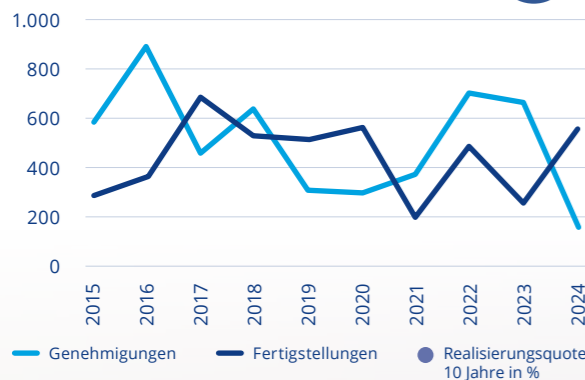
# Ludwigshafen am Rhein

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	93.848	+ 3,5 %   + 3.189	+ 2,5 %   + 2.340
Bevölkerung	176.406	+ 2,4 %   + 4.153	+ 1,3 %   + 2.279
BIP (real) in Mrd. €	10,3	- 23,9 %   - 3,2	+ 4,2 %   + 0,4
Beschäftigte	125.740	- 1,2 %   - 1.580	- 2,9 %   - 3.620
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	60.110	+ 26,8 %   + 12.690	+ 17,8 %   + 10.700

## Wohnungsbau

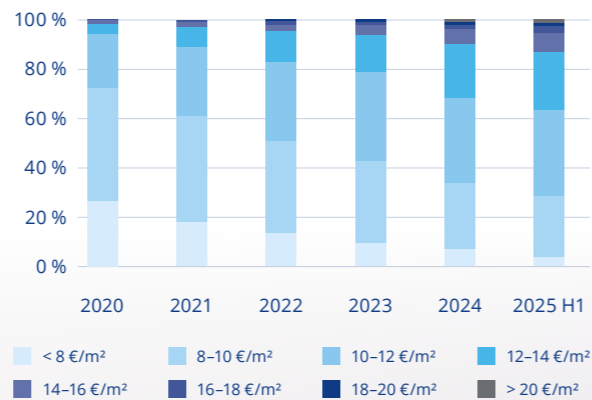
Genehmigungen und Fertigstellungen

87 %



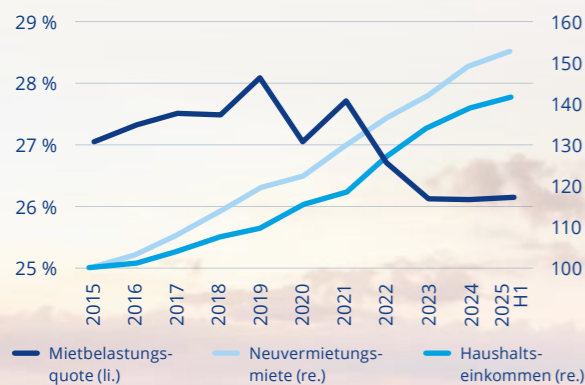
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



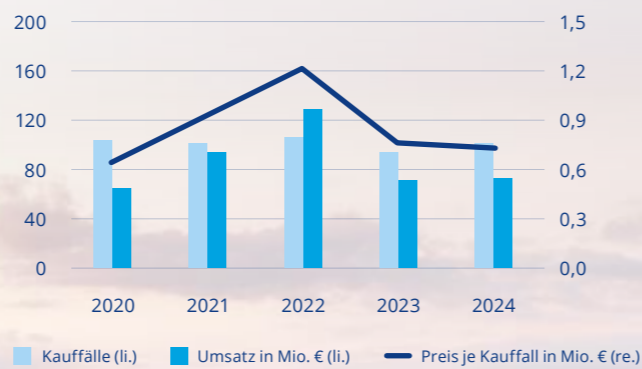
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



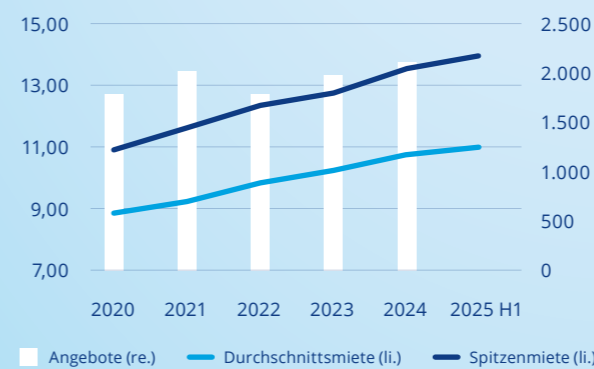
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,00-17,00	10,50-14,50	9,50-13,50	8,50-12,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,50-20,50	13,00-14,50	13,00-13,50	12,50-13,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	15,0-17,0	15,0-16,0	13,0-14,0	12,0-13,0	→
Preis in €/m²	2.300-2.700	2.000-2.300	1.750-2.000	1.500-1.750	→

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

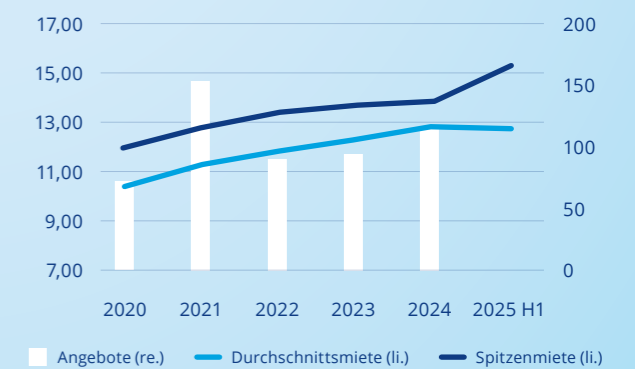
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



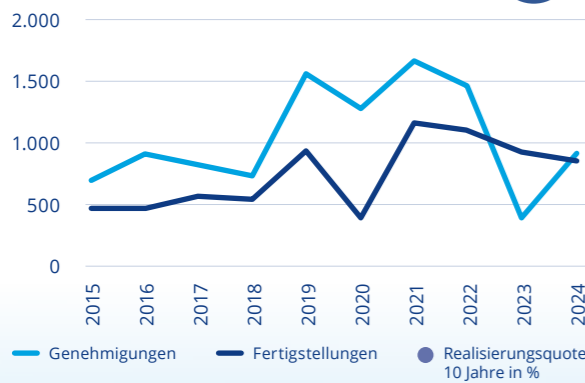
# Magdeburg

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	137.089	+ 2,7 %   + 3.626	+ 0,6 %   + 847
Bevölkerung	242.742	+ 2,2 %   + 5.177	+ 0,0 %   + 90
BIP (real) in Mrd. €	7,9	- 2,3 %   - 0,2	+ 4,2 %   + 0,3
Beschäftigte	140.430	+ 1,2 %   + 1.700	- 2,5 %   - 3.500
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	51.430	+ 26,1 %   + 10.660	+ 20,5 %   + 10.550

## Wohnungsbau

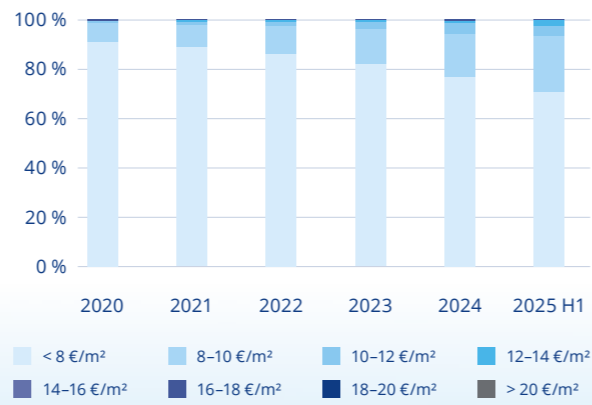
Genehmigungen und Fertigstellungen

71 %



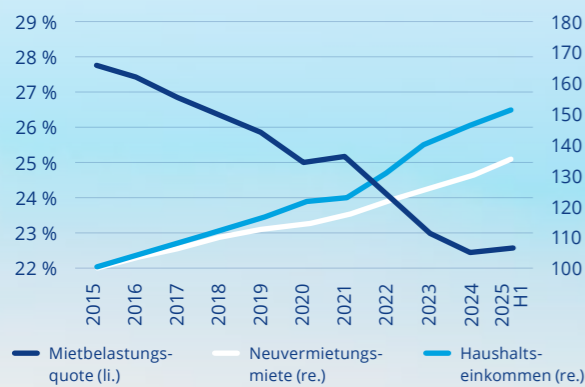
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



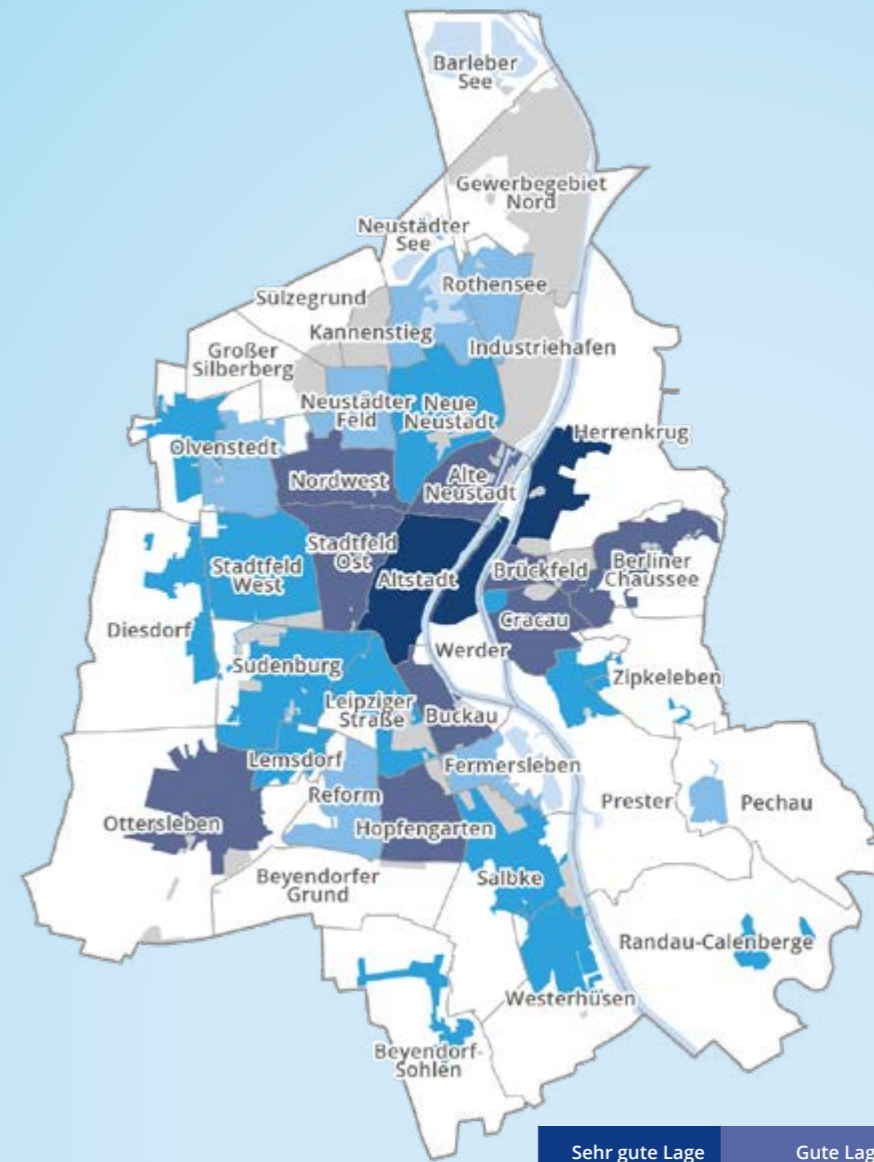
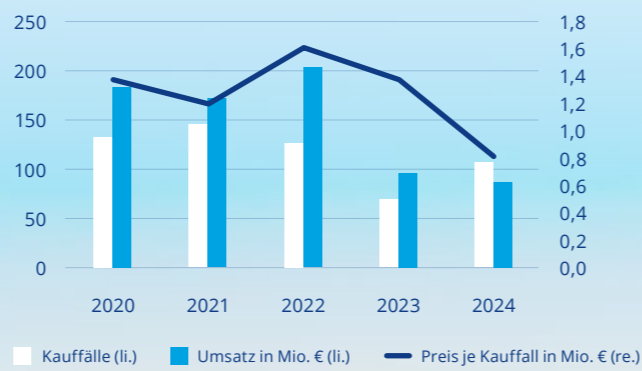
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

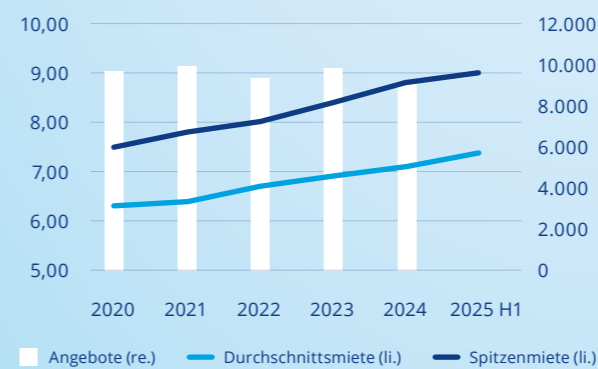


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	7,50-12,00	7,00-10,00	6,50-9,00	5,50-7,00	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,50-15,50	11,00-14,50	10,50-13,50	9,00-12,50	↑
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	17,5-20,5	16,0-19,0	14,5-17,0	12,0-15,0	→
Preis in €/m²	1.500-1.900	1.450-1.650	1.100-1.500	1.000-1.200	↗

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

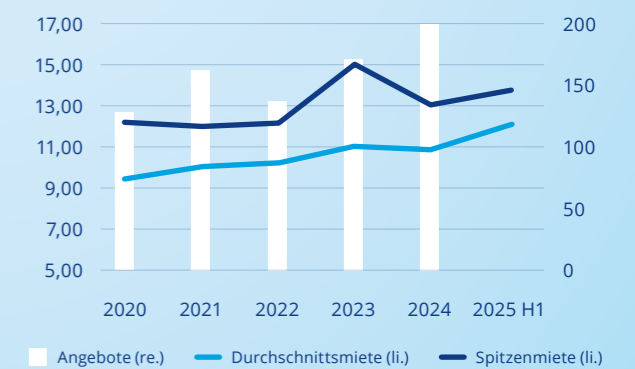
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



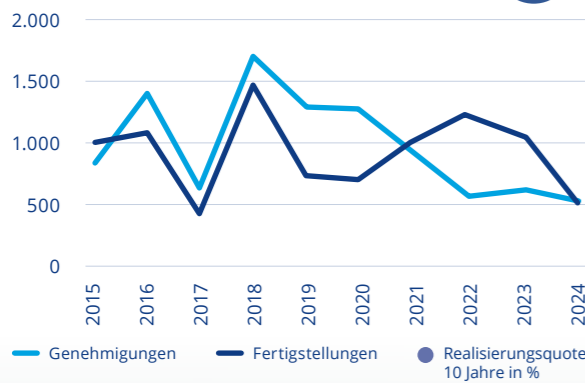
# Mainz

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	125.918	+ 4,3 %   + 5.157	+ 4,3 %   + 5.425
Bevölkerung	225.339	+ 3,1 %   + 6.761	+ 3,1 %   + 6.925
BIP (real) in Mrd. €	13,6	+ 13,3 %   + 1,6	+ 0,1 %   + 0,0
Beschäftigte	165.030	+ 2,6 %   + 4.170	- 1,3 %   - 2.140
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	60.910	+ 19,8 %   + 10.070	+ 16,6 %   + 10.140

## Wohnungsbau

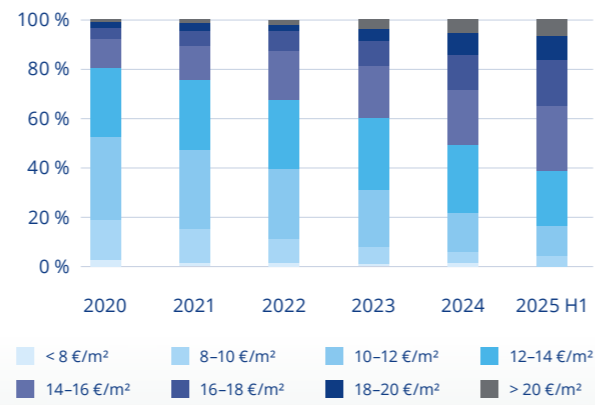
Genehmigungen und Fertigstellungen

95 %



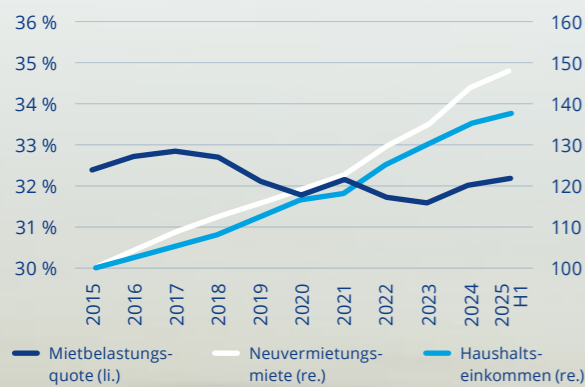
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



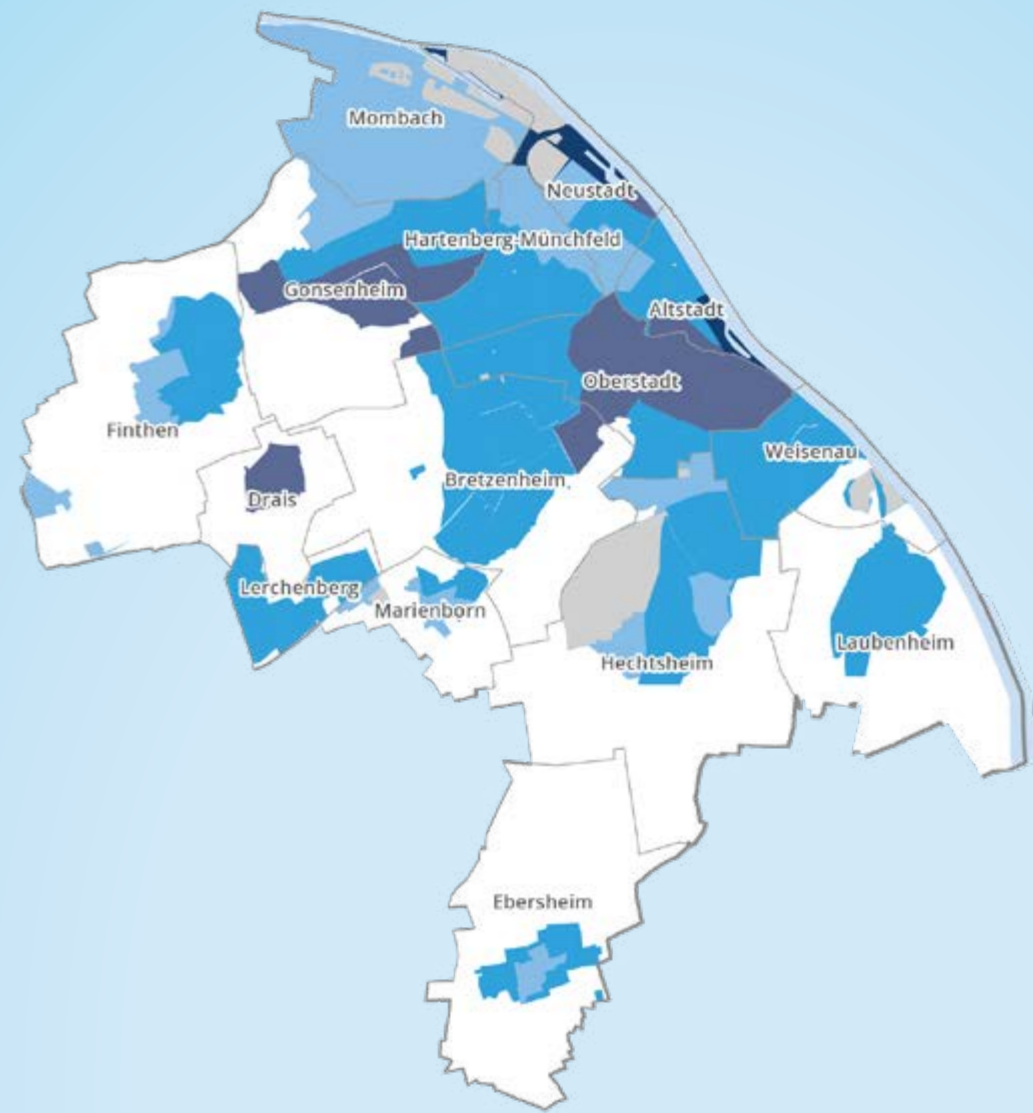
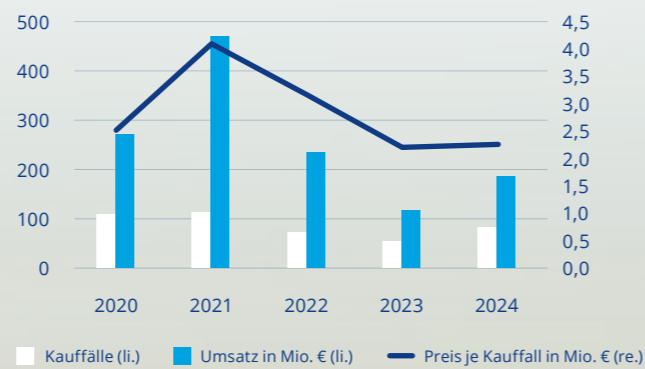
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



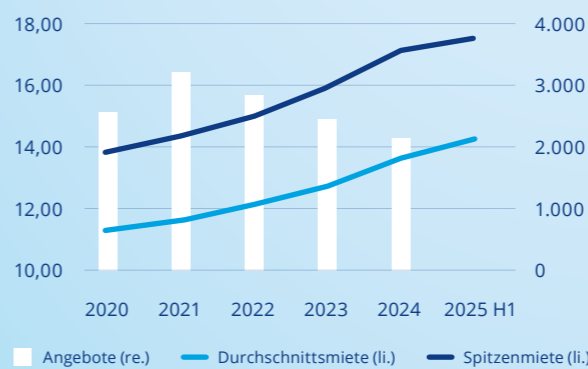
■ Sehr gute Lage  
 ■ Gute Lage  
 ■ Mittlere Lage  
 ■ Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	16,50–20,00	14,00–18,50	12,50–17,50	10,50–15,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	19,50–22,00	16,00–19,50	15,00–19,00	15,00–18,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,0–22,0	17,0–21,0	15,0–17,5	14,0–16,5	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	2.300–3.600	2.100–2.900	1.900–2.300	1.400–1.900	→

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

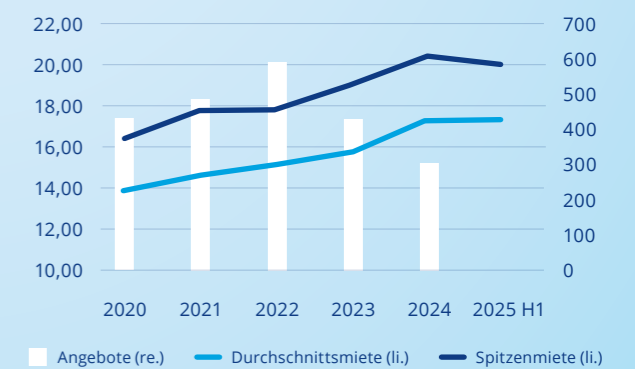
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m<sup>2</sup> und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m<sup>2</sup> und Angebot



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



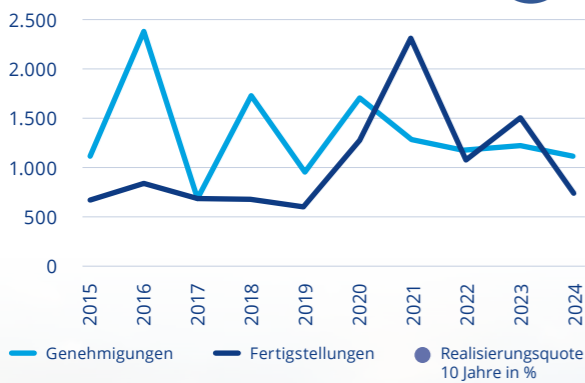
# Mannheim

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	174.748	+ 3,5 %   + 5.912	+ 3,3 %   + 5.842
Bevölkerung	317.795	+ 2,3 %   + 7.137	+ 2,2 %   + 7.122
BIP (real) in Mrd. €	19,7	- 3,2 %   - 0,7	+ 5,5 %   + 1,1
Beschäftigte	245.160	+ 1,6 %   + 3.920	- 1,6 %   - 3.980
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	58.270	+ 25,5 %   + 11.830	+ 18,0 %   + 10.460

## Wohnungsbau

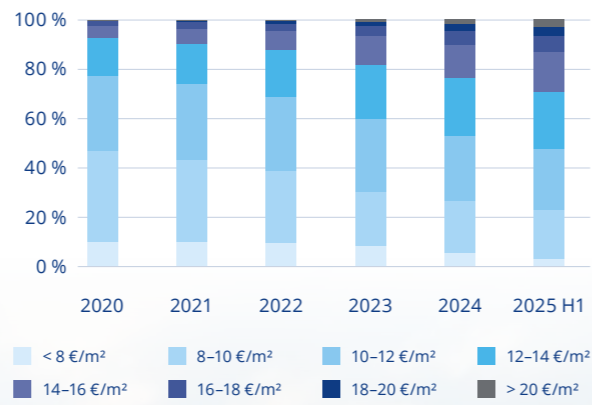
Genehmigungen und Fertigstellungen

78 %



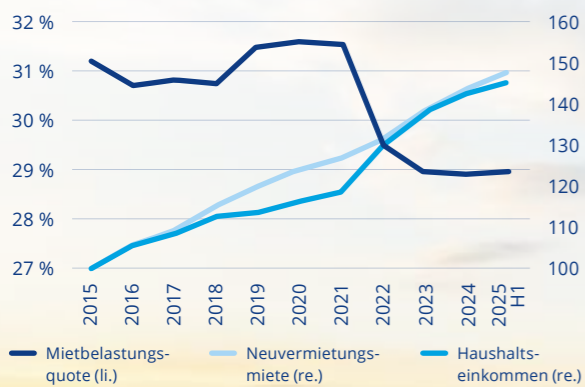
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



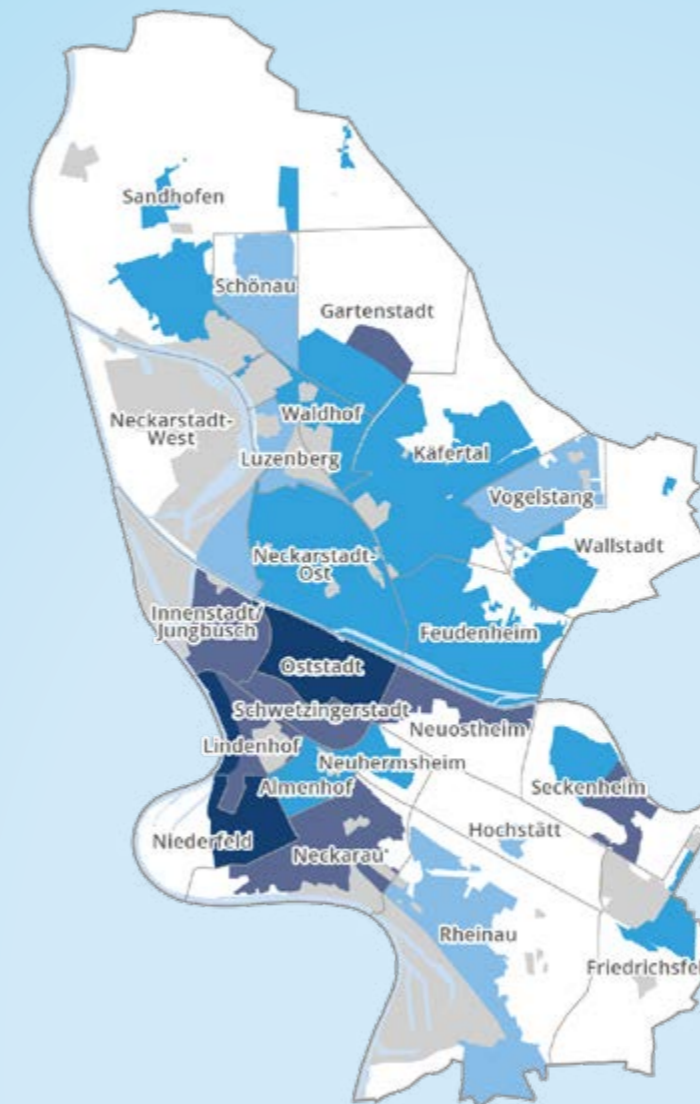
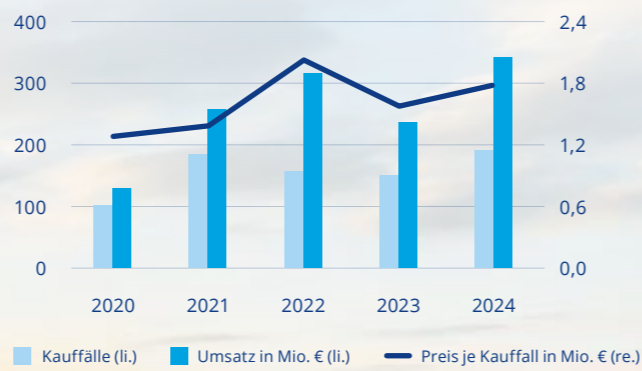
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



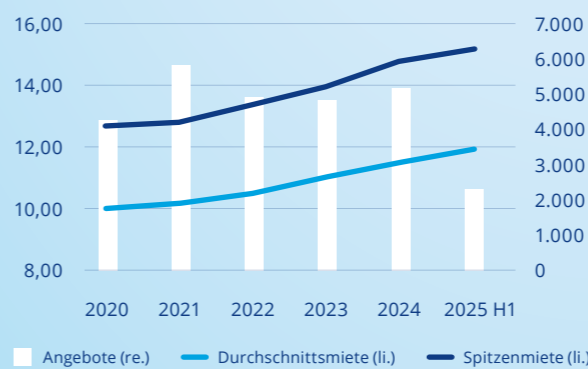
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,50-20,00	11,50-16,50	10,50-12,50	9,00-11,50	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	16,50-20,50	15,50-18,50	14,50-16,50	13,50-15,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,0-20,0	16,0-18,0	13,0-15,0	12,0-14,0	→
Preis in €/m²	3.500-4.000	2.500-3.000	1.800-2.300	1.500-1.800	→

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

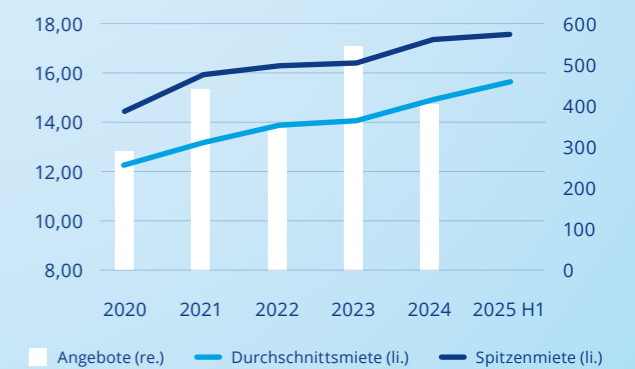
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



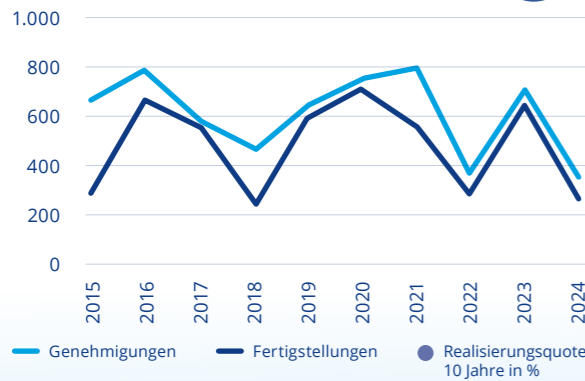
# Mönchengladbach

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	140.348	+ 3,8 %   + 5.097	+ 1,6 %   + 2.293
Bevölkerung	268.323	+ 2,8 %   + 7.289	+ 0,8 %   + 2.111
BIP (real) in Mrd. €	8,6	- 0,8 %   - 0,1	+ 5,6 %   + 0,5
Beschäftigte	142.200	+ 2,8 %   + 3.880	- 0,4 %   - 550
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	57.540	+ 24,5 %   + 11.320	+ 18,3 %   + 10.530

## Wohnungsbau

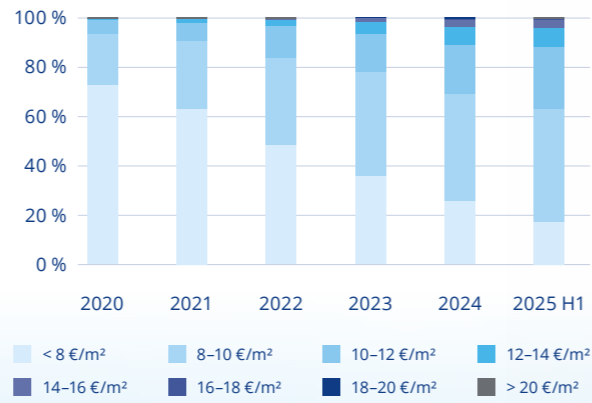
Genehmigungen und Fertigstellungen

78 %



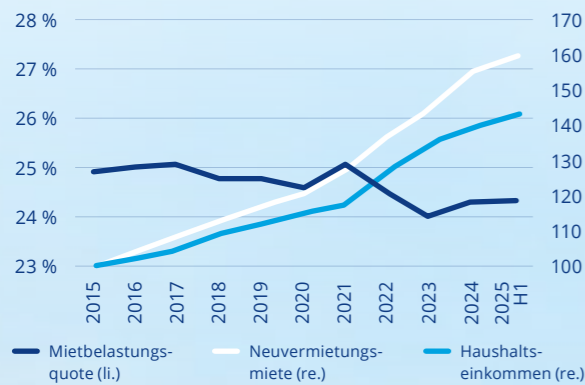
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



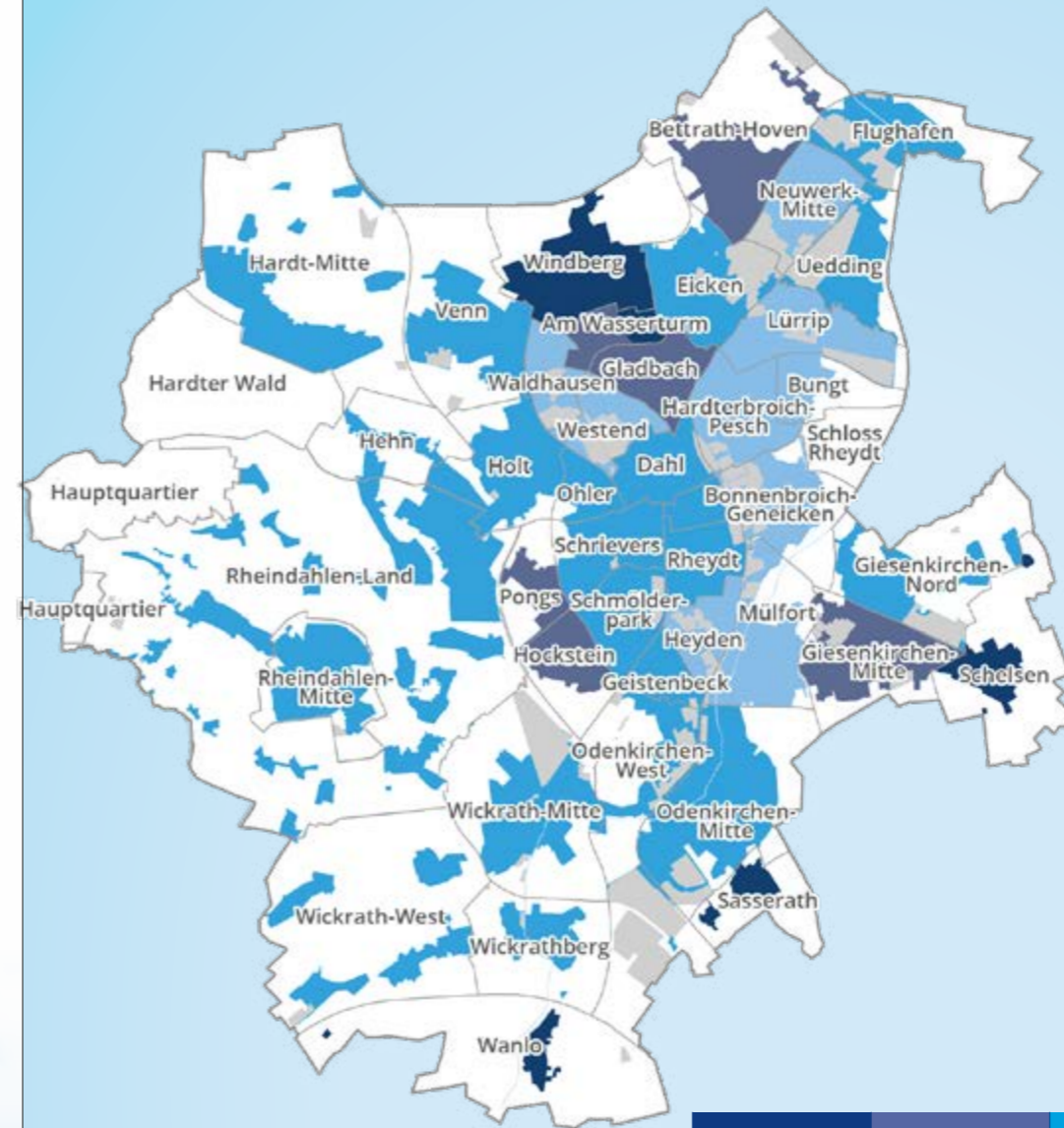
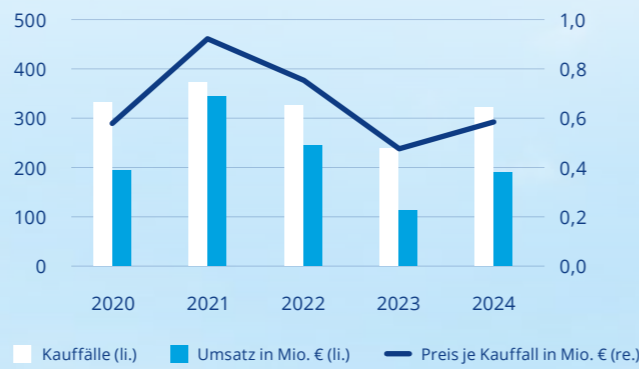
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



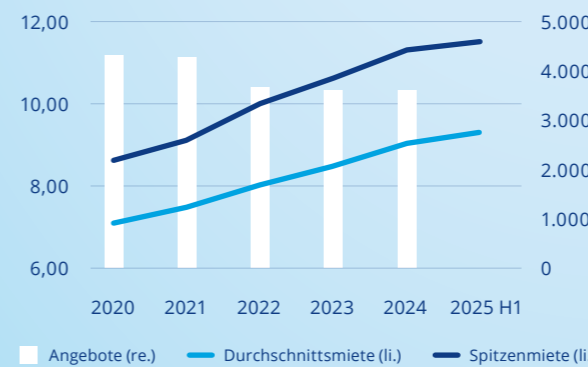
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	9,50-14,00	9,50-13,00	8,00-11,00	7,50-10,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-16,50	12,00-16,00	12,00-15,00	10,00-13,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	16,0-19,5	14,0-17,0	13,0-15,0	10,0-13,0	→
Preis in €/m²	1.800-3.300	1.600-2.650	1.350-2.000	900-1.550	→

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

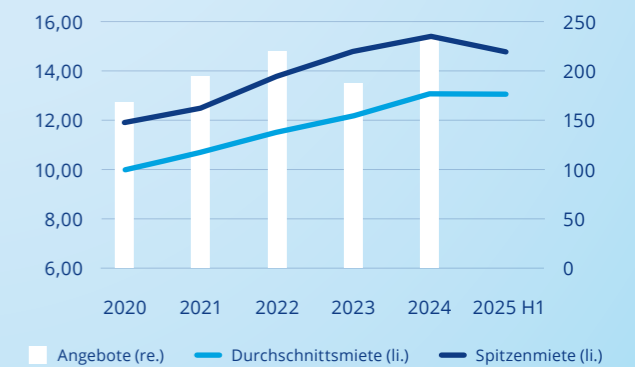
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

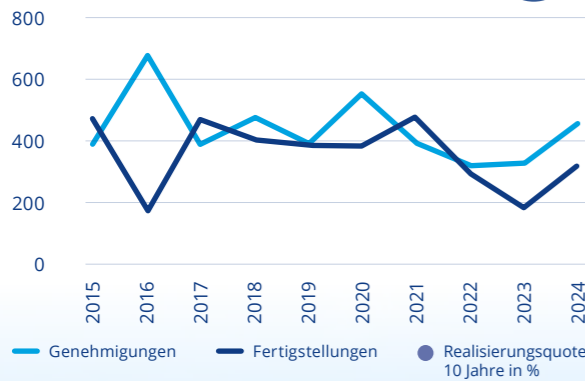
# Mülheim an der Ruhr

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	90.394	+ 2,2 %   + 1.984	+ 0,9 %   + 815
Bevölkerung	172.833	+ 1,3 %   + 2.201	- 0,1 %   - 198
BIP (real) in Mrd. €	5,8	- 2,5 %   - 0,1	+ 5,6 %   + 0,3
Beschäftigte	80.040	- 0,6 %   - 520	- 2,2 %   - 1.780
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	62.540	+ 23,3 %   + 11.820	+ 18,3 %   + 11.470

## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

82 %



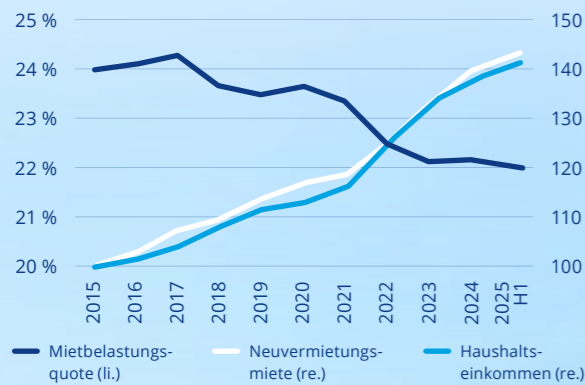
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



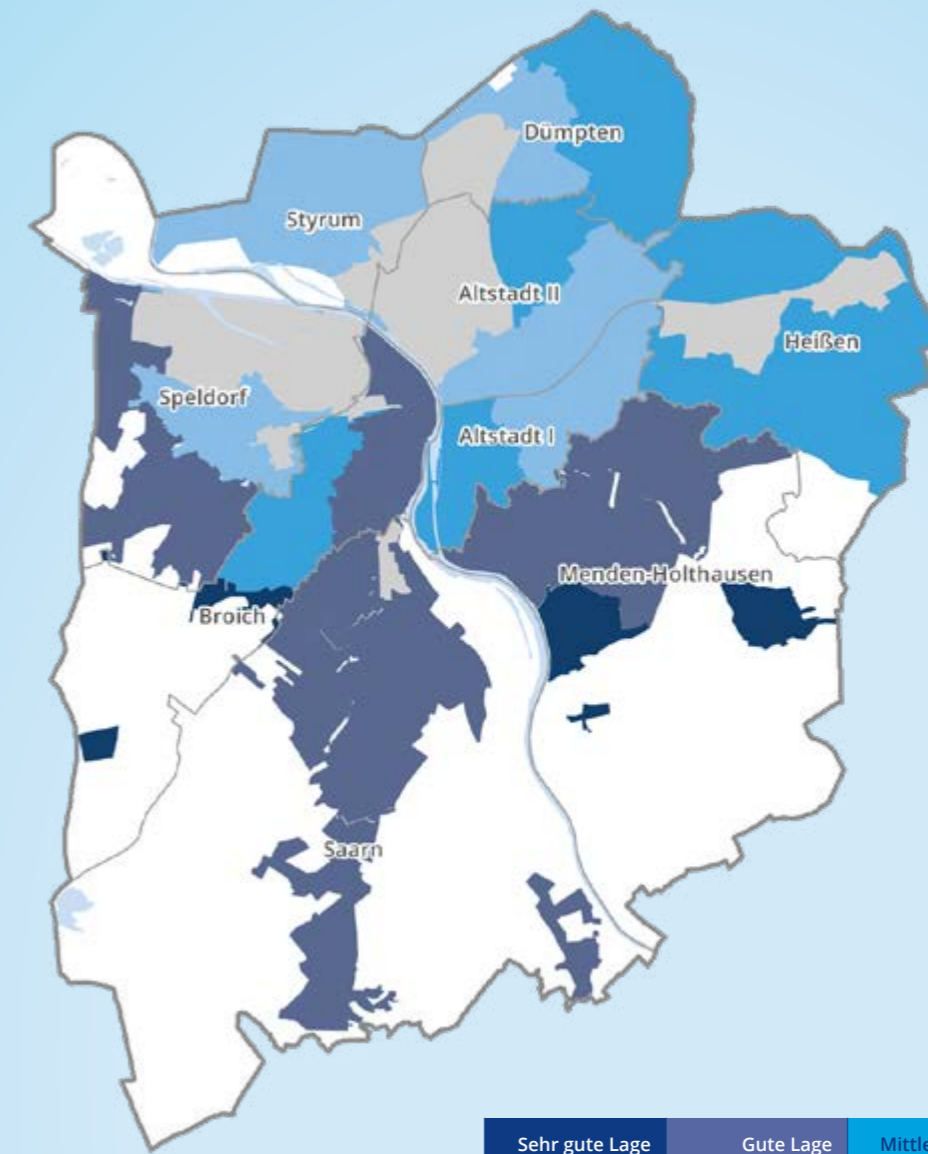
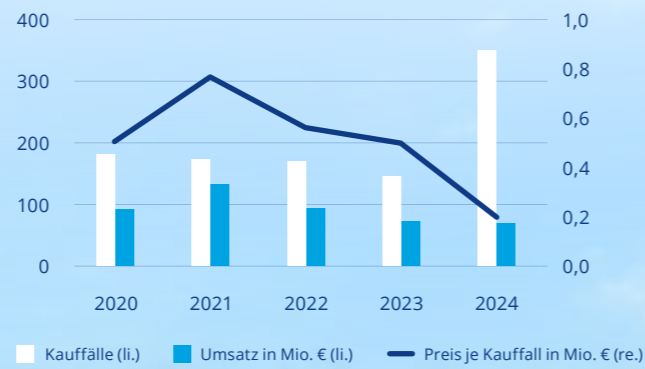
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



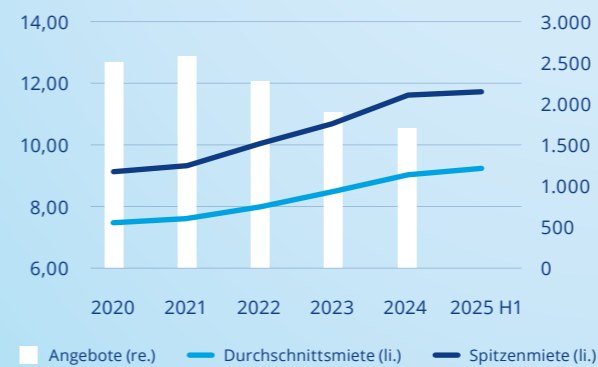
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,00-14,50	9,00-13,00	8,00-11,50	6,50-9,50	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,50-18,50	13,50-16,50	12,50-14,50	10,50-13,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	14,0-18,0	12,0-14,5	10,0-13,5	8,0-11,5	→
Preis in €/m²	2.000-3.150	1.300-2.250	950-1.850	650-1.300	→

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

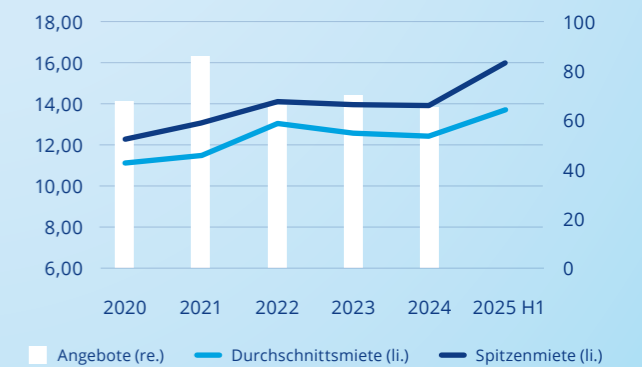
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

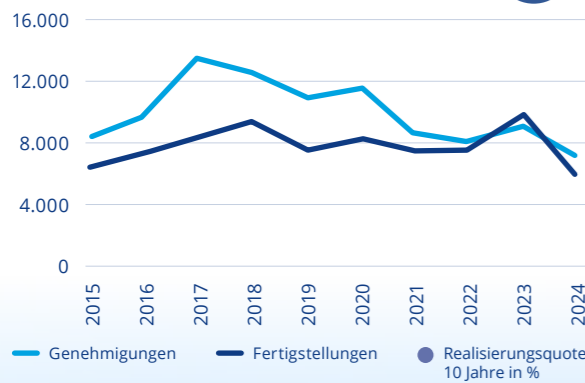
# München

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	882.704	+ 2,3 %   + 19.782	+ 5,0 %   + 43.879
Bevölkerung	1.502.082	+ 1,2 %   + 17.856	+ 4,1 %   + 60.927
BIP (real) in Mrd. €	125,0	+ 4,8 %   + 5,7	+ 9,3 %   + 11,6
Beschäftigte	1.201.050	+ 4,1 %   + 46.910	+ 2,2 %   + 26.400
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	83.650	+ 21,8 %   + 14.960	+ 18,1 %   + 15.170

## Wohnungsbau

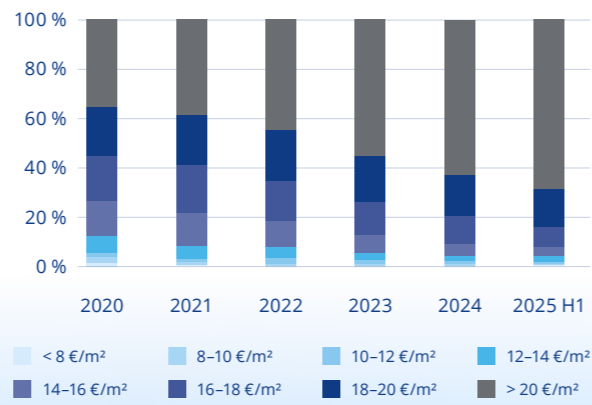
Genehmigungen und Fertigstellungen

78 %



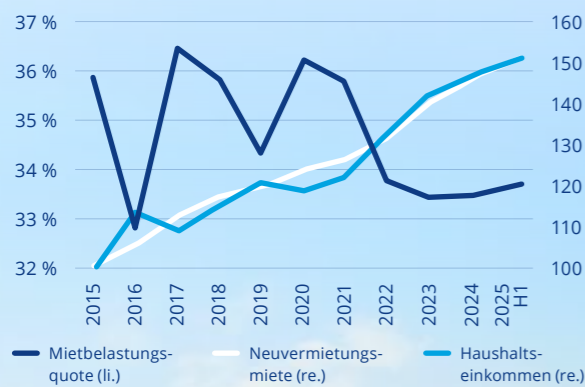
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



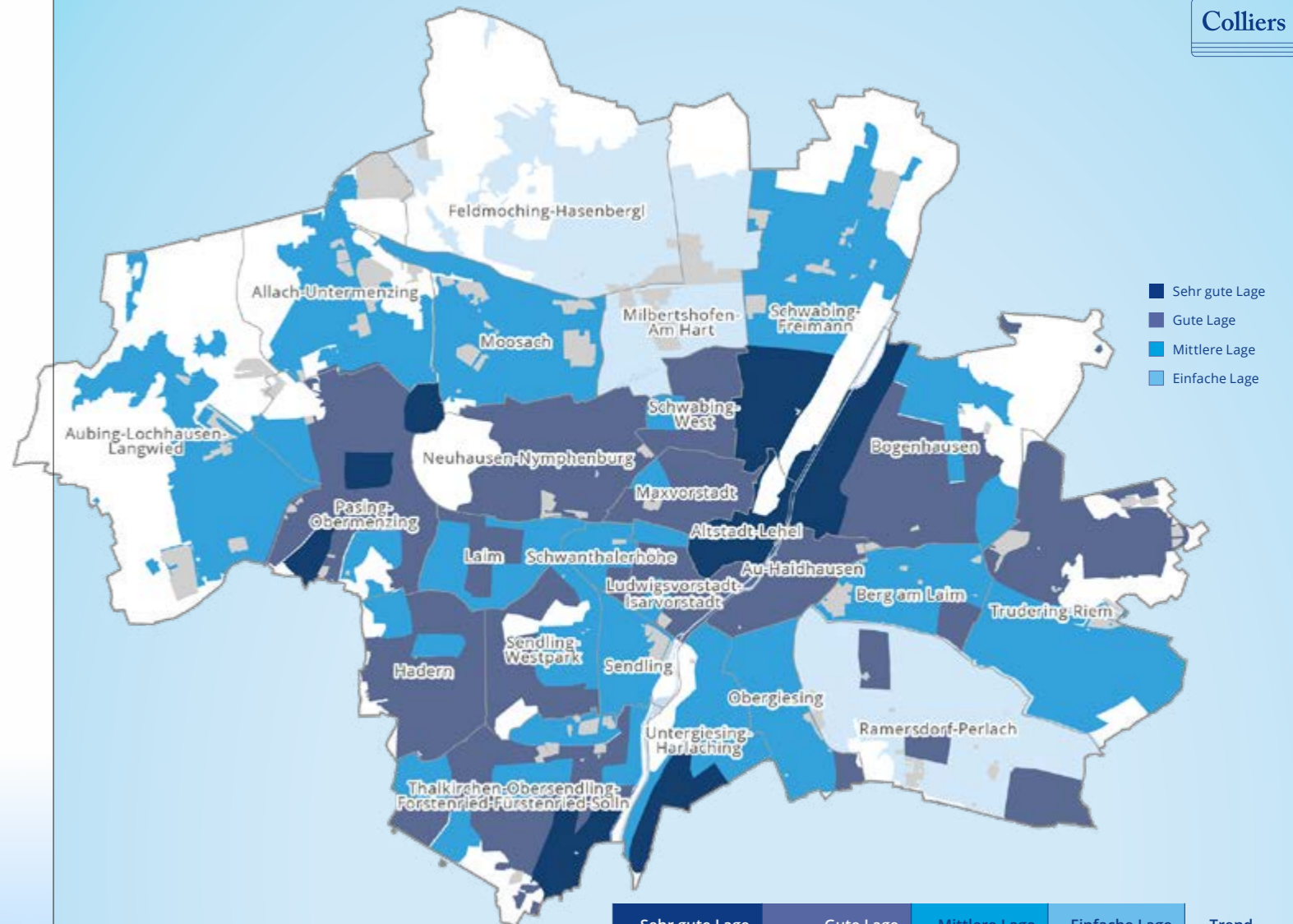
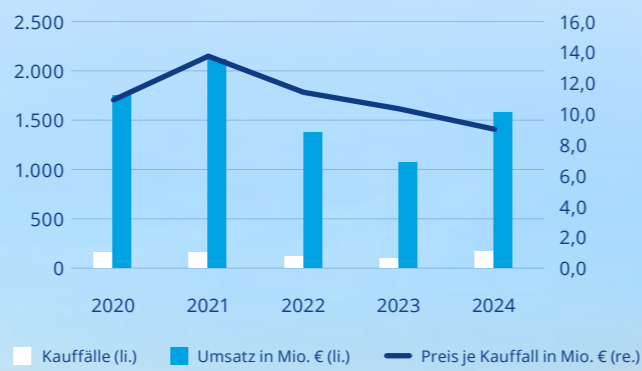
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

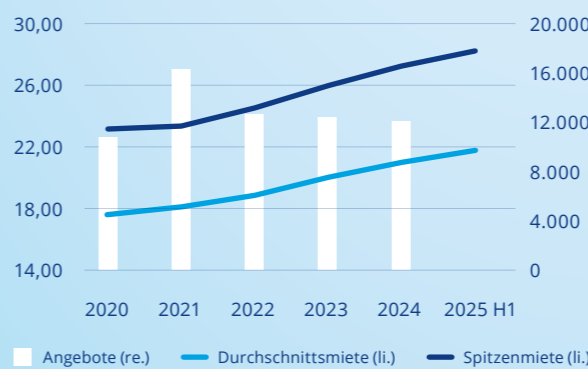


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	21,50-35,00	21,50-30,00	17,00-26,00	15,50-23,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	25,50-40,00	25,00-33,50	22,00-28,00	20,00-27,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	25,0-35,0	25,0-32,0	21,0-28,0	19,0-25,0	↗
Preis in €/m²	7.500-10.000	5.500-7.500	4.500-5.500	2.500-4.500	↗

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

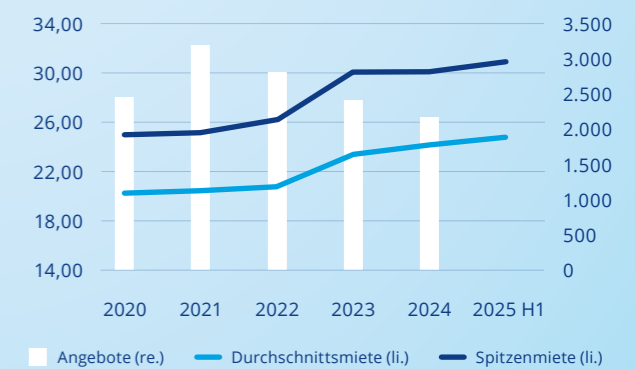
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

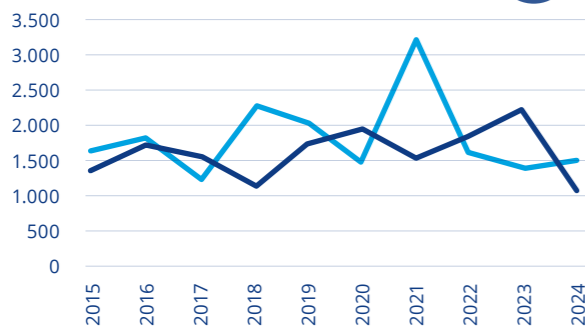
# Münster

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	173.401	- 1,0 %   - 1.762	+ 3,4 %   + 5.816
Bevölkerung	308.291	- 2,2 %   - 7.002	+ 1,9 %   + 5.966
BIP (real) in Mrd. €	17,5	+ 0,9 %   + 0,2	+ 4,8 %   + 0,8
Beschäftigte	250.260	+ 6,7 %   + 15.780	+ 1,9 %   + 4.770
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	63.320	+ 25,0 %   + 12.670	+ 17,2 %   + 10.900

## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

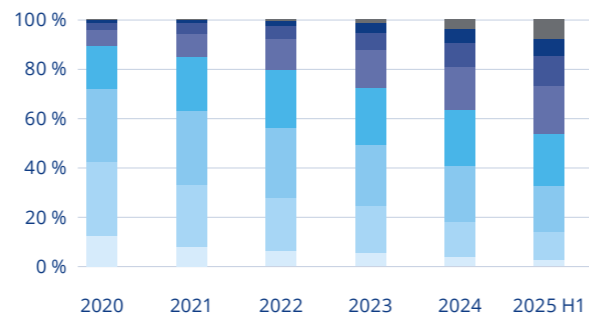
89 %



— Genehmigungen — Fertigstellungen ● Realisierungsquote 10 Jahre in %

## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



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

## Mietbelastungsquote

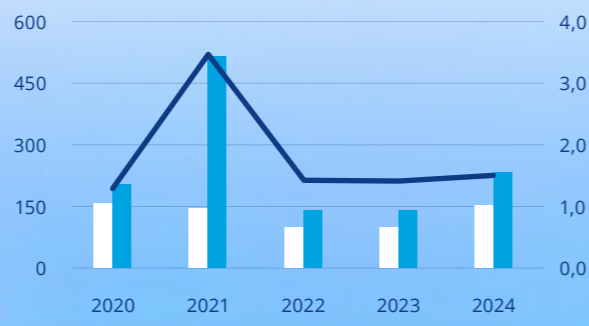
Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



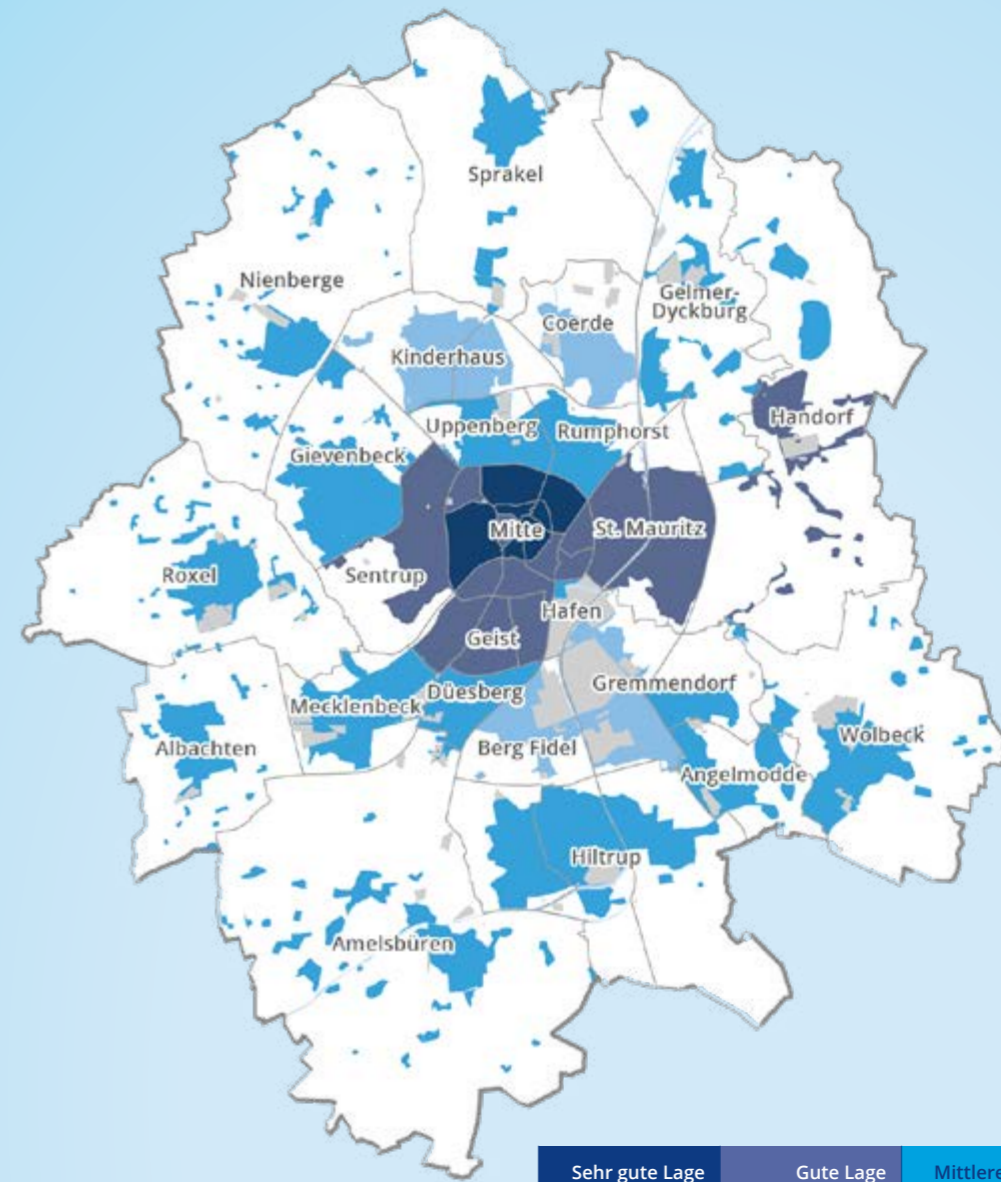
— Mietbelastungsquote (li.) — Neuvermietungs-miete (re.) — Haushalts-einkommen (re.)

## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



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



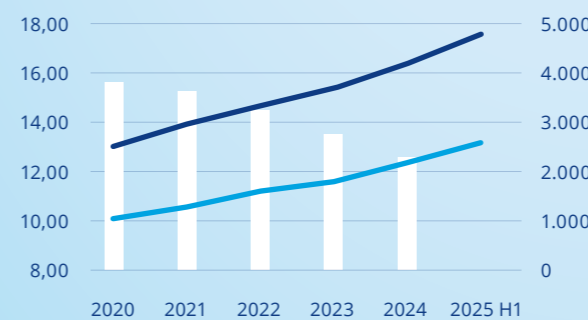
■ Sehr gute Lage  
■ Gute Lage  
■ Mittlere Lage  
■ Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	14,50-23,00	13,00-19,00	10,00-16,00	8,00-15,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	18,00-24,00	17,00-22,00	14,50-19,00	12,50-17,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	17,0-23,0	15,0-19,0	14,0-17,0	13,0-15,0	→
Preis in €/m²	2.950-6.350	2.350-4.350	1.700-3.250	1.250-2.700	↗

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

## Bestandswohnungen

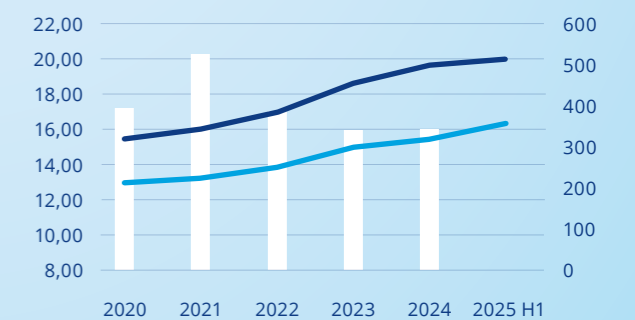
Mieten in €/m² und Angebot



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

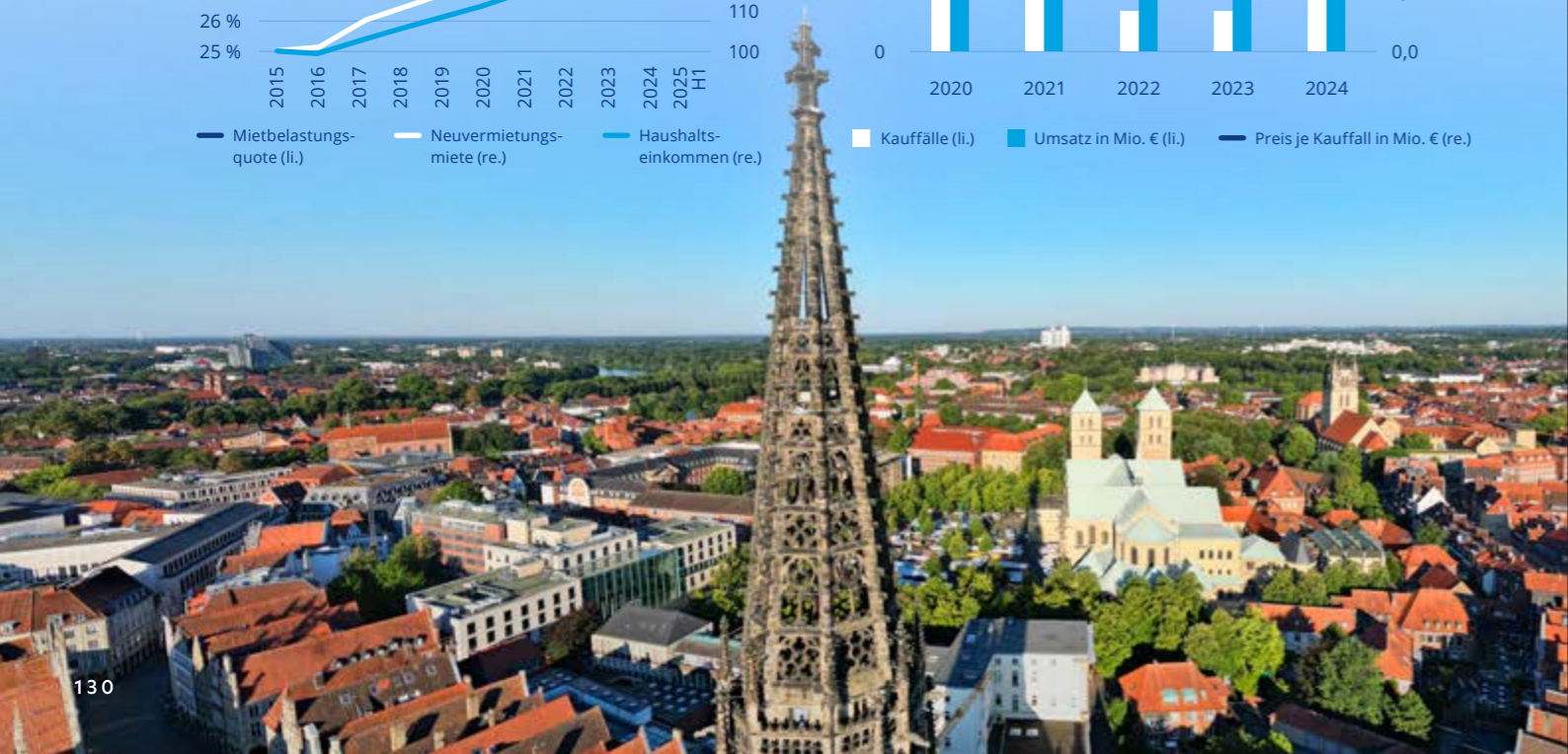
## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

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



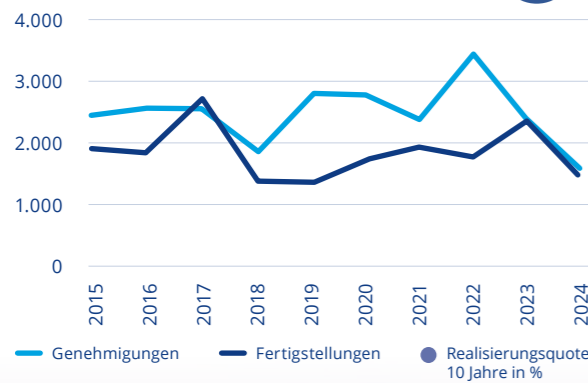
# Nürnberg

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	290.530	+ 3,1 %   + 8.807	+ 3,1 %   + 8.968
Bevölkerung	529.525	+ 2,2 %   + 11.155	+ 2,2 %   + 11.576
BIP (real) in Mrd. €	30,4	- 3,0 %   - 1,0	+ 7,8 %   + 2,4
Beschäftigte	406.230	+ 0,8 %   + 3.060	+ 0,4 %   + 1.600
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	59.740	+ 24,7 %   + 11.830	+ 17,9 %   + 10.690

## Wohnungsbau

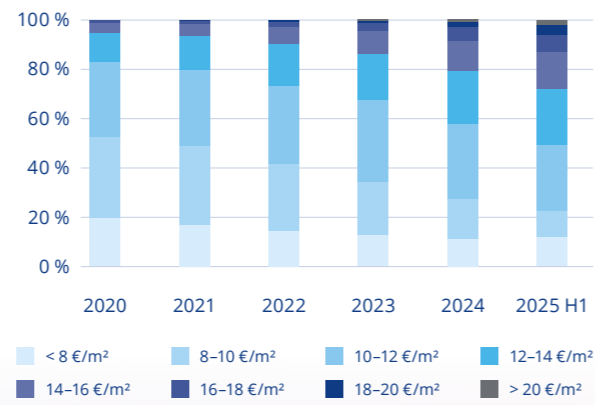
Genehmigungen und Fertigstellungen

74 %



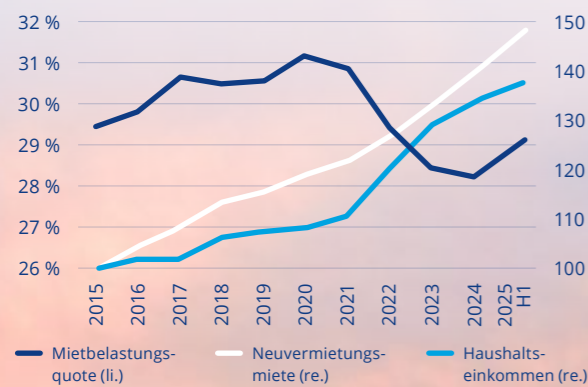
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



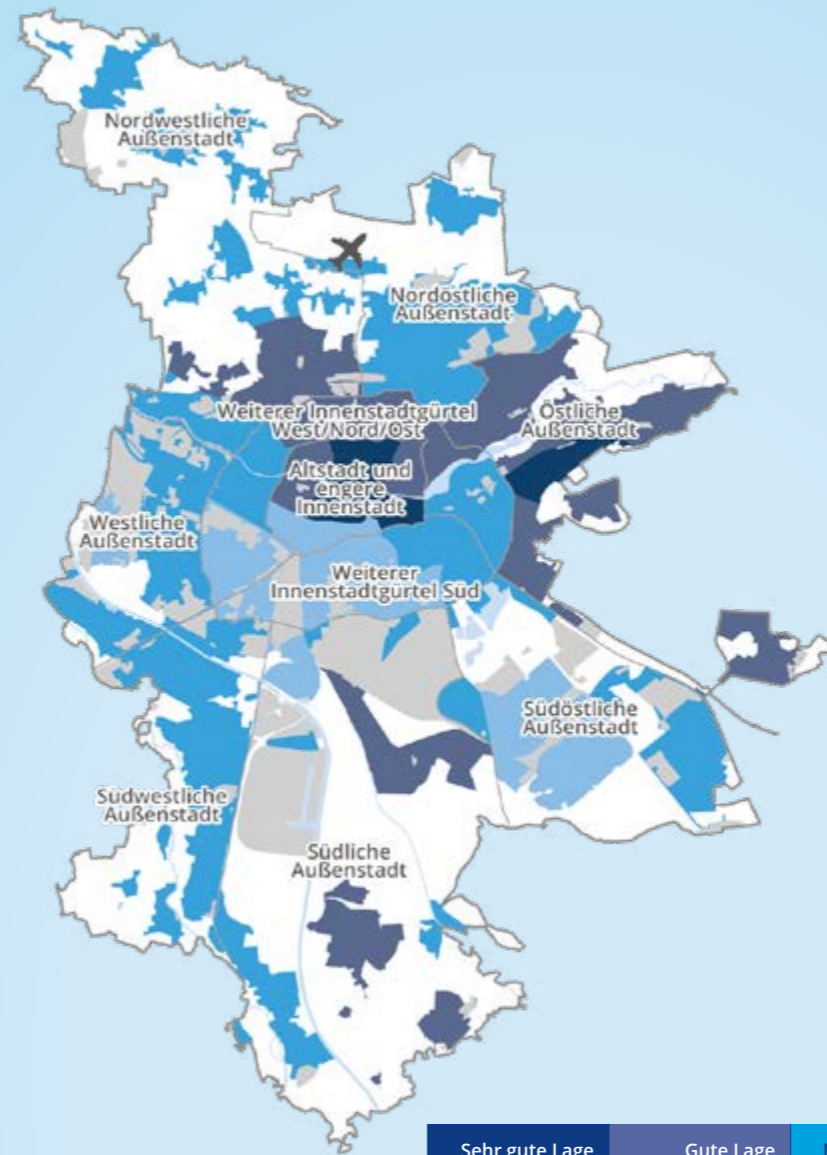
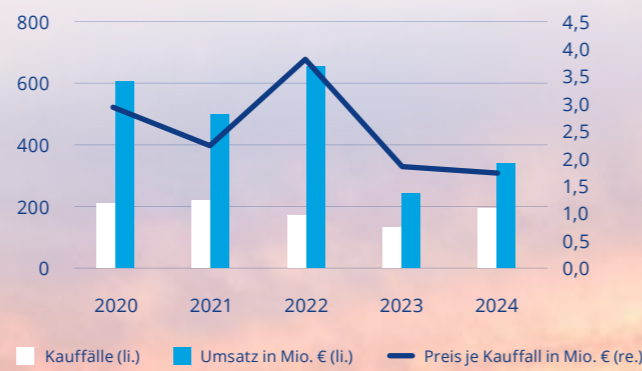
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

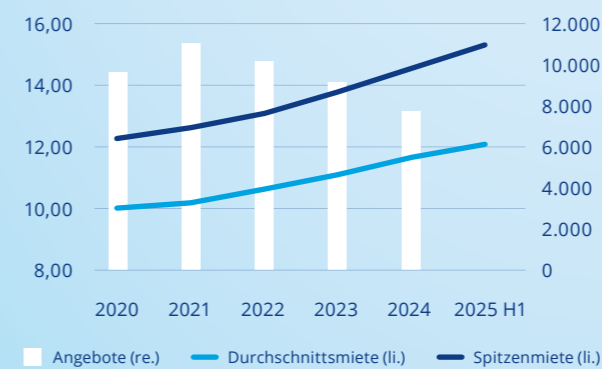


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	12,50-19,00	12,00-16,00	10,50-15,00	9,50-12,50	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	13,50-21,00	15,50-20,00	14,50-18,00	12,00-17,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	22,0-25,0	21,0-24,0	18,0-21,0	17,0-19,0	→
Preis in €/m²	3.000-4.000	2.000-3.100	1.900-2.200	1.550-2.150	→

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

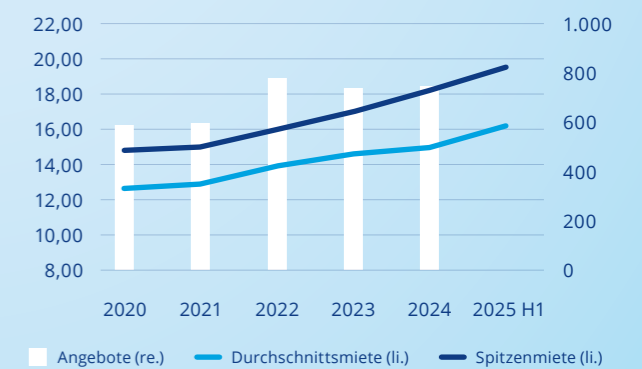
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

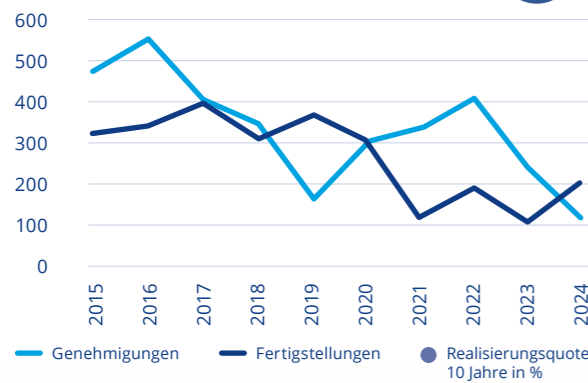
# Oberhausen

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	108.189	+ 2,1 %   + 2.277	+ 0,4 %   + 392
Bevölkerung	213.389	+ 1,2 %   + 2.625	- 0,7 %   - 1.453
BIP (real) in Mrd. €	5,2	- 4,8 %   - 0,3	+ 3,1 %   + 0,2
Beschäftigte	94.230	+ 1,4 %   + 1.290	- 3,1 %   - 2.920
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	52.080	+ 24,5 %   + 10.250	+ 18,1 %   + 9.420

## Wohnungsbau

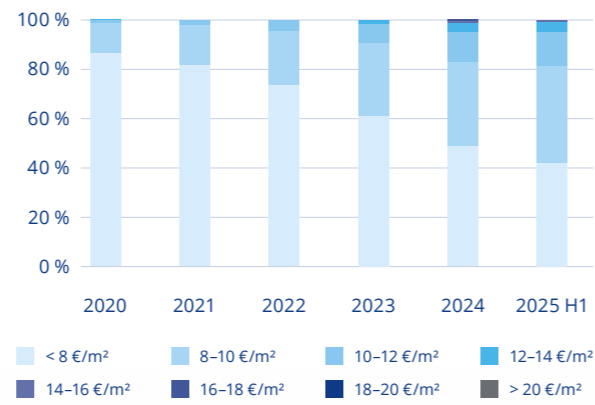
Genehmigungen und Fertigstellungen

79 %



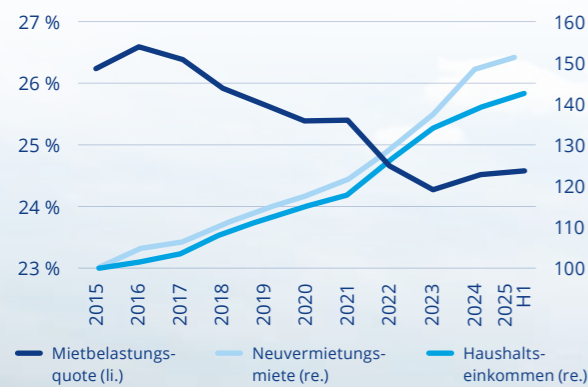
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



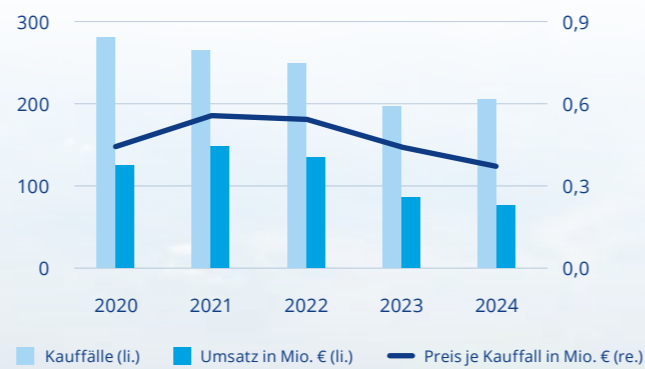
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



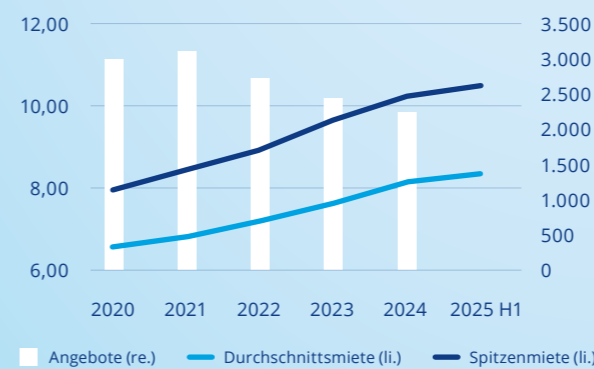
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	8,50-14,00	8,00-11,00	7,00-10,00	6,50-9,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	14,00-16,00	12,50-15,00	12,00-13,50	10,50-12,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	13,0-17,0	12,0-15,0	10,0-13,5	8,0-11,0	→
Preis in €/m²	1.350-2.850	1.150-2.000	850-1.600	600-1.200	→

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

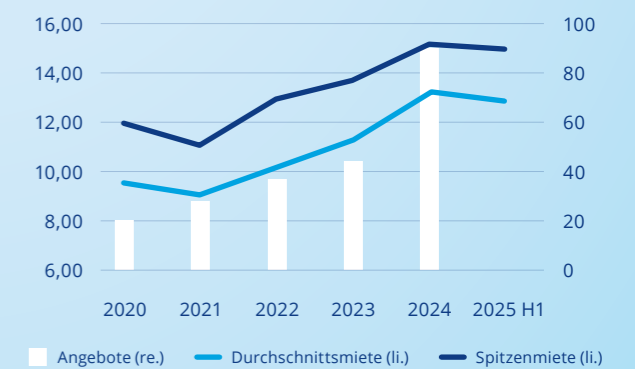
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



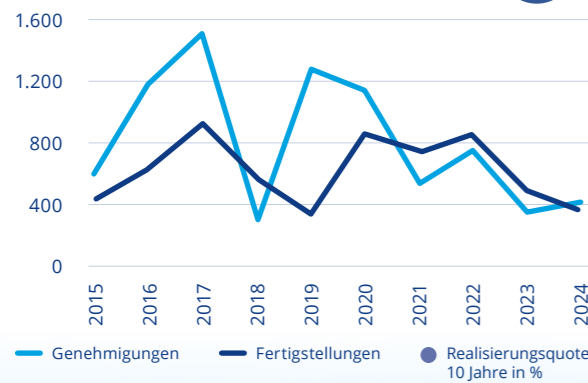
# Offenbach

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	71.989	+ 3,3 %   + 2.321	+ 3,8 %   + 2.754
Bevölkerung	132.682	+ 1,8 %   + 2.402	+ 2,8 %   + 3.775
BIP (real) in Mrd. €	5,4	+ 15,4 %   + 0,7	+ 4,4 %   + 0,2
Beschäftigte	69.290	+ 2,8 %   + 1.860	- 0,5 %   - 350
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	52.920	+ 16,7 %   + 7.590	+ 17,6 %   + 9.300

## Wohnungsbau

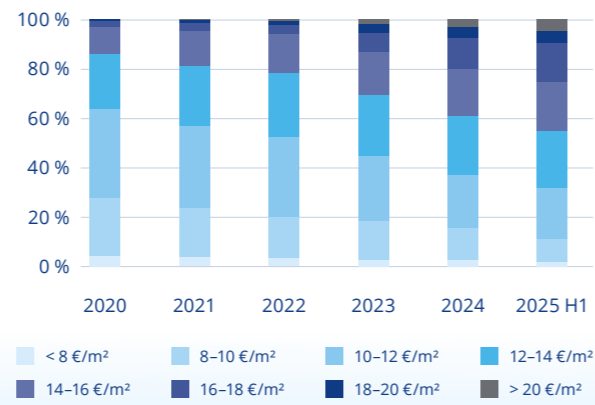
Genehmigungen und Fertigstellungen

77 %



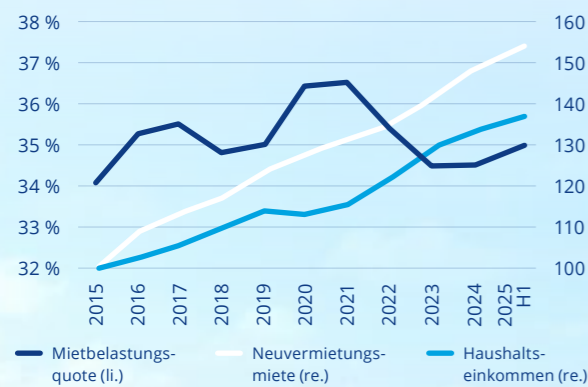
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



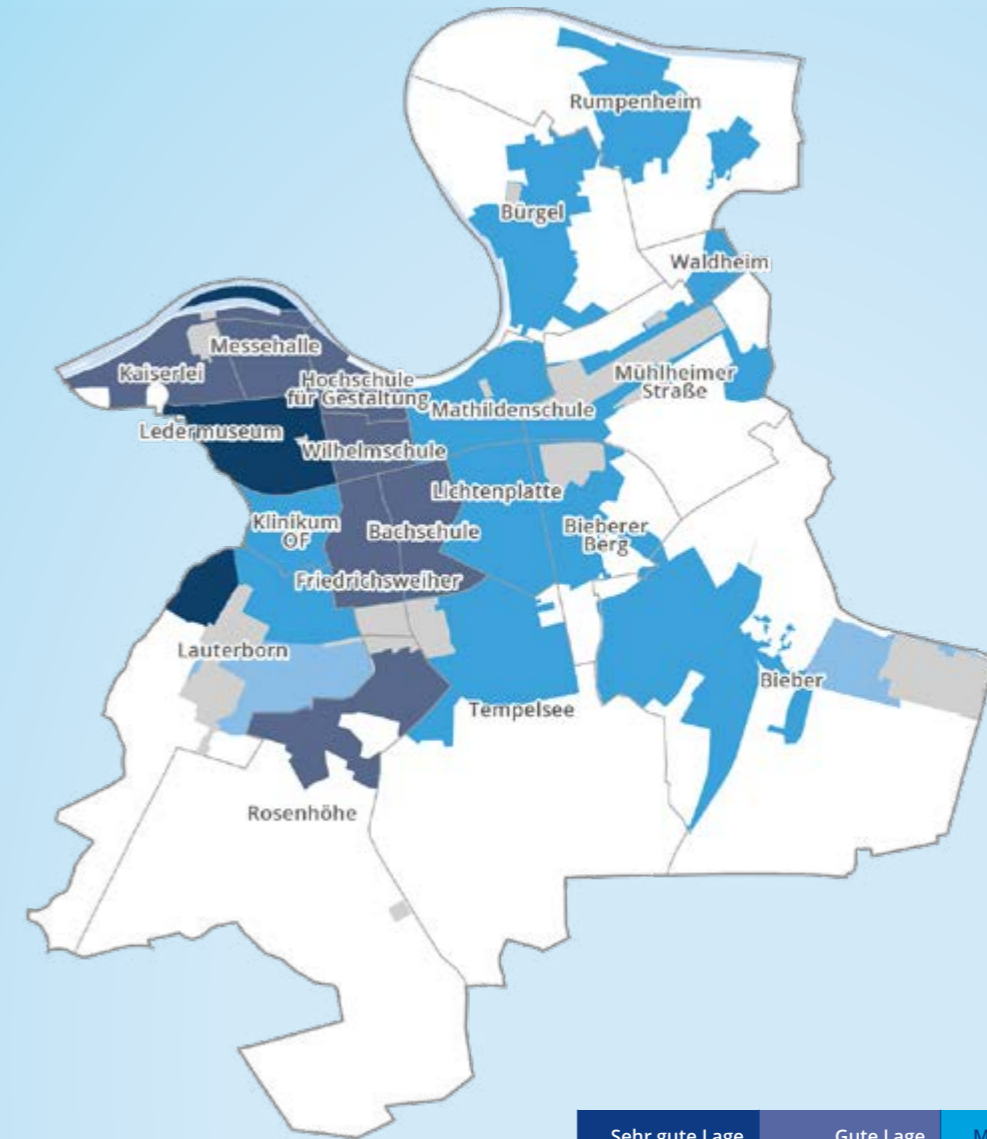
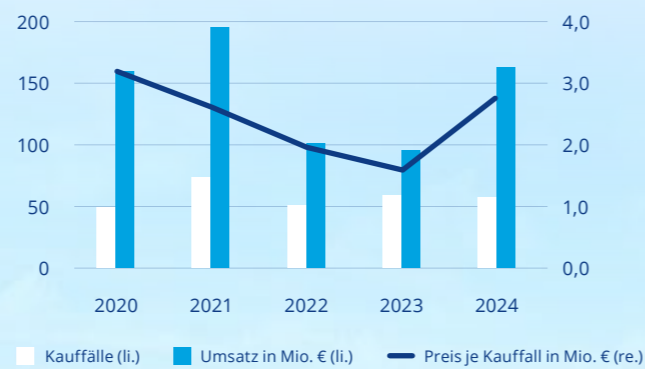
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



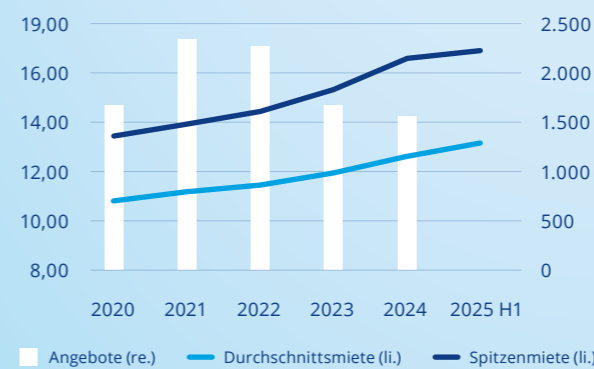
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	13,50-22,00	13,00-17,50	11,00-17,00	9,00-12,00	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	16,50-24,00	16,50-23,00	15,50-18,50	13,50-16,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,0-21,5	17,0-20,0	16,0-18,5	15,0-18,0	→
Preis in €/m²	2.100-3.100	2.000-2.600	1.500-2.100	1.350-1.900	→

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

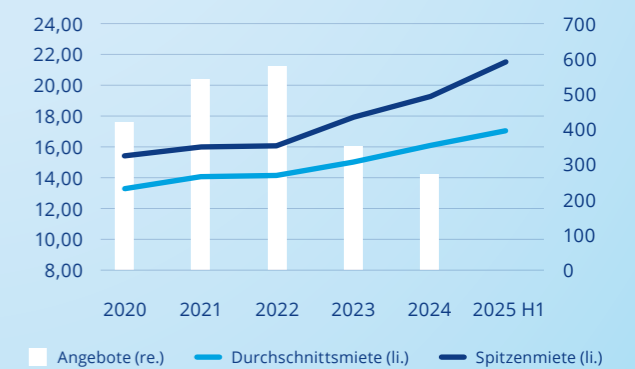
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



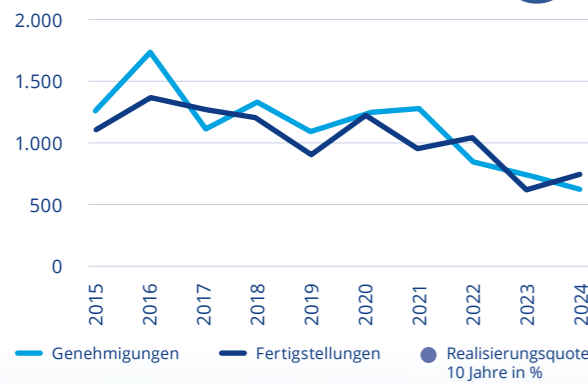
# Oldenburg

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	101.175	+ 5,9 %   + 5.651	+ 3,3 %   + 3.346
Bevölkerung	177.081	+ 4,7 %   + 8.004	+ 2,0 %   + 3.592
BIP (real) in Mrd. €	7,7	- 0,3 %   - 0,0	+ 5,9 %   + 0,5
Beschäftigte	124.200	+ 3,3 %   + 3.970	+ 0,1 %   + 80
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	51.810	+ 22,0 %   + 9.360	+ 17,6 %   + 9.140

## Wohnungsbau

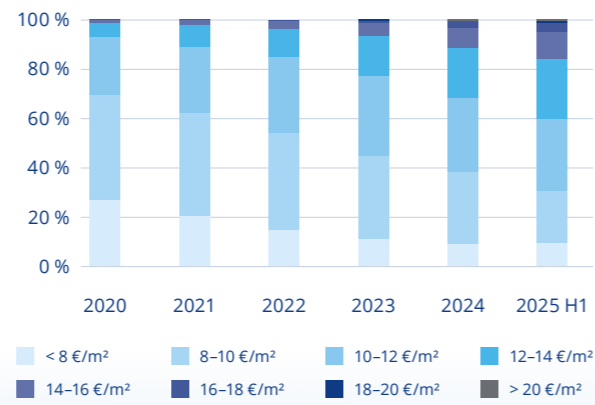
Genehmigungen und Fertigstellungen

93 %



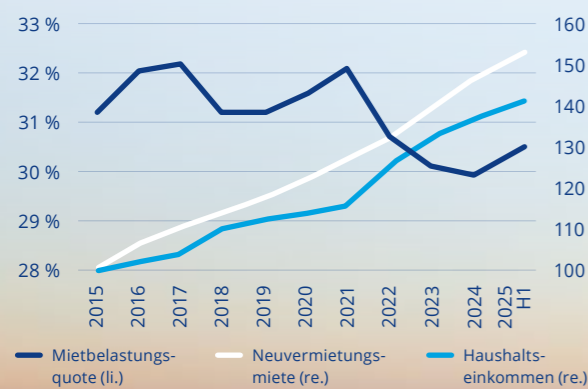
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



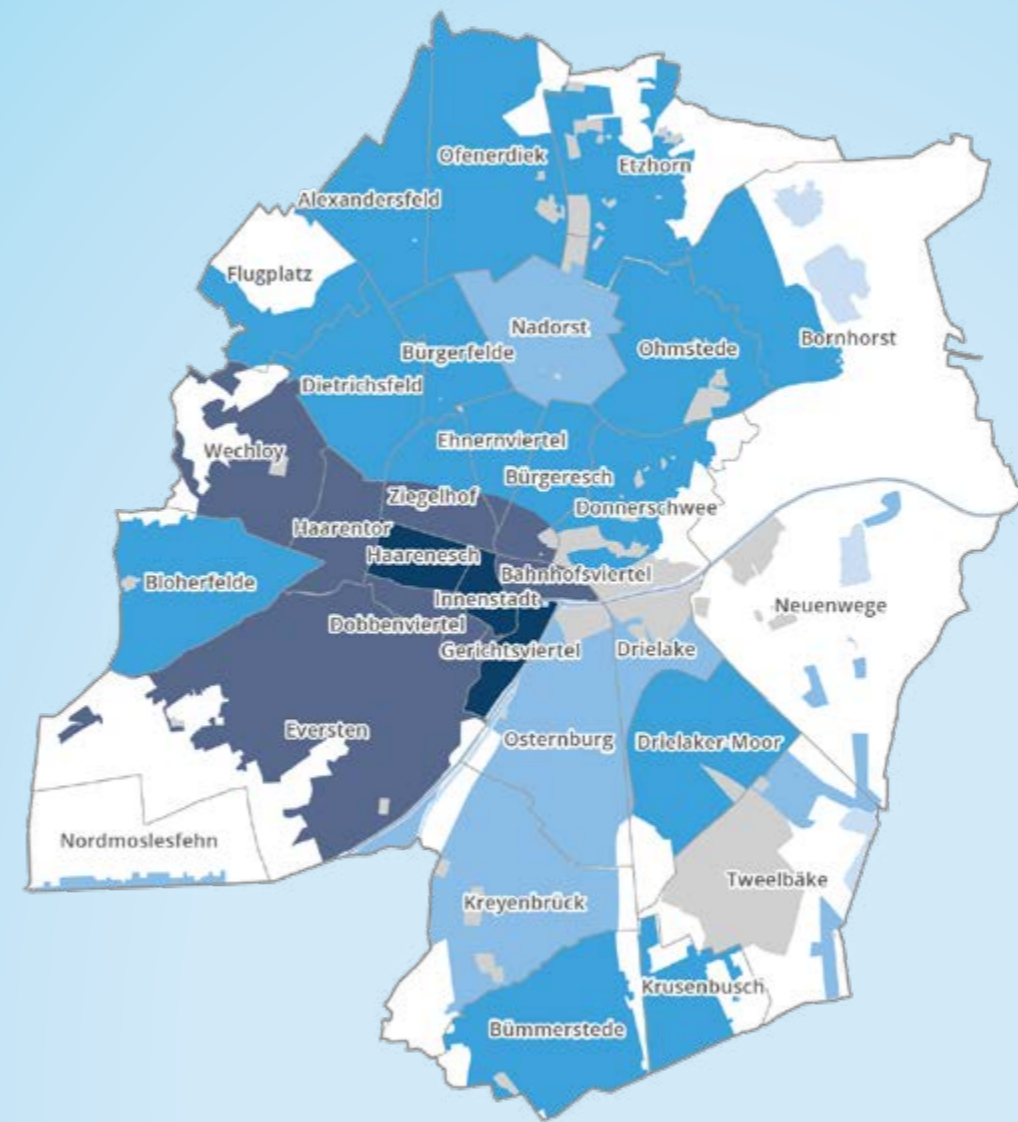
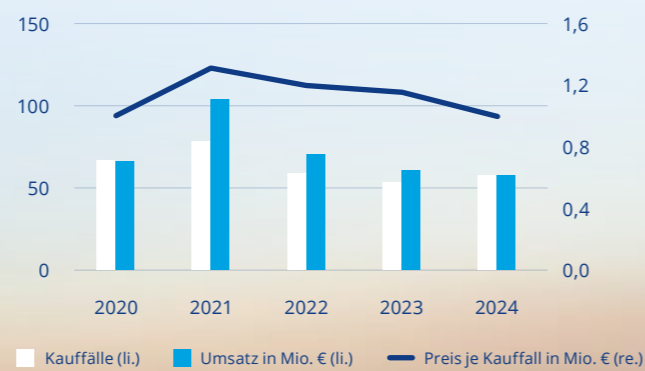
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



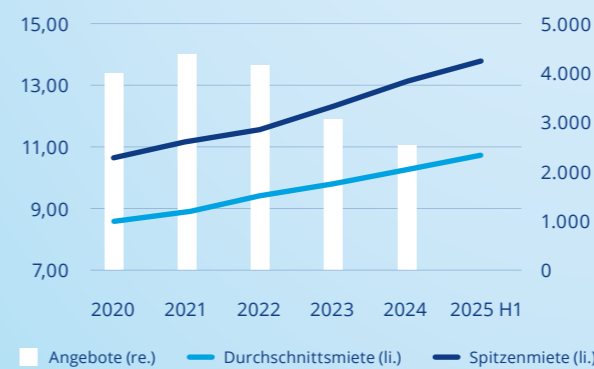
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,50-15,50	10,50-14,50	8,50-13,00	7,50-12,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	14,00-16,00	14,00-15,50	13,00-15,00	11,00-13,50	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,0-22,0	15,0-20,0	14,0-16,5	10,5-14,0	↗
Preis in €/m²	2.000-3.000	1.600-2.500	1.500-2.200	1.400-1.800	↗

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

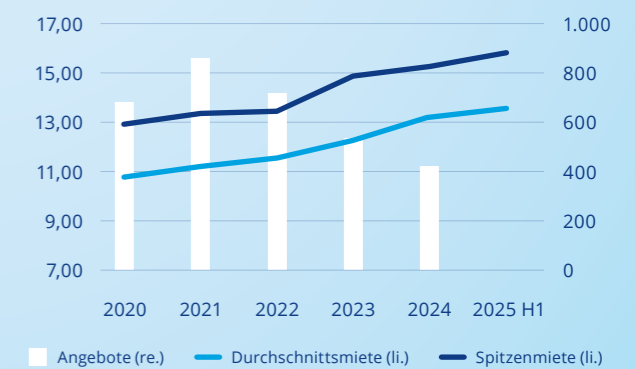
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



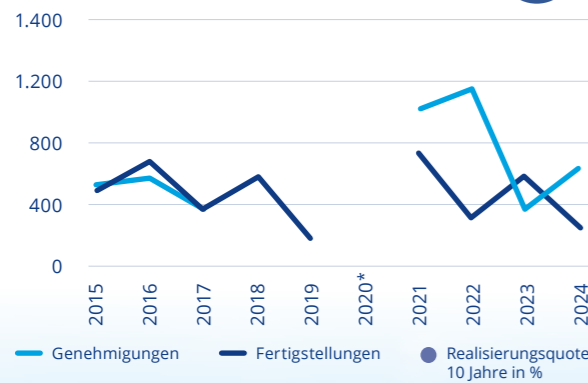
# Osnabrück

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	94.517	+ 1,8 %   + 1.679	+ 2,4 %   + 2.243
Bevölkerung	168.194	+ 2,1 %   + 3.446	+ 0,5 %   + 788
BIP (real) in Mrd. €	8,2	+ 0,9 %   + 0,1	+ 6,8 %   + 0,6
Beschäftigte	135.660	+ 1,7 %   + 2.310	- 0,1 %   - 190
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	56.800	+ 22,8 %   + 10.530	+ 17,7 %   + 10.060

## Wohnungsbau

Genehmigungen und Fertigstellungen

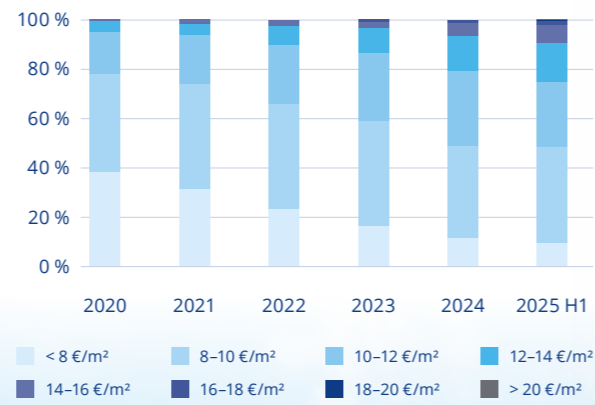
78 %



\* Daten sind nicht verfügbar

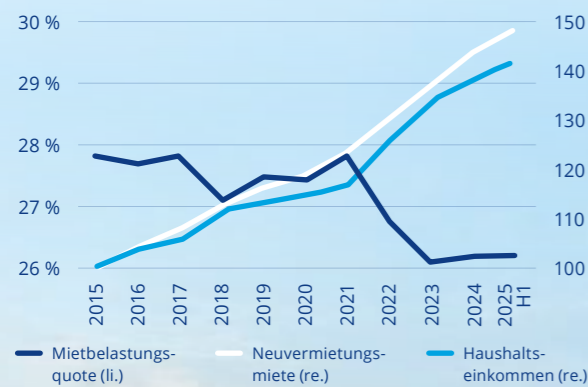
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



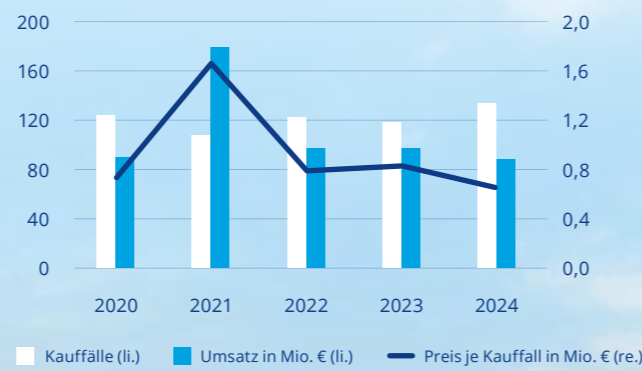
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

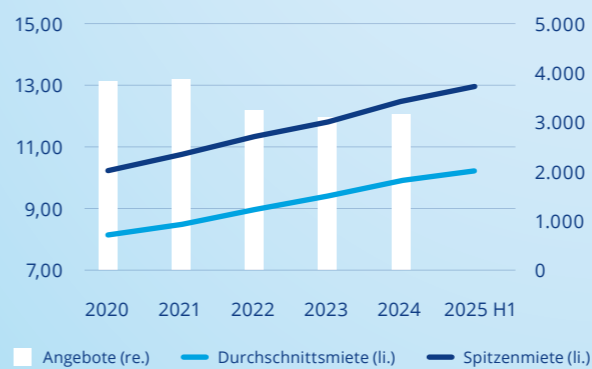


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	11,00-17,50	10,00-14,00	8,50-12,00	7,50-12,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	12,00-16,50	12,00-16,00	12,00-15,00	12,00-13,00	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,5-23,0	16,5-21,0	15,0-18,0	14,0-16,0	↗
Preis in €/m²	2.100-3.400	1.900-2.600	1.650-2.500	1.200-1.800	↗

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

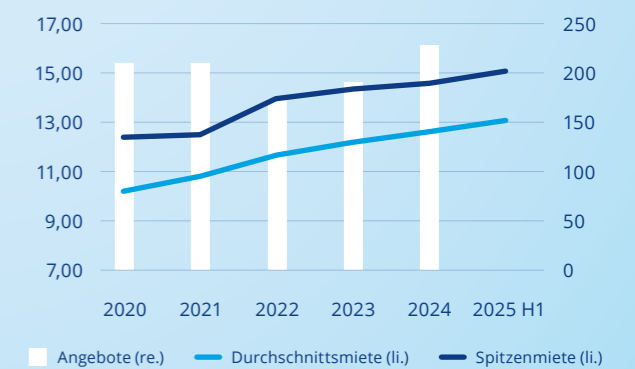
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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

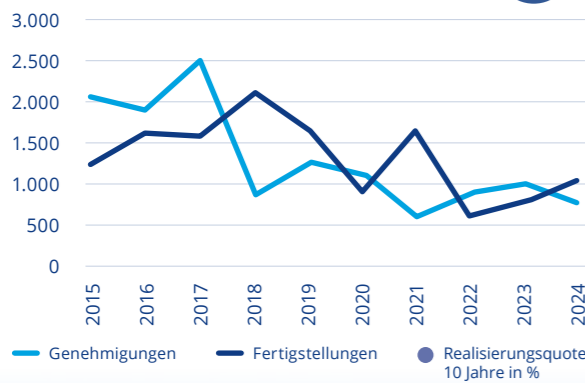
# Potsdam

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	104.636	+ 4,4 %   + 4.450	+ 4,6 %   + 4.827
Bevölkerung	185.952	+ 3,1 %   + 5.618	+ 3,5 %   + 6.461
BIP (real) in Mrd. €	7,4	- 1,6 %   - 0,1	+ 9,5 %   + 0,7
Beschäftigte	120.540	+ 2,9 %   + 3.400	+ 1,8 %   + 2.190
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	59.600	+ 26,0 %   + 12.280	+ 18,5 %   + 11.040

## Wohnungsbau

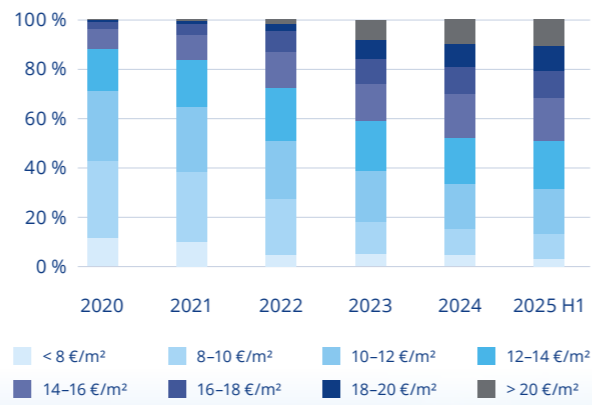
Genehmigungen und Fertigstellungen

102 %



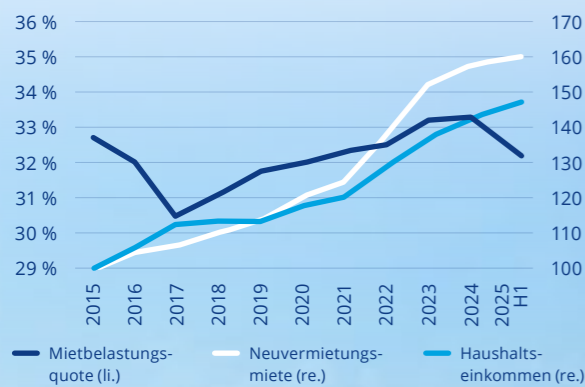
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



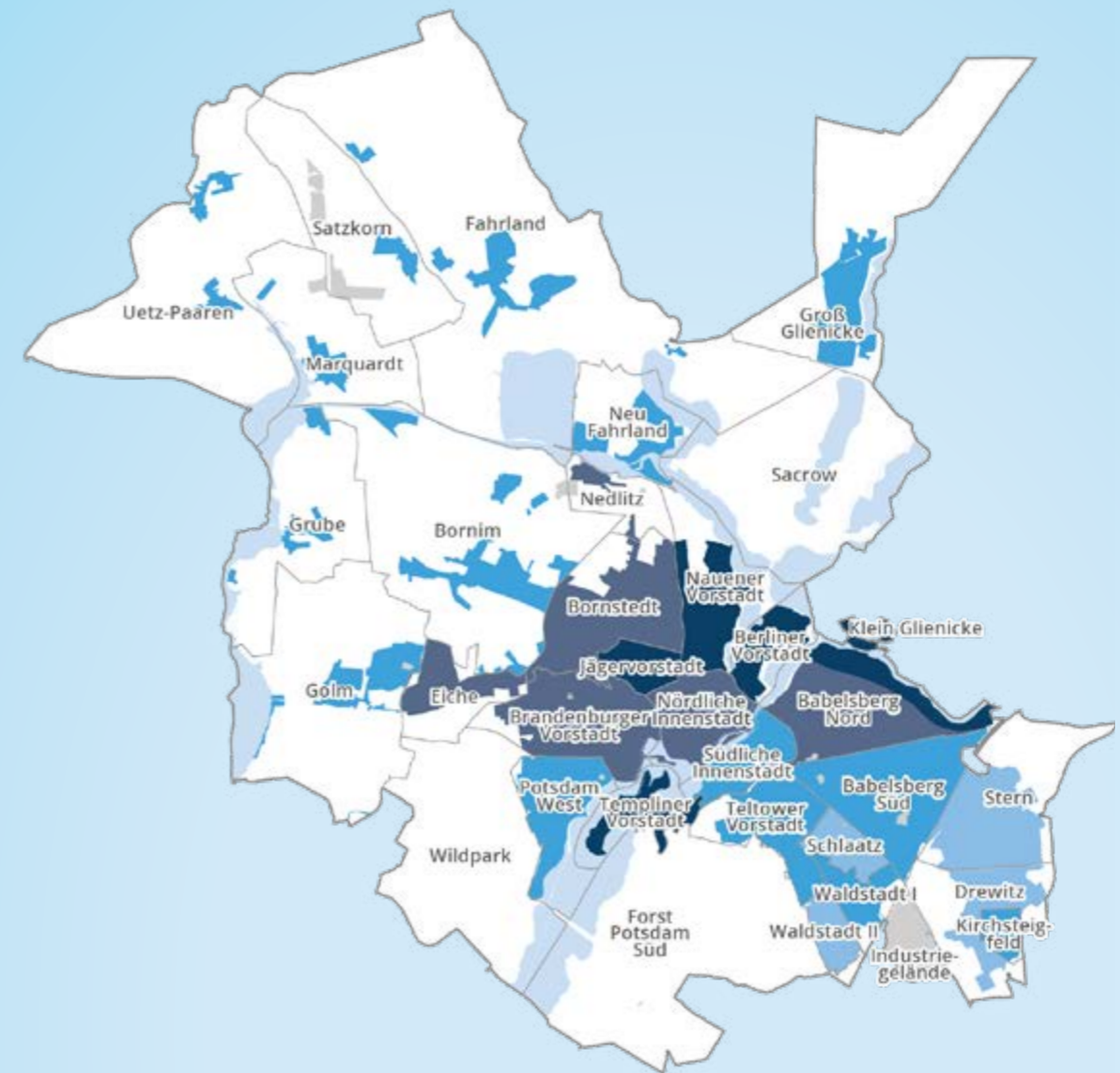
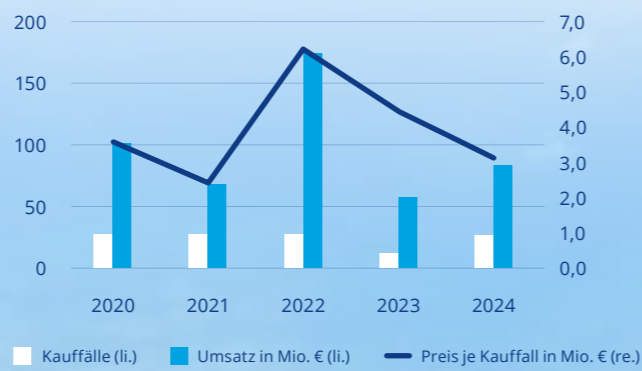
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



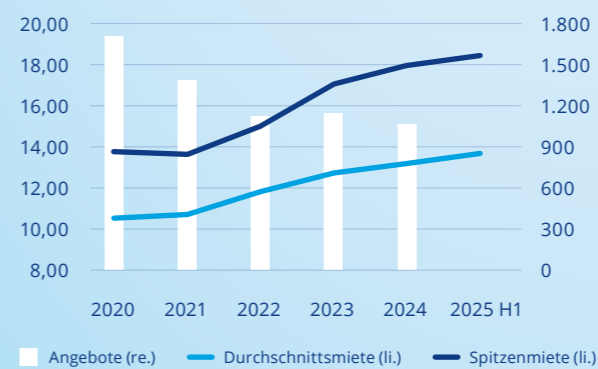
Sehr gute Lage  
Gute Lage  
Mittlere Lage  
Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	15,00-26,00	14,00-22,00	10,50-16,00	8,00-13,50	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	22,00-29,50	20,00-23,50	14,50-20,00	12,50-13,50	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	21,0-25,0	20,0-24,0	18,0-20,0	16,0-18,0	→
Preis in €/m²	2.700-3.400	2.300-2.700	1.800-2.100	1.400-1.800	→

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

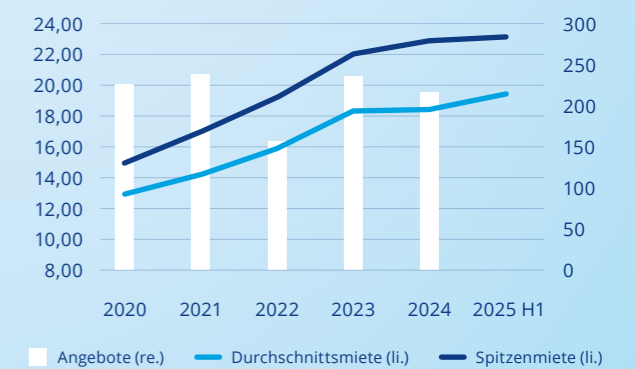
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



# Saarbrücken

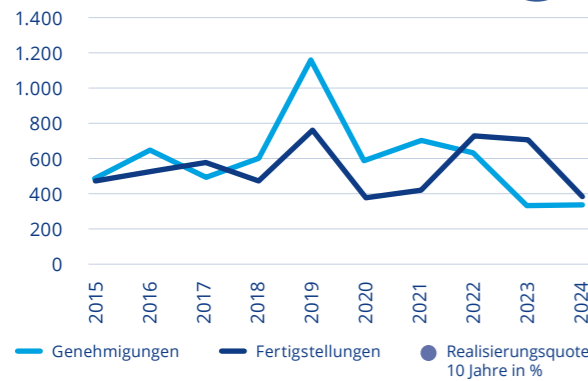
	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	100.281	+ 2,3 %   + 2.252	+ 1,7 %   + 1.667
Bevölkerung	182.444	+ 1,1 %   + 2.070	+ 0,6 %   + 1.145
BIP (real) in Mrd. €* Beschäftigte*	13,7 207.800	- 4,7 %   - 0,7 - 1,7 %   - 3.540	+ 4,0 %   + 0,5 - 2,9 %   - 6.080
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.*	54.340	+ 18,9 %   + 8.620	+ 19,3 %   + 10.480

\* Daten beziehen sich auf den Regionalverband Saarbrücken

## Wohnungsbau

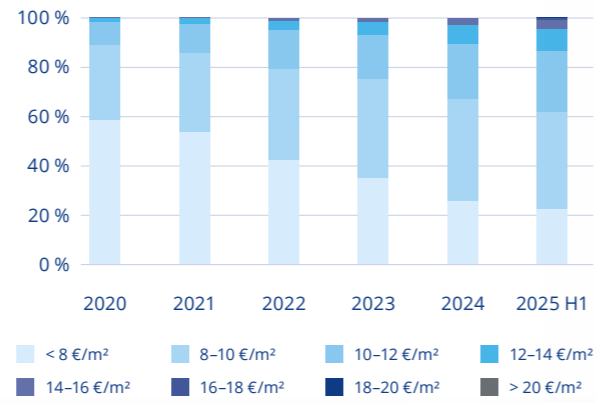
Genehmigungen und Fertigstellungen

90 %



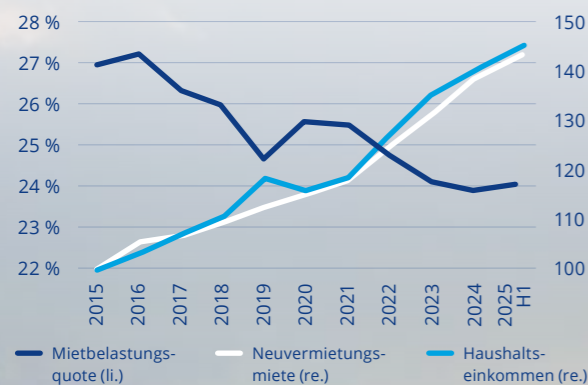
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



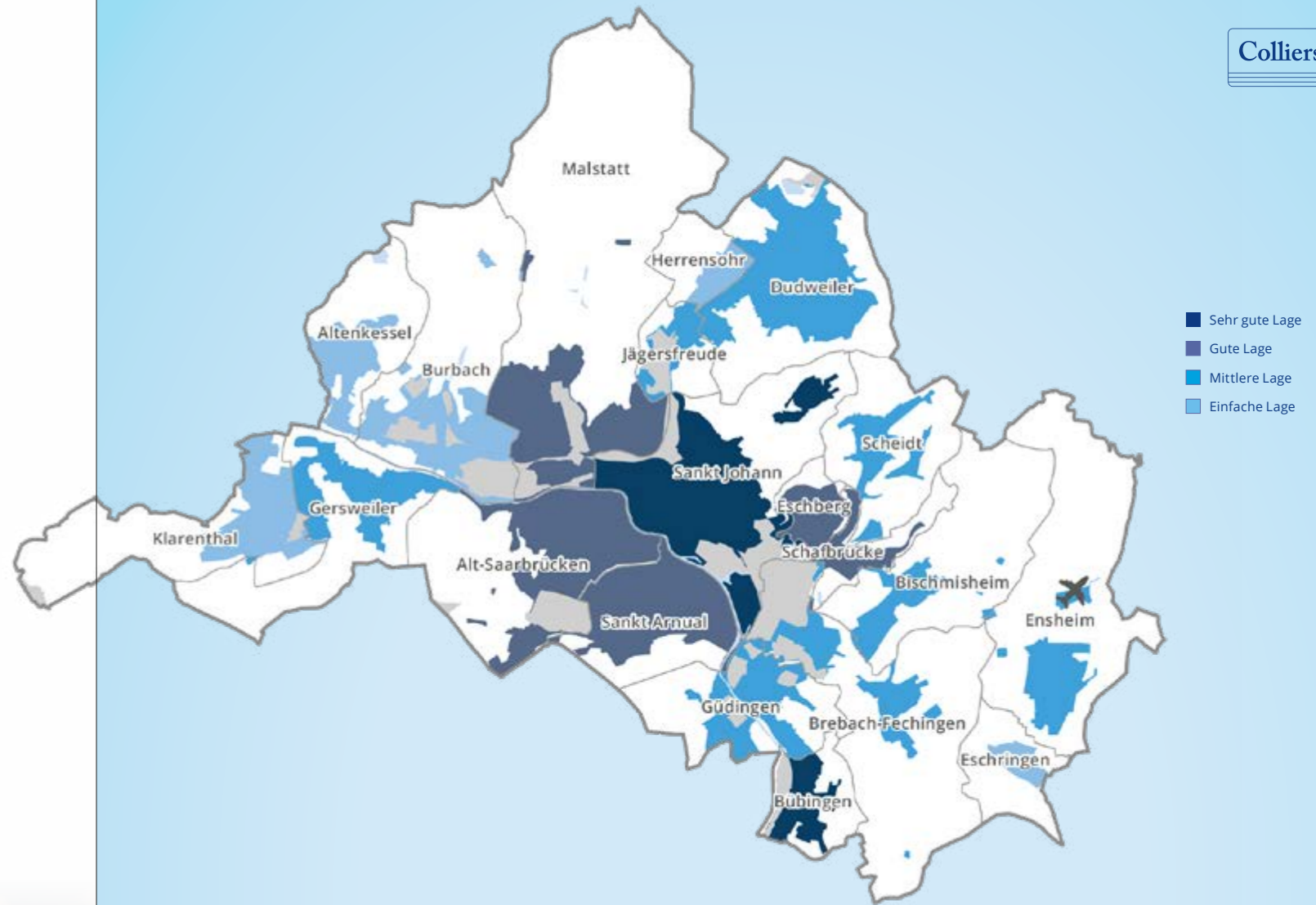
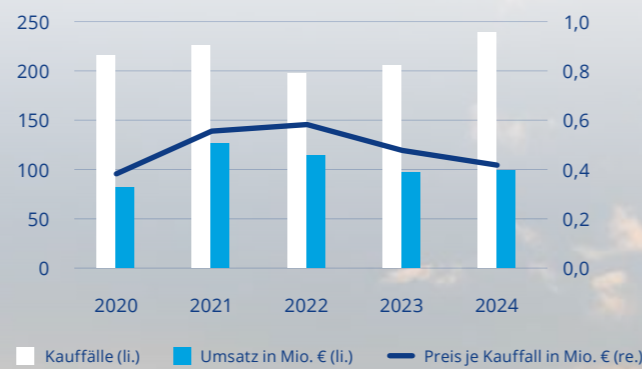
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

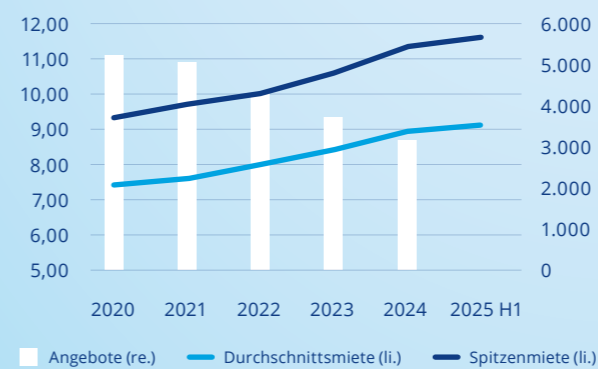


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	10,50-16,50	10,00-14,00	8,50-11,50	7,50-10,50	→
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	14,50-17,00	13,50-17,50	12,50-13,00	12,00-12,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	15,5-20,0	14,5-19,0	13,0-17,0	11,0-15,0	→
Preis in €/m²	2.000-4.000	1.700-3.200	1.300-2.400	990-1.900	→

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

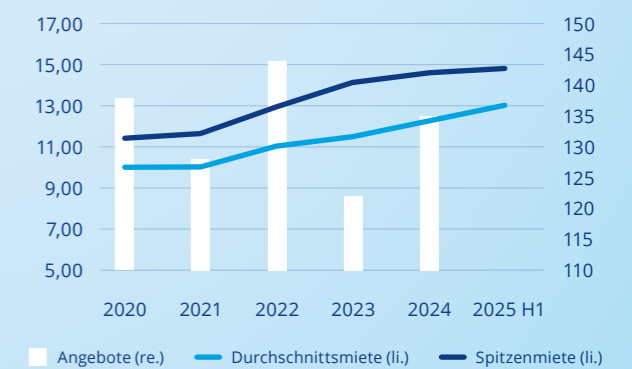
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



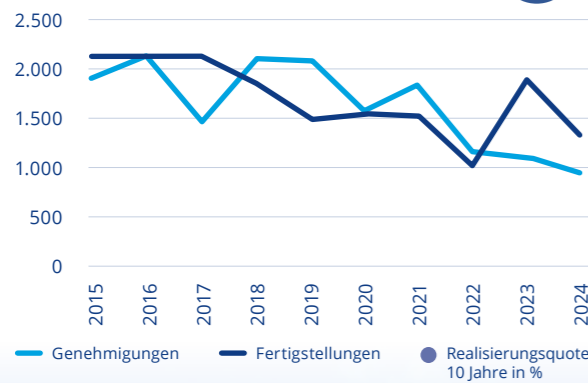
# Stuttgart

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	342.543	- 2,0 %   - 6.859	+ 3,1 %   + 10.707
Bevölkerung	615.982	- 3,1 %   - 19.929	+ 2,1 %   + 12.666
BIP (real) in Mrd. €	53,4	- 1,4 %   - 0,8	+ 5,8 %   + 3,1
Beschäftigte	543.610	+ 1,7 %   + 9.070	- 0,3 %   - 1.690
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	74.670	+ 27,0 %   + 15.860	+ 17,5 %   + 13.050

## Wohnungsbau

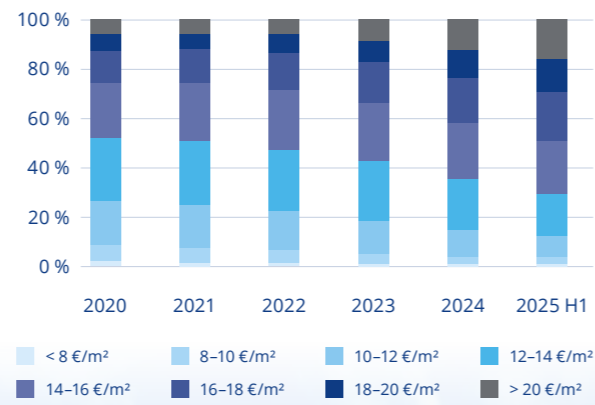
Genehmigungen und Fertigstellungen

104 %



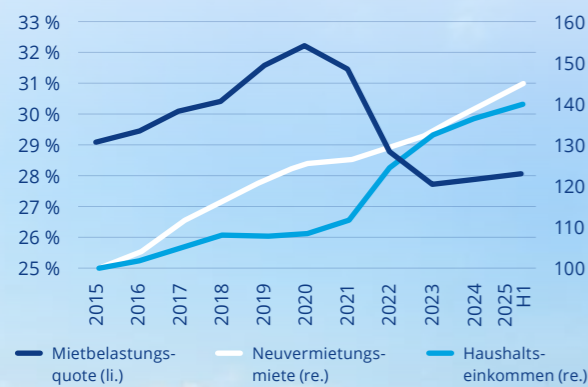
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



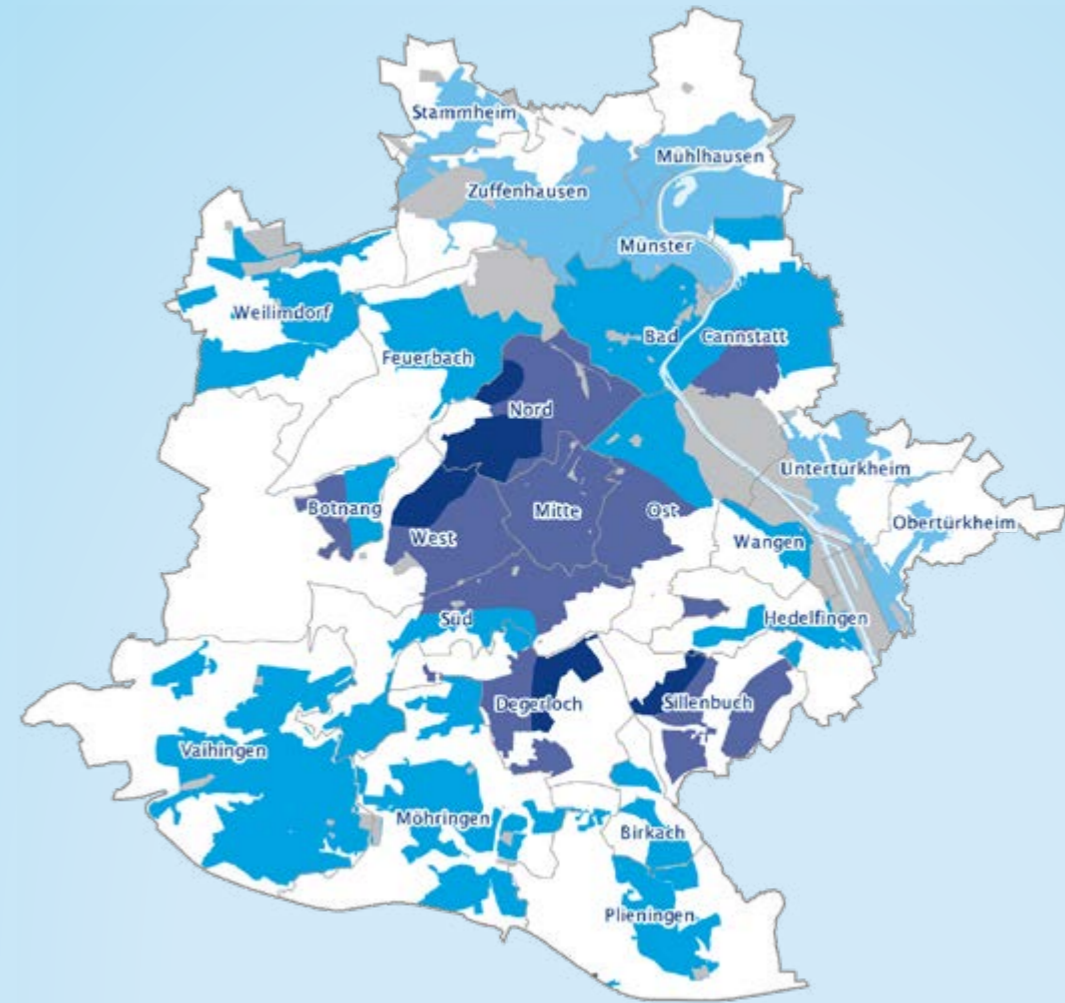
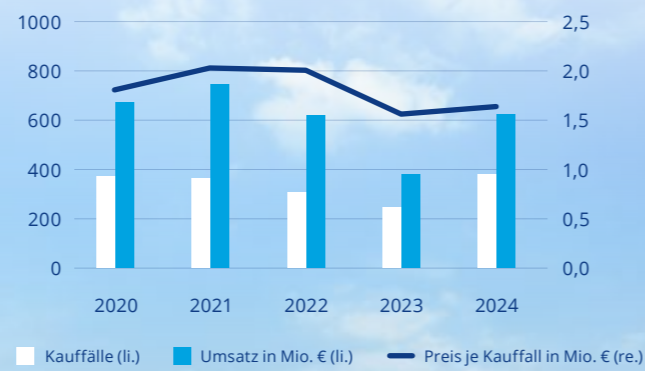
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

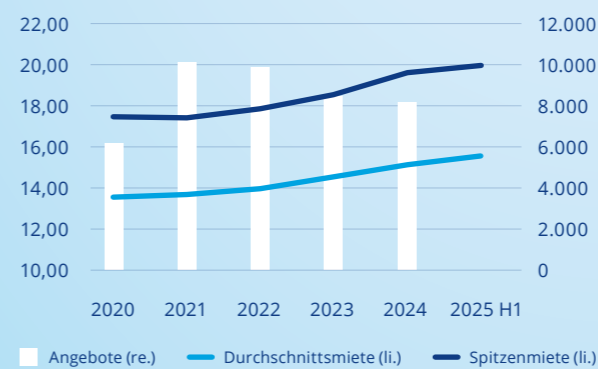


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	17,00-25,00	16,00-23,00	15,00-20,00	14,00-16,00	↑
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	23,00-30,00	21,00-26,00	19,00-24,00	17,00-20,00	↑
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	23,0-28,0	21,0-26,0	19,0-23,0	18,0-21,0	↑
Preis in €/m²	6.000-8.000	4.500-5.500	2.500-4.000	2.000-3.500	↑

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

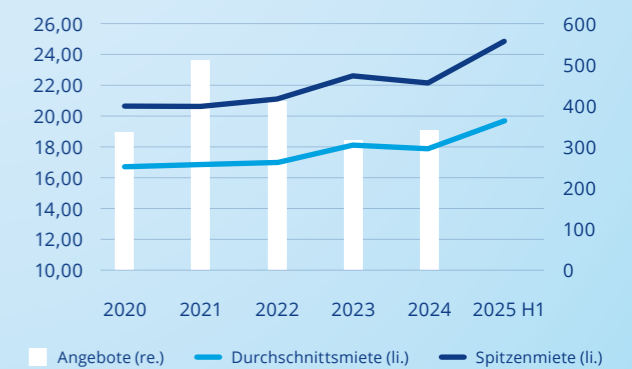
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



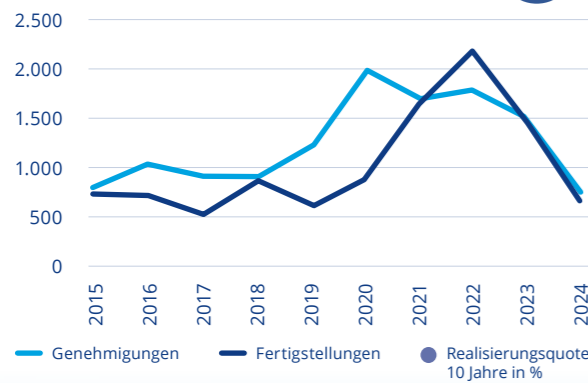
# Wiesbaden

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	156.990	+ 4,3 %   + 6.464	+ 1,1 %   + 1.707
Bevölkerung	287.473	+ 3,2 %   + 8.999	+ 0,2 %   + 522
BIP (real) in Mrd. €	18,9	+ 6,4 %   + 1,1	+ 5,8 %   + 1,1
Beschäftigte	202.320	+ 6,2 %   + 11.760	- 0,0 %   - 100
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	63.620	+ 18,8 %   + 10.060	+ 18,2 %   + 11.590

## Wohnungsbau

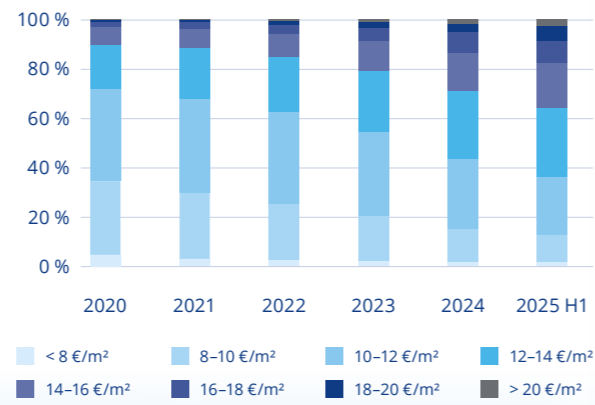
Genehmigungen und Fertigstellungen

81 %



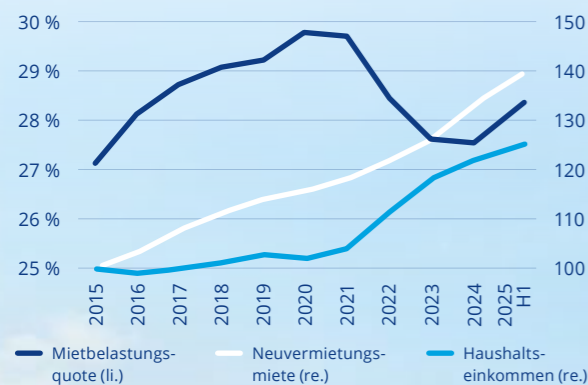
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



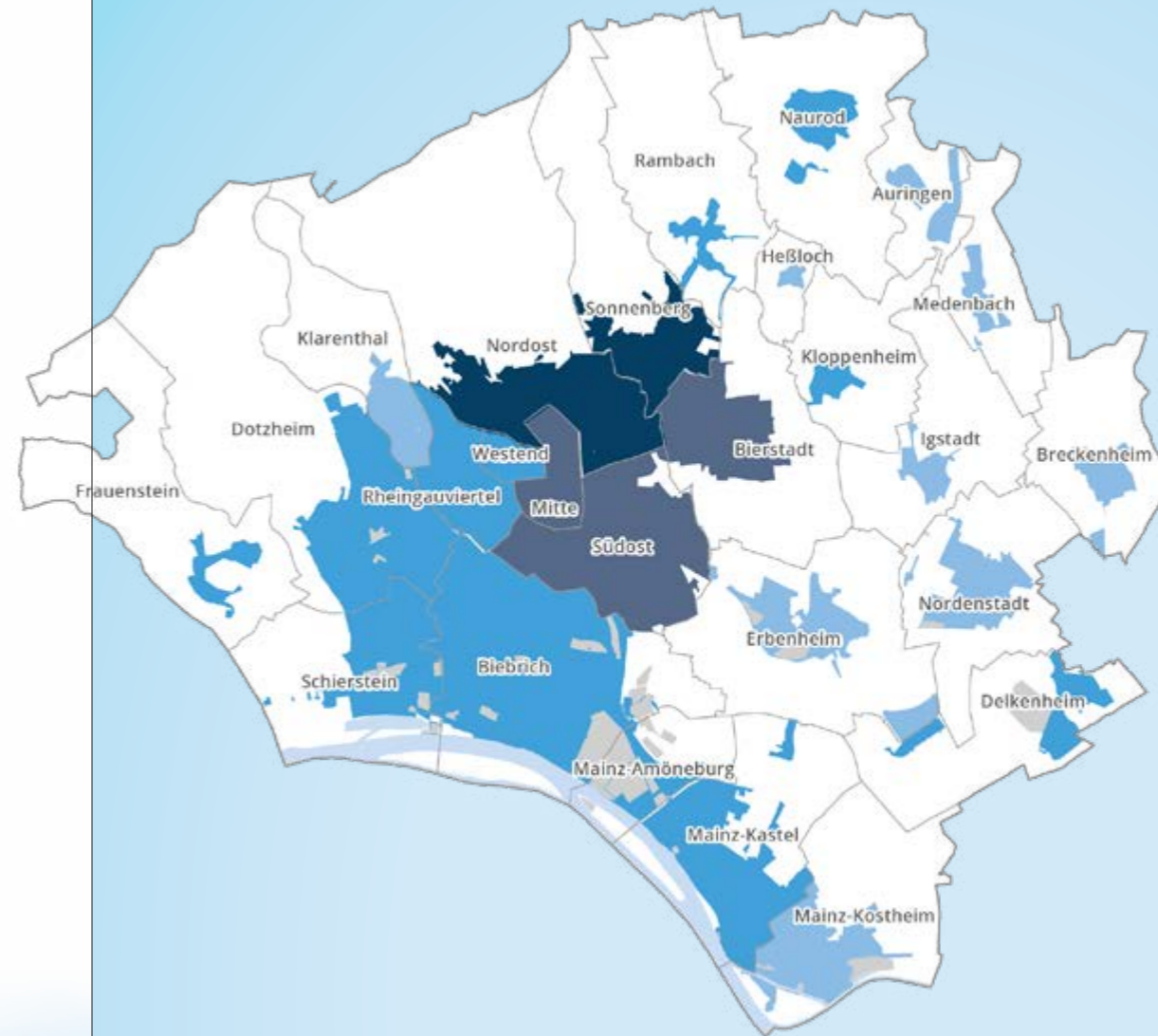
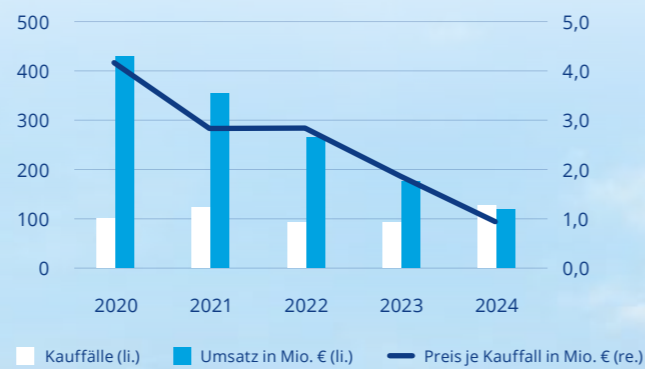
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung



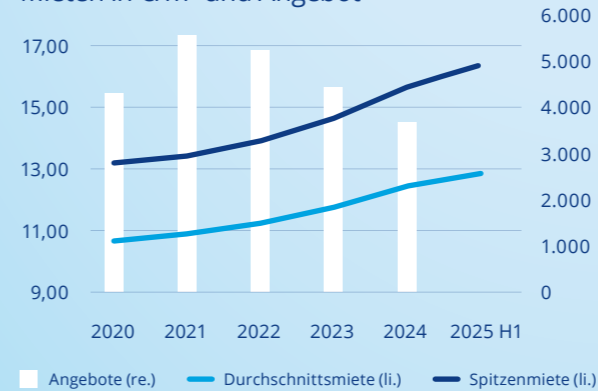
- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	13,00-22,00	12,50-18,00	11,00-16,00	8,50-14,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m²	17,50-21,50	19,00-20,50	15,00-18,50	13,50-16,00	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	18,0-22,0	16,5-21,5	15,0-19,0	14,0-16,0	→
Preis in €/m²	3.000-3.650	2.400-3.150	1.900-2.600	1.500-1.950	→

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

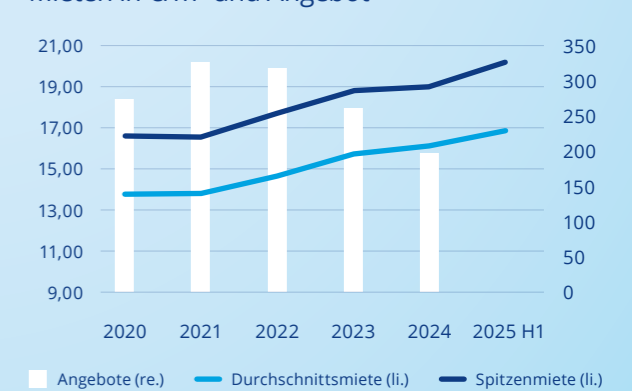
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



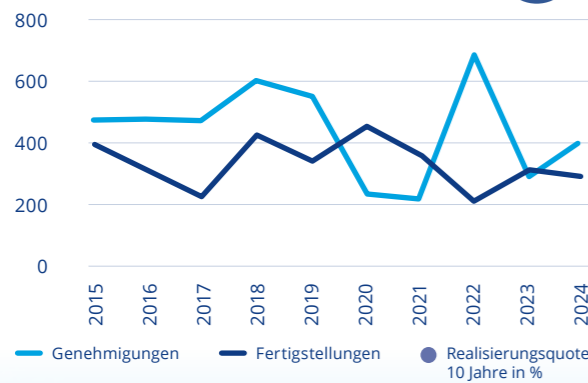
# Wuppertal

	2024	Letzte 5 Jahre	Nächste 5 Jahre
Haushalte	190.055	+ 2,2 %   + 4.139	+ 1,9 %   + 3.518
Bevölkerung	359.553	+ 1,3 %   + 4.453	+ 1,0 %   + 3.571
BIP (real) in Mrd. €	11,8	- 8,2 %   - 1,1	+ 3,4 %   + 0,4
Beschäftigte	175.490	- 0,1 %   - 150	- 3,0 %   - 5.280
Haushaltseinkommen je Haushalt in € p. a.	54.350	+ 21,5 %   + 9.630	+ 18,0 %   + 9.770

## Wohnungsbau

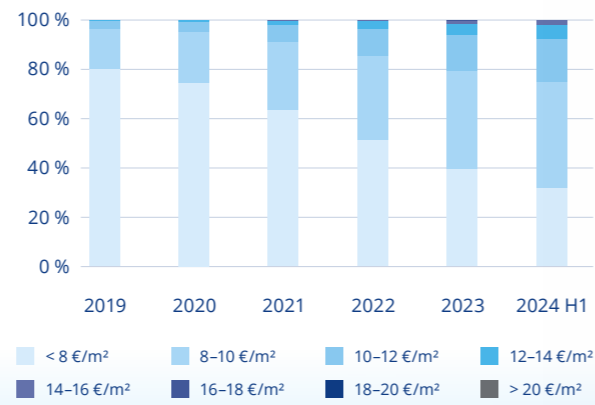
Genehmigungen und Fertigstellungen

76 %



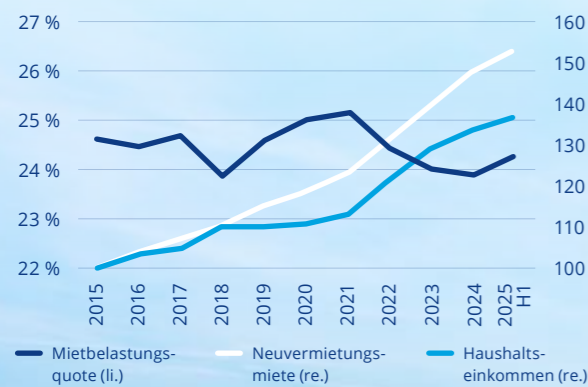
## Mietangebote

nach Preisklassen (in %)



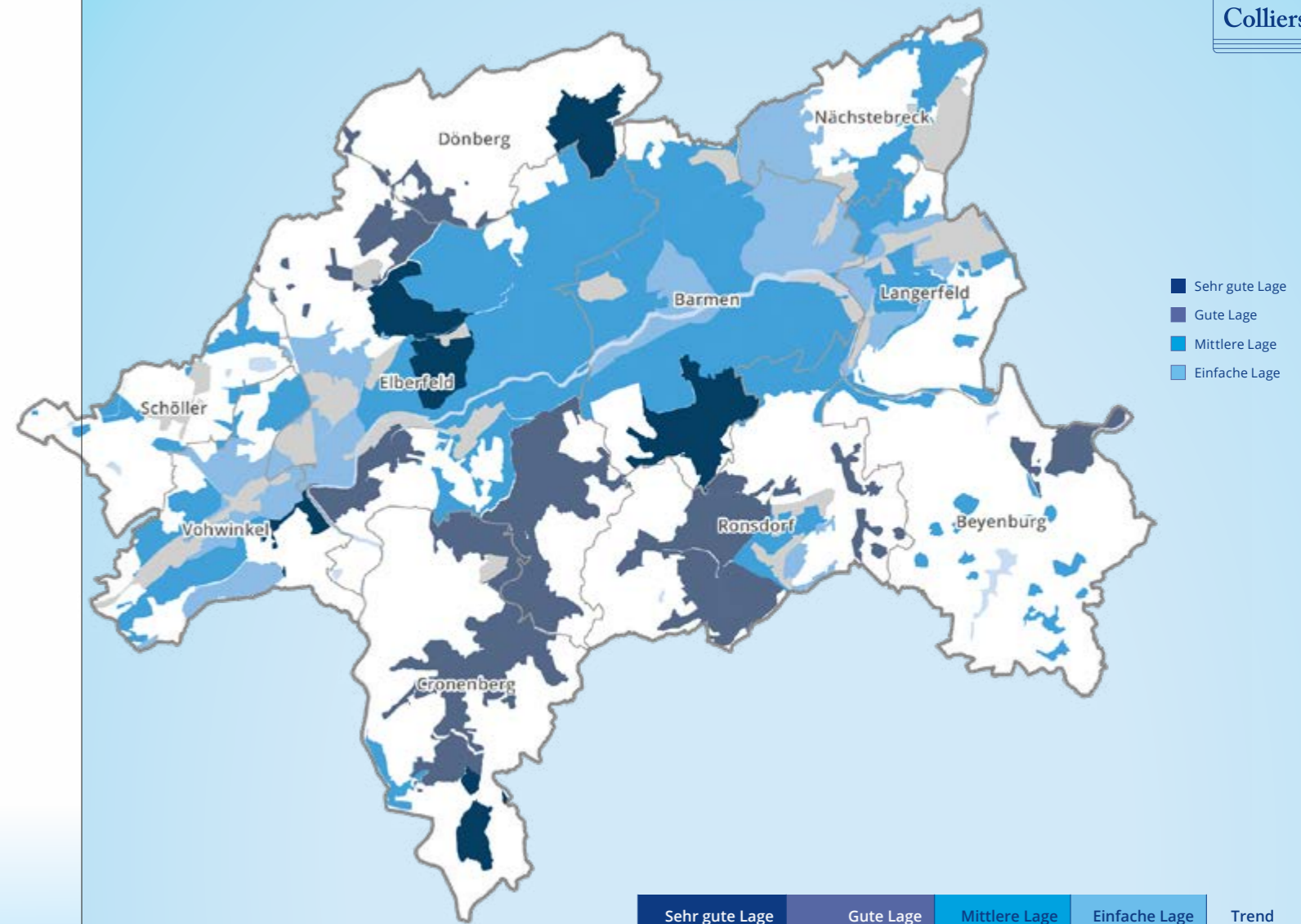
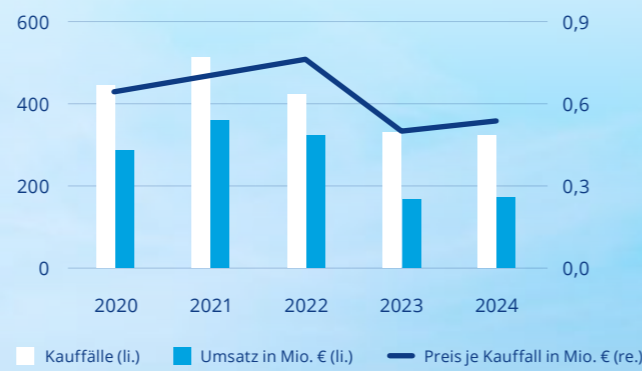
## Mietbelastungsquote

Miet- und Einkommensentwicklung (2015 = 100)



## Investmentmarkt

Marktaktivität und Preisentwicklung

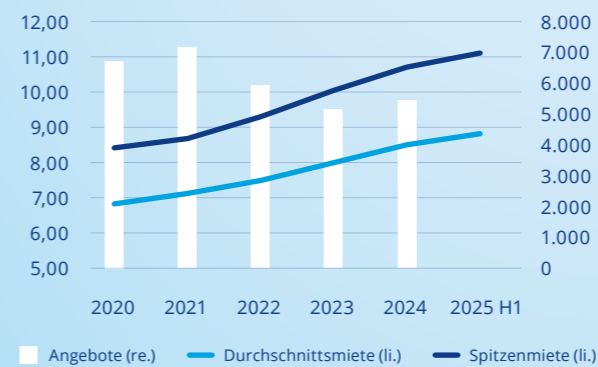


	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
<b>Mieten</b>					
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	9,50-14,00	9,00-12,00	7,50-11,00	6,50-9,00	→
Neubaubjekte Erstvermietung in €/m²	12,50-17,50	11,50-14,00	11,50-13,50	11,00-13,50	→
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>					
Faktoren	14,0-18,0	12,0-15,0	11,5-14,0	9,0-12,0	→
Preis in €/m²	1.600-3.000	1.300-2.250	1.050-1.850	700-1.300	→

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

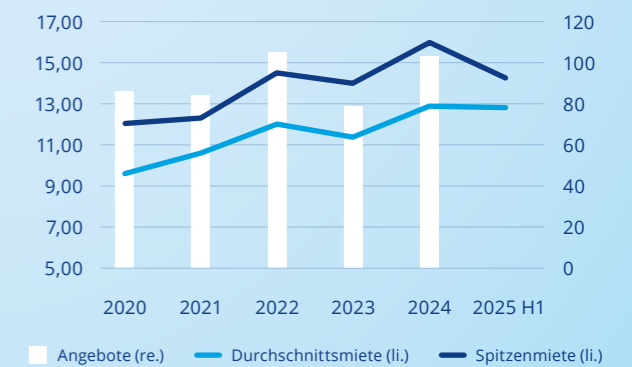
## Bestandswohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



## Neubauwohnungen

Mieten in €/m² und Angebot



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



# Quellenverzeichnis

Bauforschungsinstitut ARGE Kiel  
 bulwiengesa AG / RIWIS  
 Bundesbank  
 Bundesministerium für Wohnen,  
 Stadtentwicklung und Bauwesen  
 Consensus Economics  
 GEWOS  
 ifo Institut / EUROCONSTRUCT

Initiative Micro-Living  
 IW Köln  
 Lokale Gutachterausschüsse der  
 52 Städte des Marktberichts  
 Lokale Gutachterausschüsse der Städte  
 Lokale Statistikämter der Städte  
 Macrobond  
 Oxford Economics

Pestel Institut  
 RCA Real Capital Analytics  
 Statistische Landesämter  
 Statistisches Bundesamt  
 THOMAS DAILY  
 VALUE AG  
 Picture Credits: Adobe Stock, Shutterstock



## Methodik

Auch in diesem Jahr werden im Bericht wieder 52 Städte detailliert aufbereitet. Es handelt sich hierbei um die nach Einwohnerzahl 50 größten Städte Deutschlands sowie zwei Städte, die aufgrund von hoher Marktaktivität ergänzend in den Bericht aufgenommen wurden.

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

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

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

Weiterhin wurden für alle Städte die Wohnlagen nach vier Klassen definiert und für diese lagespezifisch die Neuvermietungsmieten für Bestandswohnungen sowie die Erstvermietungsmieten für Neubauwohnungen bewertet. Die Wohnlageklassen basieren auf einer Hauptwohnlage eines jeden Stadtteils, die in Einzelfällen durch kleinräumige Lagebewertungen ergänzt wurden. Die Datenbasis für die Mieten bilden Angebotsmieten der vergangenen zwölf Monate für freifinanzierte Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 35 und 130 Quadratmetern bis zum Stichtag 30. Juni 2025. Auch die Kaufpreisfaktoren und Quadratmeterpreise für Wohn- und Geschäftshäuser wurden für die einzelnen Lagekategorien bewertet. Sämtliche Marktinformationen wurden um den von Colliers erwarteten Trend für das Jahr 2026 ergänzt.

Abgeschlossen werden die jeweiligen Städtekapitel durch die Darstellung der allgemeinen Mietentwicklung in der Stadt, wobei es sich um Wiedervermietungsmieten bei Neuvertragsabschluss handelt und nicht um Mieten in laufenden Bestandsmietverträgen. Hierbei wird zwischen der Wiedervermietung von Bestandswohnungen und der Erstvermietung von Neubauwohnungen unterschieden. Neben der flächengewichteten Durchschnittsmiete ist ergänzend die Spitzenmiete dargestellt, um das Mietpotenzial in der jeweiligen Stadt aufzuzeigen. Die Spitzenmiete ist definiert als die Miete für die teuersten 10 Prozent am Markt angebotenen Wohnungen. Abgerundet wird dies durch die Angabe der Anzahl an Mietangeboten für die Jahre seit 2020. Für das erste Halbjahr 2025 wurde auf die Darstellung der Anzahl der Mietangebote verzichtet, da der halbjährige Zeitraum hier zu einer Datenverfälschung geführt hätte.

# In allen Regionen präsent Colliers in Deutschland

## Kennzahlen Deutschland (2024)

**387**  
Mitarbeiter/-innen

**351**  
Vermietungs-Deals

**175**  
Investment-Deals

**231**  
Berater/-innen

**3,6 €**  
Transaktionsvolumen (Mrd.)

**619.528**  
Vermietungsvolumen (m<sup>2</sup>)

**14,1 €**  
Bewertungsvolumen (Mrd.)



## Standorte

### Berlin

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

### Köln

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

### Dresden

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

### Leipzig

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

### Düsseldorf

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

### München

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

### Frankfurt am Main

Junghofstraße 9 | 60315 Frankfurt a. M.  
Tel.: +49 69 719192-0

### Nürnberg

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

### Hamburg

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

### Stuttgart

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

Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH

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

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

© 2025. Alle Rechte vorbehalten.



Accelerating success.

Colliers International  
Deutschland GmbH  
Junghofstraße 9  
60315 Frankfurt am Main



Bericht-Download:  
[colliers.de/wohnen](https://colliers.de/wohnen)