



Accelerating success.

Deutschland 2022 / 2023

Residential Investment

Wohn- und Geschäftshäuser
im Überblick

Editorial



Felix von Saucken
Head of Residential | Germany
felix.vonsaucken@colliers.com

Die Analyse der deutschen Wohnimmobilienmärkte war selten so spannend wie zur aktuellen Zeit. Hat man zu Jahresanfang noch der Auffassung sein können, ESG würde das dominierende Thema der Immobilienbranche im Jahr 2022 werden, wurden wir schnell eines Besseren belehrt. So ist mit der COVID-19-Pandemie einer der größten wirtschaftlichen, aber auch gesellschaftlichen Schocks auch im Jahr 2022 noch nicht ausgestanden, da erreicht uns mit Ausbruch des Ukraine-Kriegs schon das nächste Ereignis, das die Märkte und den Alltag in Europa und Deutschland massiv verändert.

Die Nachfrage nach Wohnen ist auf dem Nutzermarkt noch einmal kräftig gestiegen: einerseits durch eine erhöhte Pro-Kopf-Flächennachfrage, etwa durch das Bedürfnis nach einem zusätzlichen Arbeitszimmer, ausgelöst durch die Coronapandemie. Andererseits ist auch die Anzahl der Personen bzw. der Haushalte nach leichtem Rückgang im Jahr 2020 durch dann wieder höhere Nettozuwanderung im Folgejahr gestiegen – nahezu auf das Niveau von vor der Pandemie. Aktuell kommt eine weitere Zuwanderung infolge des Ukraine-Kriegs hinzu, die sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffern lässt.

Die aktuell stark gestiegene Inflation treibt auch die Zinsen, die von einem historisch niedrigen Niveau kommen, auf einmal sprunghaft nach oben. Damit dämpfen sie die Nachfrage nach Wohneigentum zugunsten einer wiederum stärkeren Nachfrage auf dem Mietmarkt.

Doch diese Wohnnachfrage kann aktuell kaum bedient werden. Zwar hat die Bundesregierung das Ziel von 400.000 neu gebauten Wohneinheiten pro Jahr ausgerufen. Mit erhöhten Finanzierungskosten nebst drastisch gestiegenen Energie-, Material-, Personalkosten und auch kritischen Lieferengpässen lässt sich diese Vorgabe jedoch nicht umsetzen.

Wir befinden uns somit in einer Zeit, in der der Wohnimmobilienmarkt besonders emotional aufgeladen ist und entsprechend hohen Bedarf an einer fundierten Analyse hat. Mit dem Marktbericht Residential Investment Deutschland 2022/2023 werten wir den Berichtszeitraum bis Ende 2021 aus und werfen mit Preisdaten bis zum Halbjahr 2022 sowie Einschätzungen unserer Expertinnen und Experten noch einen Blick darüber hinaus.

Frankfurt am Main, September 2022

Inhalt

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

Colliers International

Residential Germany

Felix von Saucken
 Managing Director
 Head of Residential
 Germany
 felix.vonsaucken@colliers.com
 +49 69 719192-0

Andreas Trumpp
 Managing Director
 Head of Market Intelligence
 & Foresight | Germany
 andreas.trumpp@colliers.com
 +49 89 624294-0

Marion Thun
 Consultant
 Market Intelligence &
 Foresight | Germany
 marion.thun@colliers.com
 +49 30 202993-0

Capital Markets Residential

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

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

NRW
Hendrik Klamroth
 hendrik.klamroth@colliers.com
 +49 211 862062-0

FRANKFURT
Garlef Konrad Reche
 garlef.reche@colliers.com
 +49 69 719192-0

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

STUTT GART
Frank Leukhardt
 frank.leukhardt@colliers.com
 +49 711 227332-0

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

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

Wohn- und Geschäftshäuser

BERLIN
Heiko Holborn
 heiko.holborn@colliers.com
 +49 30 202993-0

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

STUTT GART
Frank Leukhardt
 frank.leukhardt@colliers.com
 +49 711 227332-0

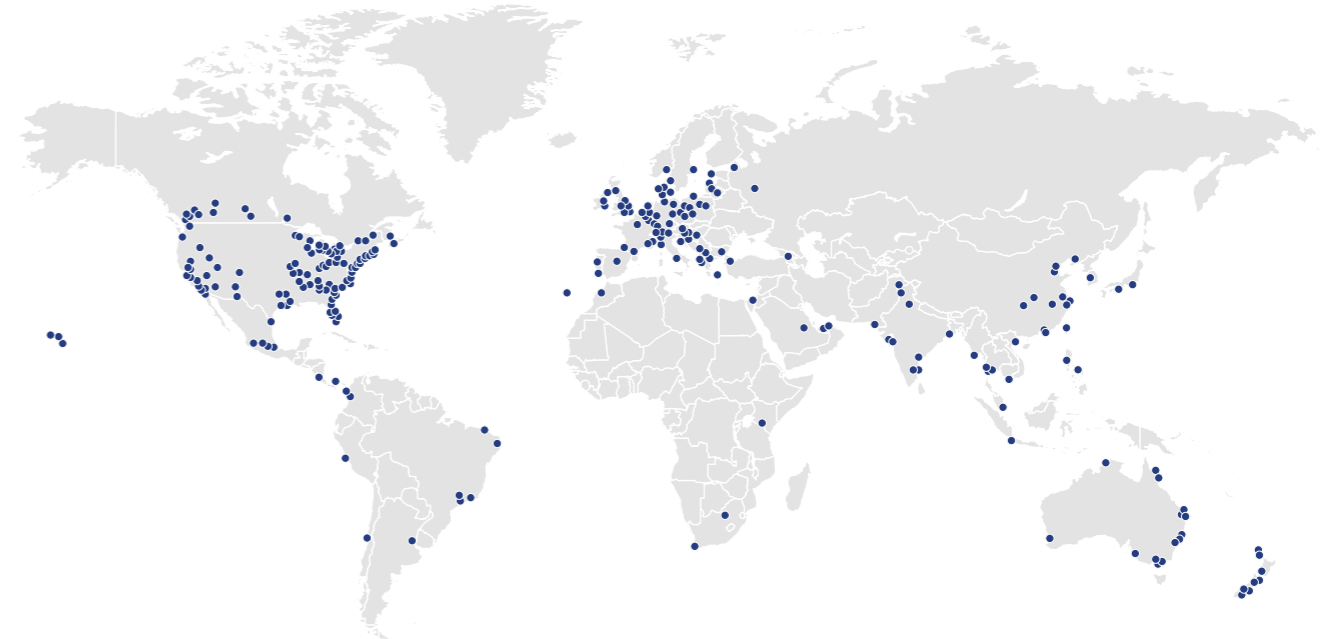
FRANKFURT
Kai-Alexander Krummel
 kai-alexander.krummel@colliers.com
 +49 69 719192-0

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

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

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

Lokale Kompetenz weltweit



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

Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Land und Forst, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertungen, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIGI) mit über 20.000 Experten in 63 Ländern tätig.

Kennzahlen Colliers

63
Länder

3,9 Mrd. €
Umsatz

20.000
Mitarbeiter/innen

185 Mio. m²
Verwaltet

68.000
Deals

45 Mrd. €
Verwaltete Kapitalanlagen

Deutschland in Europa

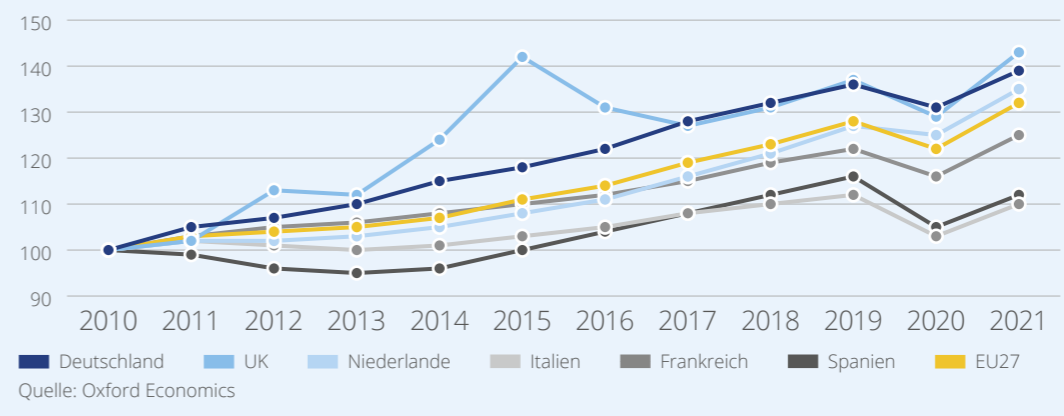


Das Bruttoinlandsprodukt betrug im Jahr 2021 in Deutschland rund 3,6 Bio. €. Damit erwirtschaftete Deutschland ein Viertel des Bruttoinlandsprodukts der EU 27 (15,4 Bio. €) und ist somit die mit Abstand größte Volkswirtschaft in Europa. Die Folgen der Coronapandemie und den damit verbundenen Shutdown hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 gut überwunden. So wuchs nominal das BIP in Deutschland um 6%.

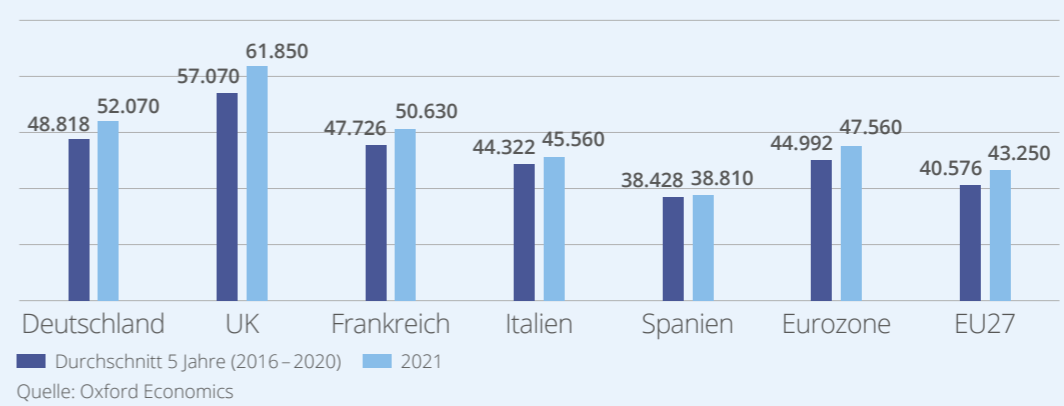
Die Entwicklung der Wirtschaftsleistung wirkt sich auch in den verfügbaren Einkommen der Haushalte aus. In Deutschland hat sich der Wert von 2020 auf 2021 nominal auf 52.070 € pro Haushalt erhöht. Auch für die anderen betrachteten Regionen war der Trend insgesamt positiv, wie ein Vergleich mit dem Fünfjahresdurchschnitt zeigt. Lediglich in Spanien war das Einkommen auf dem Fünfjahresniveau.

In den vergangenen Jahren sind die Immobilienpreise in Deutschland deutlich gestiegen. Diese Preisentwicklungen hängen von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Eine wachsende Bevölkerung führt zu einem knappen Angebot an Immobilien und niedrige Zinsen führen zu steigenden Preisen. Der Hauspreisindex zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnimmobilien. Ausgehend von 2010 ist dieser in Deutschland bis Ende 2021 um 83% gestiegen. Im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften wie Großbritannien oder Frankreich verzeichnete Deutschland den höchsten Anstieg und liegt auch deutlich über dem EU-Durchschnitt von 36,5%. Ein anderer Grund für die stetig steigenden Immobilienpreise sind die Baukosten. Nach Großbritannien sind diese seit 2010 in Deutschland am stärksten gestiegen – um rund 3% jährlich. Vor allem im vergangenen Jahr hat sich der Preisanstieg stark beschleunigt und ein Ende scheint beim Anstieg der Baupreise momentan nicht in Sicht zu sein.

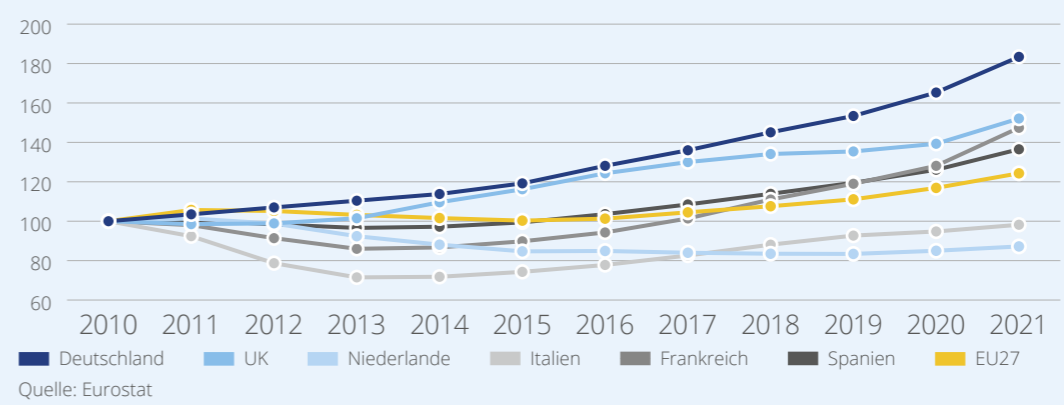
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt im europäischen Vergleich Index 2010 = 100



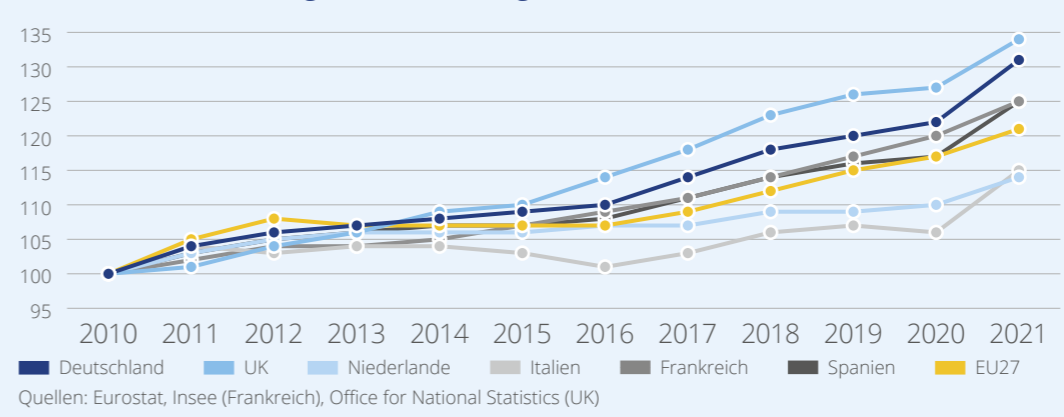
Verfügbares Haushaltseinkommen im Vergleich in € pro Jahr



Hauspreise Index 2010 = 100



Baukostenentwicklung für neue Wohngebäude Index 2010 = 100



Deutschland



Nach einem leichten Rückgang der Bevölkerung im Jahr 2020 ist die Zahl der Einwohner erneut gewachsen. Ende 2021 lebten rund 83,2 Mio. Menschen im Land. Das waren 0,1% oder 82.000 Menschen mehr als zum Vorjahresende und vor Ausbruch der Pandemie im Jahr 2019. Grund für diese Entwicklung ist der Anstieg der Zuwanderungen auf 317.000 Personen, nach 220.000 im Vorjahr. Bis 2024 wird die Bevölkerungszahl voraussichtlich weiterhin zunehmen, bevor sich der Trend umkehrt und die Bevölkerung allmählich abnehmen wird. Aufgrund der erwarteten Entwicklung der Altersstruktur in der Bevölkerung werden kleinere Haushalte in Zukunft zunehmen – um etwa 2,5% bis 2035. Die fortschreitende Urbanisierung macht die Entwicklung in den Städten umso dynamischer. Hier wird ein Haushaltswachstum von 7,1% erwartet.

Deutschlandweit betrachtet sind rein rechnerisch Wohnungen in ausreichender Zahl vorhanden, um ein gesundes Marktgeschehen zu ermöglichen. Allerdings konzentriert sich die Wohnungsnachfrage vor allem auf die Ballungsräume, sodass dort eine verstärkte Bauaktivität erforderlich wäre. Tatsächlich ist die Zahl neuer Wohnungen zwischen 2010 bis 2020 stetig gestiegen. Im Jahr 2021 ist die Zahl fertiggestellter Wohnungen nun wieder auf das

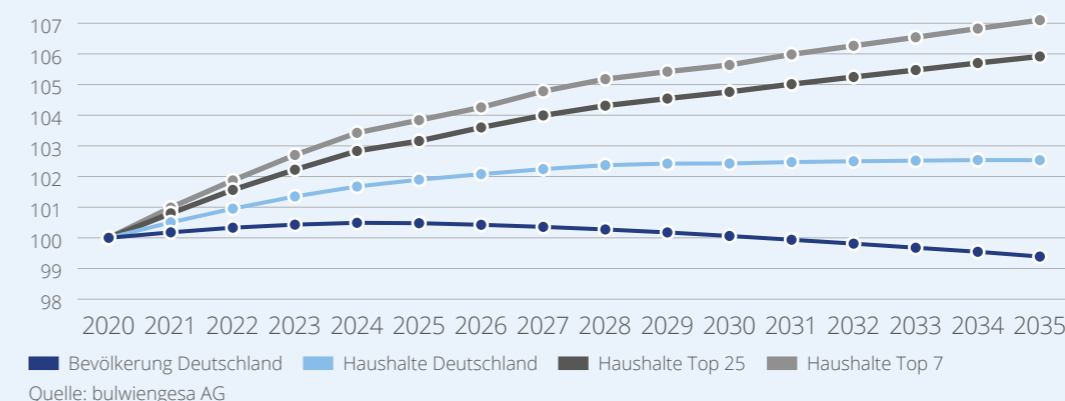
Niveau des Jahres 2019 gesunken. Mit 293.393 fertiggestellten Wohnungen ist die Zahl neuer Wohnungen in Deutschland weit entfernt, vom erklärten Ziel der Bundesregierung, pro Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Dennoch nahmen die Genehmigungen um 3,3% (+380.000 Wohnungen) gegenüber dem Vorjahr zu, sodass der Bauüberhang mit über 920.000 auf den höchsten Stand seit 1996 kletterte.

Bei den Investoren gewinnt die Assetklasse Wohnen weiter an Beliebtheit. Das Investitionsvolumen legte bei den Gewerbeimmobilien leicht zu. Dagegen markierten die Wohninvestments mit 105 Mrd. € einen absoluten Rekordwert, der vor allem durch die Großübernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia geprägt war. Doch auch im kleinteiligeren Geschäft ist das Volumen höher denn je.

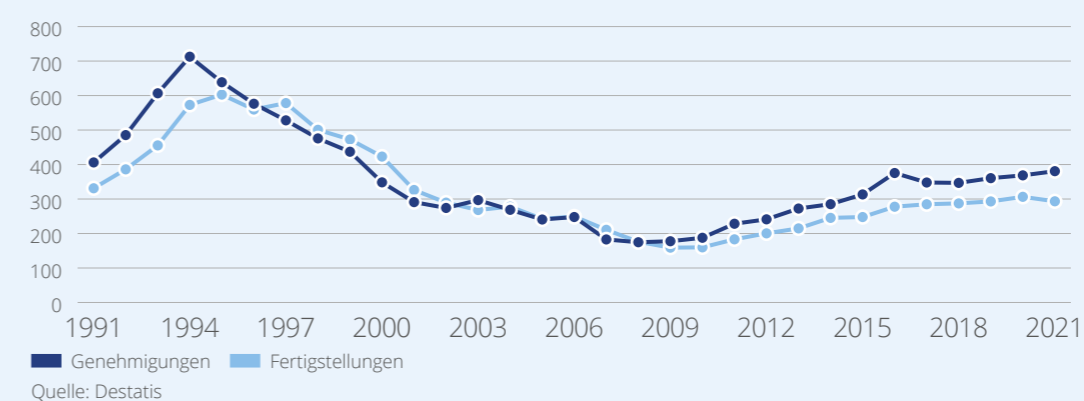
Die Mietpreise nahmen 2021 erneut zu. Im Durchschnitt erhöhten sich die Mieten für Bestandswohnungen um 3,1%, für Neubauwohnungen lag die Steigerung bundesweit bei 2,9% pro Jahr. In den Top-7-Städten war die Mietpreisdynamik deutlich dynamischer. Im Schnitt wuchs der Mietpreis für Bestandswohnungen um 4,4% auf 12,77 €/m². Neubauwohnungen verteuerten sich um 3,8% auf 17,18 €/m².

Seit 2020 werden für Deutschland und die Top 7 – wie auch in den City Reports – Medianwerte für Miet- und Kaufpreise ausgewiesen. Daraus ergeben sich Abweichungen zu den Vorjahresberichten.

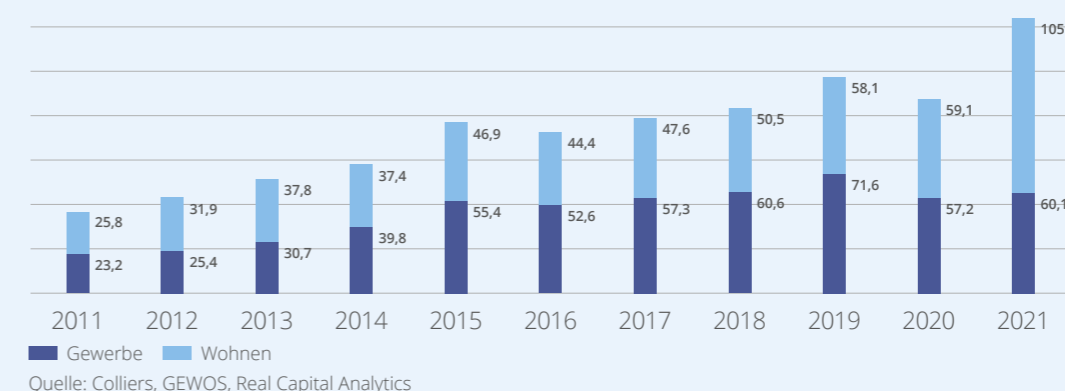
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035 Index 2020 = 100



Wohnungsfertigstellungen und Genehmigungen in 1.000



Transaktionsvolumen in Mrd. €



Mieten Neubau (Erstvermietung in €/m²)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 1. HJ.	2012-2021 total	Pro Jahr nominal	Pro Jahr real
Deutschland	8,88	8,93	9,17	9,72	10,00	10,06	10,48	10,71	10,97	11,50	11,78	29,5%	2,9%	1,6%
Top-7-Städte	12,31	12,50	12,59	13,00	13,51	14,28	14,91	15,00	16,00	17,18	17,50	42,2%	3,8%	2,4%

Mieten Bestand (Wiedervermietung in €/m²)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 1. HJ.	2012-2021 total	Pro Jahr nominal	Pro Jahr real
Deutschland	6,07	6,14	6,37	6,43	6,63	6,85	7,07	7,31	7,50	8,00	8,15	34,3%	3,1%	1,8%
Top-7-Städte	8,67	9,11	9,46	9,65	10,00	10,69	11,25	11,50	12,00	12,77	13,00	47,3%	4,4%	3,1%

Quelle: Colliers, Value AG

Investmentmarkt



Im Jahr 2021 verzeichnete der Investmentmarkt deutliche Umsatzsteigerungen. Das Transaktionsvolumen stieg in den 42 betrachteten Städten stark an und erreichte insgesamt einen neuen Höchstwert von 26,2 Mrd. € (+27,1 % gegenüber dem Vorjahr). Die Anzahl der Kauffälle nahm ebenfalls zu und stieg auf 9.467 (+7,2%). Die sechs aktivsten Märkte zeigten jeweils einen Umsatz von mehr als 1,0 Mrd. € und machten zusammen mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens aus. Nach Berlin mit einem Rekordumsatz von 7,2 Mrd. € wurden die höchsten Volumina in Hamburg (2,5 Mrd. €), München (2,1 Mrd. €), Köln (1,2 Mrd. €), Frankfurt (1,1 Mrd. €) und Leipzig (1,0 Mrd. €) erzielt. In allen sechs Städten nahm das Transaktionsvolumen deutlich zu – Zuwächse im zweistelligen Bereich verzeichneten fünf Städte. Köln und Leipzig, die im Vorjahr einen Umsatz von weniger als 1 Mrd. € verzeichneten, zeigten mit einem Umsatzplus von jeweils 35 % ihre zunehmende Attraktivität für Wohninvestments.

2021 war der Investmentmarkt in den sieben großen Metropolen von enormen Aufholeffekten geprägt. Daneben haben sich die Marktaktivitäten der Investoren auch in Ballungsräume und in Städte mit großen Universitäten verlagert. Die

stärksten Umsatzzuwächse gab es in Ingolstadt (+205 % auf 137 Mio. €), Lübeck (+154 % auf 154 Mio. €) und Münster (+151 % auf 515 Mio. €). Darin zeigt sich, dass auch außerhalb der bekannten Städte attraktive Investments möglich sind. Weitere Standorte mit hohen Zuwächsen verzeichneten Mannheim (+98 % auf 258 Mio. €), Regensburg (+90 % auf 198 Mio. €) und Mönchengladbach (+78 % auf 346 Mio. €).

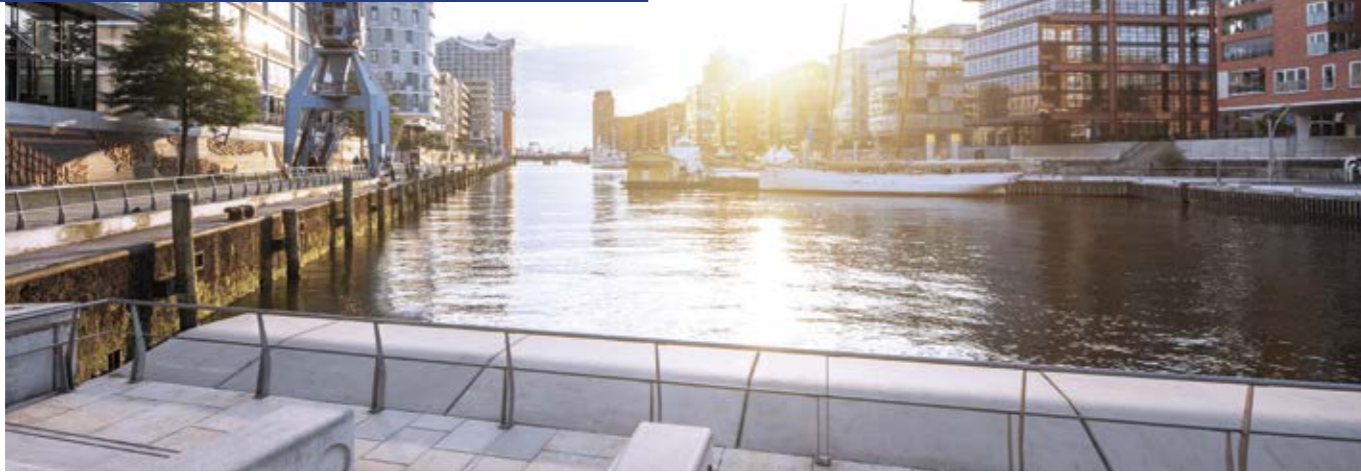
Ein leichter Anstieg der Kauffälle und der deutlich höhere Zuwachs des Transaktionsvolumens sind Hinweise auf stark gestiegene Preise. So zahlten Investoren für ein Wohn- und Geschäftshaus rund 2,8 Mio. € und damit knapp 19 % mehr als im Vorjahr. Mit 13,8 Mio. € Umsatz pro Kauffall sind Wohn- und Geschäftshäuser in München fast doppelt so teuer wie in Berlin, das mit 7,4 Mio. € an zweiter Stelle liegt. Platz 3 belegt Hamburg mit 5,2 Mrd. €. Durchschnittlich weniger als 1,0 Mio. € kosteten Wohn- und Geschäftshäuser nur noch in Mönchengladbach (0,9 Mio. €) und Krefeld (0,7 Mio. €). Wohn- und Geschäftshäuser in Essen, Leverkusen oder Dortmund, die im Vorjahr für weniger als 1,0 Mio. € zu erwerben waren, verzeichneten 2021 enorme Preissteigerungen um rund 26 %.

Transaktionszahlen Wohn- und Geschäftshäuser nach Umsatz 2021 absteigend sortiert

	Kauffälle 2019	Kauffälle 2020	Kauffälle 2021	Umsatz 2019 (Mio. €)	Umsatz 2020 (Mio. €)	Umsatz 2021 (Mio. €)	Umsatz pro Kauffall 2021 (Mio. €)
Berlin	887,0	927,0	984,0	4.824,4	5.148,0	7.232,6	7,4
Hamburg	506,0	382,0	480,0	1.931,9	1.454,0	2.500,0	5,2
München	168,0	161,0	154,0	1.997,0	1.758,0	2.122,0	13,8
Köln	669,0	571,0	655,0	1.142,0	901,0	1.217,0	1,9
Frankfurt	402,0	354,0	383,0	1.573,0	1.071,0	1.105,6	2,9
Leipzig	350,0	360,0	342,0	642,1	754,0	1.019,0	3,0
Dresden	325,0	358,0	311,0	915,0	1.217,0	831,0	2,7
Düsseldorf	388,0	301,0	351,0	737,4	542,0	765,7	2,2
Stuttgart	349,0	374,0	364,0	502,9	676,2	735,7	2,0
Dortmund	502,0	530,0	587,0	428,0	489,4	719,2	1,2
Hannover	446,0	458,0	486,0	783,0	667,0	689,0	1,4
Essen	607,0	561,0	549,0	453,0	422,8	581,7	1,1
Münster	140,0	159,0	148,0	190,4	205,0	515,0	3,5
Nürnberg	205,0	209,0	221,0	356,0	608,0	503,0	2,3
Mainz	109,0	109,0	115,0	328,7	271,0	470,1	4,1
Augsburg	140,0	137,0	129,0	360,0	374,0	425,0	3,3
Aachen	266,0	255,0	265,0	414,6	374,7	385,0	1,5
Wiesbaden	110,0	103,0	125,0	250,3	429,2	354,3	2,8
Mönchengladbach	417,0	334,0	375,0	198,5	194,0	346,0	0,9
Bonn	206,0	188,0	204,0	241,0	254,0	340,0	1,7
Bremen	211,0	233,0	227,0	148,1	234,0	294,6	1,3
Mannheim	175,0	102,0	185,0	268,3	130,0	257,9	1,4
Krefeld	363,0	325,0	361,0	175,3	197,0	252,0	0,7
Heidelberg	91,0	79,0	89,0	223,0	201,0	246,7	2,8
Regensburg	51,0	46,0	62,0	136,9	104,0	197,9	3,2
Offenbach	84,0	50,0	75,0	165,5	160,0	196,2	2,6
Karlsruhe	126,0	136,0	125,0	172,5	143,0	173,9	1,4
Magdeburg	169,0	133,0	144,0	207,0	184,0	171,0	1,2
Kiel	93,0	84,0	105,0	134,0	156,0	163,8	1,6
Lübeck	145,0	117,0	118,0	104,0	90,0	154,0	1,3
Erfurt	88,0	85,0	92,0	94,0	219,0	151,0	1,6
Neuss	85,0	76,0	118,0	82,0	83,0	151,0	1,3
Ingolstadt	19,0	28,0	37,0	23,8	45,0	137,2	3,7
Braunschweig	94,0	95,0	85,0	120,0	182,0	129,7	1,5
Würzburg	41,0	39,0	40,0	90,0	75,0	129,0	3,2
Darmstadt	62,0	55,0	69,0	204,0	113,0	109,0	1,6
Oldenburg	58,0	67,0	79,0	66,6	67,0	103,6	1,3
Fürth	74,0	73,0	58,0	119,0	113,0	77,4	1,3
Hanau	85,0	68,0	55,0	111,0	121,0	77,0	1,4
Leverkusen	73,0	69,0	72,0	55,6	68,0	77,0	1,1
Potsdam	33,0	28,0	28,0	92,8	101,0	68,9	2,5
Wolfsburg	20,0	15,0	15,0	59,1	23,0	28,0	1,9
Ergebnis	9.432,0	8.834,0	9.467,0	21.121,6	20.619,3	26.203,6	2,8

Quelle: Colliers, lokale Gutachterausschüsse

Neubau/Haushalte

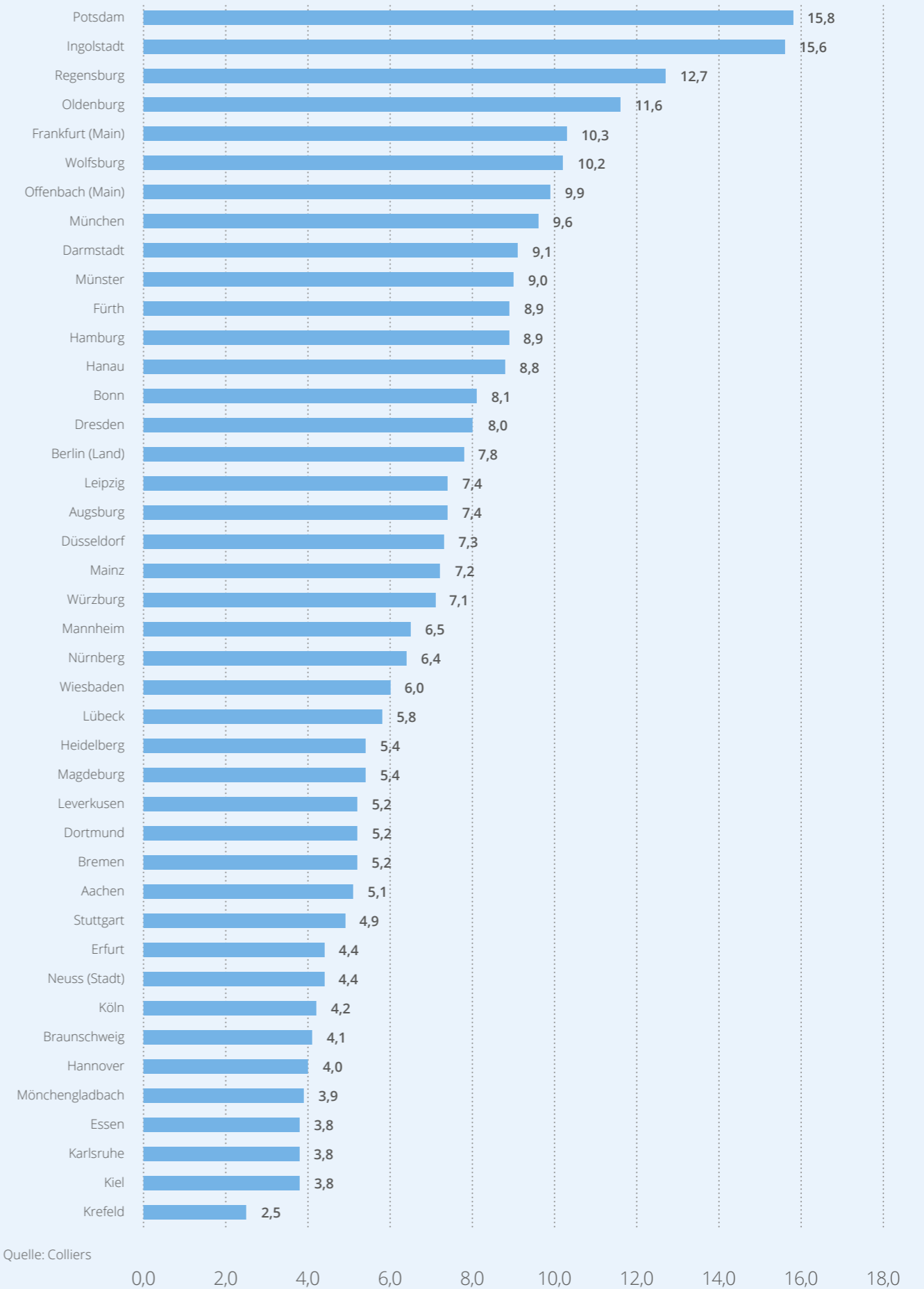


Die Anzahl der Haushalte für die betrachteten Städte im Jahr 2021 basiert in diesem Bericht auf eigenen Berechnungen auf Grundlage von Bevölkerungsdaten der regionalen Ämter, die wir unter Berücksichtigung der fortschreitenden Singularisierung der jeweiligen Regionen auf die Haushaltszahlen übertragen haben.

Von den 42 untersuchten Städten ist die Bevölkerung in 27 Städten gewachsen, während die anderen Regionen von Bevölkerungsverlusten geprägt waren. An Haushalten gemessen sind dennoch fast alle Städte (39) gewachsen. Darmstadt und Offenbach konnten mit einem Plus von jeweils 1,6% an Haushalten am stärksten zulegen. Auf den folgenden Plätzen liegen Münster, Ingolstadt, Kiel und Hanau mit 1,3%. Auf der anderen Seite ist Wolfsburg mit -0,3% am stärksten geschrumpft, da Zuwanderungen aufgrund der Diesellaffäre und der Hinwendung zur Elektromobilität in die Stadt ausblieben.

Erfreulicherweise weist Ingolstadt die höchste Bautätigkeit bezogen auf die Haushalte aus – im Fünfjahresdurchschnitt liegt die Stadt auf Platz 2. Nur Potsdam hat mit 15,8 neuen Wohnungen pro 1.000 Haushalte und Jahr mehr gebaut. Platz 3 belegt Regensburg. Unter den Top-7-Städten gab es die meiste Bautätigkeit in Frankfurt, gefolgt von München und Hamburg. Schlusslicht der Neubauproduktion ist Krefeld, in der als einzige Stadt weniger als drei Wohnungen pro 1.000 Haushalte neu gebaut worden sind. Werden in Zukunft die Bevölkerung und die Zuzüge nach Krefeld steigen, wird mehr Neubau notwendig sein, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Ist der Wohnungsmarkt ausgeglichen und sind die Wachstumsaussichten moderat, wird nur wenig Neubau notwendig sein.

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





City Reports

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

Neben der Darstellung und Analyse der wichtigsten Standort- und Wohnungsmarktdaten sowie der Angebots- und Nachfrageindikatoren wird eine Prognose für die kommenden Jahre aufgezeigt. Abgerundet werden die Rahmendaten durch Angaben zur Entwicklung der Durchschnittsmieten und Kaufpreise. Die Datenbasis dafür bilden Angebotspreise für frei finanzierte Wohnungen ab 35 m².

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

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

Aachen



Standort

Als westlichste deutsche Großstadt und Wissenschaftsstandort wies Aachen in den letzten fünf Jahren ein hohes Beschäftigungswachstum von jährlich 8,3% auf. Haushalte und Bevölkerung sind ebenfalls gestiegen, wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Bis zum Jahr 2030 dürfte die Zahl der Haushalte noch einmal um 5,6% zulegen. Mieten sind

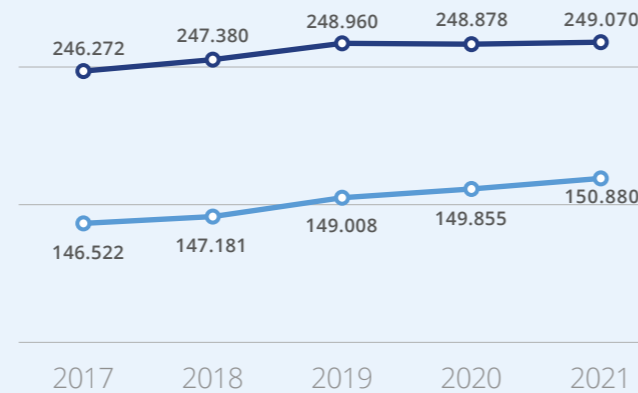
weiträumig leicht gestiegen, wobei die Bestandsmieten minimal stärker zulegen als die Neubaumieten. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand legten um satte 15% zu. Die Stimmung auf dem Investmentmarkt bleibt positiv. Der erzielte Rekordumsatz im Jahr 2019 konnte gehalten werden. Erneut wurden mehr als 600 Mio. € umgesetzt.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	150.880 1,65
Haushalte letzte 5 Jahre	6.006 3,7%
Haushalte Prognose 2030	159.383 5,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	19.876
BIP letzte 5 Jahre p. a.*	2,5%
BIP pro Beschäftigtem 2021*	72.272 €
SVP-Beschäftigte 2021	136.338
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	10.496 8,3%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	22.102 € 91,3

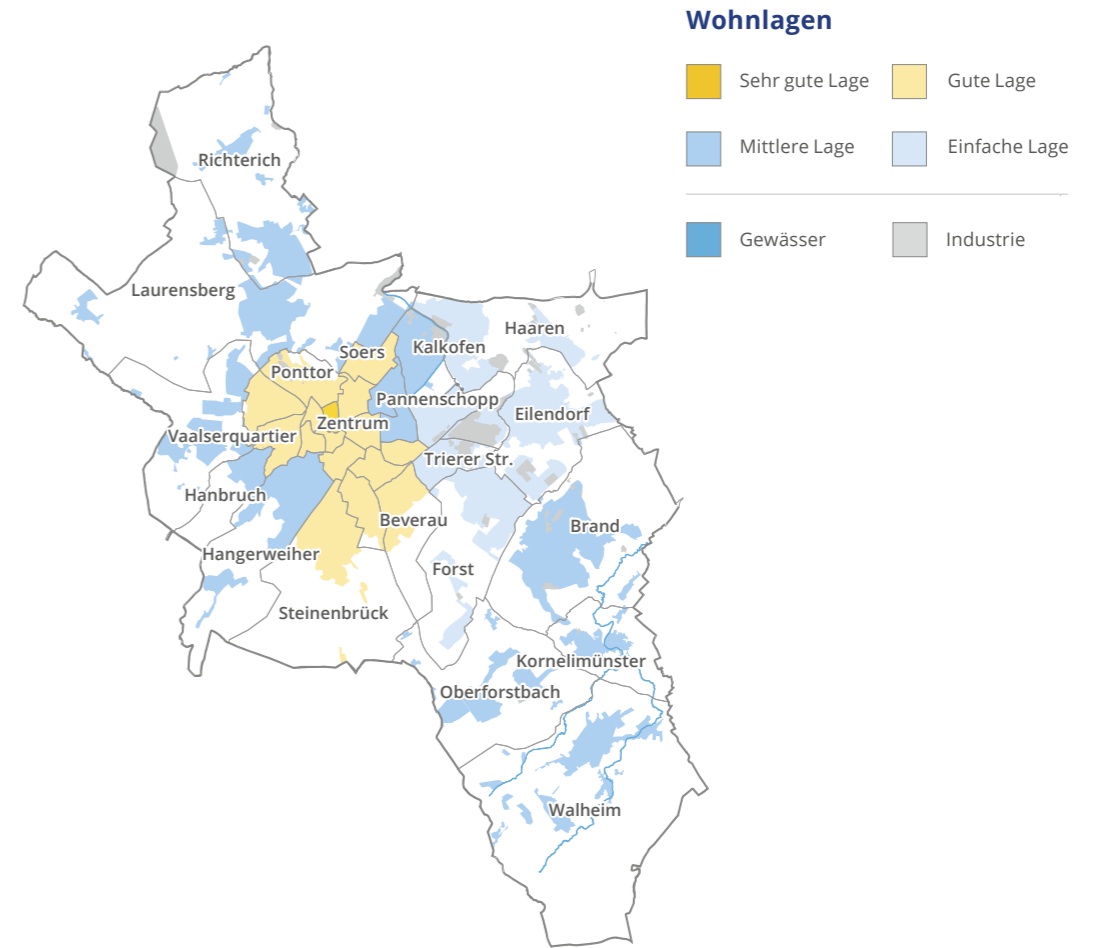
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics
*Zahlen beziehen sich auf Lkr. Städteregion Aachen.

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Aachen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	10,50 – 15,00	10,00 – 14,00	8,50 – 11,50	7,50 – 11,00
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,50 – 16,00	11,50 – 15,00	10,50 – 14,00	9,50 – 12,00
Trend	→	→	→	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	20,5 – 25,0	18,5 – 22,5	15,5 – 19,0	14,5 – 17,5
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	2.000 – 3.300	1.600 – 2.700	1.400 – 2.200	1.200 – 1.800
Trend	↗	↗	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.600 – 5.000	3.400 – 4.800	2.600 – 4.400	2.100 – 3.300
Trend	→	→	→	↗
Neubau in €/m ²	4.600 – 5.400	4.500 – 5.200	4.000 – 4.600	3.600 – 4.200
Trend	→	→	↗	↗

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

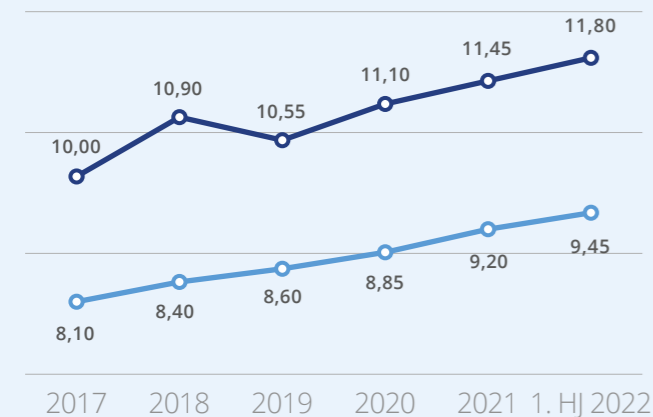
Aachen

Überblick

Wohnungsbestand 2021	139.081
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	762
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	605
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	6.633
Mietangebote letztes Jahr	7.062
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	44,6
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	46,8
Anteil Wohnungen in MFH	78,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	76,3

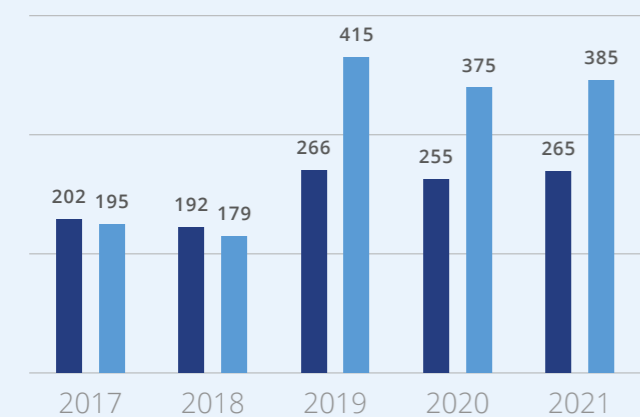
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



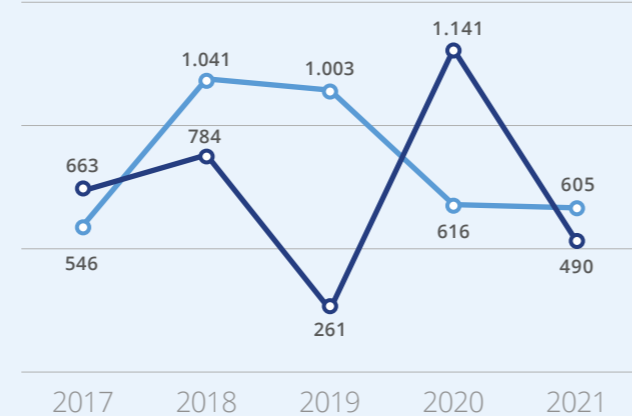
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



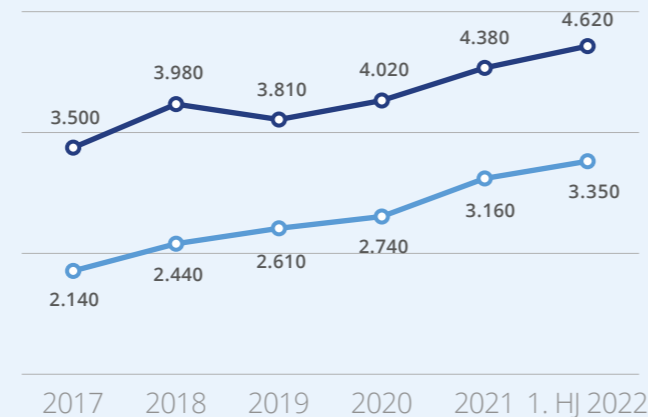
Quelle: Gutachterausschuss Aachen

Wohnungsbau



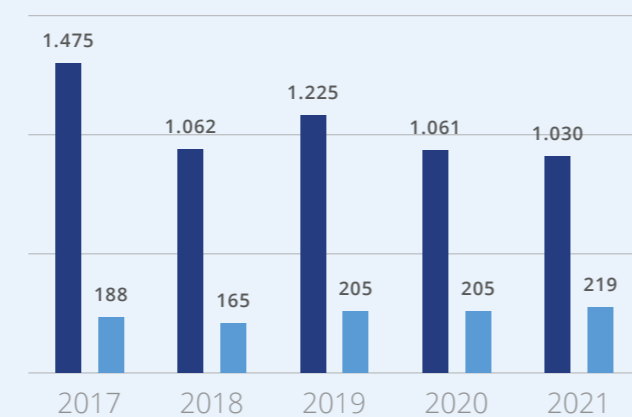
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Aachen



Augsburg

Standort

Nach einem leichten Rückgang der Bevölkerung und Haushalte im Jahr 2020 zeichnet Bayerns drittgrößte Stadt sich erneut durch Wachstum aus. Der Trend zu kleineren Haushalten hält an, sodass bis 2030 ein Haushaltswachstum von 5,1% erwartet wird. In Erwartung steigender Haushaltszahlen nimmt die Bautätigkeit zu. Zum ersten Mal lag die Zahl der

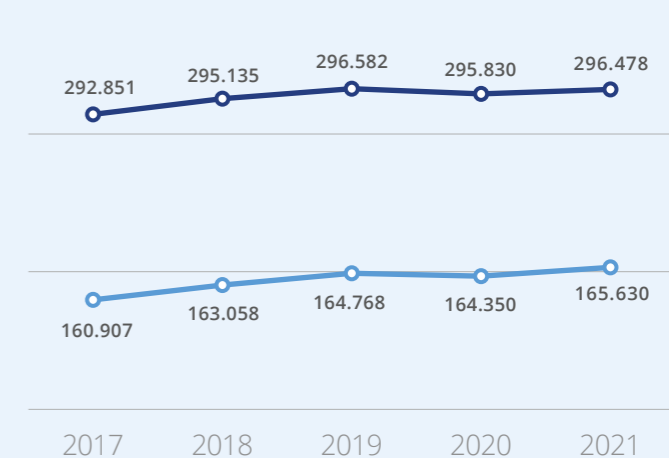
Wohnungsfertigstellungen über der Zahl der Baugenehmigungen. Dennoch sind die Mieten und Kaufpreise 2021 erneut gestiegen. Besonders die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen legten um fast 600 €/m² zu. Zusammen mit dem Markt für Eigentumswohnungen wurde 2021 ein neuer Umsatzrekord aufgestellt.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	165.630 1,79
Haushalte letzte 5 Jahre	7.387 5,0%
Haushalte Prognose 2030	174.025 5,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	20.842
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,4%
BIP pro Beschäftigtem 2021	77.831 €
SVP-Beschäftigte 2021	146.481
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	6.186 4,4%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	23.171 € 95,7

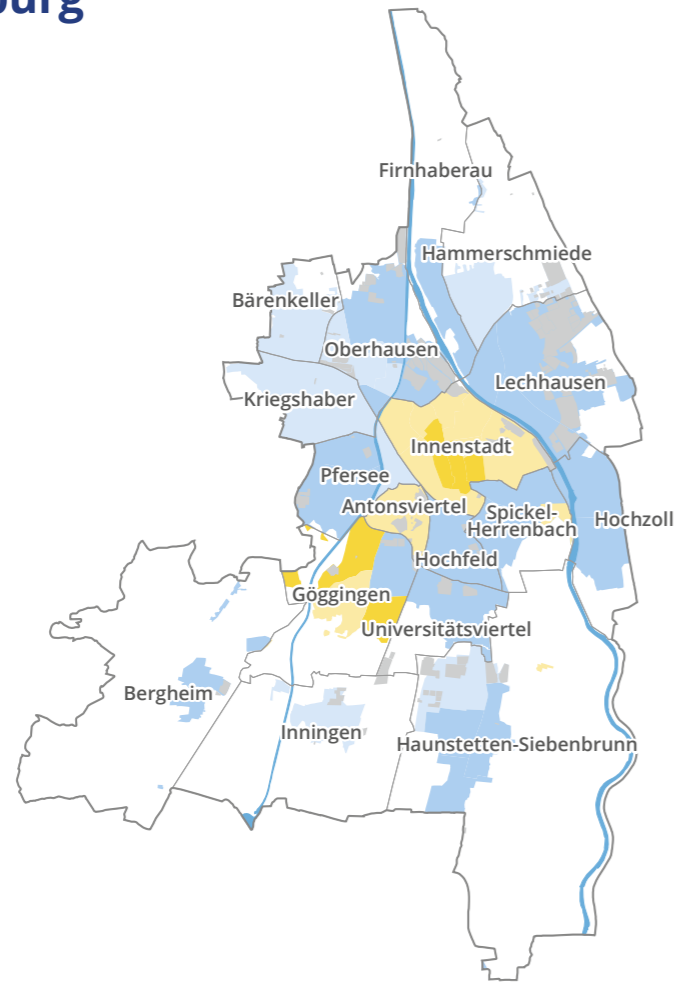
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Augsburg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	11,50 – 16,00	11,50 – 14,50	10,00 – 13,50	9,00 – 12,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	14,00 – 18,50	13,50 – 16,50	12,50 – 16,00	12,00 – 15,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	28,0 – 35,5	25,5 – 31,5	24,0 – 28,5	22,5 – 25,5
Trend	↘	↘	↘	↘
Preis in €/m ²	3.200 – 4.700	2.800 – 3.300	2.200 – 2.700	1.950 – 2.300
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	6.000 – 7.000	5.000 – 6.500	4.500 – 5.500	4.000 – 5.000
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	6.500 – 7.900	6.000 – 7.500	5.200 – 6.500	4.500 – 6.000
Trend	→	→	→	→

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

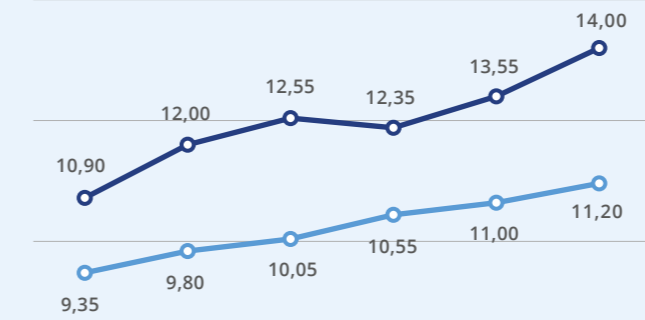
Augsburg

Überblick

Wohnungsbestand 2021	156.760
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	850
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.826
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	4.178
Mietangebote letztes Jahr	5.112
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	25,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	30,9
Anteil Wohnungen in MFH	81,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	75,7

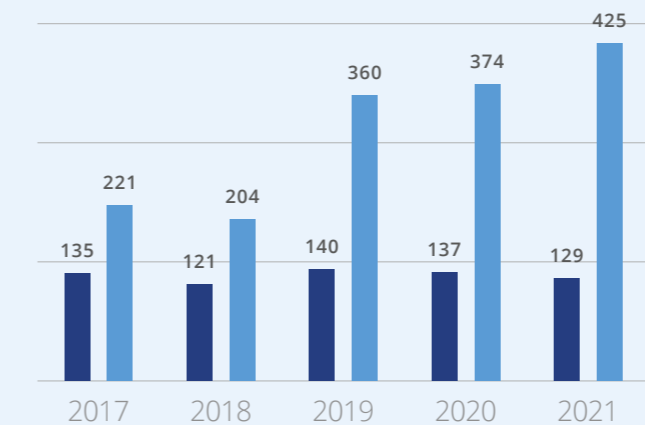
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



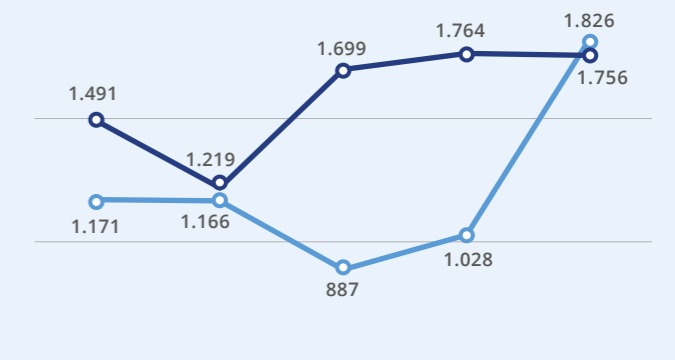
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



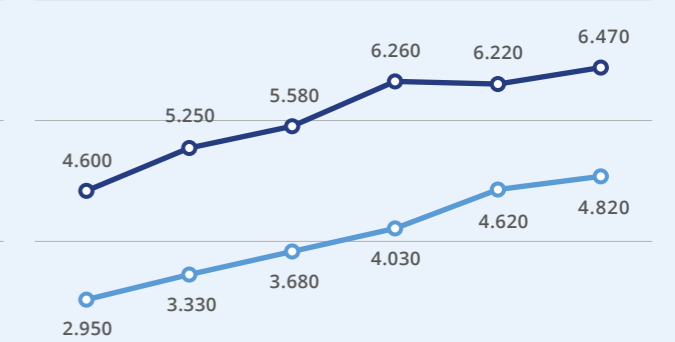
Quelle: Gutachterausschuss Augsburg

Wohnungsbau



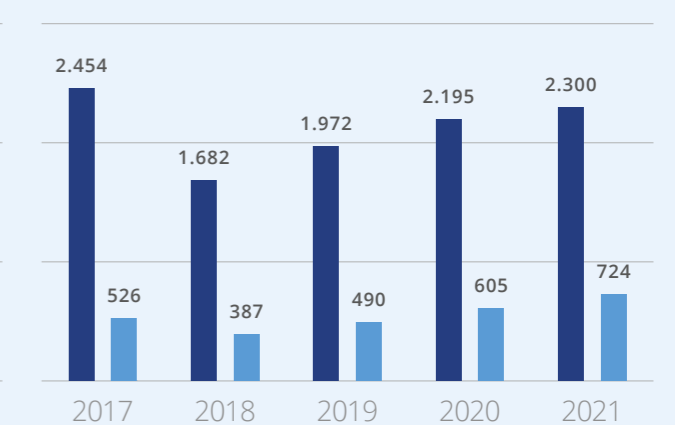
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Augsburg

Berlin



Standort

2021 sind Einwohner und Haushalte erneut gewachsen. Dagegen ist die Zahl der Fertigstellungen und Baugenehmigungen gesunken, sodass der Stadt gegenwärtig rund 98.000 Wohnungen fehlen. Mieten sind gestiegen, wobei Bestandsmieten in der ersten Jahreshälfte 2022 nochmals kräftig anziehen. Stärker gestiegen sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Das

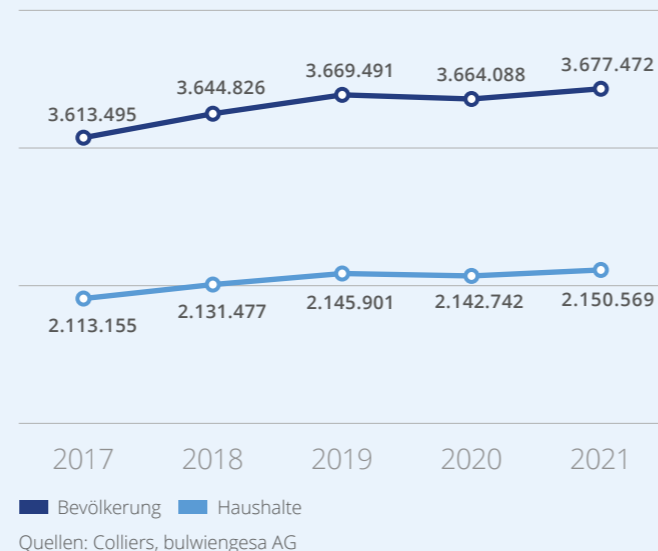
mittlere Jahreswachstum lag im Bestands- und Neubausegment seit 2017 bei rund 10%. Künftig dürften sich die Kaufpreise aufgrund der Zinswende stabilisieren, da die Nachfrage nach Wohneigentum sinken könnte. Hingegen könnte die Nachfrage nach Mietwohnungen zunehmen und erneut die Mietpreise steigen lassen. Der Investmentmarkt war 2021 ein Rekordjahr.

City Facts

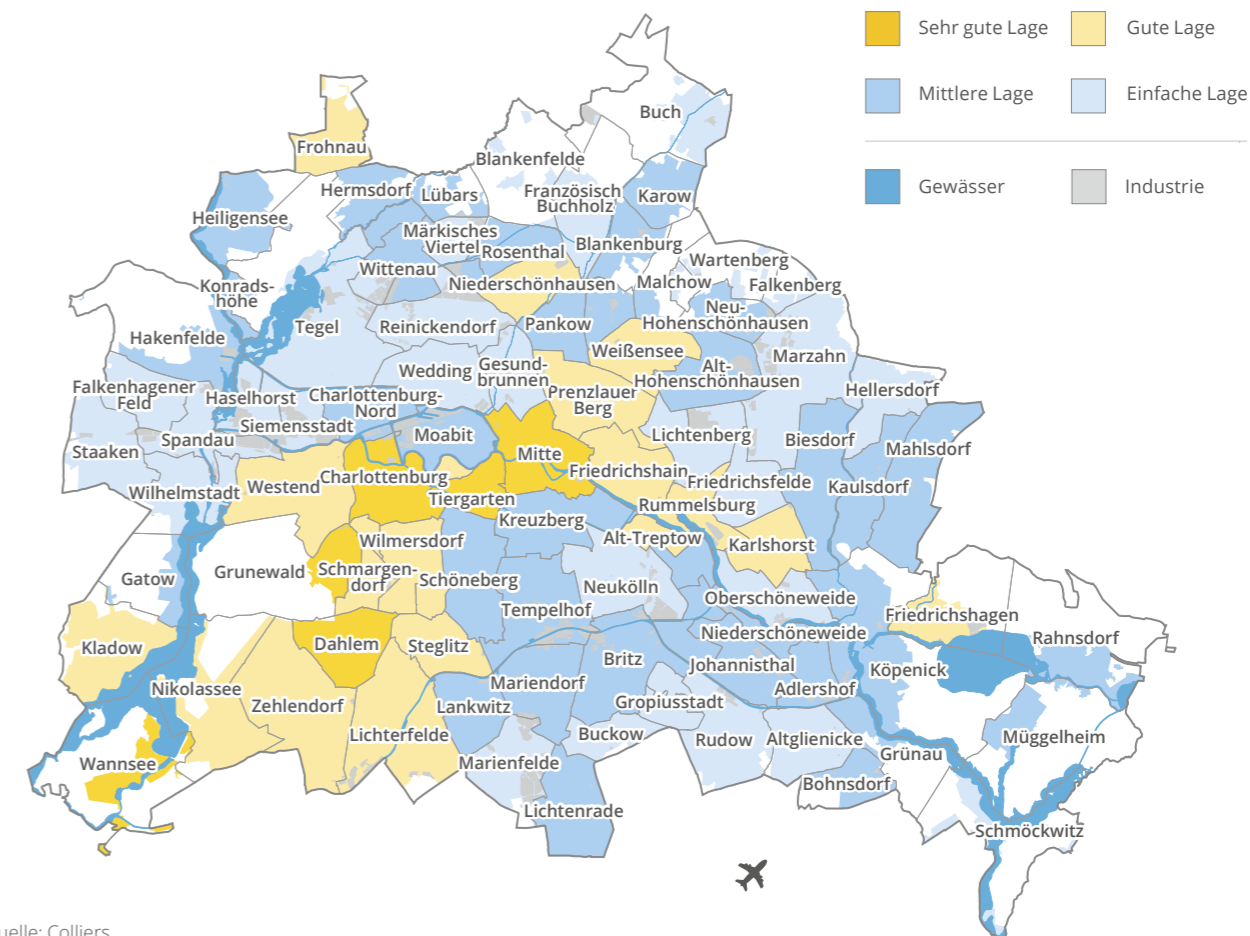
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	2.150.569 1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	60.025 4,1%
Haushalte Prognose 2030	2.224.652 3,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	170.485
BIP letzte 5 Jahre p. a.	4,2%
BIP pro Beschäftigtem 2021	78.313 €
SVP-Beschäftigte 2021	1.582.539
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	216.900 15,9%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	22.192 € 91,7

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Berlin



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	14,50 – 25,00	12,00 – 20,00	9,00 – 15,50	8,00 – 13,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	21,00 – 28,00	18,50 – 24,50	13,50 – 21,00	10,50 – 17,00
Trend	→	→	→	→
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	33,0 – 45,0	28,0 – 33,0	24,0 – 29,0	21,0 – 25,0
Trend	→	↘	↘	↘
Preis in €/m ²	3.200 – 5.700	3.000 – 4.200	2.500 – 3.200	2.000 – 2.600
Trend	→	↘	↘	↘
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	6.600 – 10.100	5.200 – 7.800	3.700 – 6.800	3.000 – 5.600
Trend	↘	↘	↘	↘
Neubau in €/m ²	8.700 – 15.000	7.100 – 11.500	5.400 – 8.200	5.000 – 7.300
Trend	→	→	→	→

↗ positiv ↘ steigend → stabil ↘ fallend ↘ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Berlin

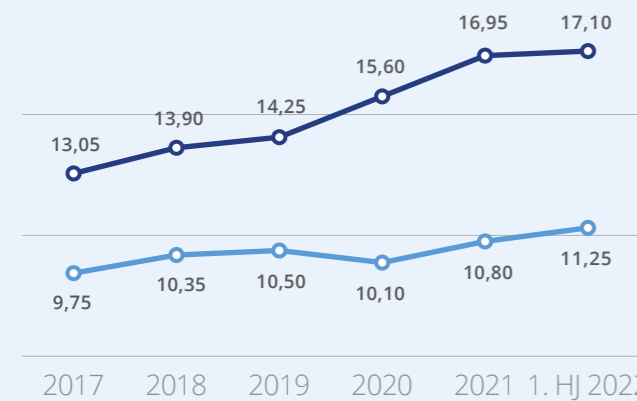
Berlin

Überblick

Wohnungsbestand 2021	1.998.155
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	13.542
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	15.870
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	44.643
Mietangebote letztes Jahr	35.031
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	20,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	16,3
Anteil Wohnungen in MFH	89,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	73,2

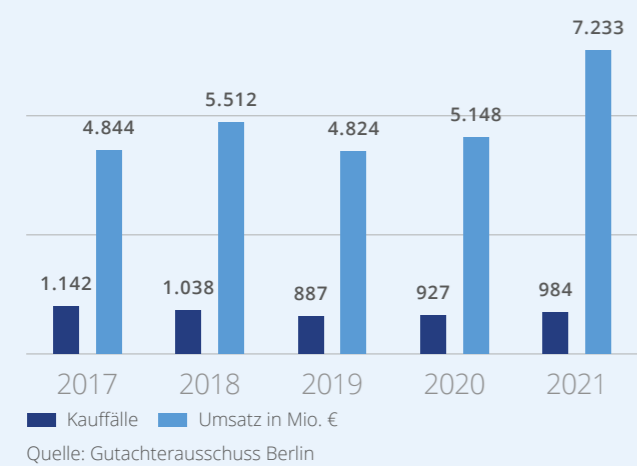
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



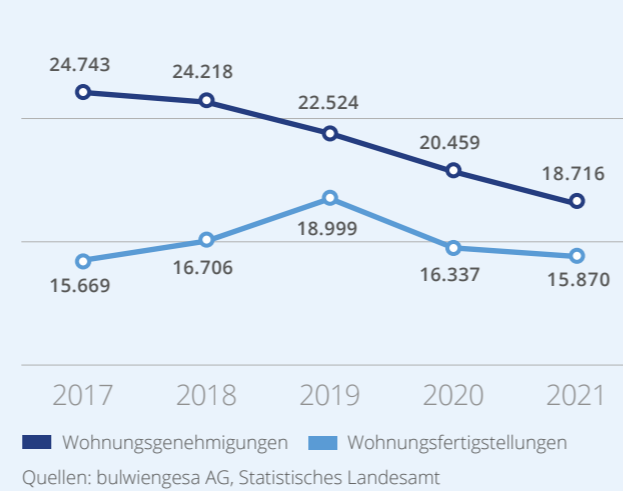
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Berlin

Wohnungsbau



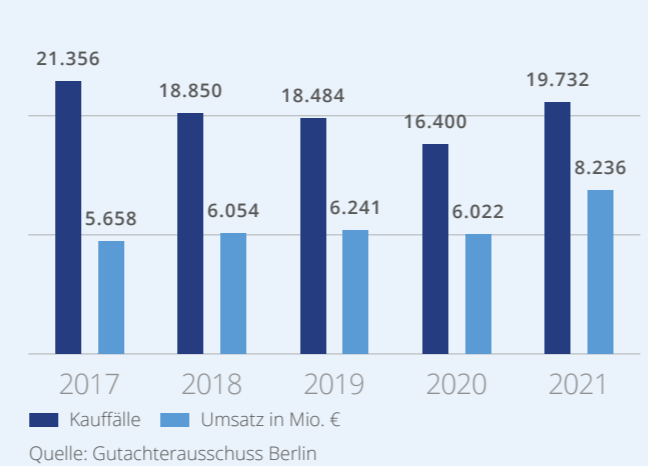
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Berlin



Bonn

Standort

Die ehemalige Bundeshauptstadt wies in den letzten fünf Jahren ein Haushaltswachstum von 5,4% auf. Bis 2030 werden weitere 5,1% erwartet. Als Reaktion auf die steigende Wohnungsnachfrage lag die Zahl der Wohnungsfertigstellungen meist über der Zahl der Baugenehmigungen. Zuletzt nahm die Bautätigkeit jedoch ab. Die Nachfrage spiegelt sich in den stark

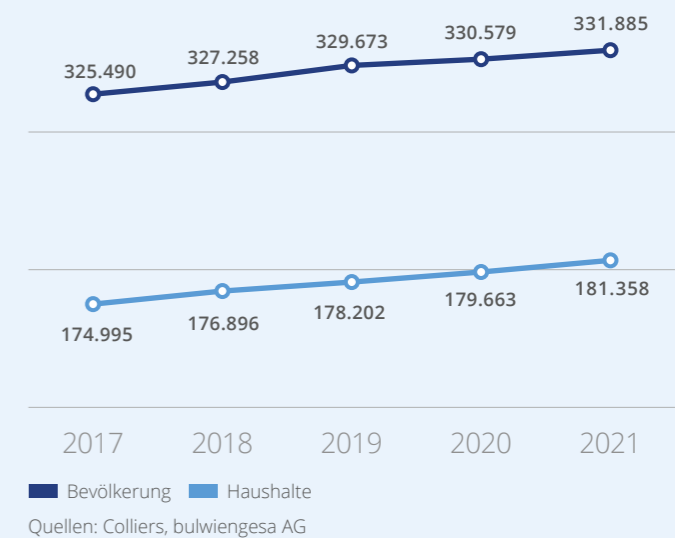
gestiegenen Miet- und Kaufpreisen wider. Besonders Eigentumswohnungen im Bestand und im Neubau haben sich mit jährlich 10% Wachstum vergleichsweise stark verteuert. Investments in Wohn- und Geschäftshäusern und auch Eigentumswohnungen zogen nochmals an, sodass im Jahr 2021 mit insgesamt 718 Mio. € ein neuer Umsatzrekord registriert wurde.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	181.358 1,83
Haushalte letzte 5 Jahre	8.173 4,7%
Haushalte Prognose 2030	190.669 5,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	26.602
BIP letzte 5 Jahre p. a.	4,3%
BIP pro Beschäftigtem 2021	108.152 €
SVP-Beschäftigte 2021	183.450
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	13.784 8,1%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	27.292 € 112,7

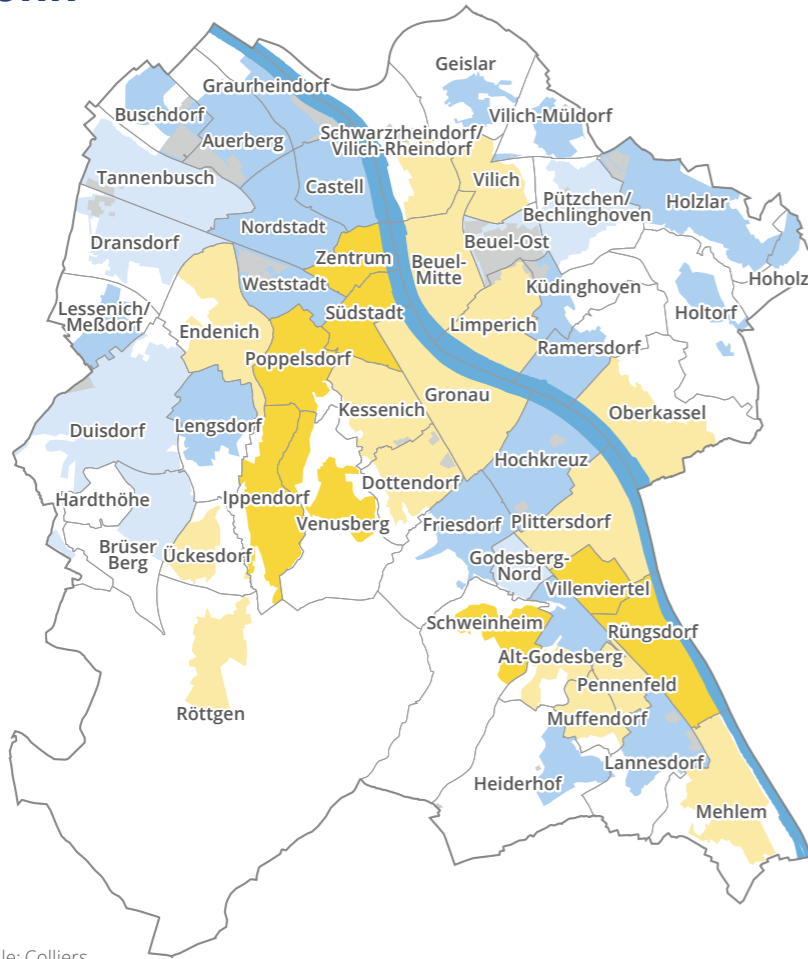
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Bonn



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	11,00 – 18,00	10,00 – 16,00	9,50 – 13,50	8,50 – 13,00
Trend	→	→	→	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	14,00 – 21,00	13,00 – 18,00	11,50 – 16,00	11,00 – 14,50
Trend	→	→	→	→
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	21,5 – 26,0	20,0 – 24,0	17,0 – 21,5	14,5 – 18,5
Trend	→	↗	↗	→
Preis in €/m ²	2.500 – 4.000	2.100 – 3.000	1.700 – 2.700	1.400 – 1.800
Trend	→	↗	↗	↗
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.400 – 8.500	4.100 – 8.300	3.200 – 5.500	2.500 – 4.300
Trend	→	→	→	↗
Neubau in €/m ²	6.000 – 10.000	5.500 – 8.800	5.100 – 7.000	4.000 – 6.000
Trend	→	→	↗	↗

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

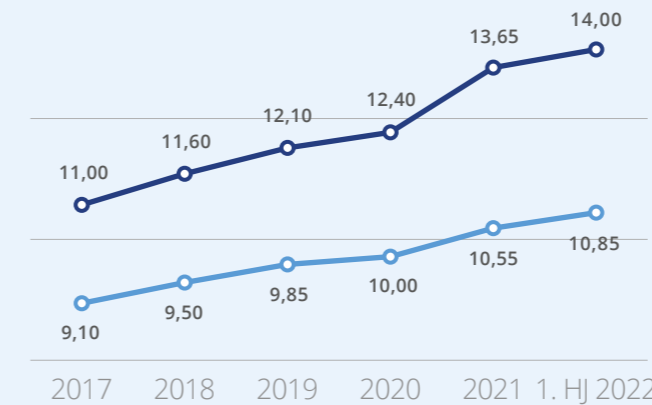
Bonn

Überblick

Wohnungsbestand 2021	176.425
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.441
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.315
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	6.083
Mietangebote letztes Jahr	5.746
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	34,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	31,7
Anteil Wohnungen in MFH	74,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	82,5

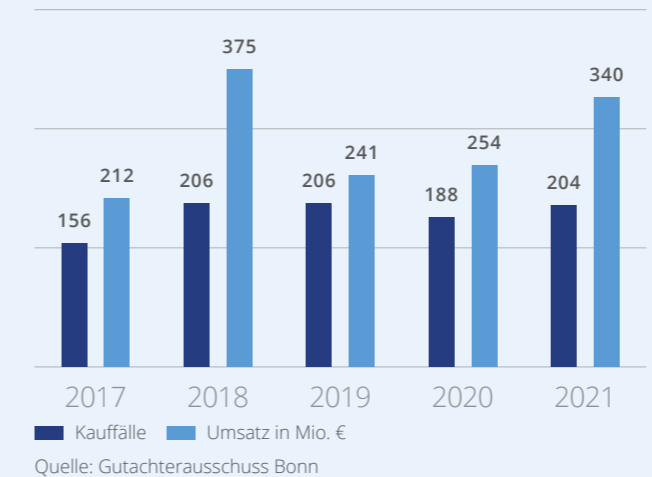
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



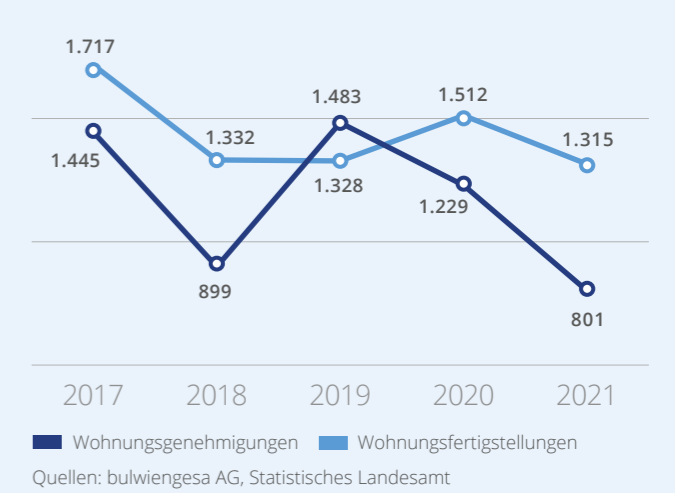
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



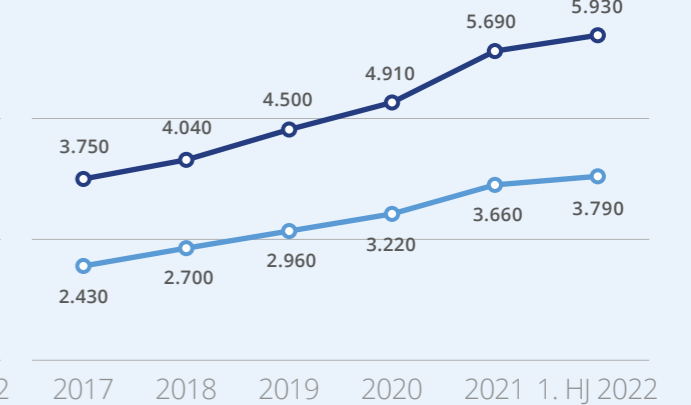
Quelle: Gutachterausschuss Bonn

Wohnungsbau



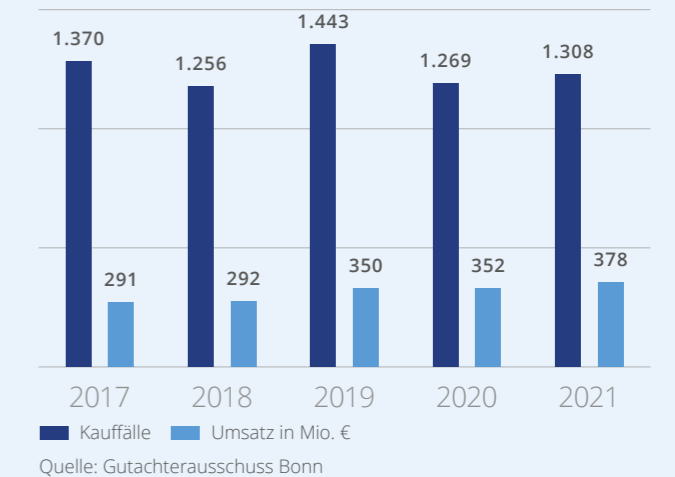
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Bonn

Braunschweig



Standort

Die Universitätsstadt hat den Wohnungsbau 2021 nochmals deutlich angekurbelt. In Erwartung steigender Haushaltszahlen um 7,3% ist die Zahl der Baugenehmigungen erneut kräftig gestiegen. Ein kontinuierlicher Anstieg der Beschäftigten von knapp 7% sowie eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft von 105,7 sind Indizien für wirtschaftliches Wachstum, weshalb

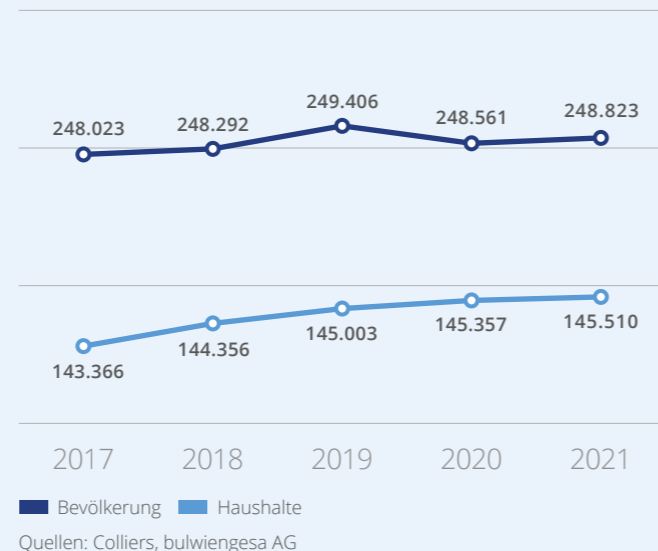
Braunschweig auch in Zukunft ein gefragter Wohn- und Arbeitsstandort sein dürfte. Mieten und Kaufpreise verzeichneten moderate Wachstumsraten, wobei Eigentumswohnungen im Bestand jährliche Preissteigerungen von 9% erfuhren. Der Investmentmarkt für WGH und ETW war 2021 leicht rückläufig, der Geldumsatz lag über dem fünfjährigen Mittelwert.

City Facts

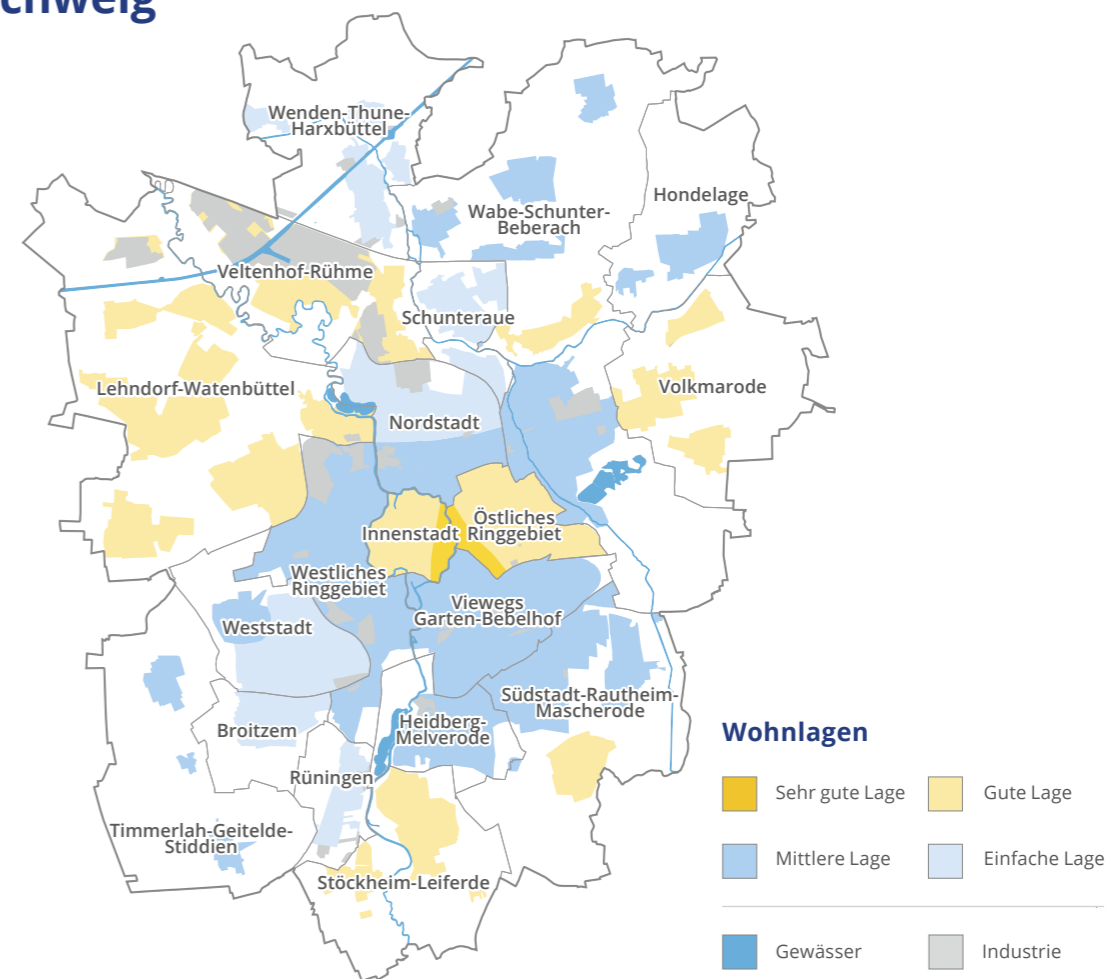
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	145.510 1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	1.772 0,6%
Haushalte Prognose 2030	156.073 7,3%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	15.847
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,8%
BIP pro Beschäftigtem 2021	116.448 €
SVP-Beschäftigte 2021	132.933
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.419 6,8%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	25.580 € 105,7

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Braunschweig



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	11,00 – 15,00	9,50 – 14,00	8,50 – 11,00	7,00 – 10,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	13,00 – 16,00	12,00 – 15,00	11,50 – 14,00	9,50 – 13,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	19,0 – 25,0	17,0 – 22,5	14,5 – 17,0	14,0 – 16,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	1.950 – 3.300	1.600 – 2.950	1.150 – 1.900	1.100 – 1.700
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.500 – 5.700	3.200 – 4.200	2.300 – 3.700	1.800 – 3.200
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	4.300 – 6.300	3.900 – 5.200	3.500 – 4.800	3.400 – 4.400
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg

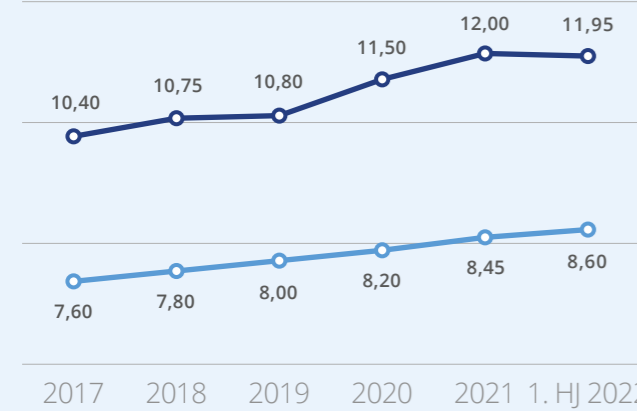
Braunschweig

Überblick

Wohnungsbestand 2021	140.874
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	597
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	739
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	6.238
Mietangebote letztes Jahr	7.120
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	43,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	48,9
Anteil Wohnungen in MFH	76,2%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	82,2

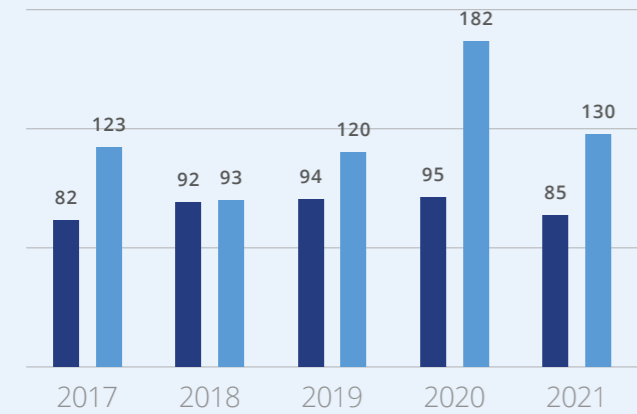
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



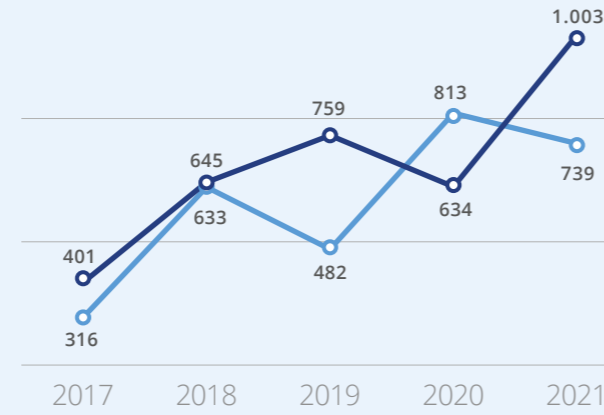
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



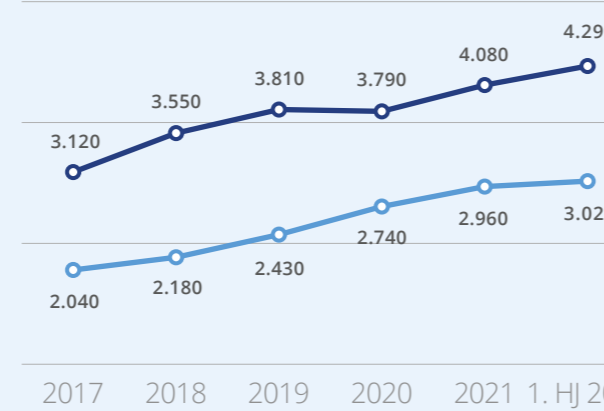
Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg

Wohnungsbau



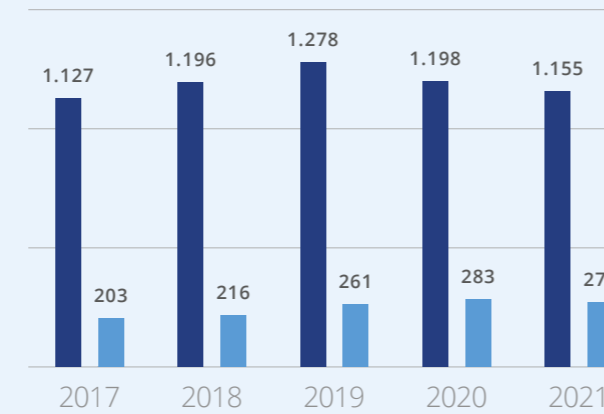
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg



Bremen

Standort

Seit 2019 ist die Zahl der Einwohner und Haushalte leicht rückläufig. Durch verstärkte Zuwanderungen im Jahr 2021 dürfte ein langfristiges Wachstum jedoch möglich sein. Bremen konnte sein Wohnungsdefizit durch eine erhöhte Bautätigkeit in den vergangenen Jahren deutlich abbauen, sodass dem Markt aktuell rund 700 Wohnungen fehlen.

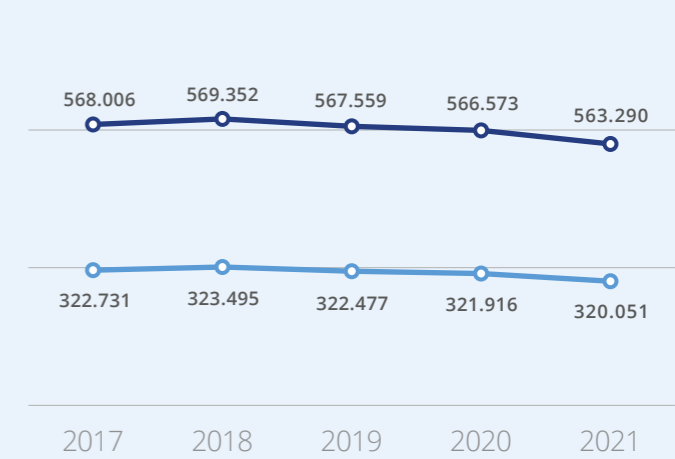
Miet- und Kaufpreise verzeichneten moderate Wachstumsraten, wobei die Mietpreise für Neubauwohnungen im ersten Halbjahr 2022 nochmals kräftig zunahm. Auch der Investmentmarkt konnte noch einmal deutlich anziehen und in Summe von WHG und ETW einen Rekordumsatz von mehr als 1 Mrd. € verbuchen.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	320.051 1,76
Haushalte letzte 5 Jahre	436 2,2%
Haushalte Prognose 2030	318.113 -0,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	29.809
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,8%
BIP pro Beschäftigtem 2021	80.855 €
SVP-Beschäftigte 2021	283.855
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	16.355 6,1%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	22.323 € 92,2

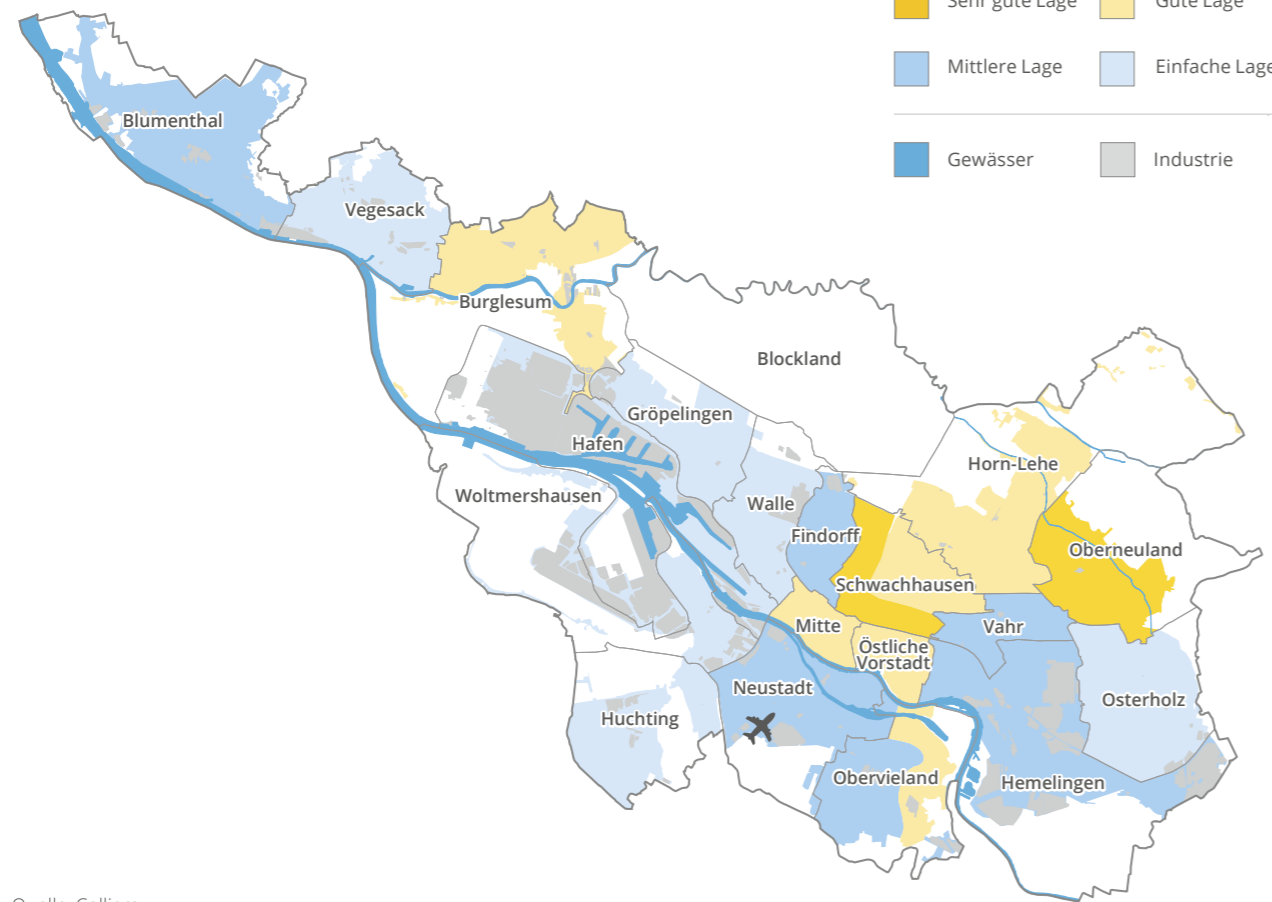
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Bremen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	11,50 - 17,50	10,50 - 14,50	8,50 - 13,00	6,50 - 11,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	13,00 - 18,00	12,00 - 16,00	11,50 - 14,50	9,50 - 14,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	22,0 - 31,0	20,0 - 28,0	17,0 - 24,0	16,0 - 20,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	2.800 - 4.300	2.150 - 3.200	1.950 - 2.300	1.750 - 2.100
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.500 - 5.900	2.700 - 5.000	2.400 - 4.100	1.900 - 3.300
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	5.300 - 7.100	4.600 - 7.000	3.900 - 5.200	3.300 - 5.000
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG

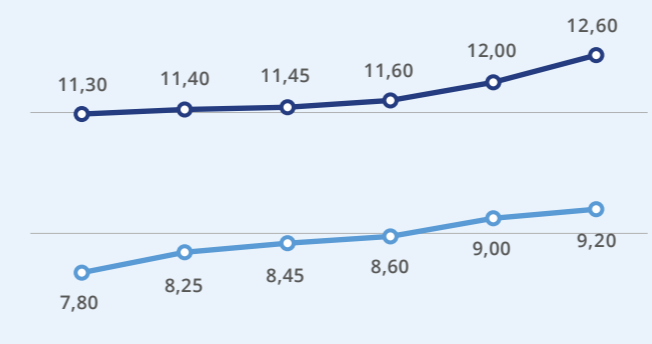
Bremen

Überblick

Wohnungsbestand 2021	300.889
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.663
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.604
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	11.031
Mietangebote letztes Jahr	12.366
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	34,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	38,6
Anteil Wohnungen in MFH	65,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	81,0

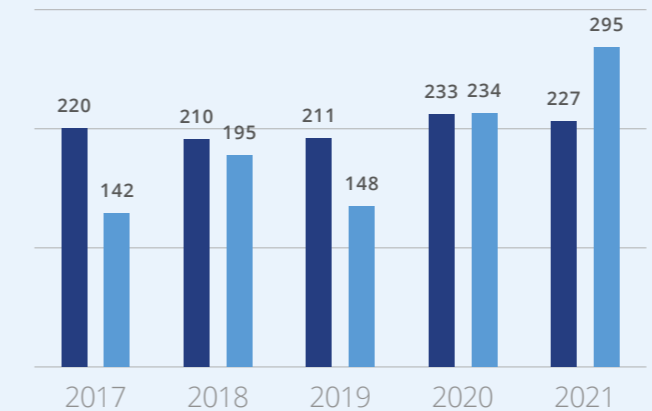
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

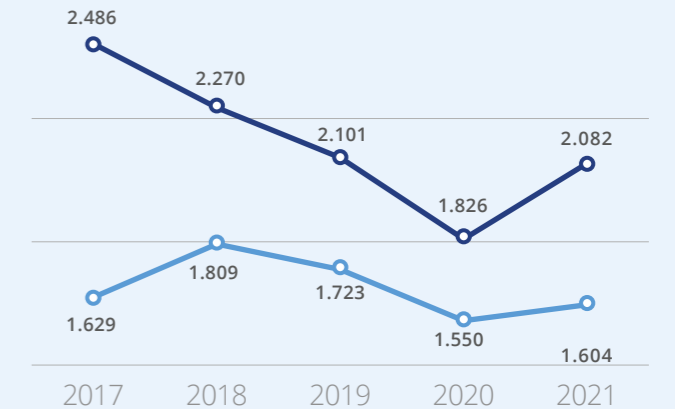
Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser*



Quelle: Gutachterausschuss Bremen

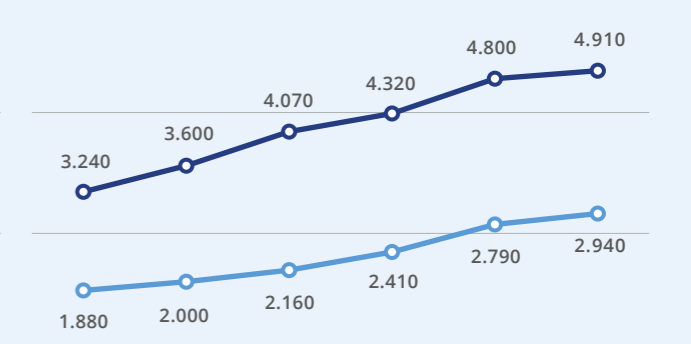
*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser.

Wohnungsbau



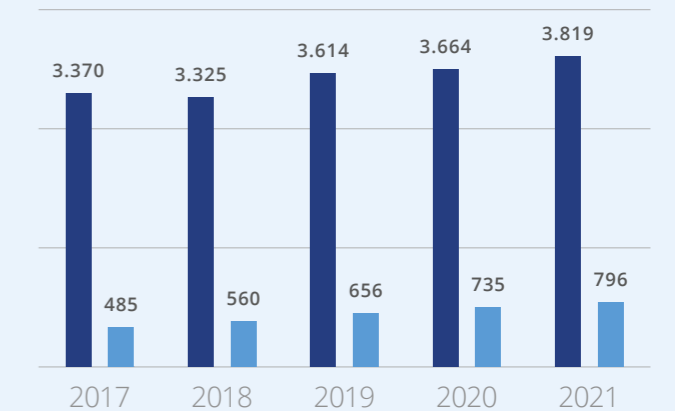
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Bremen

Darmstadt



Standort

Die Entwicklung Darmstadts von der Residenz- zur Wissenschaftsstadt beeinflusst im Wesentlichen die Ansiedlung von Unternehmen und Forschungseinrichtungen. Nach einem leichten Rückgang der Einwohner im Jahr 2020 wächst Darmstadt wieder. Bis 2030 wird die Zahl der Einwohner und Haushalte um 5,6% bzw. 7,4% wachsen, sodass in Zukunft ver-

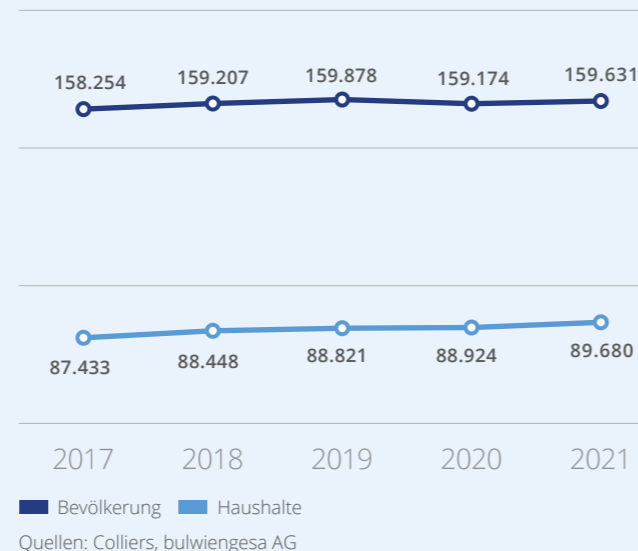
mehrt Wohnraum nachgefragt wird. Die Bautätigkeit hat sich seit zwei Jahren beschleunigt. So liegt die Zahl der Wohnungsfertigstellungen deutlich über der Zahl der Baugenehmigungen. Dennoch sind die Mieten und Kaufpreise für Neubauwohnungen 2021 weiterhin mit rund 6% bzw. 27% innerhalb eines Jahres deutlich gestiegen.

City Facts

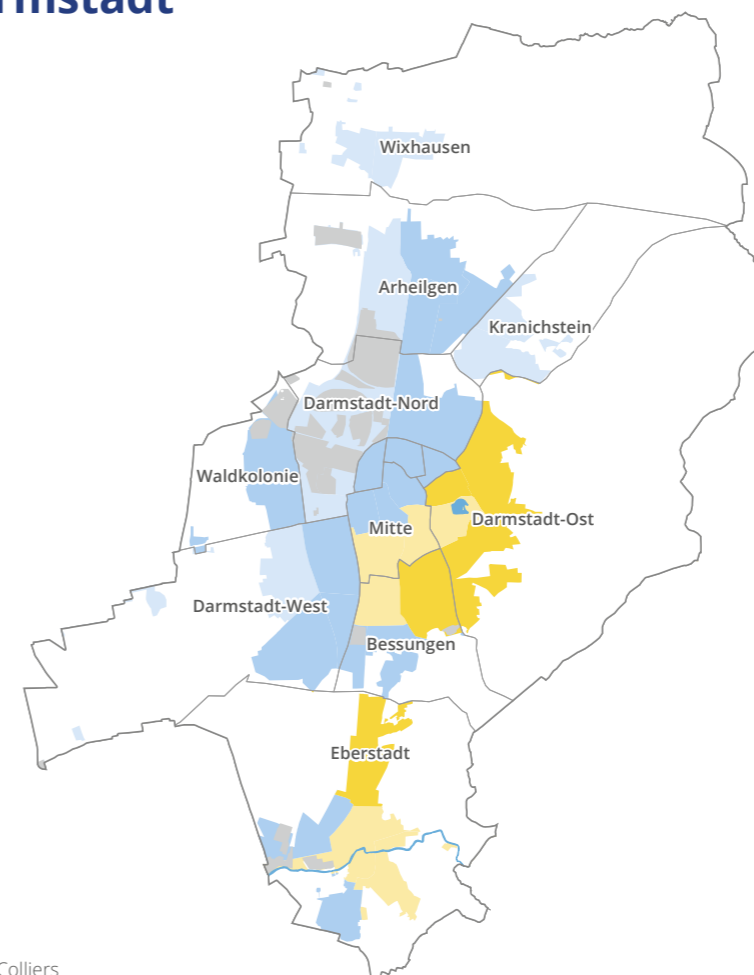
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	89.680 1,78
Haushalte letzte 5 Jahre	2.698 4,2%
Haushalte Prognose 2030	96.311 7,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	13.812
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,5%
BIP pro Beschäftigtem 2021	97.406 €
SVP-Beschäftigte 2021	108.152
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	10.389 10,6%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	25.479 € 105,2

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Darmstadt



Quelle: Colliers

Wohnlagen



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,00 – 17,50	11,50 – 16,00	10,00 – 14,50	8,50 – 12,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	15,50 – 17,50	13,00 – 16,50	13,00 – 16,00	11,00 – 13,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	23,5 – 28,5	22,5 – 26,5	20,5 – 25,5	19,0 – 23,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	3.700 – 4.800	2.850 – 3.750	2.350 – 3.100	1.900 – 2.600
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	5.400 – 7.000	5.000 – 6.000	3.700 – 5.200	2.300 – 4.000
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	5.900 – 7.400	5.200 – 6.300	5.000 – 6.000	4.000 – 5.100
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Darmstadt

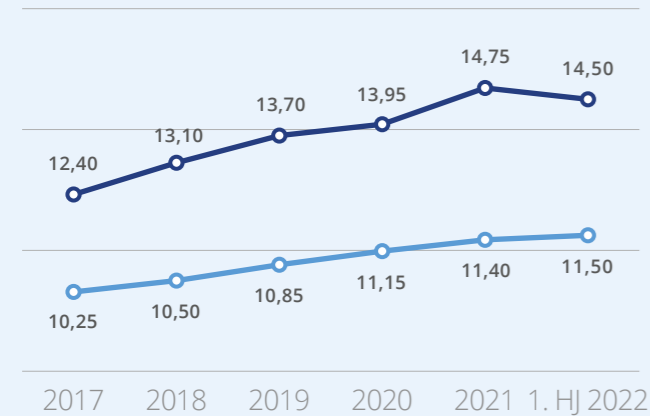
Darmstadt

Überblick

Wohnungsbestand 2021	81.544
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	810
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.664
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.548
Mietangebote letztes Jahr	3.696
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	28,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	41,2
Anteil Wohnungen in MFH	76,4%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	80,3

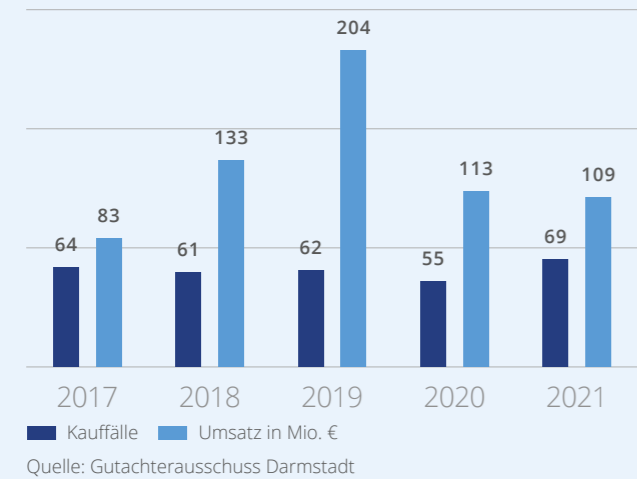
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



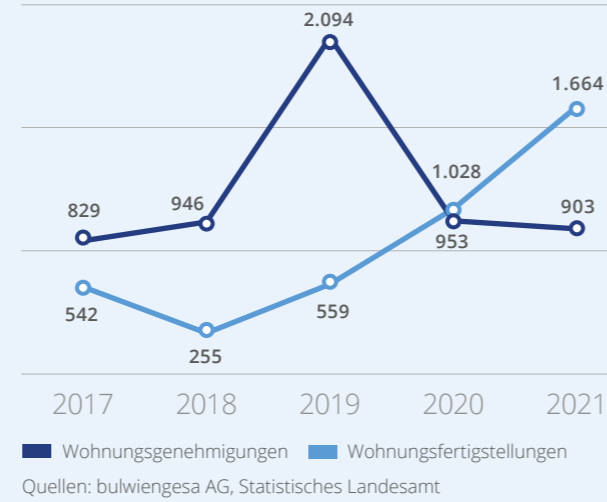
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



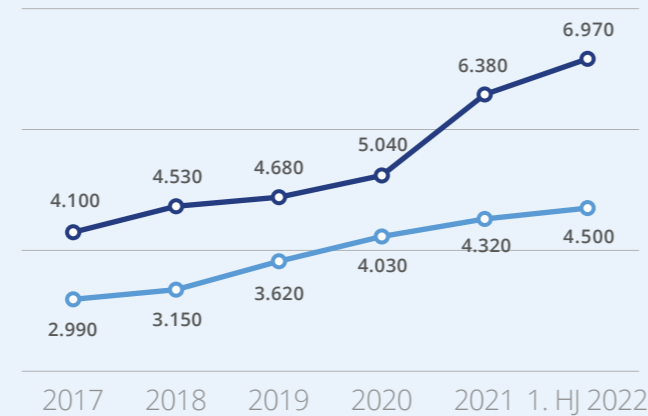
Quelle: Gutachterausschuss Darmstadt

Wohnungsbau



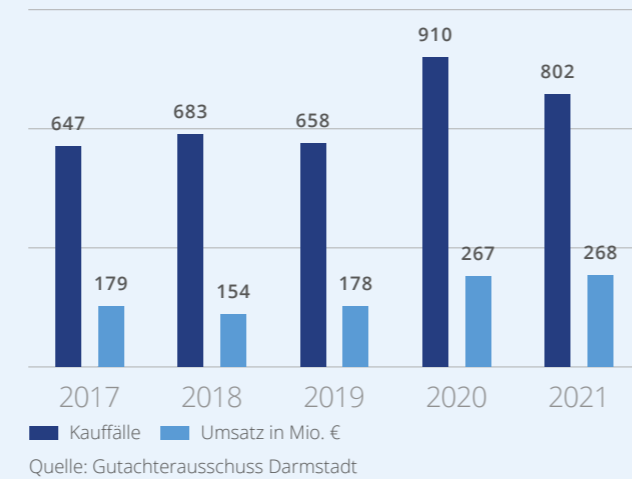
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Darmstadt



Dortmund

Standort

Der Strukturwandel hat zu erheblichen Veränderungen der Beschäftigtenstruktur geführt. Seit 2017 ist die Beschäftigtenzahl um 12,5% gewachsen. Durch die Zunahme kleinerer Haushalte wird die Zahl der Haushalte bis 2030 um 2,4% steigen. Entsprechend hoch war die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2021, die in Zukunft zu einem deutlichen Abbau des Woh-

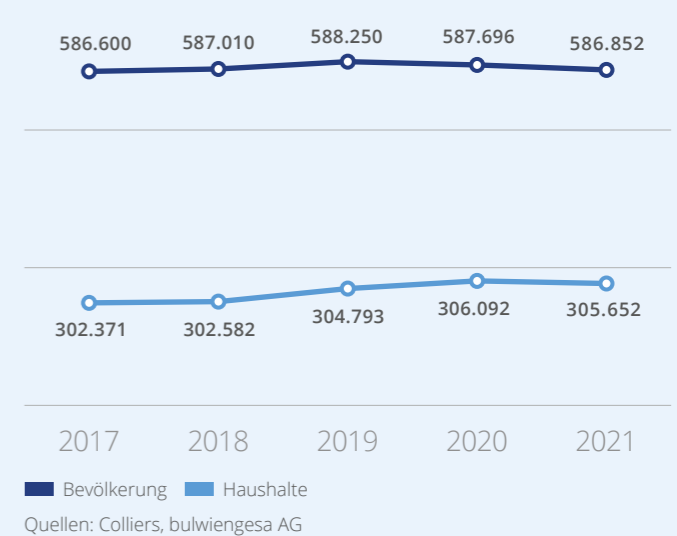
nungsdefizits führen wird. Bereits 2021 bietet die Stadt mit knapp 44 Mietangeboten auf 1.000 Haushalte und einem Wohnungsdefizit von 1.880 Einheiten eine gute Wohnversorgung. Mietpreise sind entsprechend moderat um etwa 4% gestiegen. ETW verteuerten sich hingegen deutlich stärker. WGH erzielten mit über 700 Mio. € Umsatz einen neuen Rekordwert.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	305.652 1,92
Haushalte letzte 5 Jahre	5.235 2,3%
Haushalte Prognose 2030	312.982 2,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	28.006
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,3%
BIP pro Beschäftigtem 2021	74.297 €
SVP-Beschäftigte 2021	250.972
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	27.955 12,5%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	21.715 € 89,7

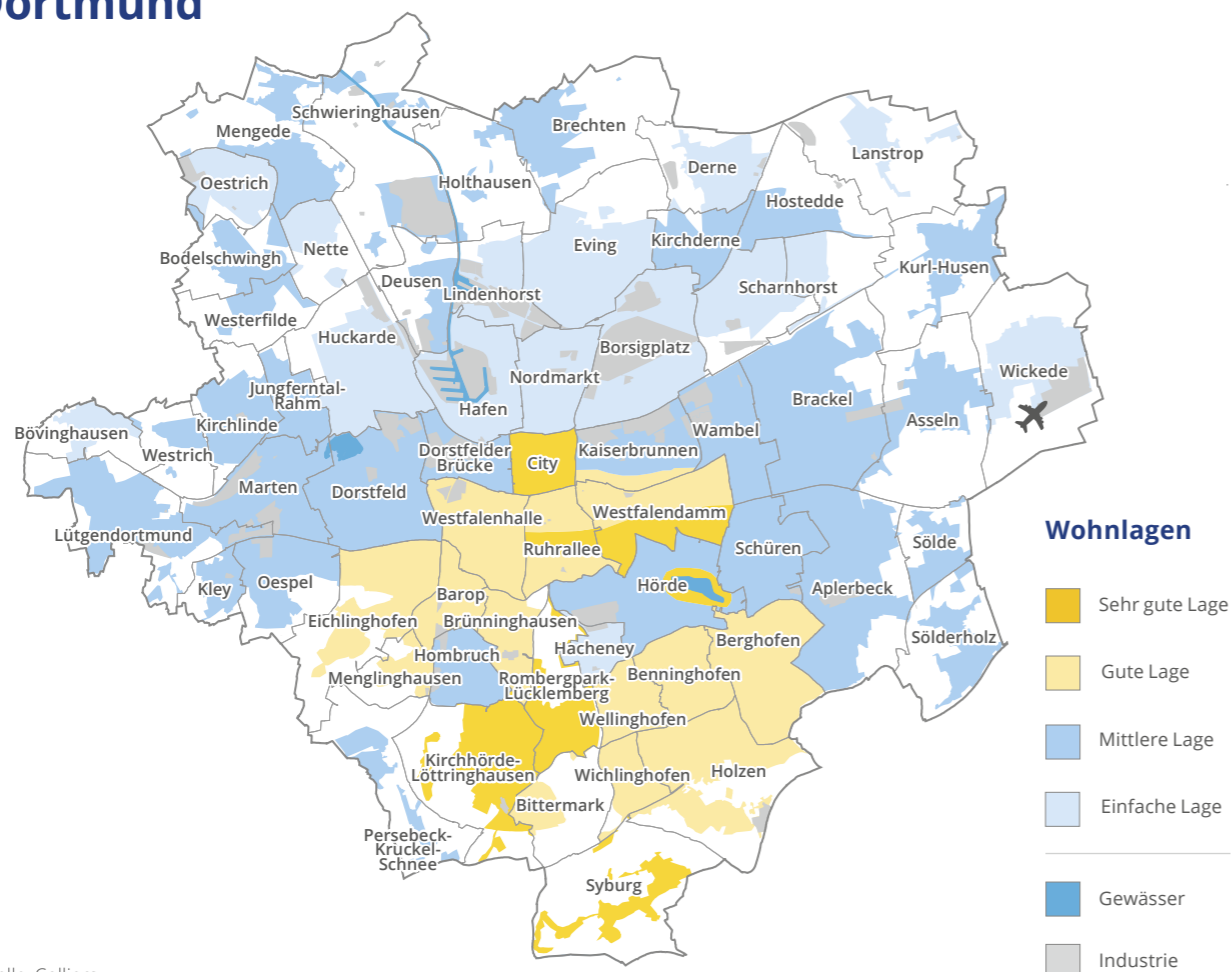
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Dortmund



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	9,00 – 13,00	8,00 – 12,50	7,50 – 11,50	6,50 – 9,50
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,00 – 15,00	11,50 – 14,50	10,50 – 13,50	10,00 – 11,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	20,0 – 23,5	15,0 – 20,0	14,0 – 17,0	13,0 – 16,0
Trend	↗	→	↗	→
Preis in €/m ²	2.100 – 2.950	1.650 – 2.300	1.500 – 1.850	900 – 1.400
Trend	↗	→	↗	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.200 – 5.000	2.700 – 4.400	2.000 – 4.000	1.400 – 3.300
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	4.000 – 5.700	3.700 – 4.800	3.300 – 4.600	2.900 – 3.600
Trend	↗	↗	↗	↗

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

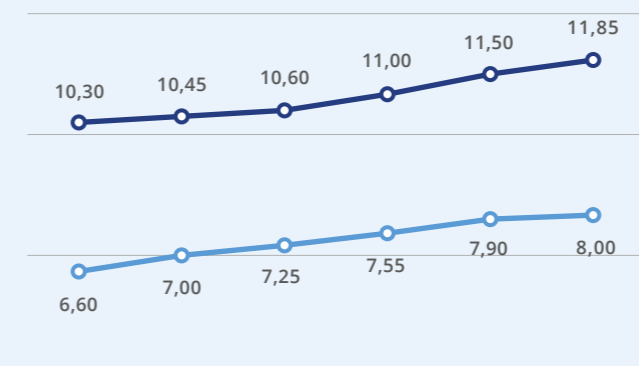
Dortmund

Überblick

Wohnungsbestand 2021	321.324
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.578
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.664
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	13.188
Mietangebote letztes Jahr	14.490
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	43,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	47,4
Anteil Wohnungen in MFH	77,4%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	78,2

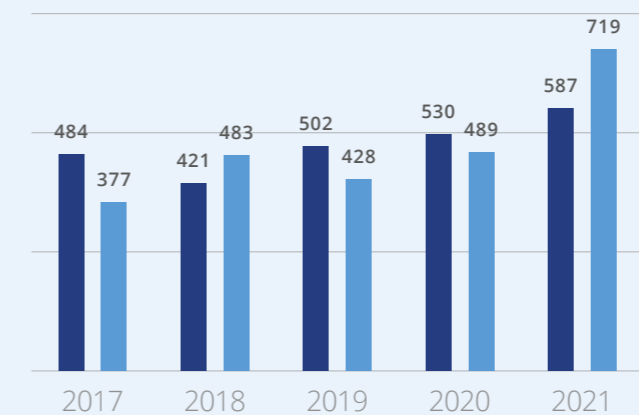
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



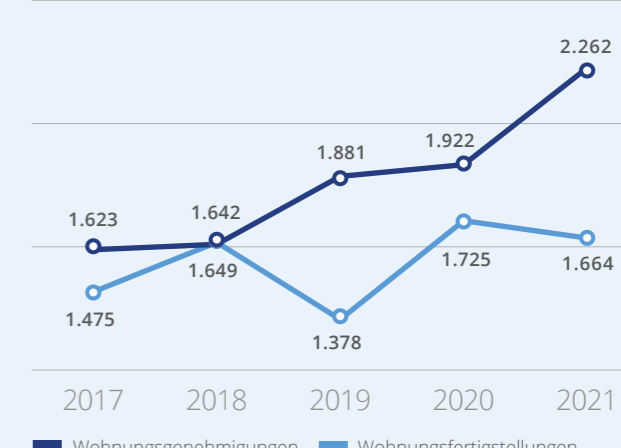
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



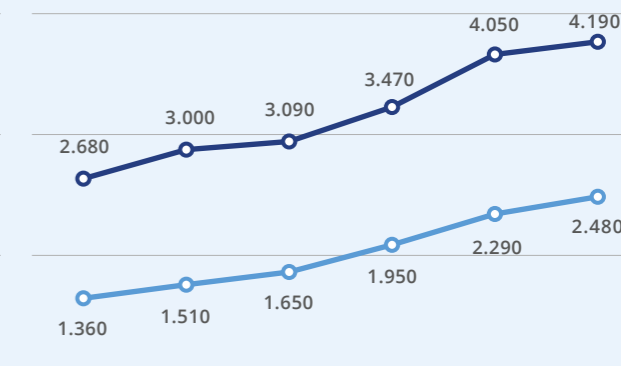
Quelle: Gutachterausschuss Dortmund

Wohnungsbau



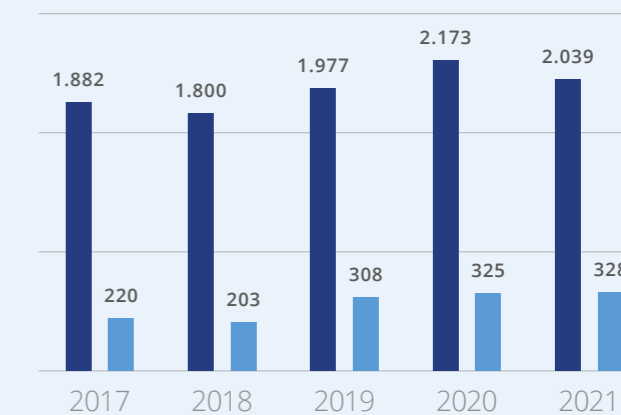
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Dortmund

Dresden



Standort

Dresden zählt mit über 550.000 Einwohnern zu den bevölkerungsreichsten Städten in Deutschland. Die unverwechselbare inspirierende Landschaft an der Elbe, eine enge Vernetzung von Forschungseinrichtungen und Unternehmen sowie die Ausrichtung der Forschung auf Zukunftsthemen sorgten in den vergangenen Jahren für Zuzug. Seit zwei Jahren hat sich zwar

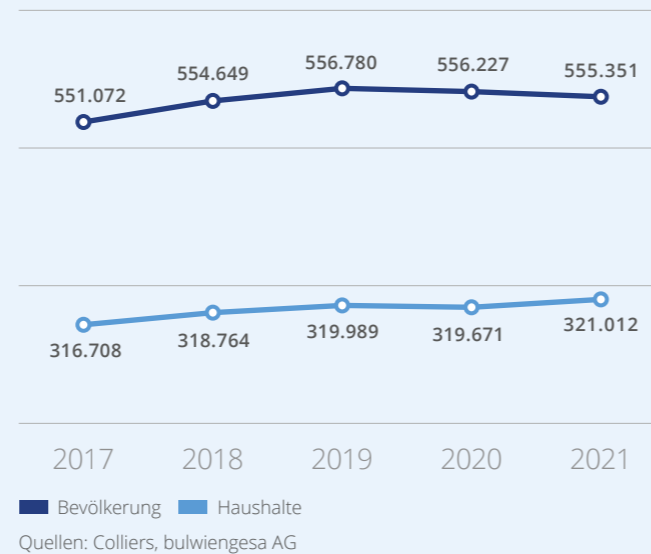
der Zuzug verlangsamt, doch langfristig wird laut Prognosen die Bevölkerung bis 2030 um weitere 10.000 Einwohner anwachsen. Ein Rückgang der Neubautätigkeit im vergangenen Jahr sorgte für weiterhin steigende Kaufpreise um 12% im Jahr. Die Mieten erhöhten sich hingegen moderat, da der Markt vergleichsweise viele Mietangebote pro Haushalt aufweist.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	321.012 1,73
Haushalte letzte 5 Jahre	6.545 2,3%
Haushalte Prognose 2030	331.117 3,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	29.930
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,5%
BIP pro Beschäftigtem 2021	71.772 €
SVP-Beschäftigte 2021	271.181
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	19.125 7,6%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	22.109 € 91,3

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

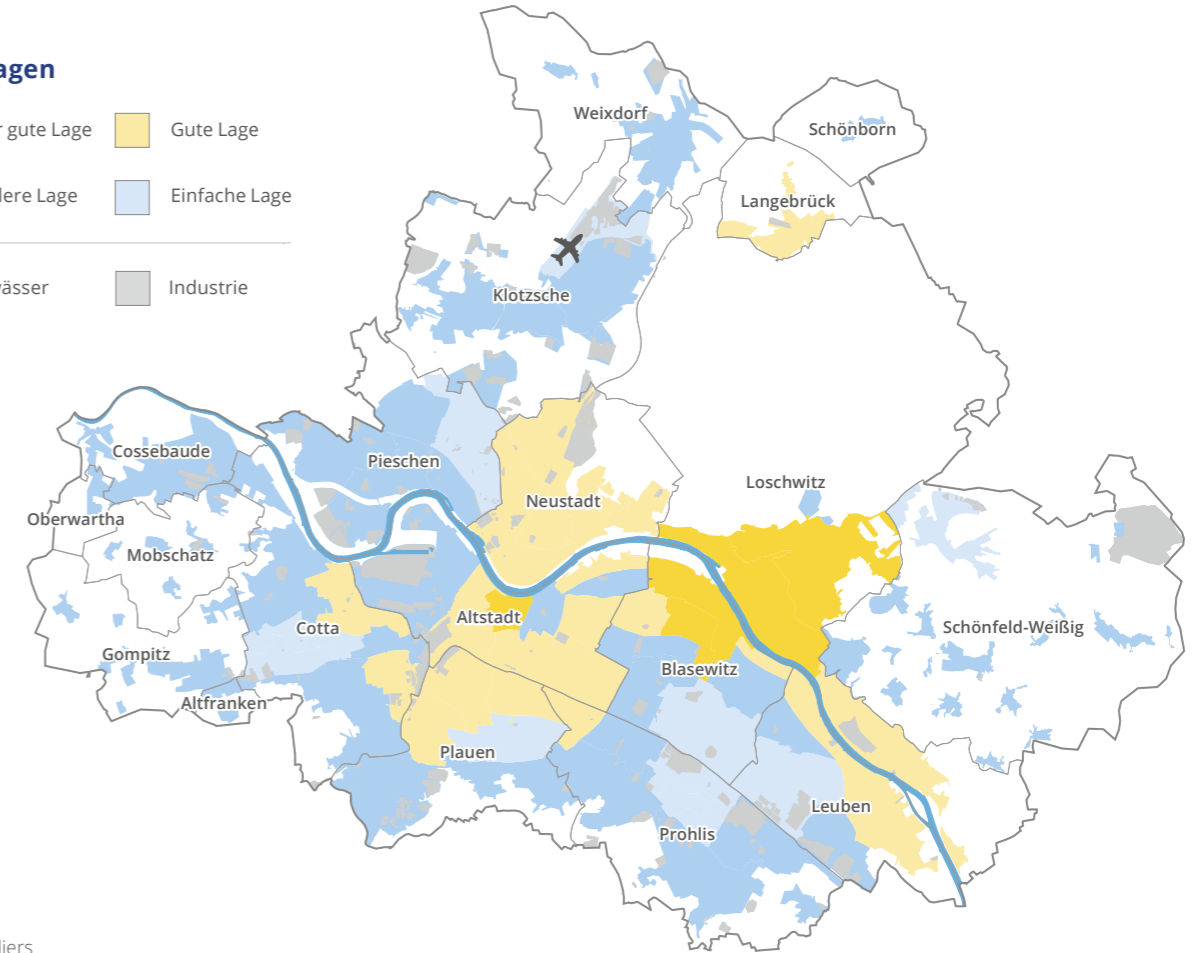
Bevölkerung und Haushalte



Dresden

Wohnlagen

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



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	9,00 – 14,00	8,00 – 12,50	7,00 – 11,00	6,50 – 9,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,50 – 18,50	11,50 – 16,50	11,00 – 14,50	9,00 – 13,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	26,0 – 32,0	25,0 – 30,0	22,5 – 27,5	21,0 – 25,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	2.600 – 3.500	2.250 – 2.800	1.800 – 2.300	1.500 – 2.000
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.500 – 6.400	3.000 – 5.500	2.400 – 4.500	2.200 – 3.400
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	4.800 – 7.200	4.400 – 6.600	4.200 – 5.500	3.600 – 4.400
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Dresden

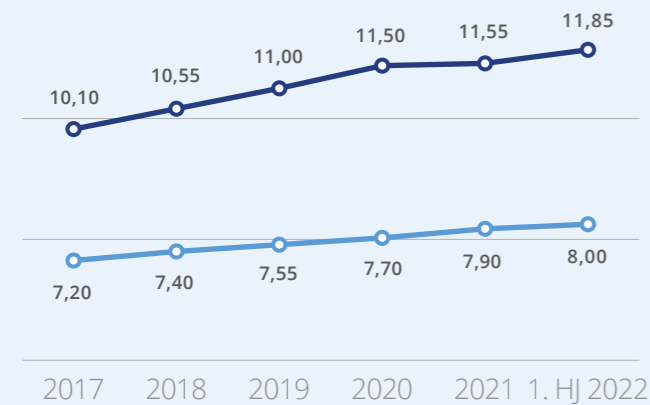
Dresden

Überblick

Wohnungsbestand 2021	314.391
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	2.166
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.001
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	24.394
Mietangebote letztes Jahr	23.140
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	76,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	72,1
Anteil Wohnungen in MFH	87,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	70,3

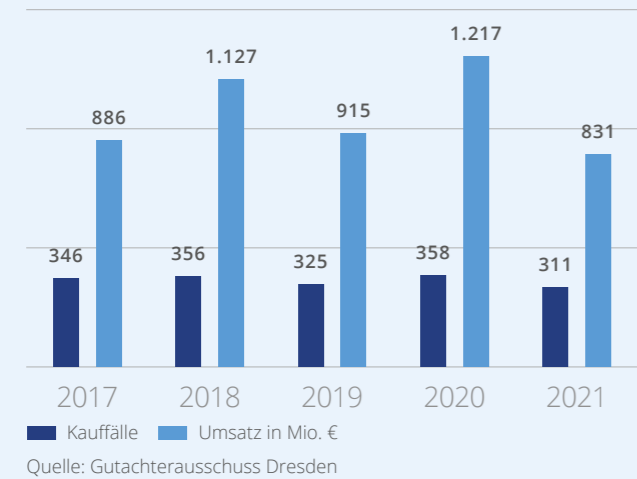
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



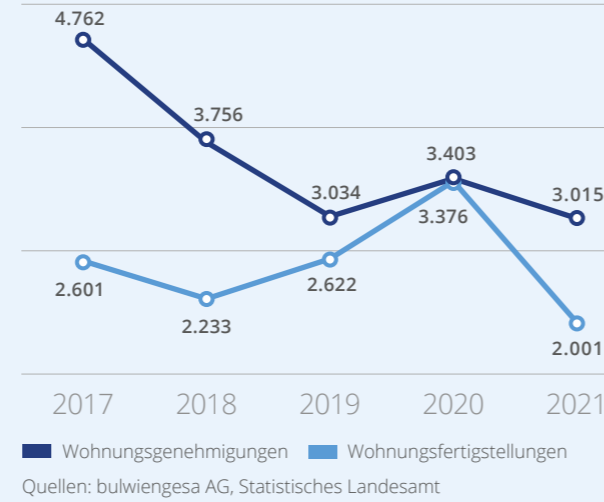
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



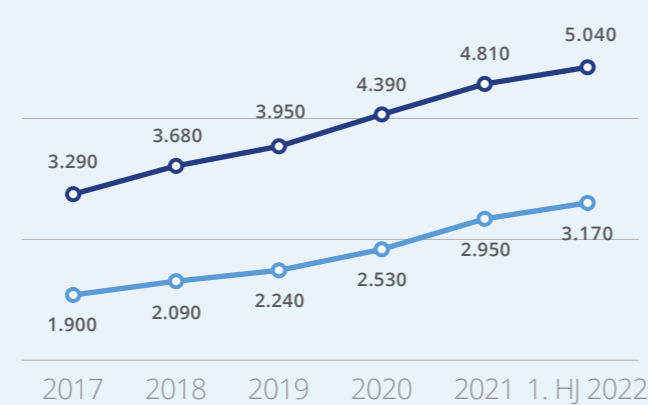
Quelle: Gutachterausschuss Dresden

Wohnungsbau



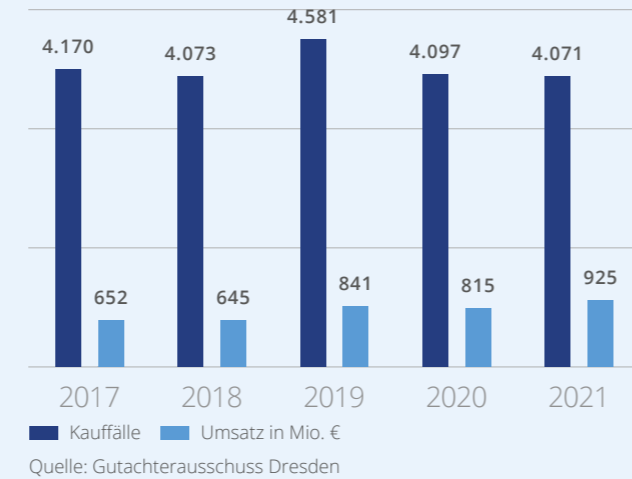
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Dresden



Düsseldorf

Standort

Düsseldorf ist mit knapp 620.000 Einwohnern ein gefragter Wohn- und Arbeitsstandort. Eine hohe Lebensqualität und eine anhaltend starke wirtschaftliche Entwicklung fördern den Wohlstand. Die Kaufkraft je Einwohner erreichte mit 28.183€ pro Jahr einen landesweiten Spitzenwert. Die SVP-Beschäftigten sind erneut um 9,2% gestiegen, auch wenn

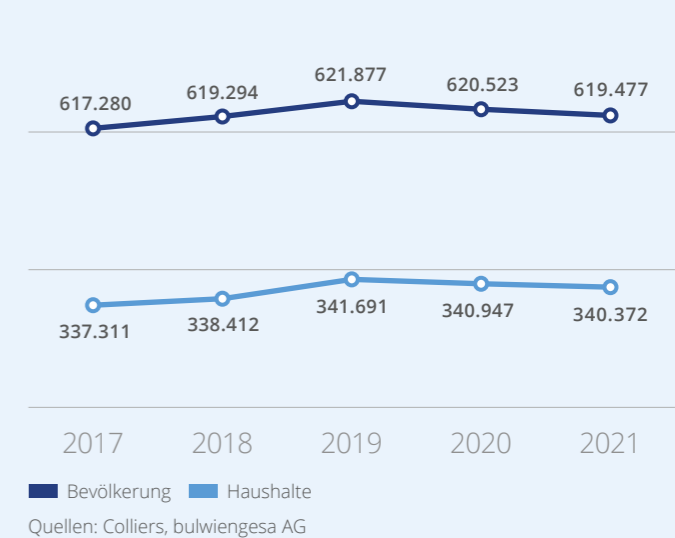
das Bevölkerungswachstum im zweiten Jahr in Folge leicht rückläufig ist. Die Mietpreise legten weiterhin zu, die Kaufpreise für Neubauwohnungen verzeichneten im 1. Hj. 2022 einen noch stärkeren Anstieg von teilweise 579 €/m². Der Investmentmarkt ist ebenfalls deutlich gestiegen und erzielte einen Umsatzrekord von über 2 Mrd. €.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	340.372 1,82
Haushalte letzte 5 Jahre	7.095 2,5%
Haushalte Prognose 2030	361.154 6,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	40.383
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,9%
BIP pro Beschäftigtem 2021	98.761 €
SVP-Beschäftigte 2021	435.317
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	36.793 9,2%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	28.183 € 116,4

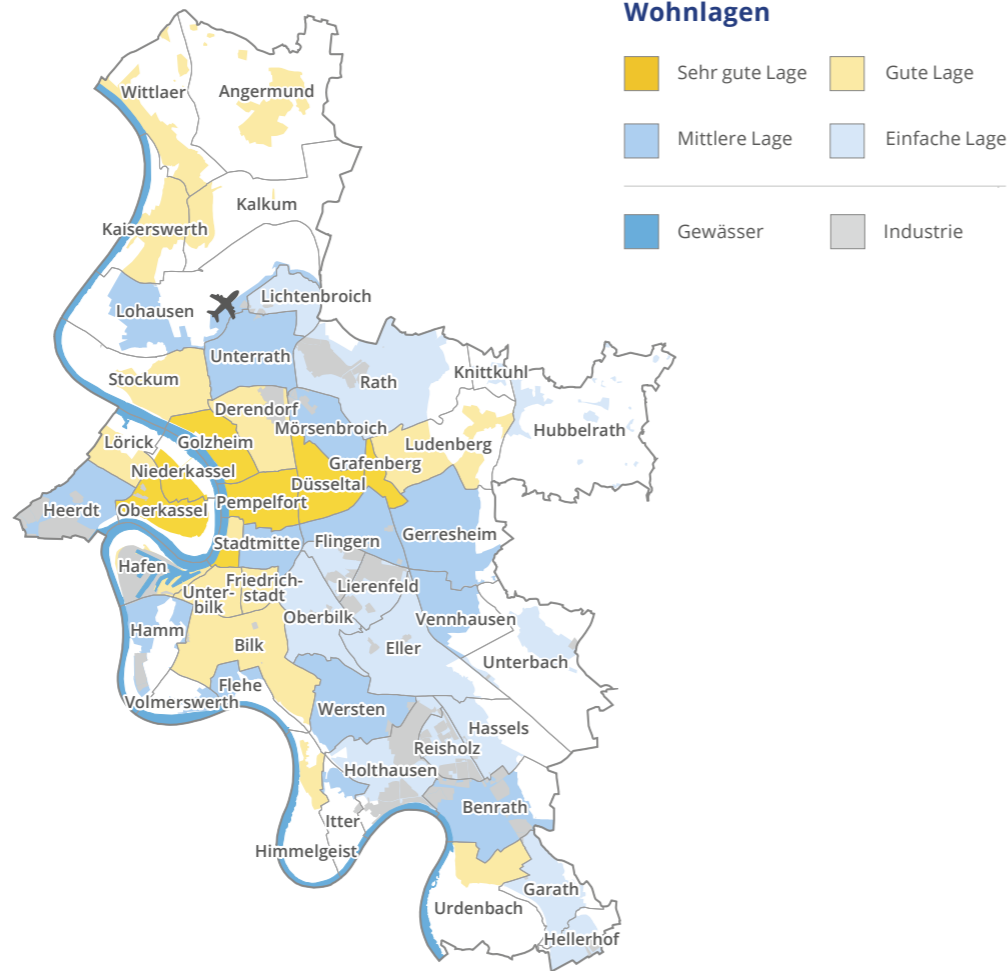
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Düsseldorf



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	13,50 – 21,00	12,00 – 18,00	11,00 – 15,00	9,00 – 13,00
Trend	→	→	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	16,00 – 25,00	15,00 – 23,00	13,00 – 18,00	11,50 – 15,50
Trend	↗	→	→	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	26,0 – 31,0	25,0 – 30,0	23,0 – 26,0	21,0 – 24,0
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	3.300 – 5.500	2.800 – 4.100	2.300 – 3.000	1.900 – 2.400
Trend	↗	→	↗	↗
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	5.700 – 10.800	5.100 – 9.000	4.000 – 7.000	3.000 – 5.000
Trend	↗	↗	→	↗
Neubau in €/m ²	9.000 – 15.600	8.000 – 13.000	6.200 – 9.400	5.000 – 7.000
Trend	↗	↗	↗	↗

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

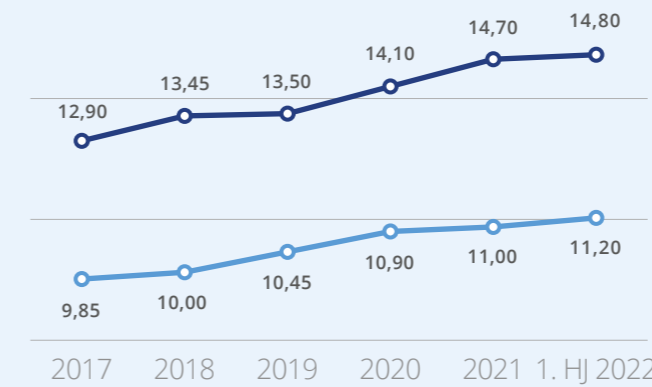
Düsseldorf

Überblick

Wohnungsbestand 2021	351.710
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	2.475
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.361
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	14.200
Mietangebote letztes Jahr	16.412
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	41,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	48,2
Anteil Wohnungen in MFH	87,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	76,5

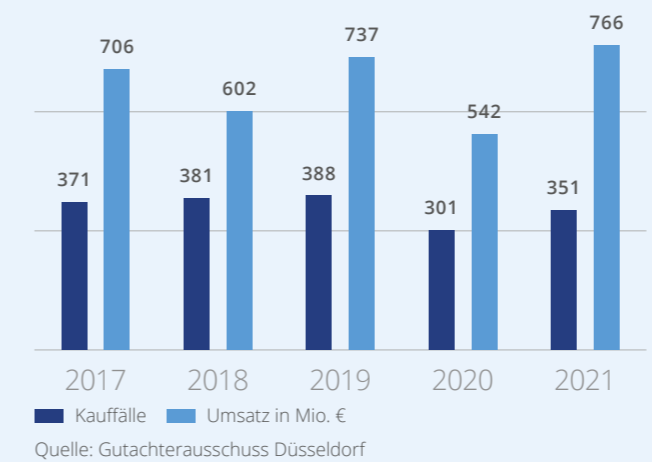
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



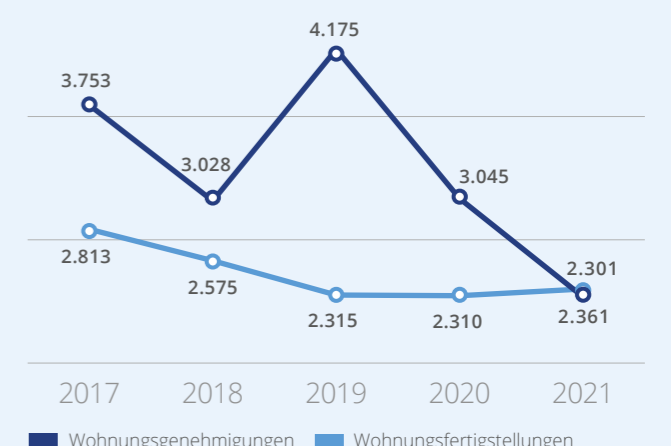
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



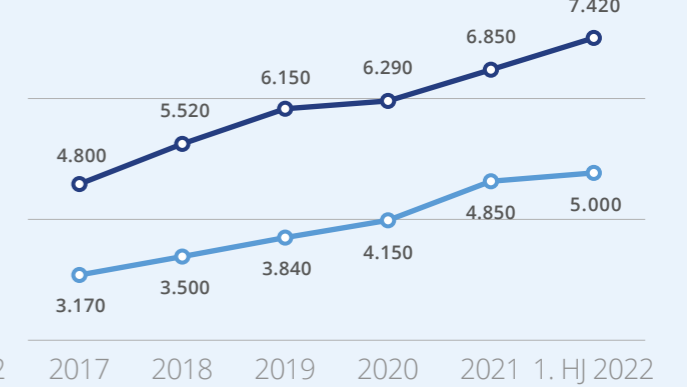
Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf

Wohnungsbau



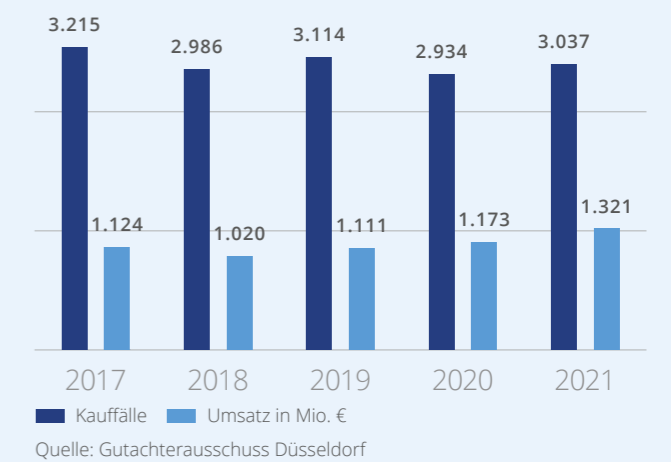
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf

Erfurt



Standort

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung stagniert seit zwei Jahren. Bis 2030 wird jedoch ein moderates Haushaltswachstum von 2,4% erwartet. Sprunghaft angestiegen sind 2021 die Wohnungsfertigstellungen, während die Baugenehmigungen den tiefsten Wert seit zehn Jahren verzeichneten. Die Wohnraumversorgung ist intakt mit immerhin 50 Mietangeboten

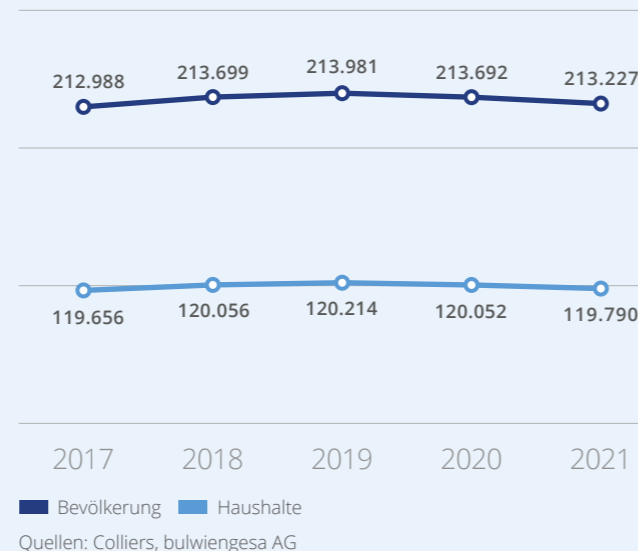
pro 1.000 Haushalte und einem Wohnungsdefizit von lediglich 2.000 Einheiten. Der Markt ist gesund und die Mieten sind entsprechend moderat um jährlich etwa 3% gewachsen. Rasant verteuert haben sich die Eigentumswohnungen. 2021 kostete eine Eigentumswohnung im Bestand rund 900 €/m² mehr als 2020.

City Facts

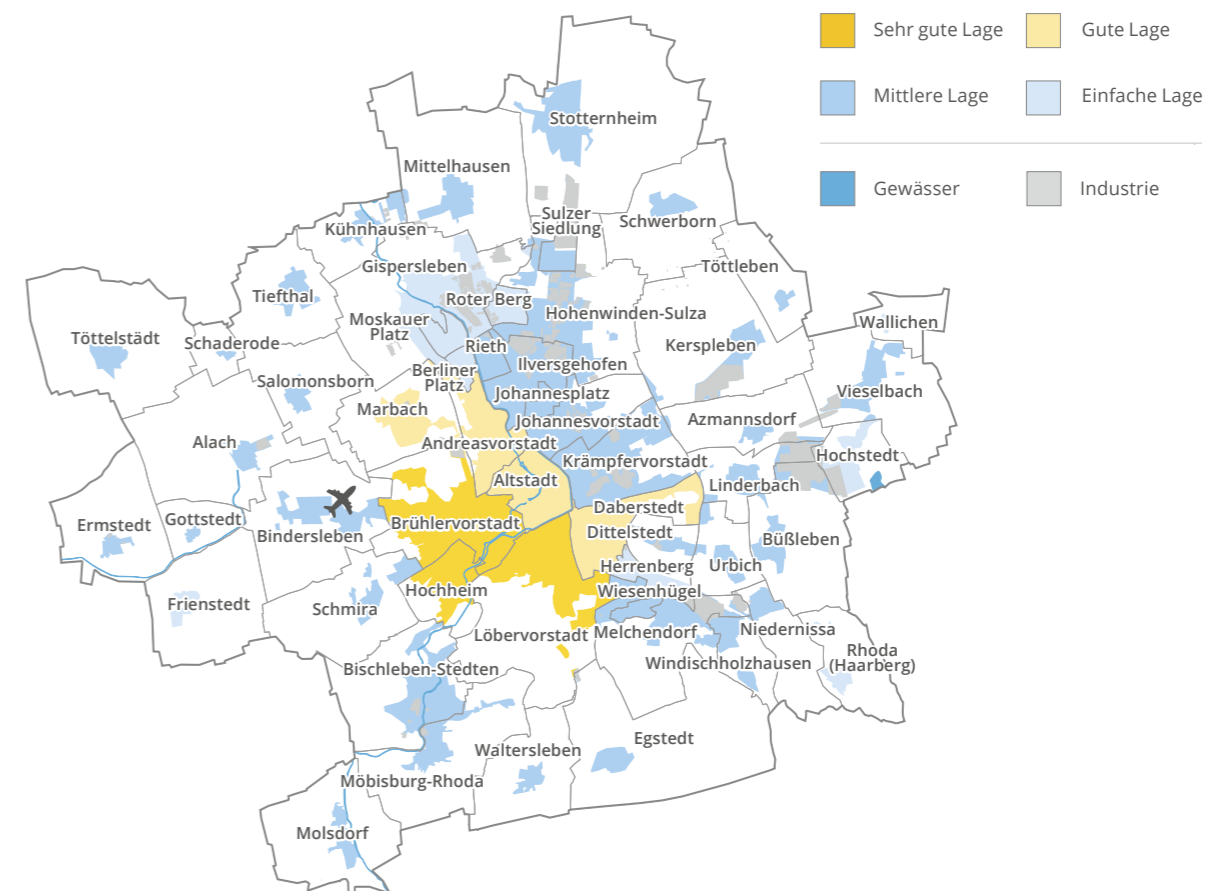
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	119.790 1,78
Haushalte letzte 5 Jahre	1.850 2,3%
Haushalte Prognose 2030	122.662 2,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	11.420
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,1%
BIP pro Beschäftigtem 2021	64.879 €
SVP-Beschäftigte 2021	111.750
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	5.133 4,8%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	22.284 € 92,0

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Erfurt



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	9,00 – 14,00	8,50 – 13,00	7,50 – 10,00	6,00 – 8,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,50 – 15,00	11,50 – 14,00	10,00 – 12,50	9,00 – 13,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	21,0 – 26,0	19,0 – 23,0	16,5 – 21,0	15,0 – 20,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	1.800 – 2.600	1.650 – 2.250	1.300 – 1.700	1.000 – 1.500
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.400 – 5.900	2.800 – 4.500	1.900 – 4.000	1.600 – 2.700
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	4.800 – 6.000	4.300 – 5.900	4.000 – 4.800	2.900 – 3.700
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG,

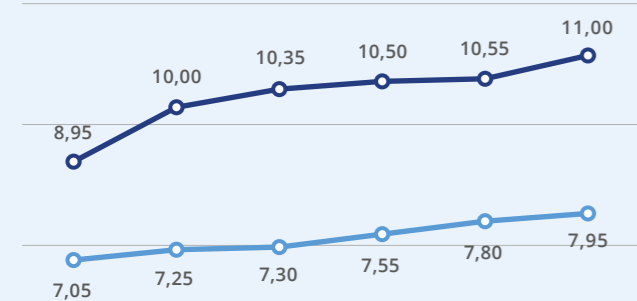
Erfurt

Überblick

Wohnungsbestand 2021	118.611
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	340
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	931
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	6.646
Mietangebote letztes Jahr	5.948
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	55,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	49,7
Anteil Wohnungen in MFH	81,4%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	72,8

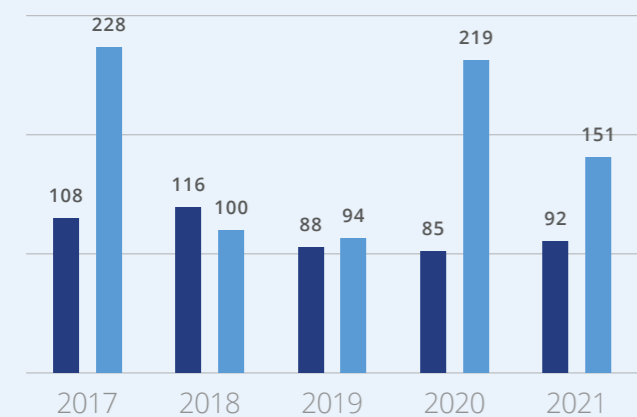
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



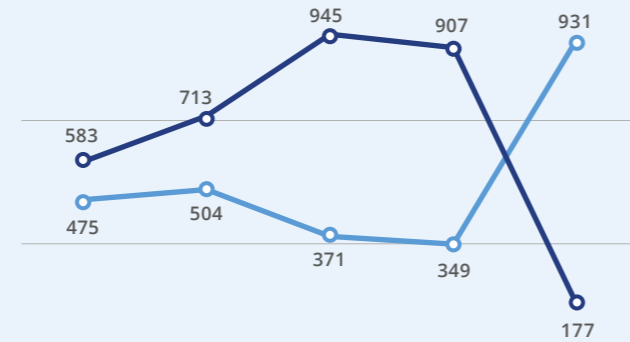
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



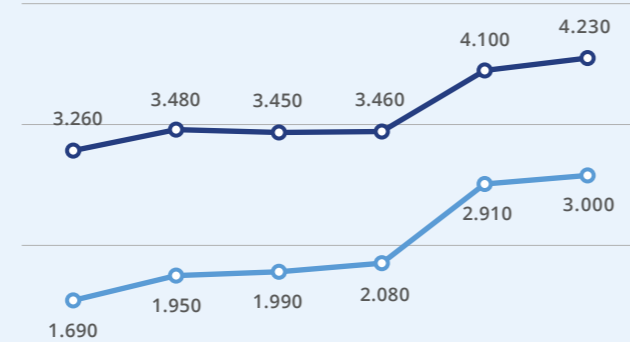
Quelle: Gutachterausschuss Erfurt

Wohnungsbau



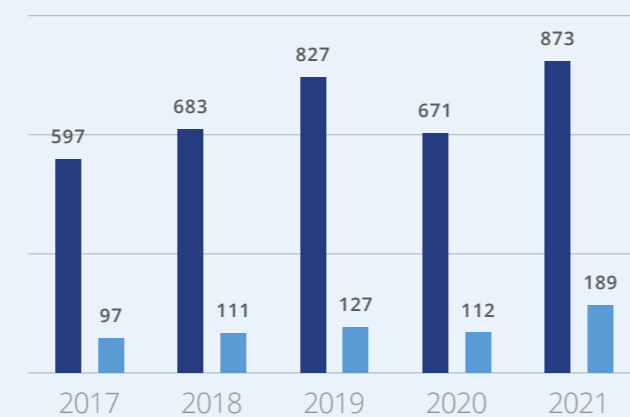
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Erfurt



Essen

Standort

Zum Jahresende 2021 sanken die Bevölkerung und die Zahl der Haushalte leicht ab. Dennoch zeigte Essen positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die sich in einer Zunahme der Beschäftigten um 7% in den vergangenen fünf Jahren äußerten. Die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen hat sich 2021 deutlich erhöht, sodass zukünftig die Haushalts- und Ein-

wohnerzahl steigen dürfte. Die Mietpreise verzeichnen solide Anstiege. Eigentumswohnungen im Bestand haben sich mit jährlich 13% vergleichsweise stark verteuert. Die hohe Nachfrage nach Neubau-eigentumswohnungen hat sich besonders im ersten Halbjahr 2022 gezeigt, als die Preise nochmals um 460 €/m² zunahmen.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	306.578 1,89
Haushalte letzte 5 Jahre	2.888 2,1%
Haushalte Prognose 2030	314.914 2,7%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	29.870
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,4%
BIP pro Beschäftigtem 2021	79.465 €
SVP-Beschäftigte 2021	255.006
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	16.632 7,0%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	23.081 € 95,3

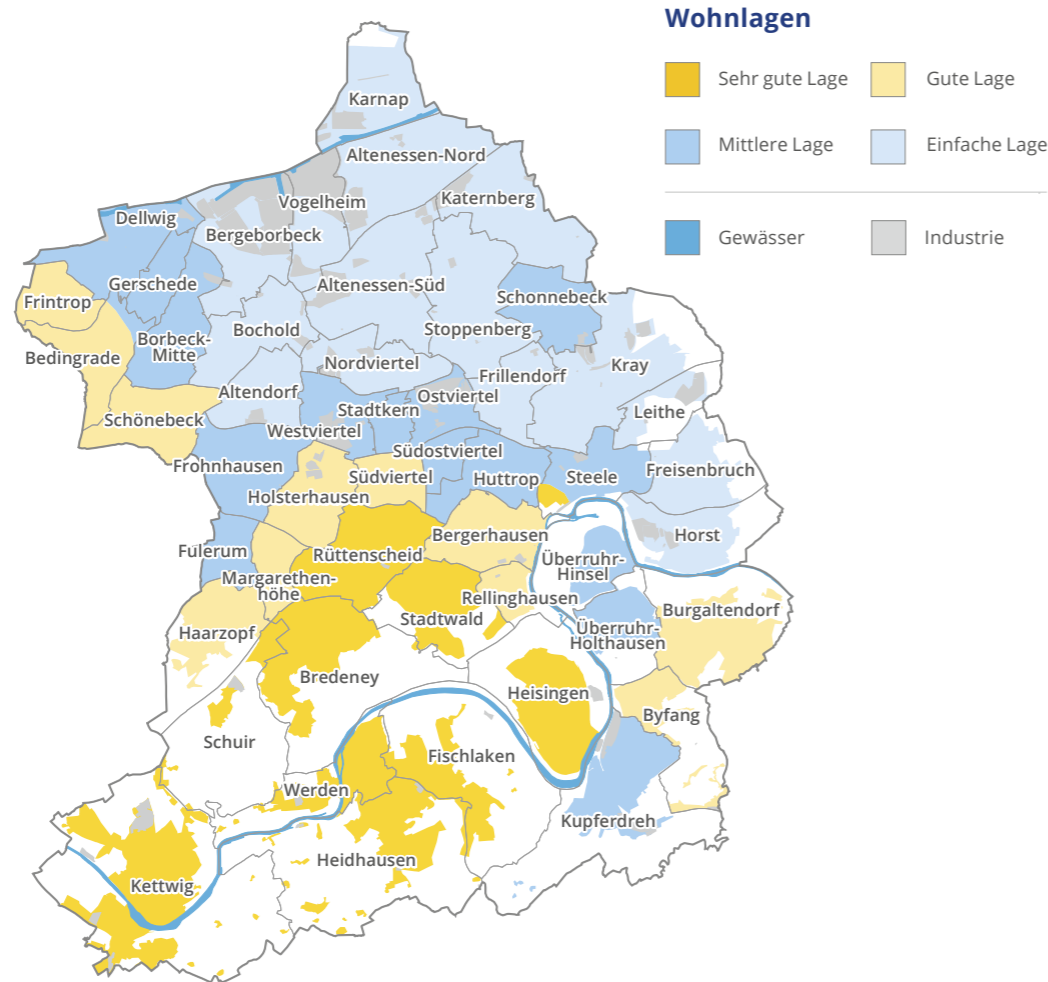
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Essen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	9,50 - 14,00	9,00 - 12,50	7,00 - 10,00	6,00 - 9,50
Trend	→	→	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,50 - 15,50	12,00 - 14,00	10,00 - 13,00	9,00 - 11,50
Trend	→	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	21,0 - 26,0	18,0 - 23,0	16,0 - 18,0	14,0 - 15,0
Trend	→	↗	→	→
Preis in €/m ²	2.000 - 3.050	1.800 - 2.250	1.400 - 1.750	1.050 - 1.450
Trend	→	↗	↗	↗
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.000 - 6.100	2.700 - 4.800	1.900 - 4.000	1.600 - 3.200
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m ²	4.400 - 7.000	4.200 - 6.000	3.400 - 4.200	3.200 - 3.900
Trend	↗	↗	↗	↗

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

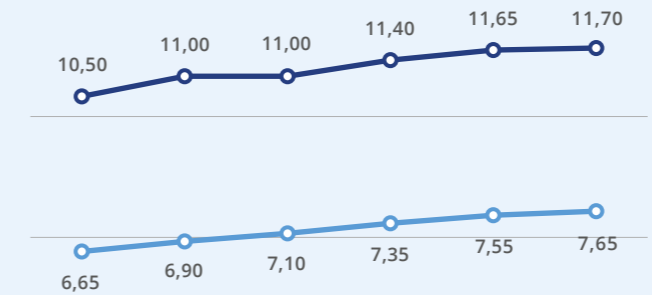
Essen

Überblick

Wohnungsbestand 2021	317.882
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.179
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.447
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	14.853
Mietangebote letztes Jahr	15.979
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	48,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	52,1
Anteil Wohnungen in MFH	81,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	77,3

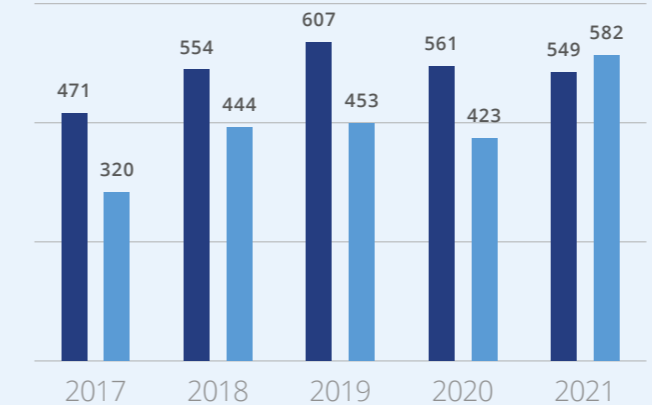
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



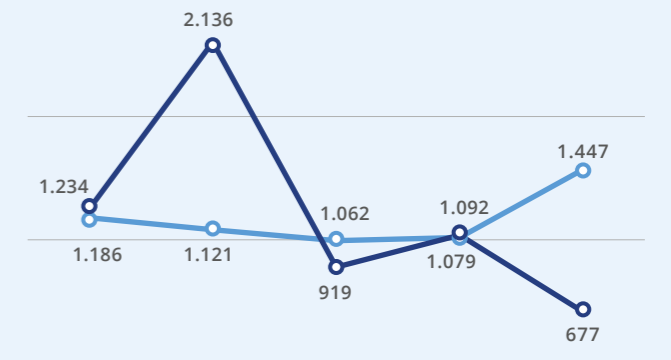
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



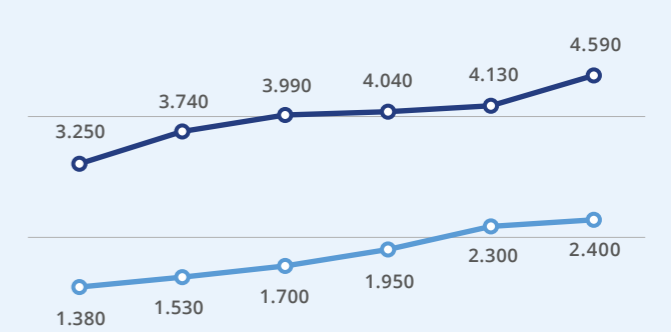
Quelle: Gutachterausschuss Essen

Wohnungsbau



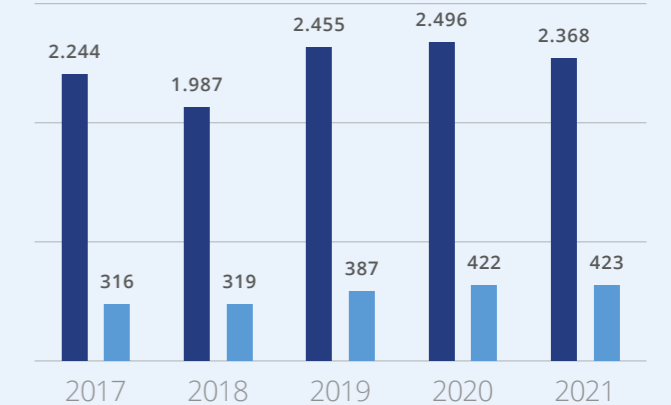
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Essen

Frankfurt



Standort

Frankfurt zählt zu den wichtigsten Finanz- und Dienstleistungszentren und bildet das wirtschaftliche Zentrum des Rhein-Main-Gebiets. Nachdem seit 2005 die Frankfurter Bevölkerung kontinuierlich gewachsen war, war 2021 erstmals ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dennoch hat Frankfurt aufgrund der großen Anzahl von Einpendlern die höchste Ar-

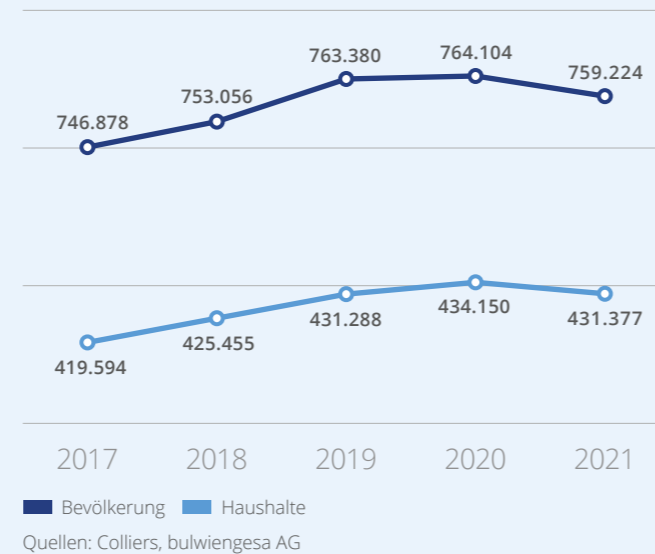
beitsplatzdichte in Deutschland. In den letzten fünf Jahren stieg die Beschäftigtenzahl kontinuierlich an und nimmt mit mehr als 9,4% Wachstum eine Spitzenposition in Deutschland ein. Ein hoher Kaufkraftindex von 110,5 wirkt sich ebenfalls auf Miet- und Kaufpreise aus. Dennoch sind die Mieten für Bestandswohnungen im 1. Hj. 2022 leicht gesunken.

City Facts

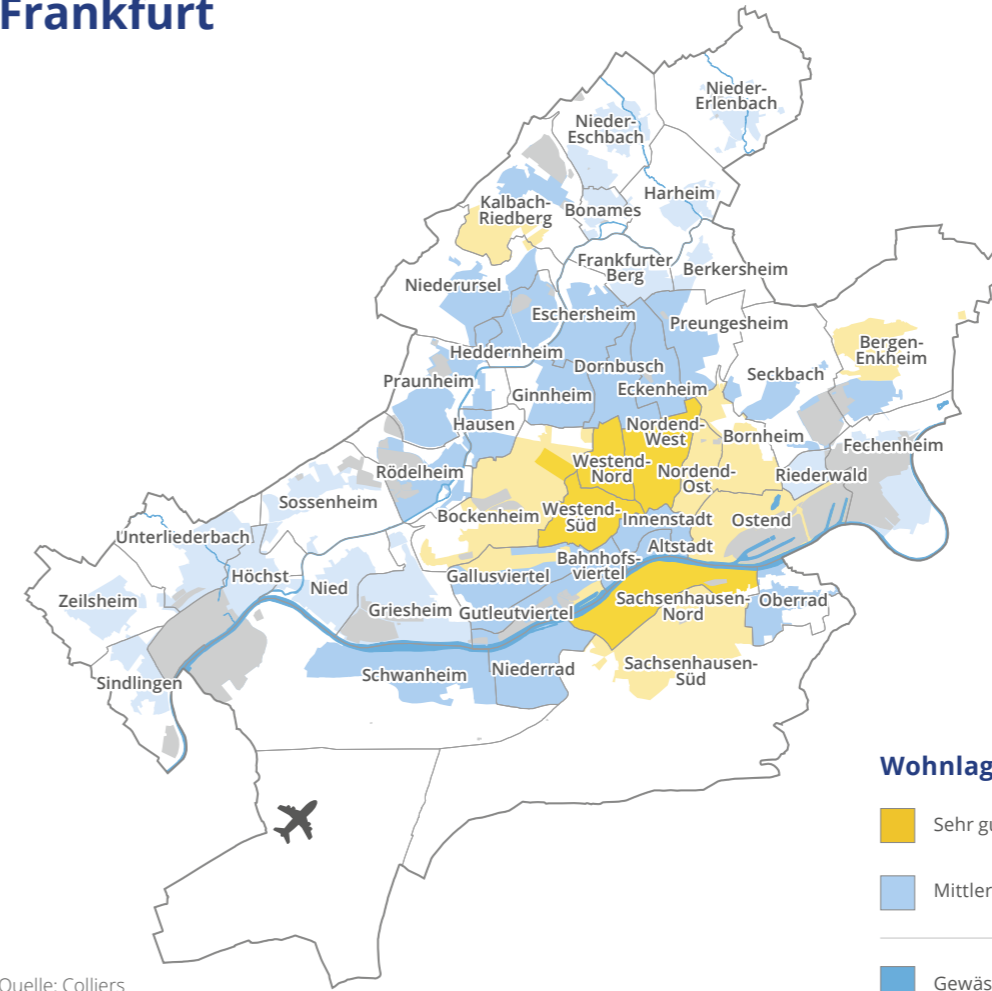
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	431.377 1,76
Haushalte letzte 5 Jahre	17.661 6,1%
Haushalte Prognose 2030	466.177 8,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	59.005
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,2%
BIP pro Beschäftigtem 2021	102.621 €
SVP-Beschäftigte 2021	603.149
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	51.918 9,4%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	26.751 € 110,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Frankfurt



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	16,50 – 28,50	14,50 – 23,00	12,00 – 17,50	9,00 – 14,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	19,00 – 29,00	18,50 – 25,00	15,50 – 23,00	11,00 – 16,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	33,0 – 39,0	28,0 – 35,0	24,0 – 28,0	22,0 – 26,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	5.500 – 7.500	4.500 – 5.800	3.200 – 4.200	2.500 – 3.300
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	8.000 – 13.300	6.800 – 10.000	4.800 – 8.700	3.200 – 5.200
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	9.500 – 16.000	8.400 – 13.600	6.800 – 11.000	5.000 – 7.000
Trend	➔	➔	➔	➔

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

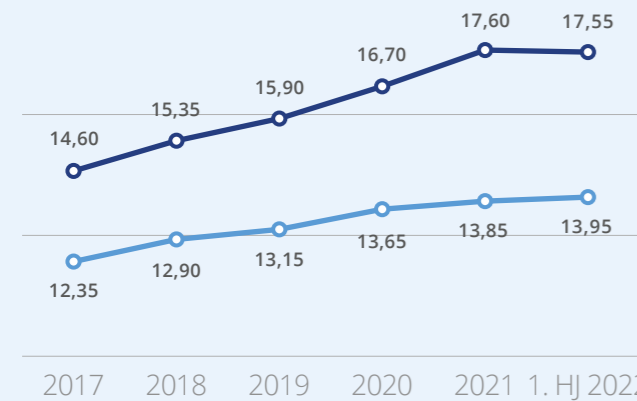
Frankfurt

Überblick

Wohnungsbestand 2021	406.003
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	4.423
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	3.914
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	14.228
Mietangebote letztes Jahr	19.627
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	33,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	45,5
Anteil Wohnungen in MFH	88,4%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	73,3

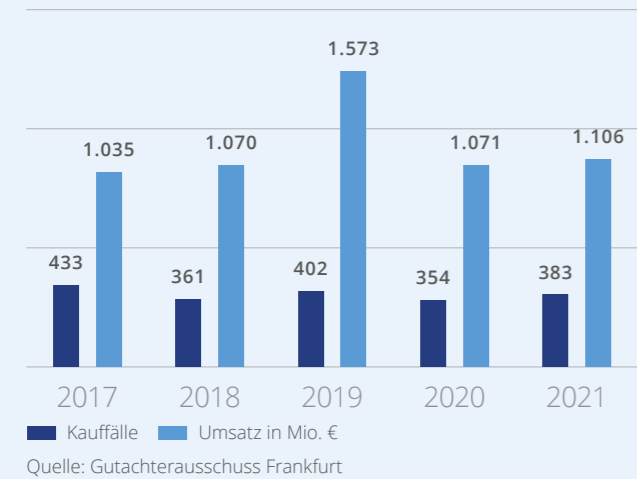
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



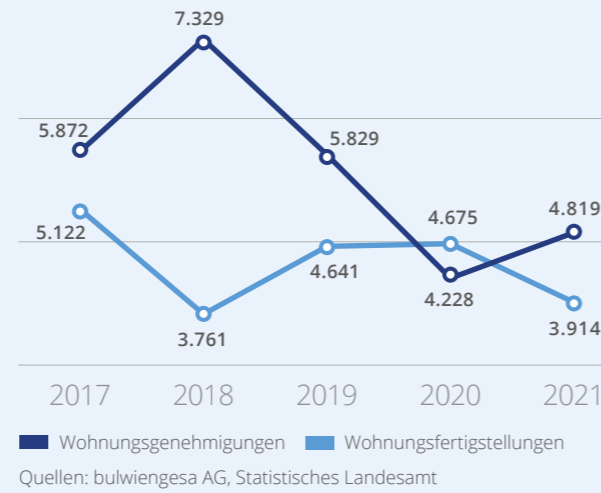
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



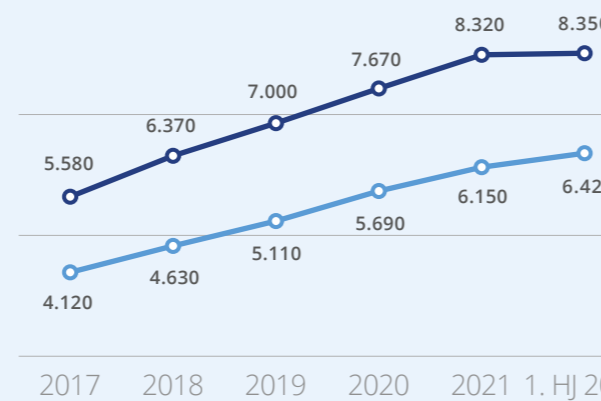
Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt

Wohnungsbau



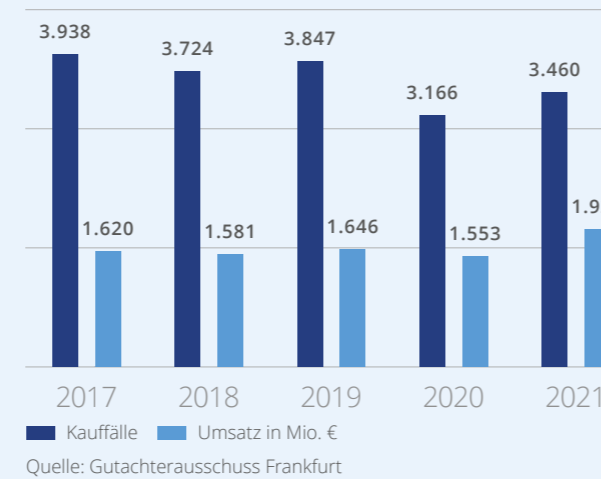
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt



Fürth

Standort

Die nur 15 Kilometer von Nürnberg entfernte Stadt profitiert von der wirtschaftlichen Entwicklung der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Der positive Trend der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung setzt sich fort. Bis 2030 wird ein Haushaltswachstum von knapp 5% erwartet. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bleibt 2021 weiterhin auf

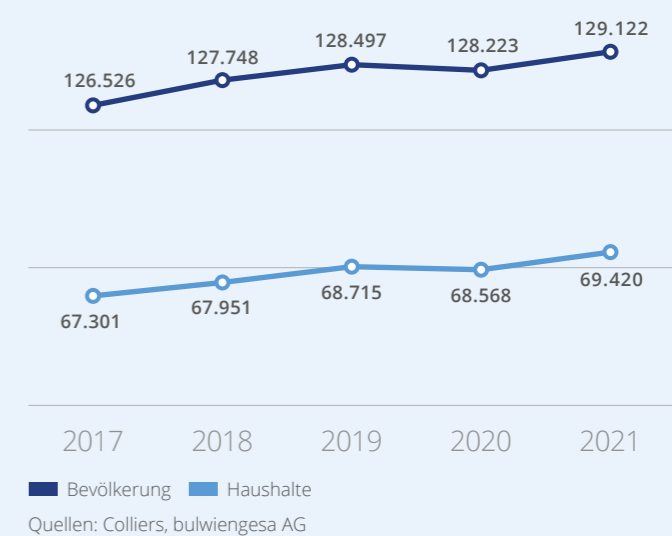
einem hohen Niveau, die Baugenehmigungen sind jedoch deutlich gesunken. Mietpreise für Bestandsobjekte sind zuletzt moderat gewachsen. Deutlich dynamischer waren die Preiszuwächse bei den Eigentumswohnungen mit mehr als 10% im Jahr. Dies zeigt sich auch auf dem Investmentmarkt für ETW, in dem erstmals über 300 Mio. € investiert wurden.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	69.420 1,86
Haushalte letzte 5 Jahre	3.069 4,4%
Haushalte Prognose 2030	72.558 4,5%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	9.269
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,3%
BIP pro Beschäftigtem 2021	78.552 €
SVP-Beschäftigte 2021	49.778
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	3.640 7,9%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	25.502 € 105,3

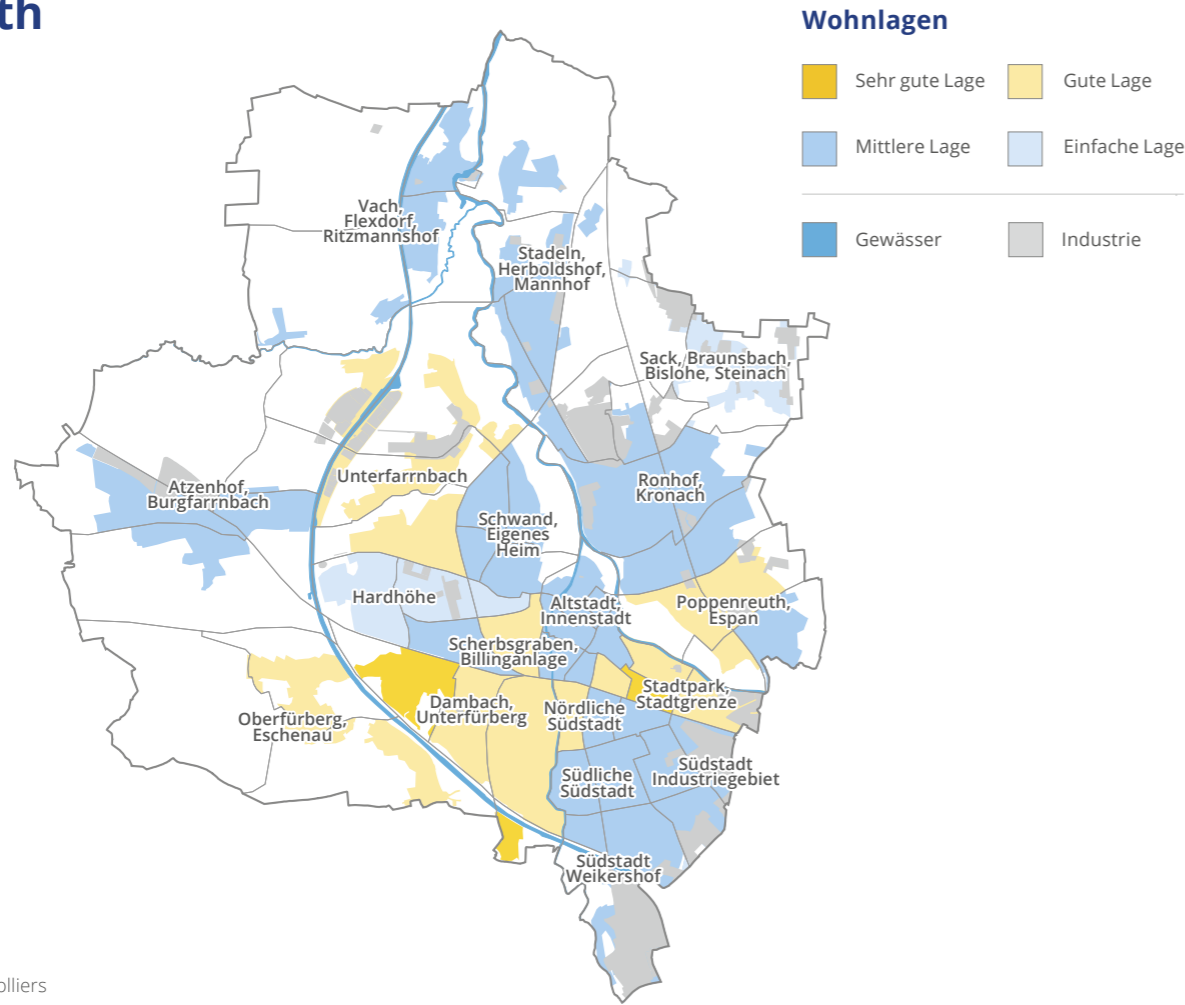
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Fürth



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	11,00 – 15,50	10,00 – 14,00	9,50 – 13,00	7,50 – 12,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,50 – 16,00	11,00 – 15,00	10,50 – 14,50	9,50 – 12,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	21,0 – 26,5	20,5 – 24,5	19,5 – 23,5	18,5 – 22,5
Trend	↘	↘	↘	↘
Preis in €/m ²	2.850 – 3.900	2.200 – 3.150	1.700 – 2.300	1.050 – 1.800
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.000 – 6.000	3.800 – 5.500	3.500 – 5.000	3.000 – 4.000
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	6.000 – 7.000	5.000 – 6.200	4.800 – 6.000	4.000 – 5.500
Trend	→	→	→	→

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

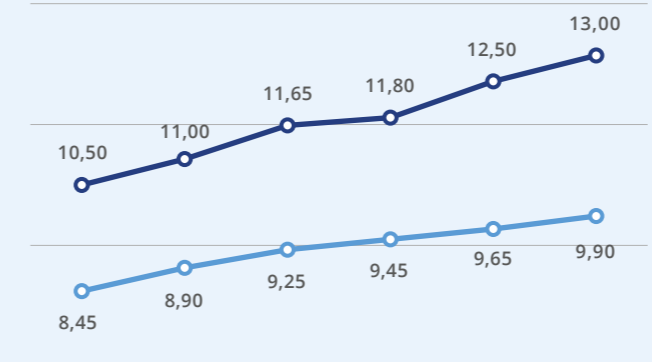
Fürth

Überblick

Wohnungsbestand 2021	66.226
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	482
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	648
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.720
Mietangebote letztes Jahr	3.060
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	39,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	44,1
Anteil Wohnungen in MFH	76,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	83,8

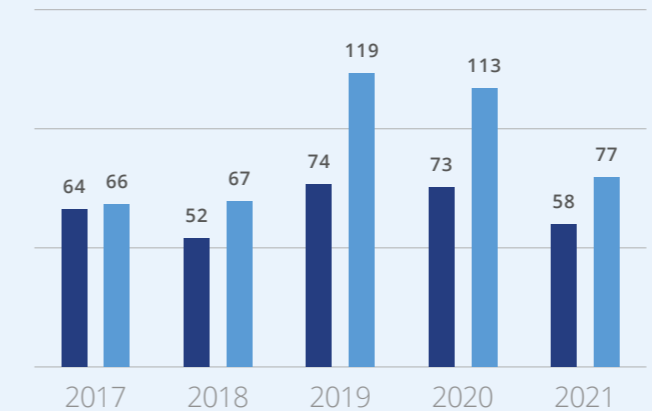
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



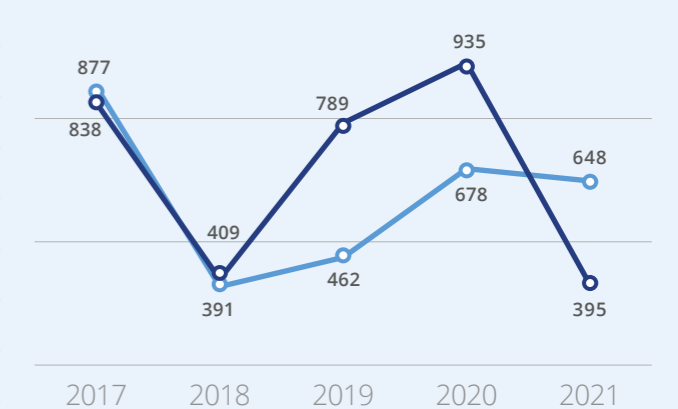
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



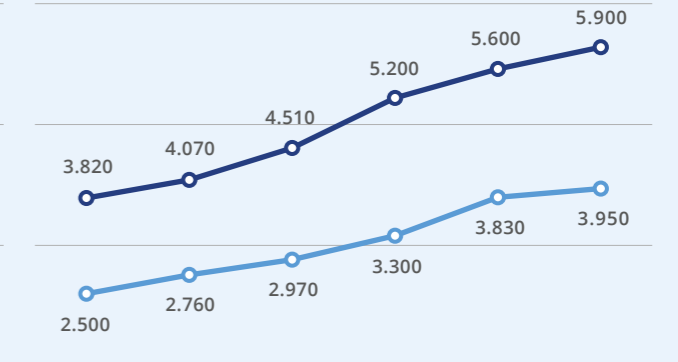
Quelle: Gutachterausschuss Fürth

Wohnungsbau



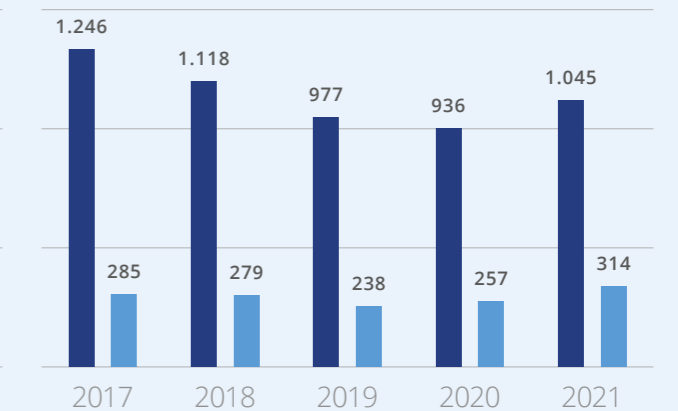
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Fürth

Hamburg



Standort

Hamburg ist mit 1,85 Mio. Menschen Deutschlands zweitgrößte Stadt. Die Hansestadt verzeichnete 2021 nur leichte Zuwächse an Einwohnern und Haushalten. Diese Entwicklung dürfte sich bis 2030 allerdings beschleunigen. Trotz einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum war die Anzahl der Wohnungsgenehmigungen und -fertigstellungen zuletzt rückläufig. Die Mie-

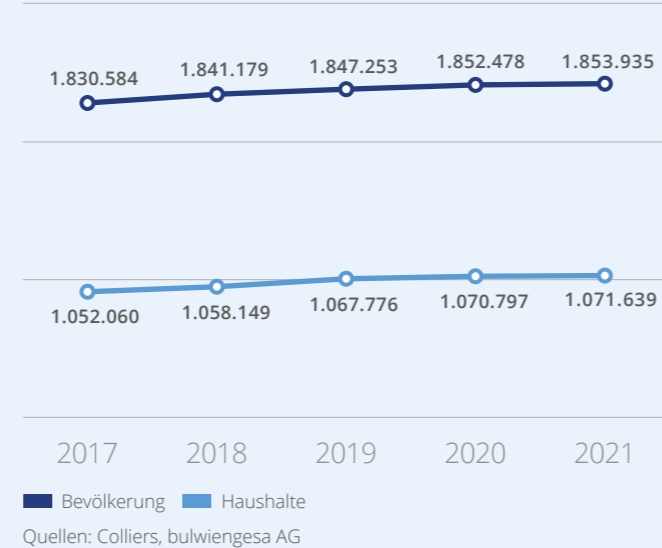
ten nahmen weiterhin zu, jedoch in einem geringeren Ausmaß als in den Jahren zuvor. Deutlich stärker stiegen die Kaufpreise. Um rund 17% legten die Preise für Wohnungen im Bestand zu, bei Neubauwohnungen waren es rund 13%. Der Investmentmarkt erzielte die höchsten Zuwächse unter den Top-7-Städten. In Summe wurden in ETW und MFH über 6 Mrd. € investiert.

City Facts

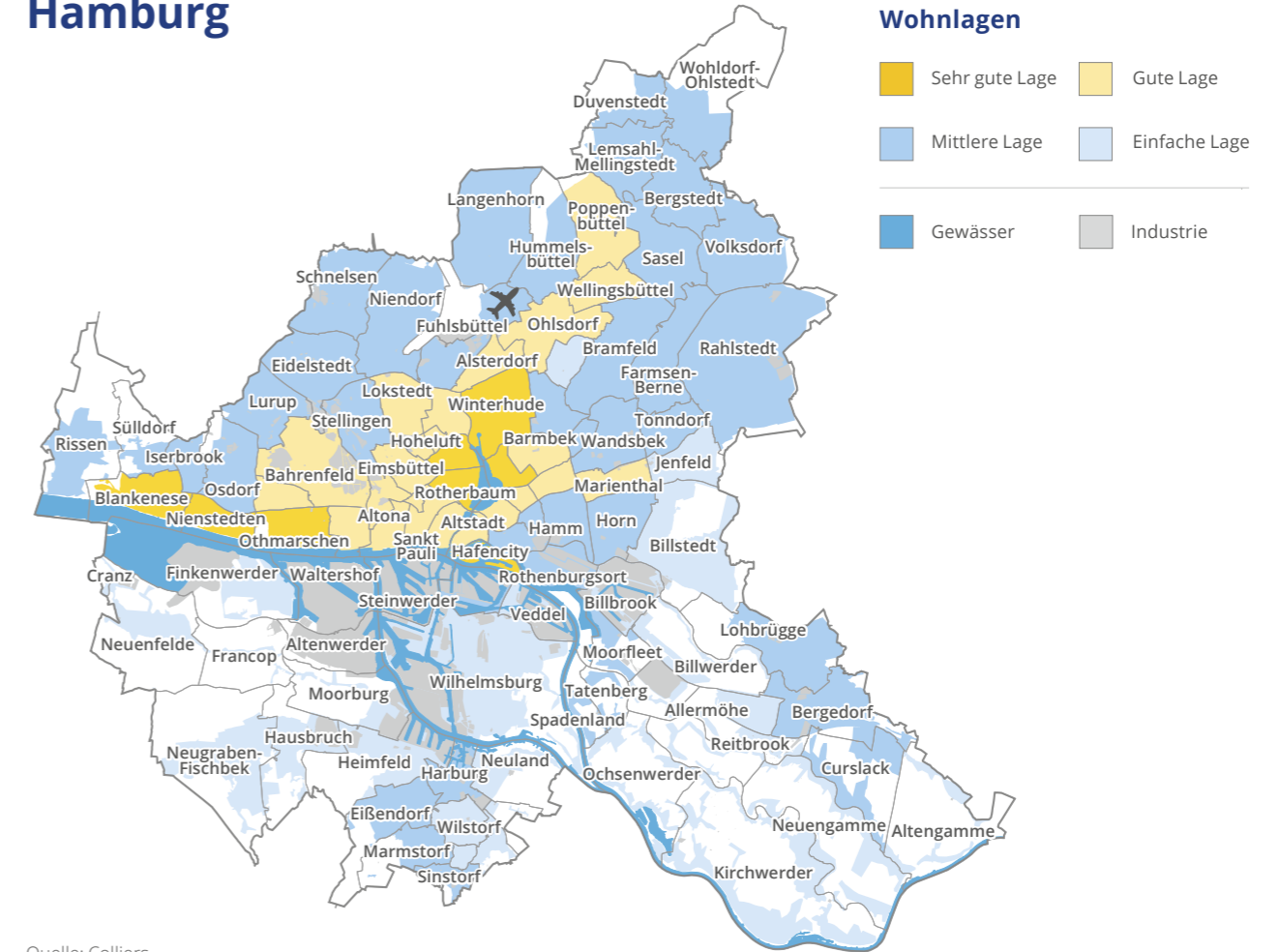
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	1.071.639 1,73
Haushalte letzte 5 Jahre	37.103 4,8%
Haushalte Prognose 2030	1.118.721 4,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	93.318
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,3%
BIP pro Beschäftigtem 2021	95.910 €
SVP-Beschäftigte 2021	1.008.635
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	76.416 8,2%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	26.351 € 108,8

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Hamburg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	17,50 – 29,00	15,00 – 23,00	11,00 – 16,50	8,50 – 14,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	21,00 – 31,00	17,00 – 24,00	14,00 – 18,50	11,90 – 16,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	30,0 – 43,0	28,0 – 40,0	25,0 – 34,0	24,0 – 32,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	4.700 – 6.500	4.000 – 5.800	2.750 – 3.950	2.200 – 2.700
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	8.400 – 15.000	6.400 – 10.600	4.300 – 7.300	2.900 – 5.000
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	9.500 – 18.000	7.300 – 13.600	5.600 – 9.300	4.600 – 7.000
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG

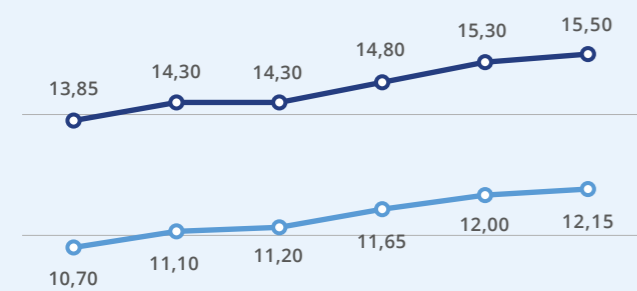
Hamburg

Überblick

Wohnungsbestand 2021	983.891
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	7.934
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	7.836
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	32.418
Mietangebote letztes Jahr	32.281
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	30,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	30,1
Anteil Wohnungen in MFH	80,2%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	75,7

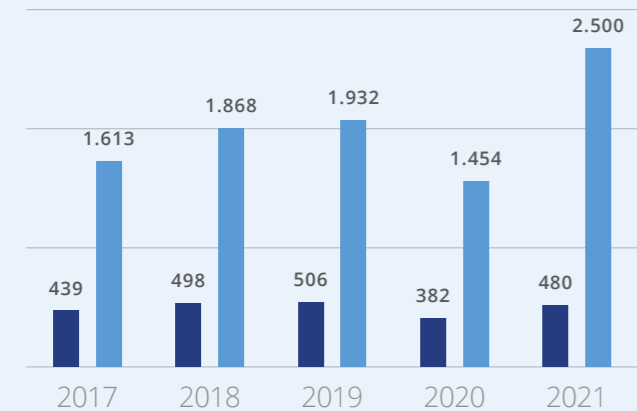
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

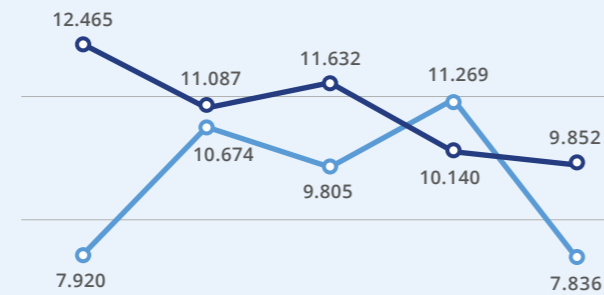
Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser*



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

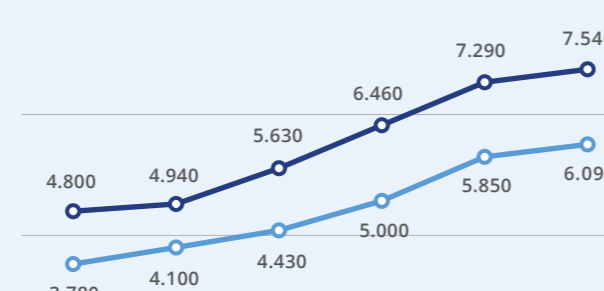
*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser.

Wohnungsbau



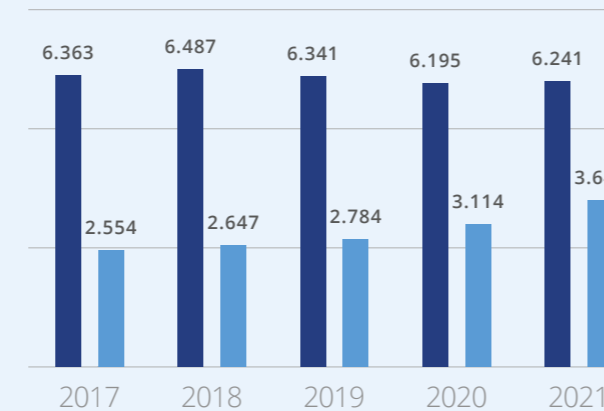
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg



Hanau

Standort

Hanau war die Heimat der Brüder Grimm und ist heute ein Wirtschaftsstandort, der vorrangig vom industriellen Sektor dominiert wird. Große und mittelständische Unternehmen sowie Behörden der öffentlichen Verwaltung sind wichtige Arbeitgeber. In den letzten fünf Jahren hat Hanau knapp 2.000 Haushalte hinzugewonnen. Bis zum Jahr 2030 dürfte die

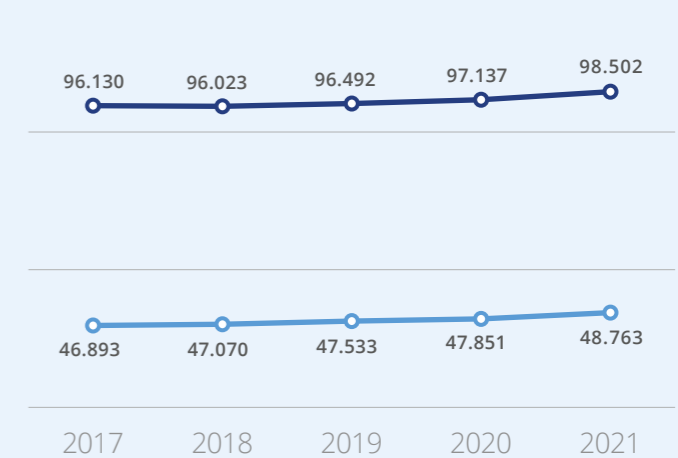
Zahl der Haushalte erneut um 7,8% zu-legen, zumal die Zahl der Wohnungsfertigstellungen die Zahl der Baugenehmigungen erstmals überholt hat. Eine gute Verkehrsanbindung an Frankfurt sowie günstigere Mieten und Kaufpreise lassen Hanau als Wohnort immer attraktiver werden.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	48.763 2,02
Haushalte letzte 5 Jahre	2.467 6,9%
Haushalte Prognose 2030	52.562 7,8%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	7.311
BIP letzte 5 Jahre p. a.*	3,5%
BIP pro Beschäftigtem 2021*	86.859 €
SVP-Beschäftigte 2021	45.689
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	86 0,2%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	22.141 € 91,4

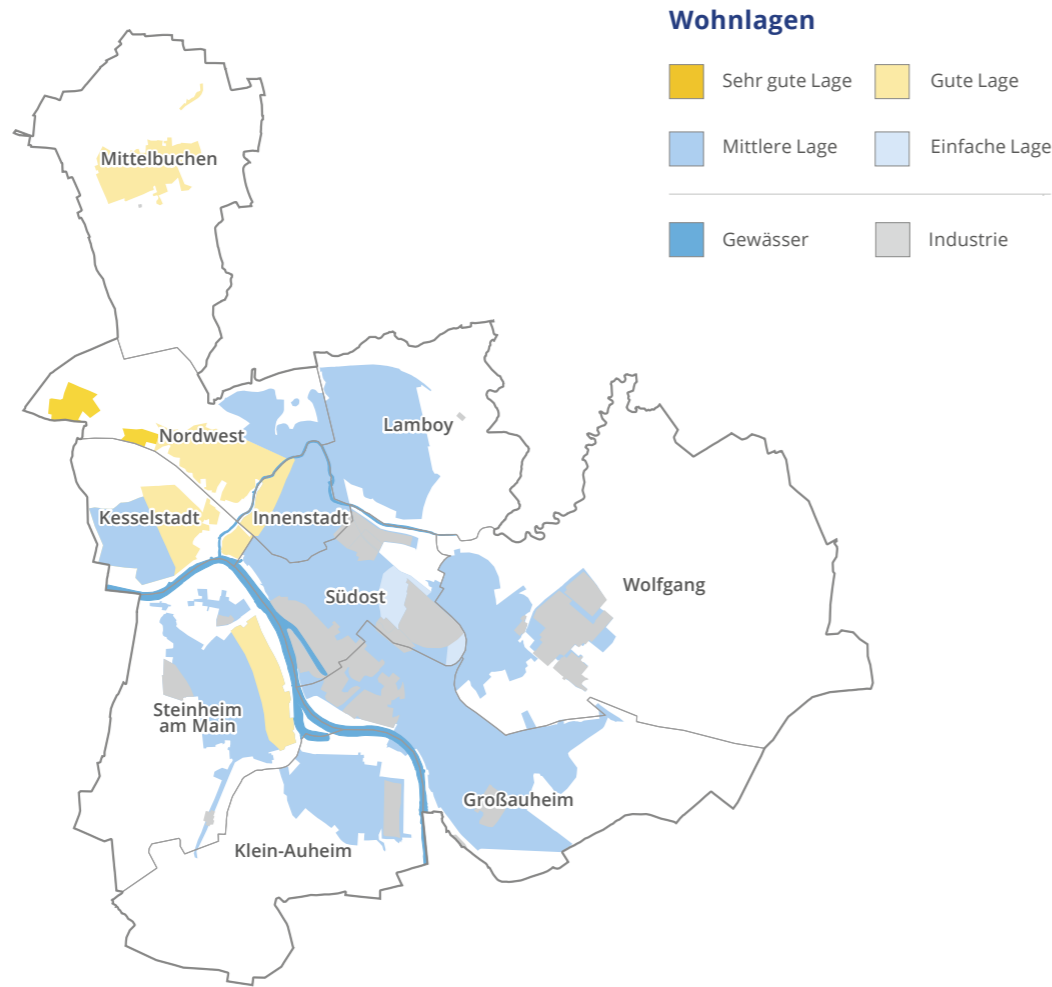
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics
*Zahlen beziehen sich auf Main-Kinzig-Kreis.

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Hanau



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,50 – 15,00	10,50 – 13,50	9,00 – 12,50	8,00 – 11,00
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	14,50 – 16,50	12,00 – 14,50	11,00 – 14,00	10,00 – 12,50
Trend	→	→	→	→
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	24,0 – 29,0	22,0 – 27,0	20,0 – 25,0	18,0 – 22,0
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	3.200 – 3.900	2.900 – 3.400	2.100 – 2.900	1.600 – 2.200
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.600 – 5.500	4.000 – 4.800	3.000 – 4.300	2.000 – 3.700
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	5.000 – 6.200	4.400 – 5.600	4.000 – 5.100	3.200 – 4.000
Trend	→	→	→	→

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

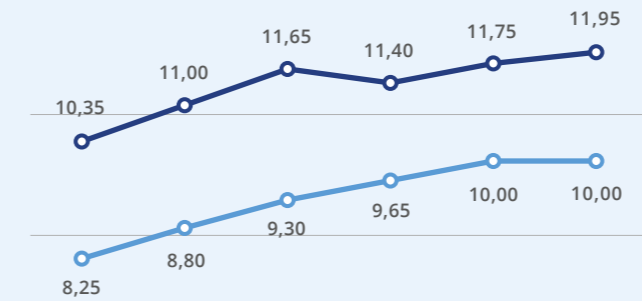
Hanau

Überblick

Wohnungsbestand 2021	46.012
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	419
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	702
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	1.467
Mietangebote letztes Jahr	1.860
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	30,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	38,1
Anteil Wohnungen in MFH	67,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	86,5

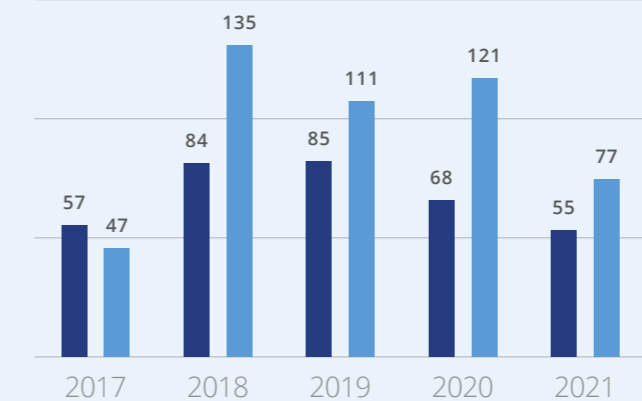
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



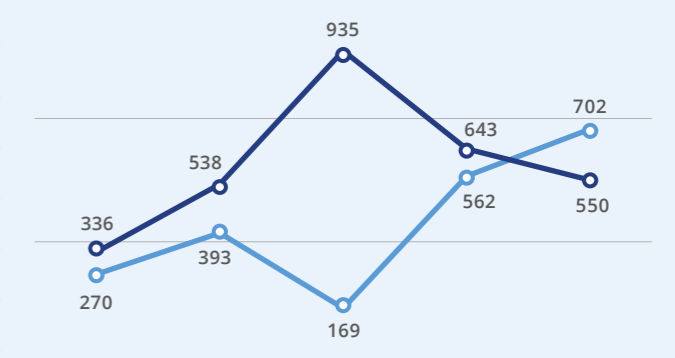
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



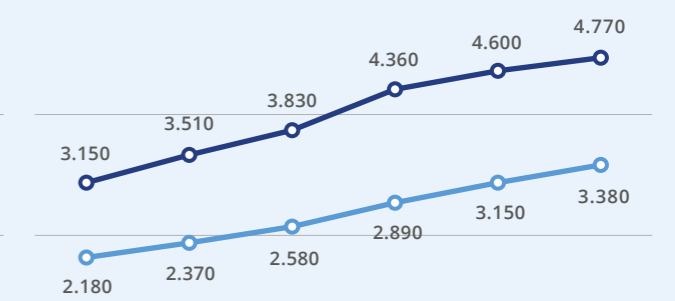
Quelle: Amt für Bodenmanagement Büdingen

Wohnungsbau



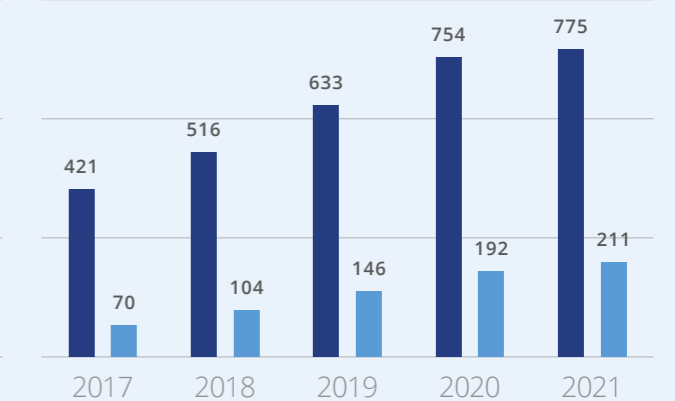
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Amt für Bodenmanagement Büdingen

Hannover



Standort

Nachdem 2020 die Landeshauptstadt von Niedersachsen einen leichten Rückgang der Einwohner und Haushalte verzeichnete, wächst Hannover wieder. Bis 2030 wird ein Haushaltswachstum von über 5% erwartet. Entsprechend hoch war die Zahl der Wohnungsgenehmigungen im Jahr 2021, die sich gegenüber dem Vorjahr um 50% erhöht hat. Die Mietpreise für Be-

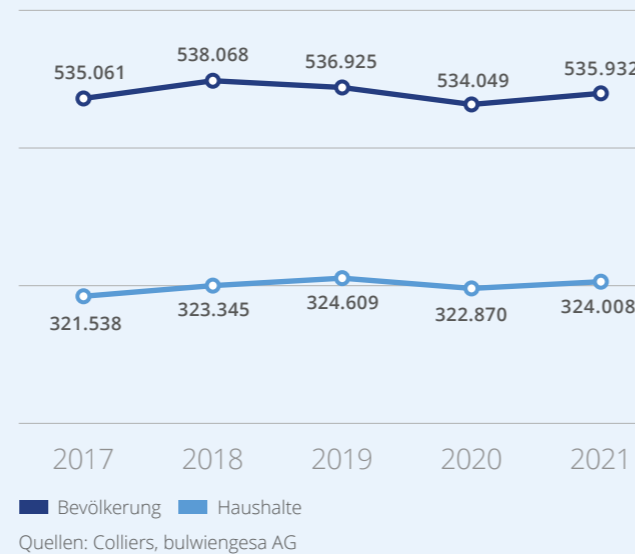
standswohnungen stiegen um 3%, die Mieten für Neubauwohnungen nur um 1,4% im Jahr. Deutlich stärkere Preissteigerungen verzeichneten Eigentumswohnungen mit knapp 12%. Das Transaktionsvolumen für Wohn- und Geschäftshäuser liegt etwa auf dem Niveau vom Vorjahr, während in Eigentumswohnungen mit über 1 Mrd. € eine neue Rekordsumme investiert wurde.

City Facts

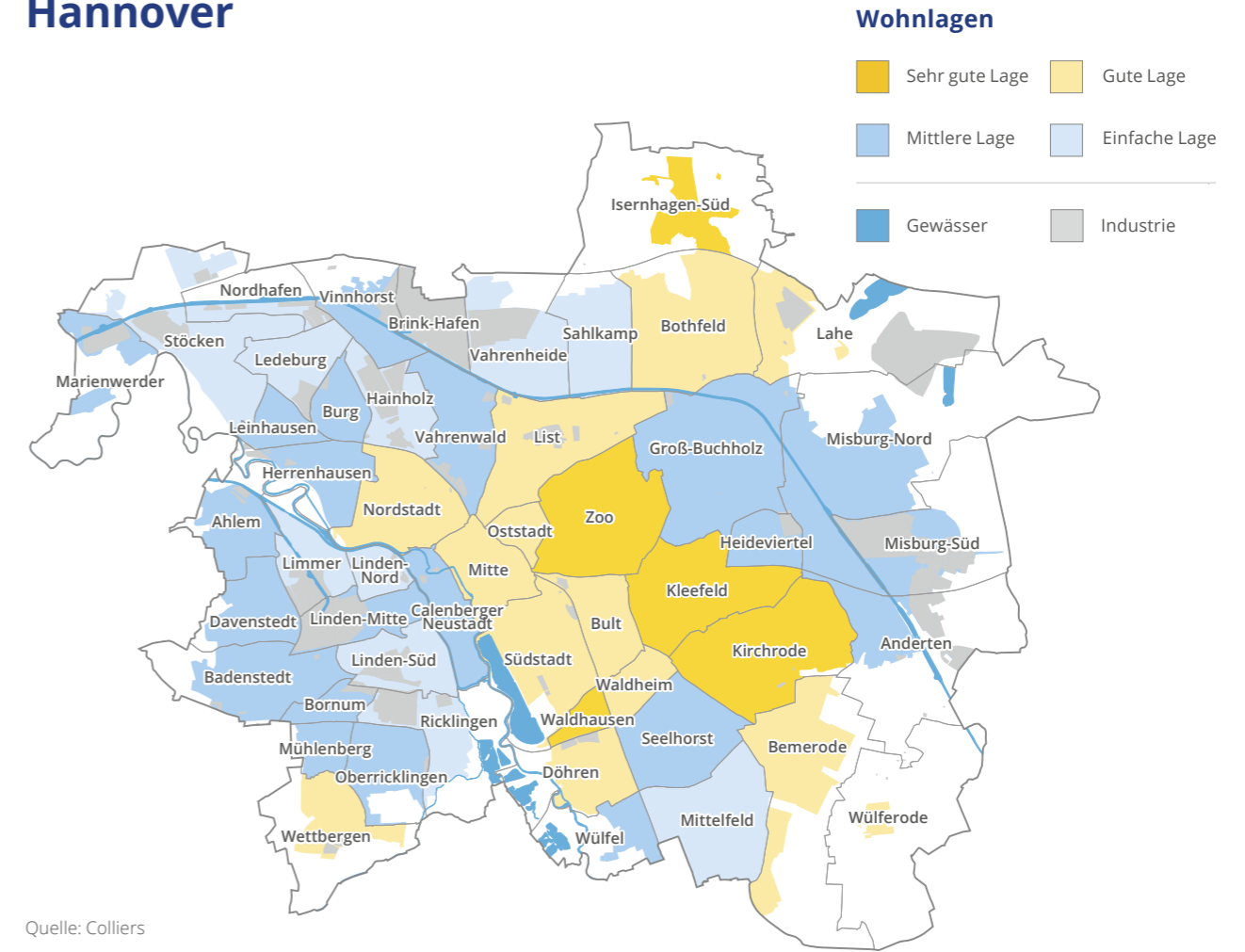
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	324.008 1,65
Haushalte letzte 5 Jahre	5.703 1,6%
Haushalte Prognose 2030	340.572 5,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	34.973
BIP letzte 5 Jahre p. a.*	2,8%
BIP pro Beschäftigtem 2021*	82.892 €
SVP-Beschäftigte 2021	332.728
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	19.710 6,3%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	23.532 € 97,2

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics
*Zahlen beziehen sich auf Lkr. Region Hannover

Bevölkerung und Haushalte



Hannover



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	11,50 - 17,00	10,50 - 14,50	8,50 - 13,00	8,00 - 12,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	14,00 - 18,00	12,50 - 16,50	11,50 - 15,00	10,00 - 14,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	22,5 - 30,0	21,0 - 27,5	20,0 - 23,0	17,0 - 20,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	2.400 - 3.200	2.000 - 2.750	1.800 - 2.450	1.400 - 1.950
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.200 - 7.000	3.800 - 6.200	2.900 - 4.900	2.400 - 4.200
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	5.400 - 7.800	5.200 - 7.000	4.200 - 5.800	4.000 - 5.400
Trend	➔	➔	➔	➔

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

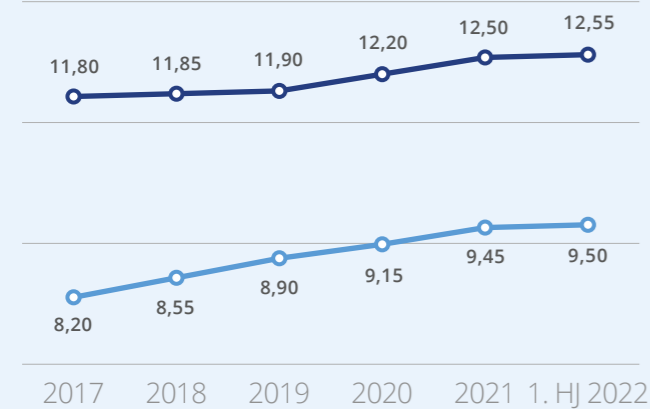
Hannover

Überblick

Wohnungsbestand 2021	300.666
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.286
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.319
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	10.435
Mietangebote letztes Jahr	12.602
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	32,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	38,9
Anteil Wohnungen in MFH	84,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	77,2

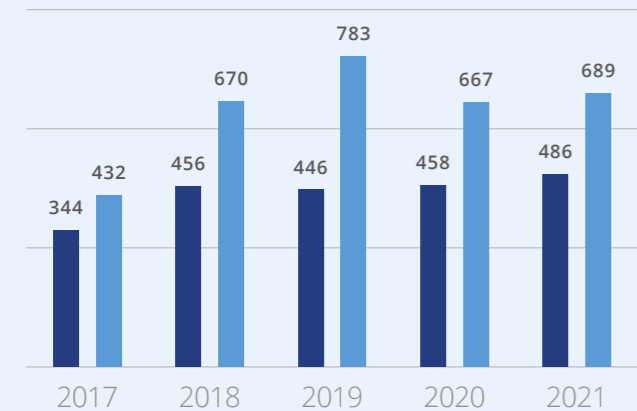
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser*



Quelle: Gutachterausschuss Hameln-Hannover

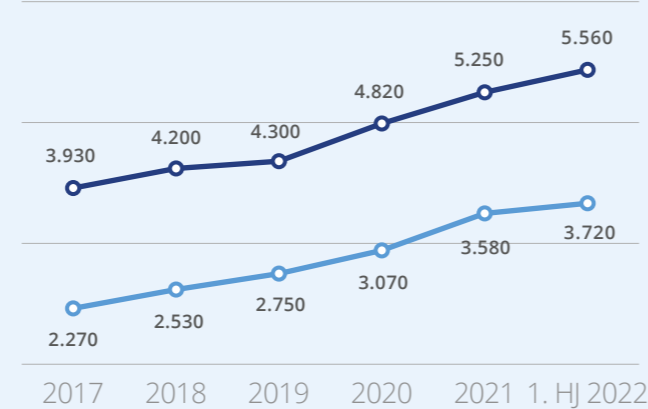
*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser in der Region Hannover.

Wohnungsbau



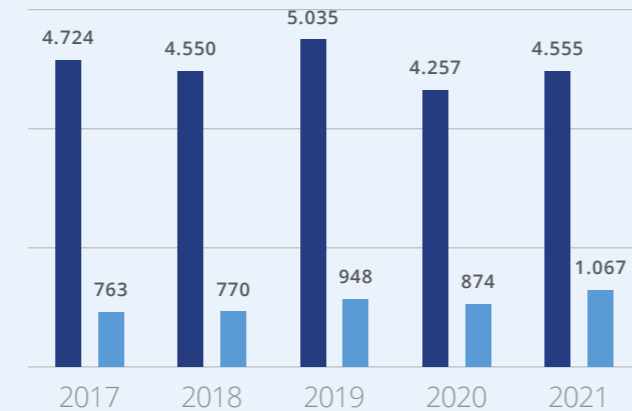
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen*



Quelle: Gutachterausschuss Hameln-Hannover

*Zahlen beziehen sich auf die Region Hannover.



Heidelberg

Standort

Als traditionsreiche Universitätsstadt verlief die Einwohner- und Haushaltsentwicklung seit einem Jahrzehnt konstant positiv. In Relation zur Bevölkerung verzeichnet Heidelberg die meisten Zuzüge, sodass in Zukunft von einer steigenden Haushaltszahl ausgegangen werden kann. In Erwartung einer gestiegenen Nachfrage nahmen auch die Wohnungsfertigstellungen

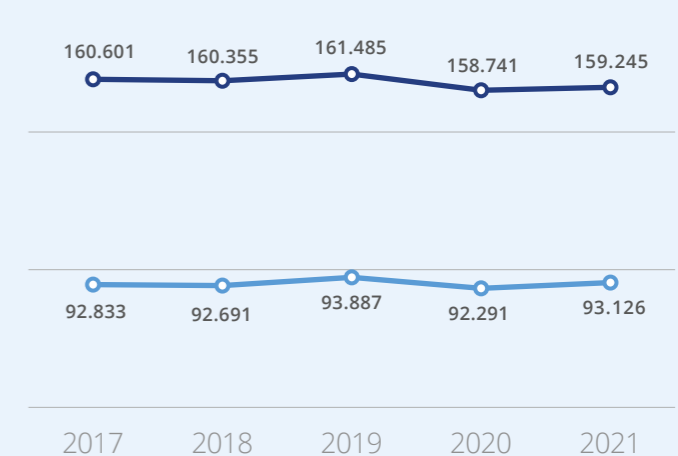
zu. Die Mietpreise für Bestands- und Neubauwohnungen stiegen um etwa 4% im Jahr. Eigentumswohnungen verzeichneten mit knapp 11% deutlich stärkere Preissteigerungen. Durch Kaufpreissteigerungen von Wohn- und Geschäftshäusern um 9% im Vorjahresvergleich erhöhte sich das Investitionsvolumen ebenfalls.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	93.126 1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	1.221 2,8%
Haushalte Prognose 2030	95.936 3,0%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	26.820
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,7%
BIP pro Beschäftigtem 2021	77.567 €
SVP-Beschäftigte 2021	94.398
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	4.943 5,5%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	24.147 € 99,7

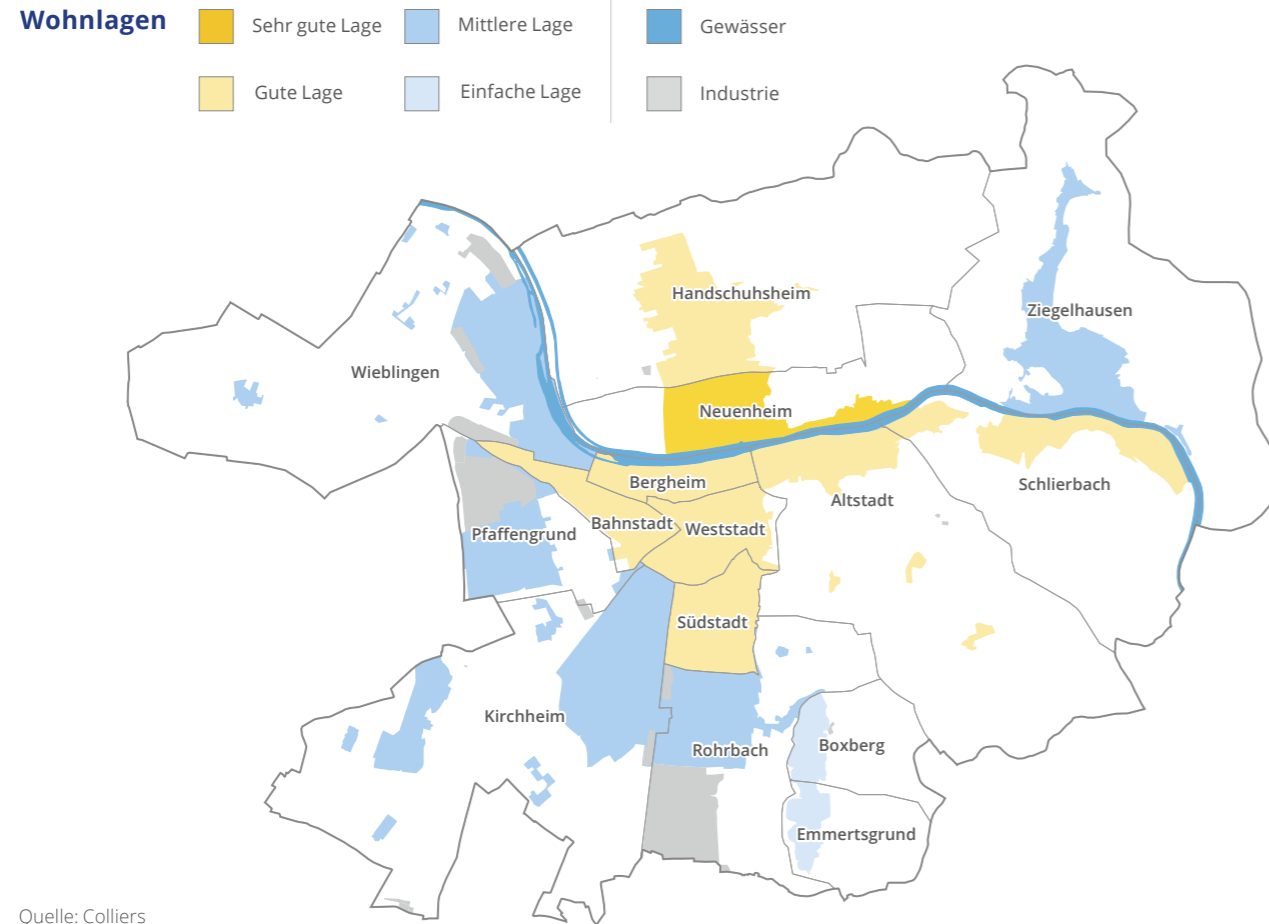
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Heidelberg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	15,50 – 20,00	13,50 – 19,00	10,50 – 15,50	8,00 – 13,50
Trend	→	→	→	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	18,00 – 23,00	16,00 – 21,00	14,50 – 17,00	10,50 – 14,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	27,0 – 31,0	21,0 – 28,5	18,0 – 23,0	16,5 – 21,0
Trend	→	→	→	↘
Preis in €/m ²	3.800 – 5.200	3.100 – 4.600	2.500 – 3.200	2.000 – 2.600
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	6.400 – 8.900	4.800 – 7.900	3.900 – 5.800	2.400 – 4.400
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m ²	6.700 – 9.300	5.600 – 8.300	4.600 – 6.800	4.200 – 5.500
Trend	↗	↗	↗	↗

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

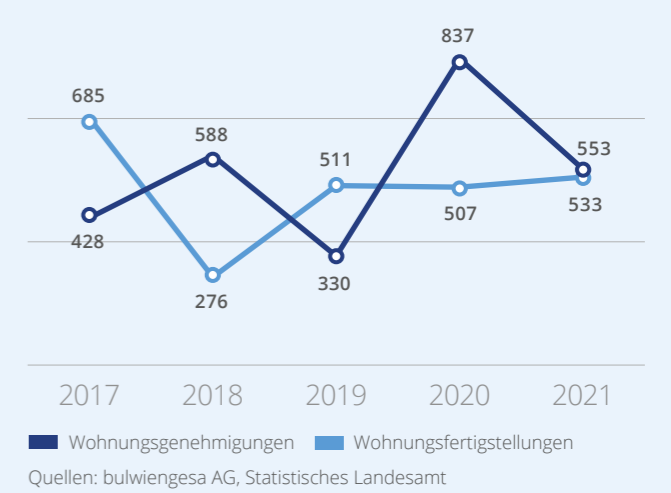
Heidelberg

Überblick

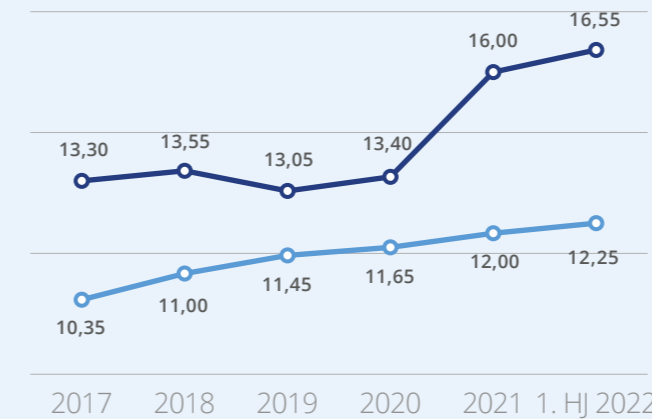
Wohnungsbestand 2021	81.410
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	502
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	533
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.178
Mietangebote letztes Jahr	2.161
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	23,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	23,2
Anteil Wohnungen in MFH	81,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	79,3

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

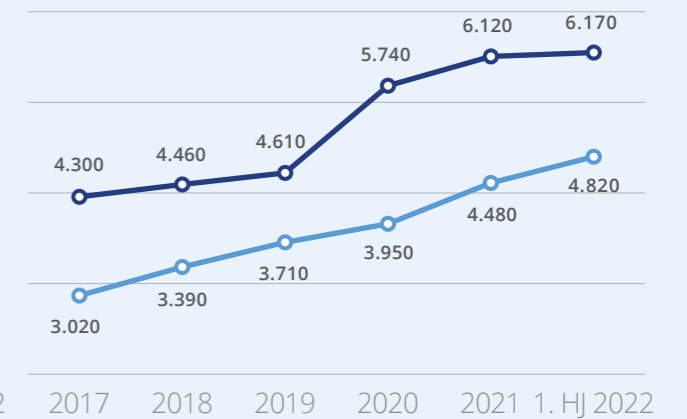
Wohnungsbau



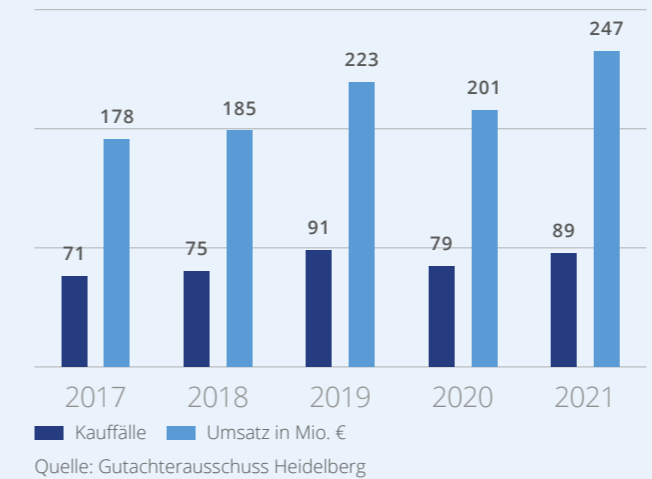
Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



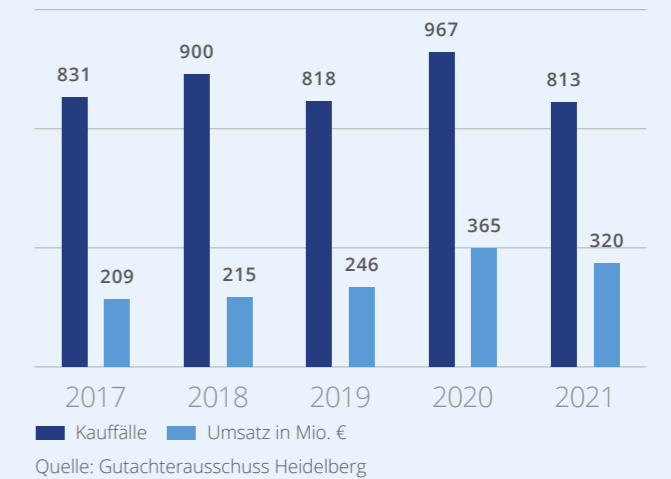
ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Ingolstadt



Standort

Die Automobilindustrie gilt als Motor der Wirtschaft in Ingolstadt. Durch einen erneuten Anstieg der Zuzüge verzeichnete die Stadt 2021 einen Bevölkerungsanstieg und eine Zunahme an Haushalten. Das positive Haushaltswachstum der vergangenen fünf Jahre dürfte sich bis 2030 um 4,7% fortsetzen. Durch die rege Bautätigkeit mit hohen Fertigstellungsraten über

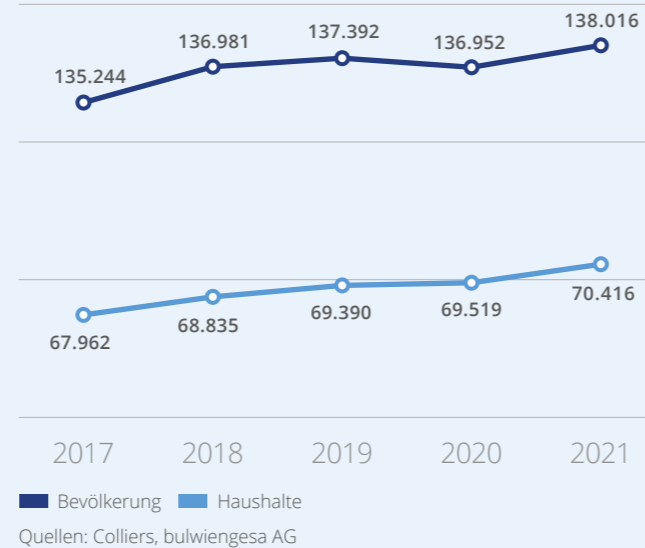
viele Jahre ist der Markt ausgeglichen. 2021 wurden pro 1.000 Haushalte 15,6 Wohnungen fertiggestellt, sodass das Wohnungsdefizit deutlich abgebaut wurde. Dies führte zu einem ausgeglichenen Markt mit geringen Preisdifferenzen im Miet- und Kaufsegment. Ein großes Wachstum zeigt der Investmentmarkt für WGH.

City Facts

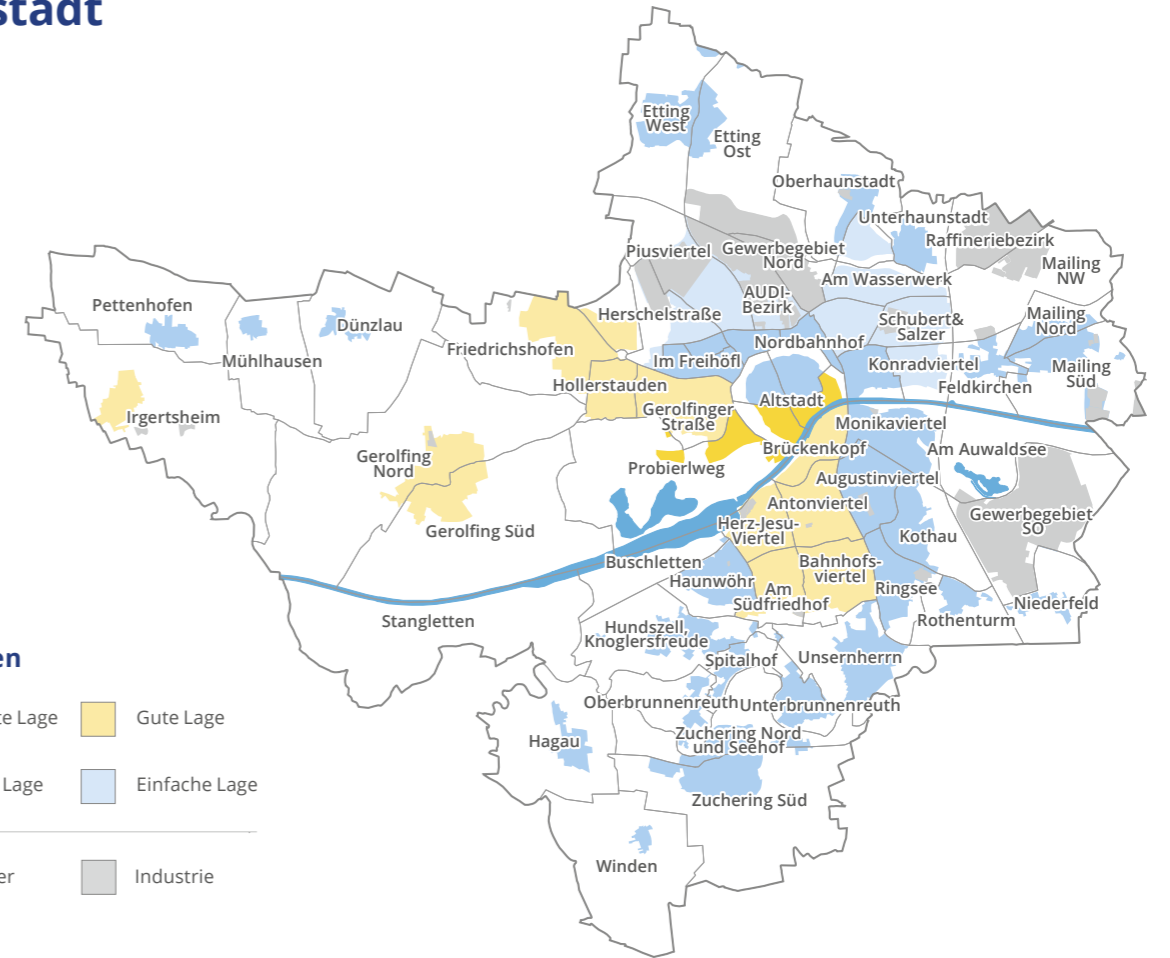
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	70.416 1,96
Haushalte letzte 5 Jahre	3.596 5,5%
Haushalte Prognose 2030	73.738 4,7%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	10.752
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,8%
BIP pro Beschäftigtem 2021	146.336 €
SVP-Beschäftigte 2021	103.708
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	-10 0,0%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	27.524 € 113,7

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Ingolstadt



Wohnlagen

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

Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,00 – 16,00	11,50 – 14,50	11,00 – 14,00	10,00 – 13,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,50 – 17,50	12,00 – 15,50	11,50 – 14,50	11,00 – 14,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	26,5 – 31,5	24,5 – 28,5	22,5 – 26,5	20,5 – 24,5
Trend	↘	↘	↘	↘
Preis in €/m ²	3.450 – 4.500	2.900 – 3.450	2.350 – 2.900	2.100 – 2.350
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	5.200 – 7.000	4.800 – 6.200	3.800 – 5.800	3.300 – 4.600
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	5.800 – 7.500	5.400 – 6.700	5.100 – 6.200	4.900 – 5.900
Trend	→	→	→	→

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

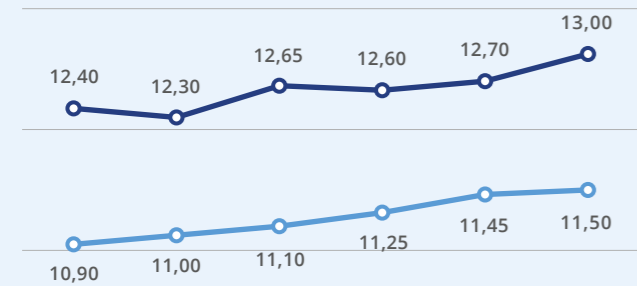
Ingolstadt

Überblick

Wohnungsbestand 2021	72.322
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	914
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	814
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.926
Mietangebote letztes Jahr	3.782
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	42,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	53,7
Anteil Wohnungen in MFH	63,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	86,2

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²

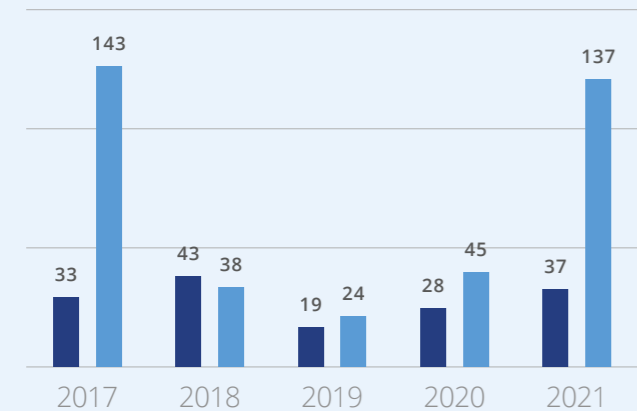


2017 2018 2019 2020 2021 1. HJ 2022

■ Neubau ■ Bestand

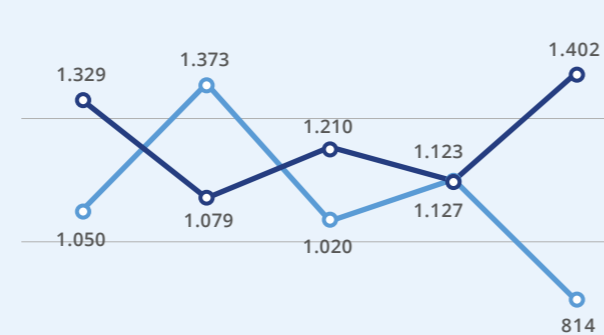
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Ingolstadt

Wohnungsbau

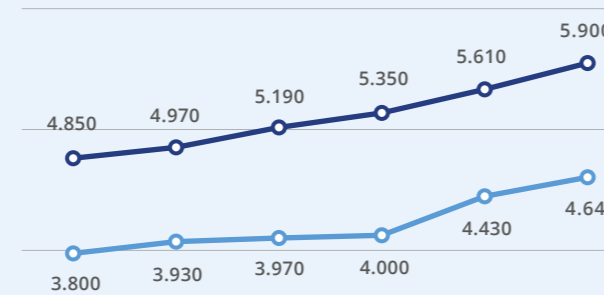


2017 2018 2019 2020 2021

■ Wohnungsgenehmigungen ■ Wohnungsfertigstellungen

Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²

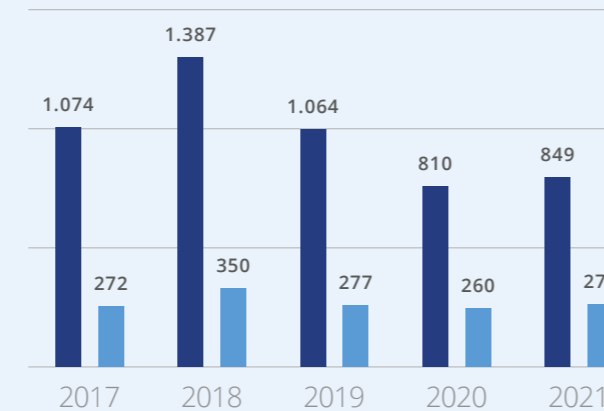


2017 2018 2019 2020 2021 1. HJ 2022

■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Ingolstadt



Karlsruhe

Standort

Als Sitz des Bundesgerichtshofs, Universitätsstadt und Technologiestandort bietet Karlsruhe ein gutes wirtschaftliches Fundament. Dies äußert sich im Wachstum der SVP-Beschäftigten von 5 % über die letzten fünf Jahre. Auch wenn die Zahl der Bevölkerung neuerdings rückläufig ist, erwartet die Stadt ein Haushaltswachstum von knapp 4 %

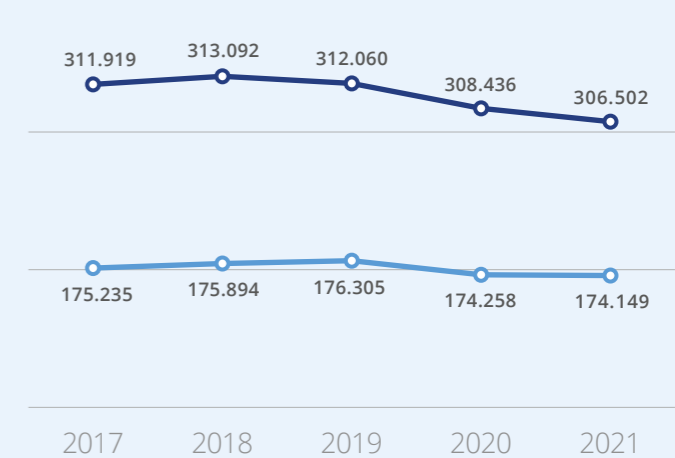
bis zum Jahr 2030. Mietpreise verzeichneten solide Anstiege um 3%. Eigentumswohnungen im Bestand haben sich mit jährlich 9% vergleichsweise stark verteuert. Trotz eines Rückgangs der Kauffälle ist das Transaktionsvolumen für Wohn- und Geschäftshäuser erneut angestiegen.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	174.149 1,76
Haushalte letzte 5 Jahre	965 1,4%
Haushalte Prognose 2030	180.469 3,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	24.643
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,2%
BIP pro Beschäftigtem 2021	89.799 €
SVP-Beschäftigte 2021	182.077
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.741 5,0%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	24.527 € 101,3

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

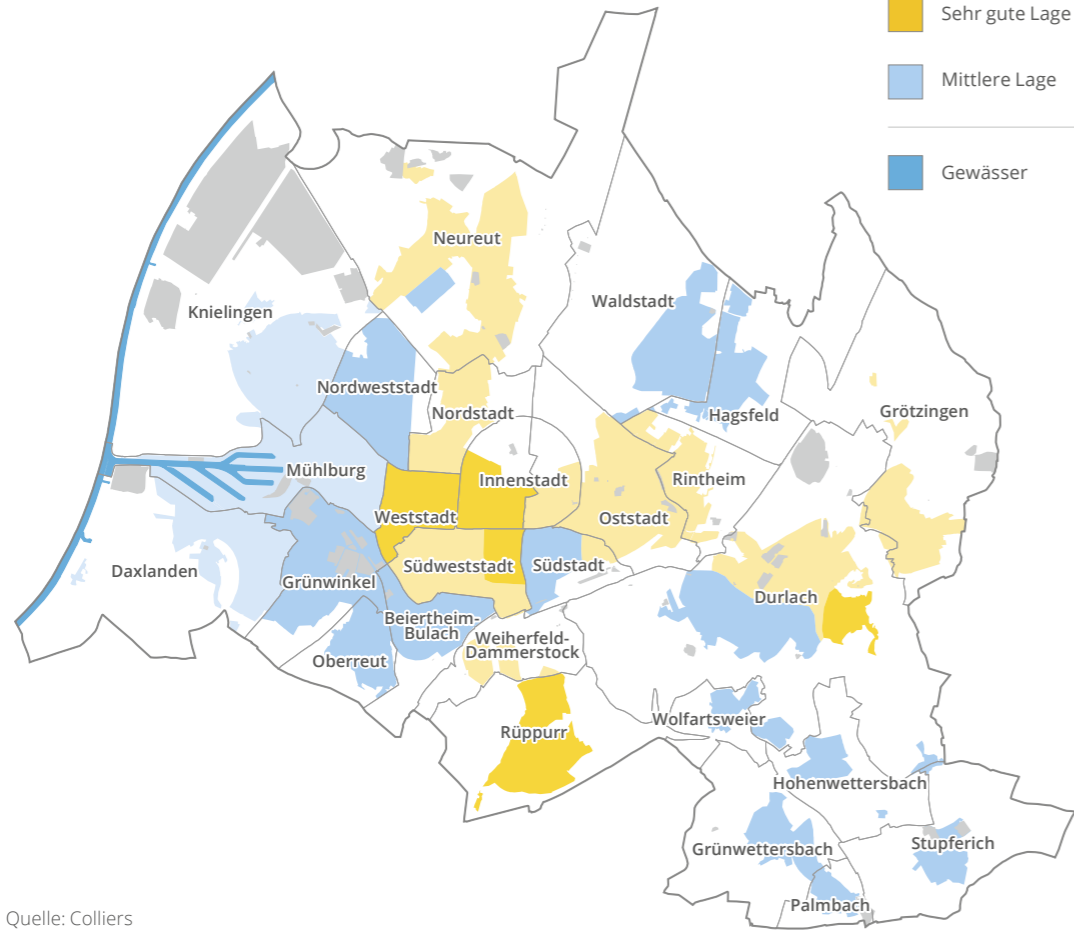
Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Karlsruhe

Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,00 – 17,00	10,50 – 15,00	10,00 – 14,00	8,50 – 12,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	13,50 – 18,00	14,00 – 17,50	12,00 – 15,00	11,50 – 14,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	27,0 – 31,0	21,0 – 26,5	18,0 – 23,0	16,5 – 20,5
Trend	↘	↘	↘	↘
Preis in €/m ²	3.700 – 4.700	2.700 – 3.600	2.200 – 3.000	1.700 – 2.600
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.300 – 6.500	4.000 – 5.900	3.700 – 5.100	3.000 – 4.500
Trend	→	↗	↗	↗
Neubau in €/m ²	6.000 – 7.100	4.800 – 6.400	4.500 – 6.000	4.500 – 5.500
Trend	↗	↗	↗	↗

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

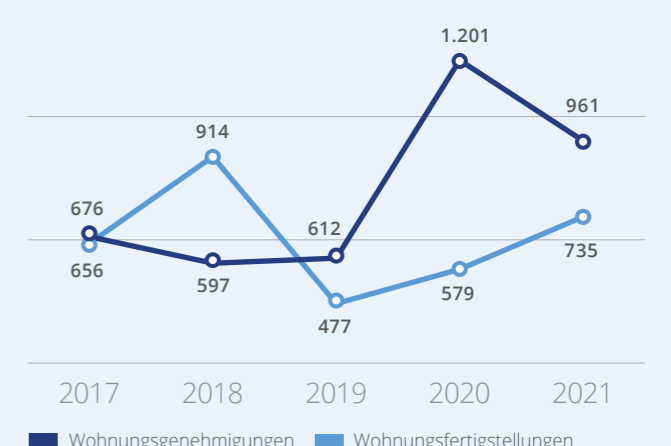
Karlsruhe

Überblick

Wohnungsbestand 2021	159.323
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	672
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	735
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	3.610
Mietangebote letztes Jahr	4.199
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	20,6
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	24,1
Anteil Wohnungen in MFH	79,9%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	83,1

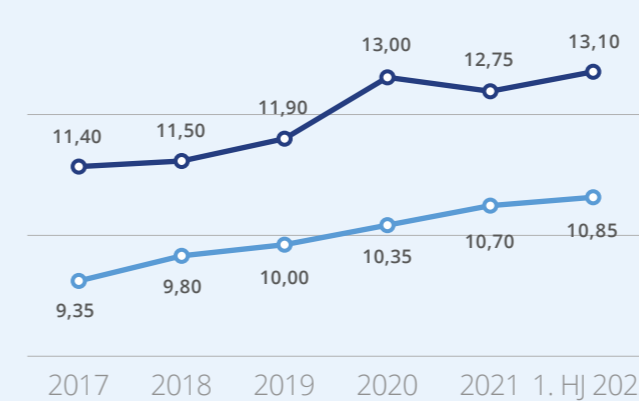
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Wohnungsbau



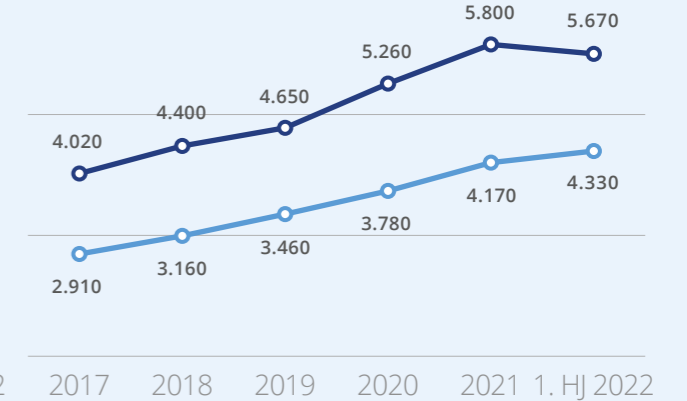
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



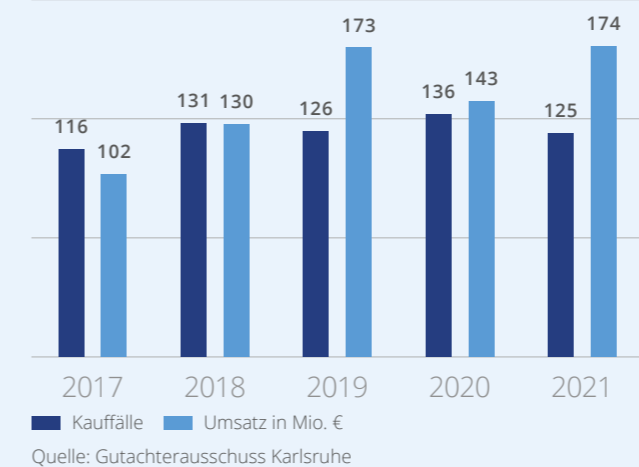
Quelle: Value AG

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



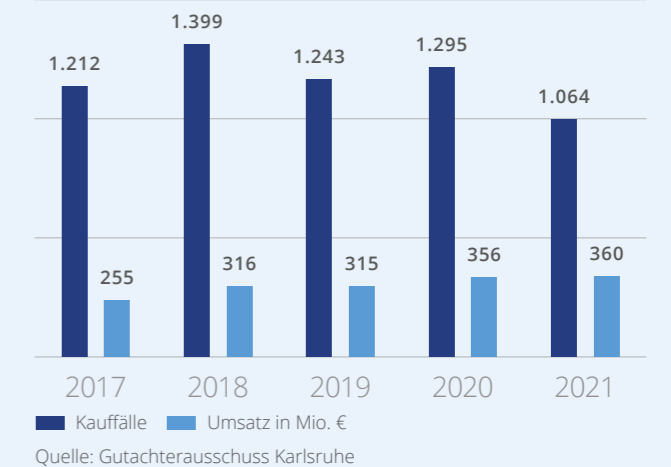
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Karlsruhe

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Karlsruhe

Kiel



Standort

Die nördlichste Landeshauptstadt Deutschlands ist Universitätsstadt, Werft- und Hafenstandort. Eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur führte in den vergangenen fünf Jahren zu einer positiven Entwicklung der Beschäftigung von fast 7%. Die Haushaltsentwicklung verlief moderat. Die Wohnungsfertigstellungen zeigten zuletzt zwar einen Aufwärtstrend,

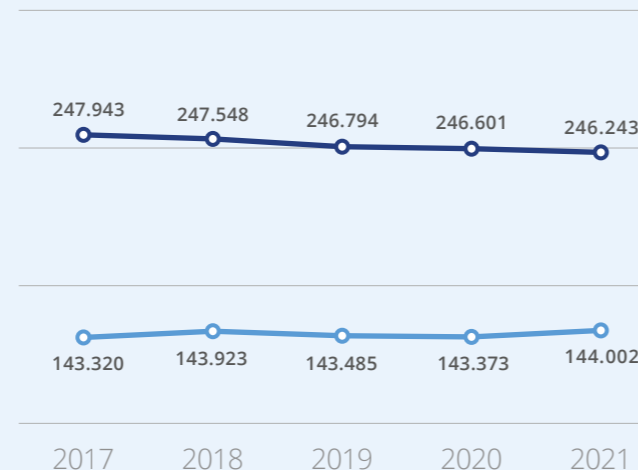
allerdings sanken die Baugenehmigungen deutlich. Miet- und Kaufpreise sind 2021 nochmals deutlich gestiegen, wobei Eigentumswohnungen im Bestand sich dynamischer entwickelt hatten. Der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser und Eigentumswohnungen knüpfte an das Vorjahresniveau an.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	144.002 1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	973 1,3%
Haushalte Prognose 2030	154.473 7,3%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	15.120
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,0%
BIP pro Beschäftigtem 2021	71.962 €
SVP-Beschäftigte 2021	127.515
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.052 6,7%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	21.589 € 89,2

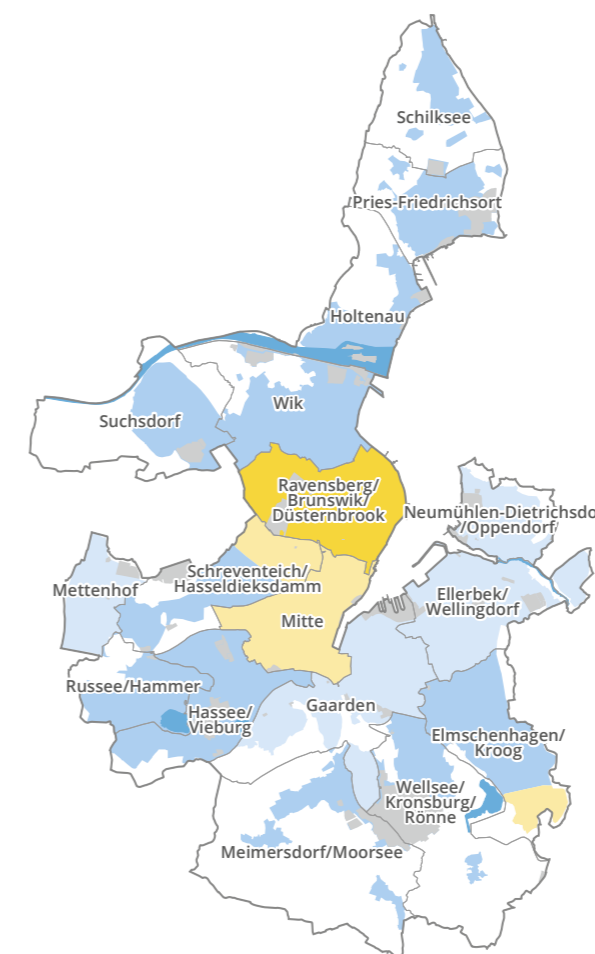
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Kiel



Wohnlagen

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

Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	11,00 – 15,50	10,00 – 13,50	8,75 – 12,50	7,50 – 10,75
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	14,00 – 18,00	13,00 – 16,50	12,00 – 14,00	11,00 – 13,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	22,0 – 27,0	20,0 – 25,5	18,0 – 22,0	16,0 – 19,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	2.150 – 3.600	1.800 – 3.250	1.450 – 2.200	1.250 – 1.800
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.200 – 7.000	3.700 – 5.600	2.800 – 4.700	2.000 – 3.700
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	5.500 – 7.000	4.600 – 6.300	3.900 – 5.500	3.700 – 4.500
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Kiel

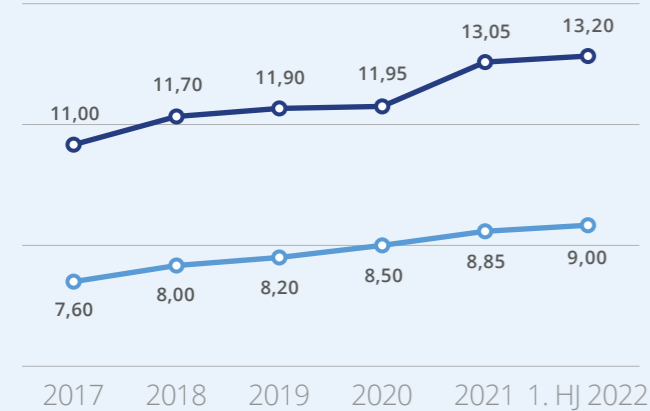
Kiel

Überblick

Wohnungsbestand 2021	136.597
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	421
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	632
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	6.712
Mietangebote letztes Jahr	5.841
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	46,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	40,6
Anteil Wohnungen in MFH	79,9%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	71,8

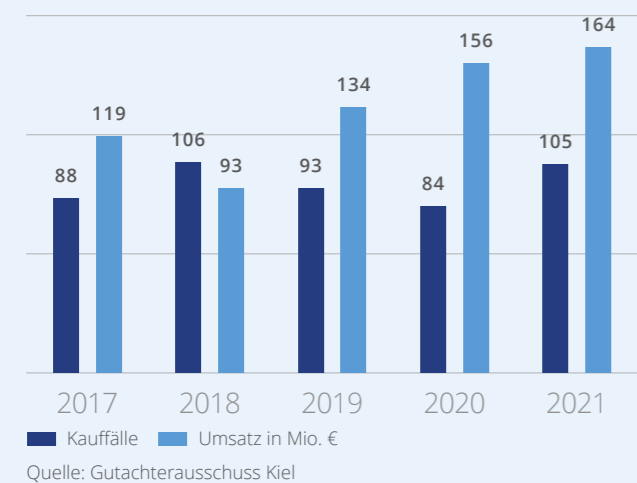
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²

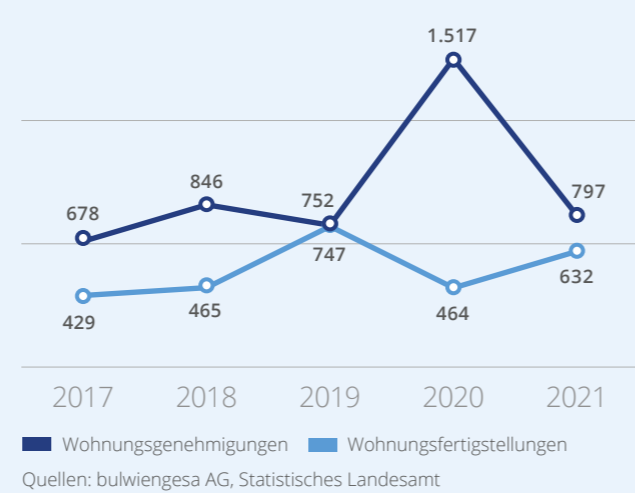


Quelle: Value AG

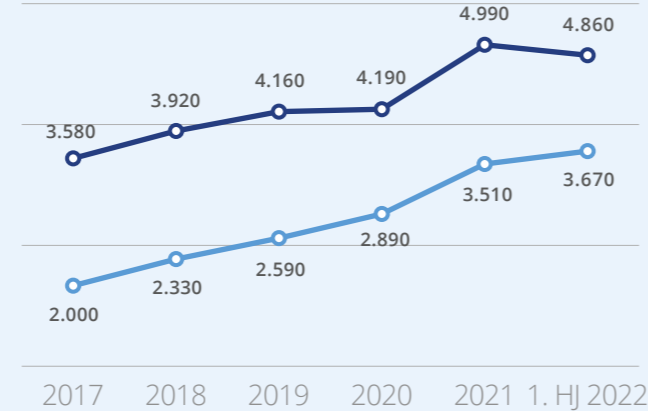
Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



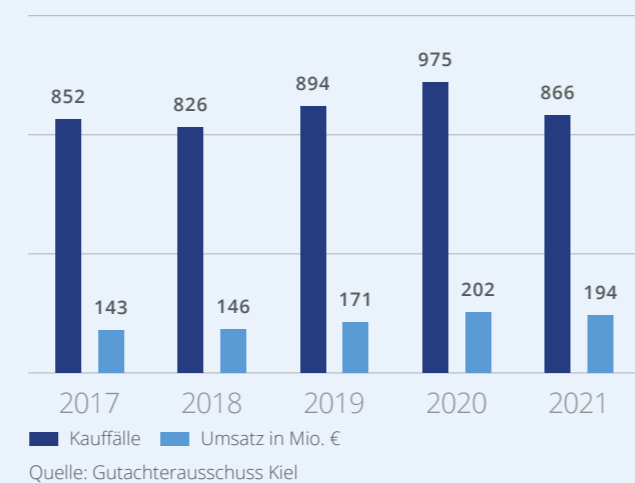
Wohnungsbau



ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Köln

Standort

Köln ist mit 1,07 Mio. Einwohnern die einzige Millionenstadt in NRW. Trotz eines Bevölkerungs- und Haushaltsrückgangs könnte die Stadt bis 2030 um weitere 52.000 Einwohner wachsen. Dies wird durch die positive Entwicklung der Beschäftigten unterstützt, die in den vergangenen fünf Jahren zweistellig gewachsen sind. Die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen hat sich zuletzt deutlich erhöht und ist ein guter Schritt, der hohen Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, die aktuell 28.000 zusätzliche Einheiten aufnehmen könnte. Die Miet- und Kaufpreise setzten ihren Preisanstieg fort. Positiv ist die Stimmung am Investmentmarkt. WGH sowie ETW verbuchten insgesamt einen neuen Umsatzrekord von über 3 Mrd. €.

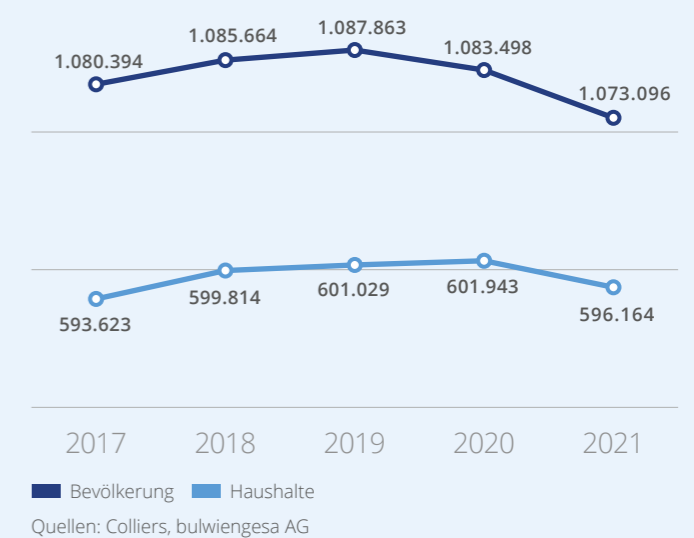
lungen hat sich zuletzt deutlich erhöht und ist ein guter Schritt, der hohen Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, die aktuell 28.000 zusätzliche Einheiten aufnehmen könnte. Die Miet- und Kaufpreise setzten ihren Preisanstieg fort. Positiv ist die Stimmung am Investmentmarkt. WGH sowie ETW verbuchten insgesamt einen neuen Umsatzrekord von über 3 Mrd. €.

City Facts

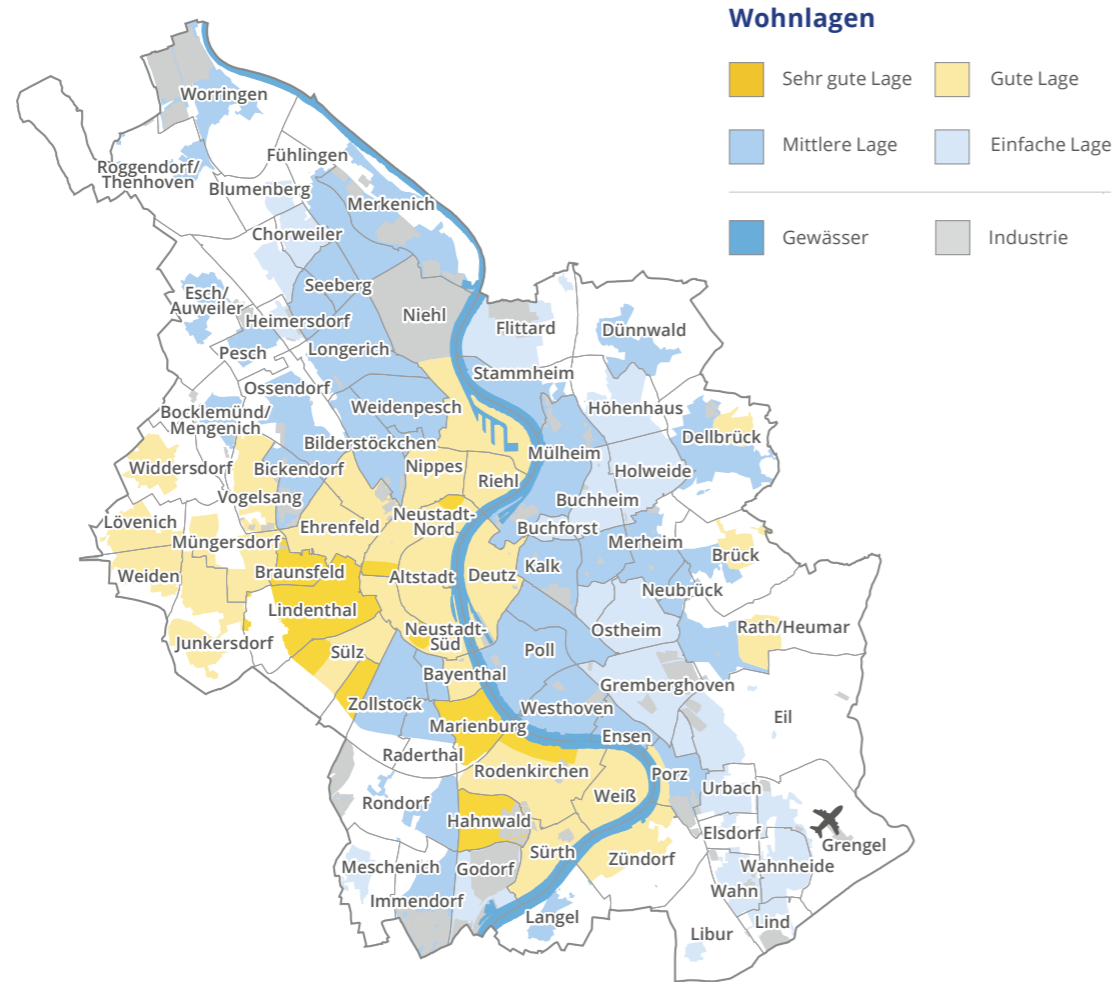
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	596.164 1,80
Haushalte letzte 5 Jahre	4.991 3,9%
Haushalte Prognose 2030	632.422 6,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	58.465
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,0%
BIP pro Beschäftigtem 2021	86.206 €
SVP-Beschäftigte 2021	591.408
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	54.597 10,2%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	25.090 € 103,6

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Köln



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	14,00 – 21,00	13,00 – 18,50	10,00 – 14,50	9,00 – 13,50
Trend	→	→	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	15,00 – 24,50	14,50 – 23,00	13,00 – 17,50	12,00 – 15,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	24,0 – 31,5	23,0 – 29,5	20,0 – 25,0	17,0 – 22,0
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	3.300 – 5.200	2.850 – 3.700	2.100 – 2.900	1.600 – 2.500
Trend	→	→	↗	↗
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	5.900 – 9.500	4.800 – 8.200	4.000 – 5.800	3.000 – 4.800
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m ²	7.500 – 11.000	7.100 – 9.300	5.950 – 7.800	4.800 – 6.000
Trend	↗	↗	↗	↗

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

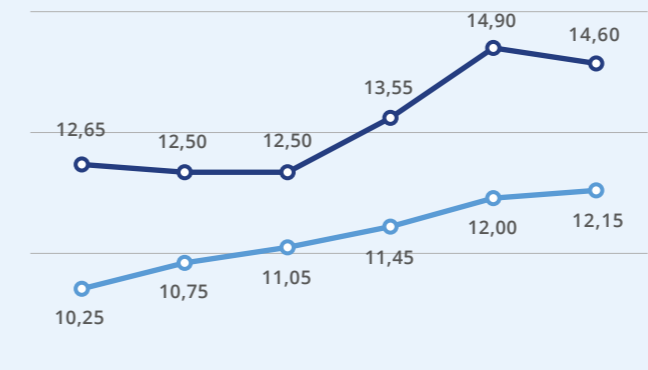
Köln

Überblick

Wohnungsbestand 2021	567.163
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	2.529
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.515
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	14.460
Mietangebote letztes Jahr	15.346
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	24,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	25,7
Anteil Wohnungen in MFH	83,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	77,0

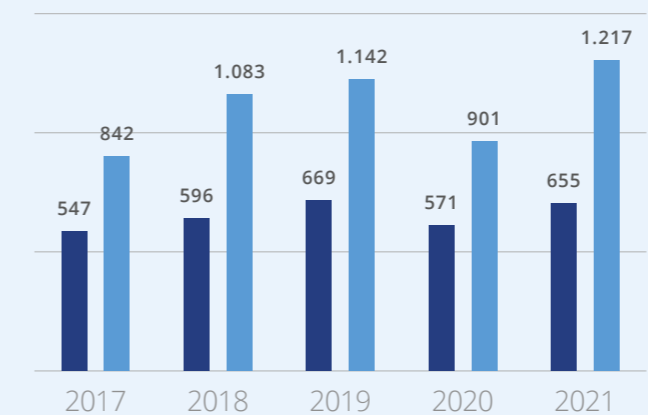
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



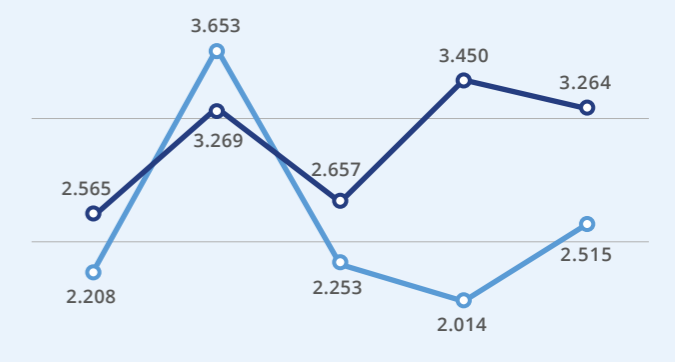
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



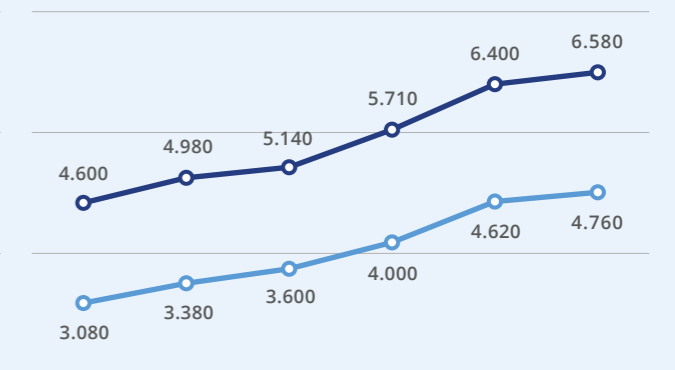
Quelle: Gutachterausschuss Köln

Wohnungsbau



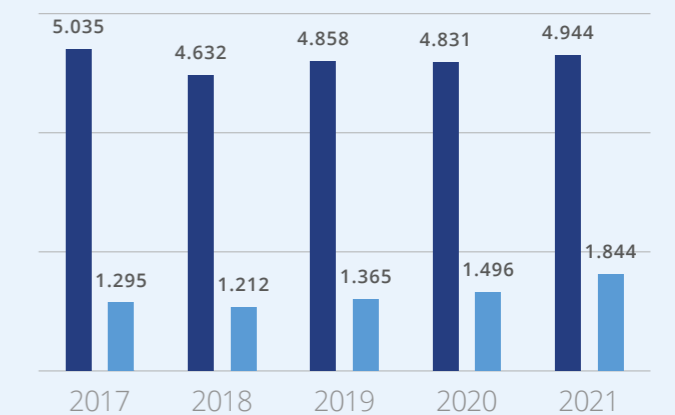
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Köln

Krefeld



Standort

Die Großstadt Krefeld profitiert durch ihre Lage von der wirtschaftlichen Entwicklung der Metropolregion Rhein-Ruhr. So verzeichnete Krefeld in den vergangenen fünf Jahren einen Zuwachs an Beschäftigten von fast 9%. Dennoch stagnieren die Bevölkerungsentwicklung und die Haushaltszahl, die bis 2030 voraussichtlich nicht steigen werden. Mit einem Neu-

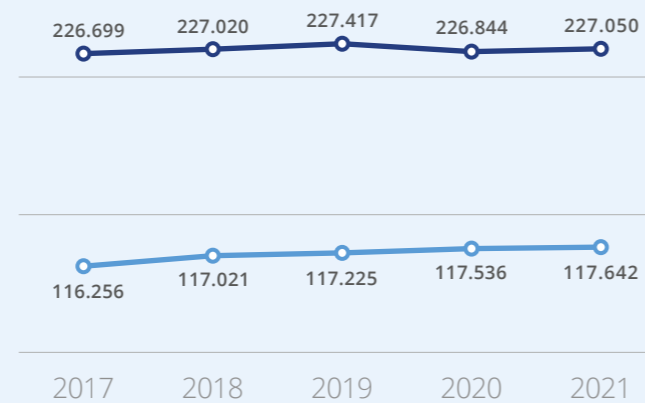
bau von 2,5 Wohnungen pro 1.000 Haushalte war in Krefeld in den vergangenen fünf Jahren die Bautätigkeit am geringsten. Dennoch verzeichneten Miet- und Kaufpreise solide Anstiege. Eigentumswohnungen im Bestandssegment verteuerten sich mit jährlich 13,7% vergleichsweise stark. Das Interesse an Wohn- und Geschäftshäusern ist unverändert hoch.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	117.642 1,93
Haushalte letzte 5 Jahre	1.328 2,3%
Haushalte Prognose 2030	116.970 -0,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	11.292
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,3%
BIP pro Beschäftigtem 2021	75.242 €
SVP-Beschäftigte 2021	94.912
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	7.633 8,7%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	23.537 € 97,2

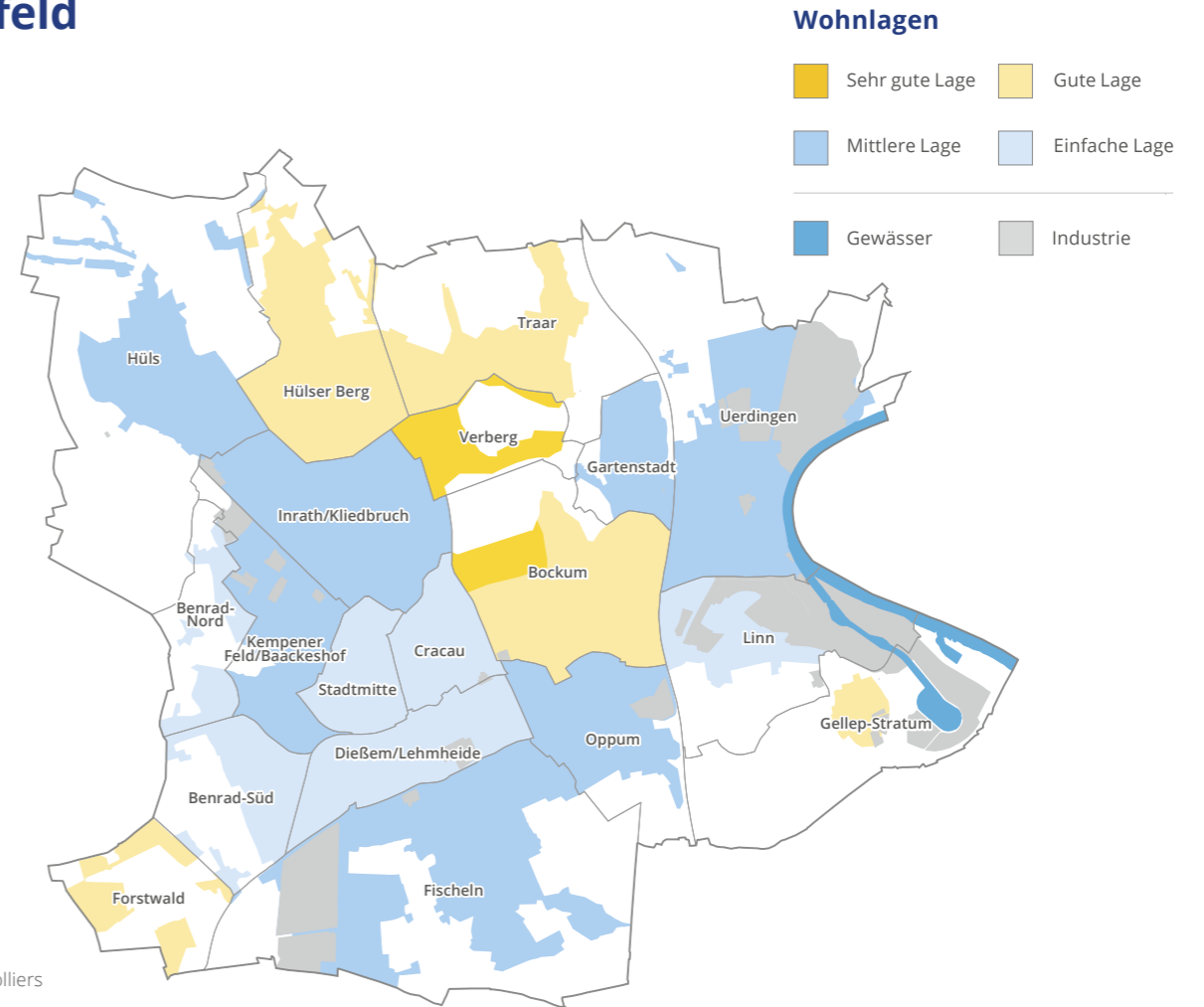
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Krefeld



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	10,00 – 13,50	8,50 – 12,00	7,00 – 11,00	6,50 – 10,00
Trend	→	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,50 – 16,50	11,50 – 15,00	10,00 – 13,00	9,50 – 13,00
Trend	→	→	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	17,0 – 21,0	15,0 – 17,0	13,0 – 15,5	12,0 – 14,0
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	1.400 – 1.900	1.200 – 1.600	1.100 – 1.350	800 – 1.000
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.300 – 4.400	2.700 – 4.400	2.000 – 3.800	1.400 – 3.200
Trend	→	↗	→	→
Neubau in €/m ²	3.900 – 5.100	3.800 – 5.000	3.600 – 4.500	3.300 – 4.500
Trend	→	↗	↗	↗

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

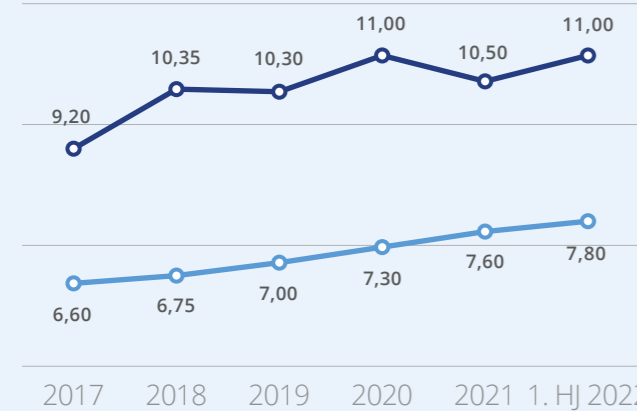
Krefeld

Überblick

Wohnungsbestand 2021	120.945
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	296
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	289
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	4.596
Mietangebote letztes Jahr	4.659
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	39,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	39,6
Anteil Wohnungen in MFH	68,4%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	84,7

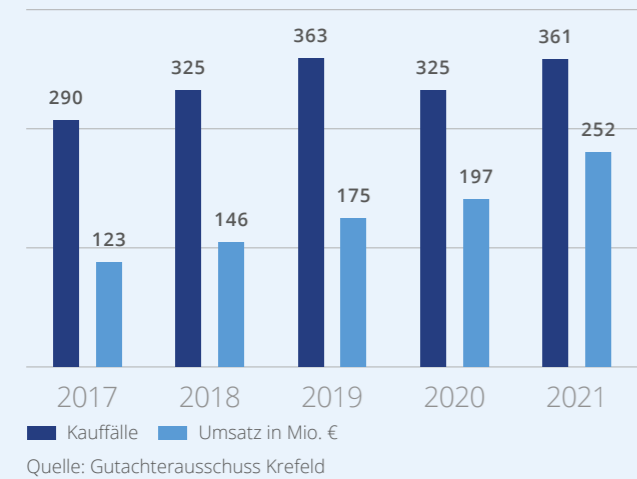
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



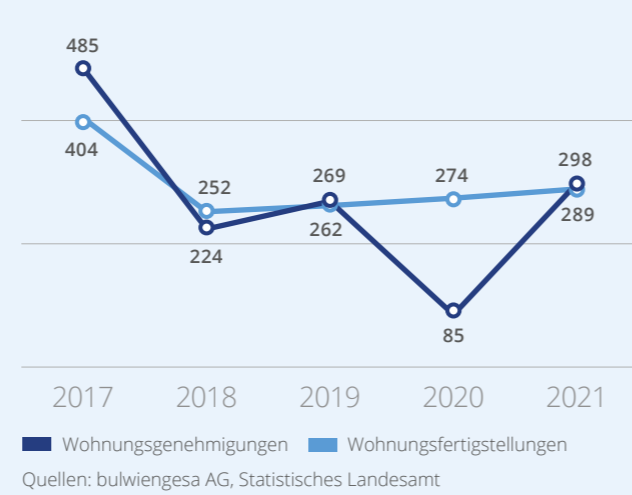
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



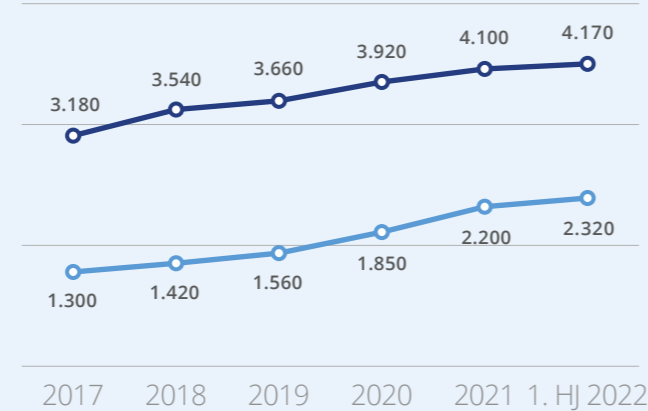
Quelle: Gutachterausschuss Krefeld

Wohnungsbau



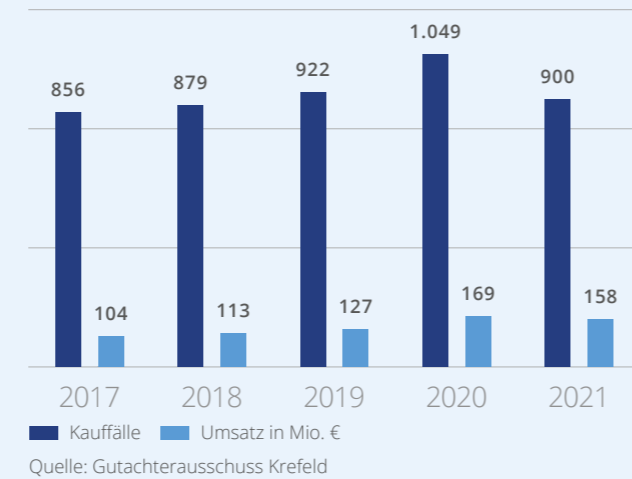
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Krefeld



Leipzig

Standort

Leipzig zählt seit mehreren Jahren zu den Großstädten in Deutschland mit den höchsten Zuwachsraten. Während im Jahr 2020 viele deutsche Großstädte Einwohner verloren, wuchs Leipzig. Im vergangenen Jahr lebten mit rund 601.900 Einwohner 0,7% mehr Einwohner in der Messestadt als 2020. Durch eine Verkleinerung der Haushalte wird die Zahl der Haushalte bis

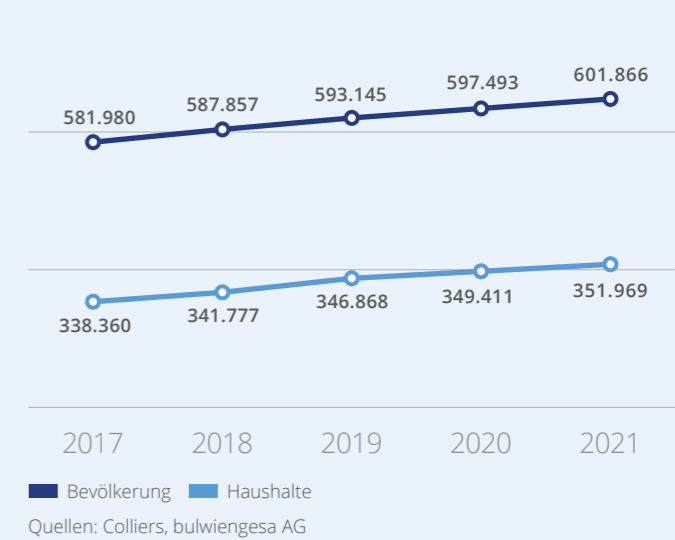
2030 um weitere 8,3% wachsen. Zudem nimmt die Wirtschaftskraft zu. Die steigende Beliebtheit von Leipzig zeigt sich auch in der dynamischen Entwicklung der Mieten und Kaufpreise, die für Bestandswohnungen stärker zulegen als für Neubauten. Auch der Investmentmarkt erzielte durch umsatzstarke Objekte Rekordumsätze von mehr als 2 Mrd. €.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	351.969 1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	19.941 7,2%
Haushalte Prognose 2030	381.078 8,3%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	36.481
BIP letzte 5 Jahre p. a.	4,0%
BIP pro Beschäftigtem 2021	69.390 €
SVP-Beschäftigte 2021	279.330
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	23.823 9,3%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	21.008 € 86,8

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

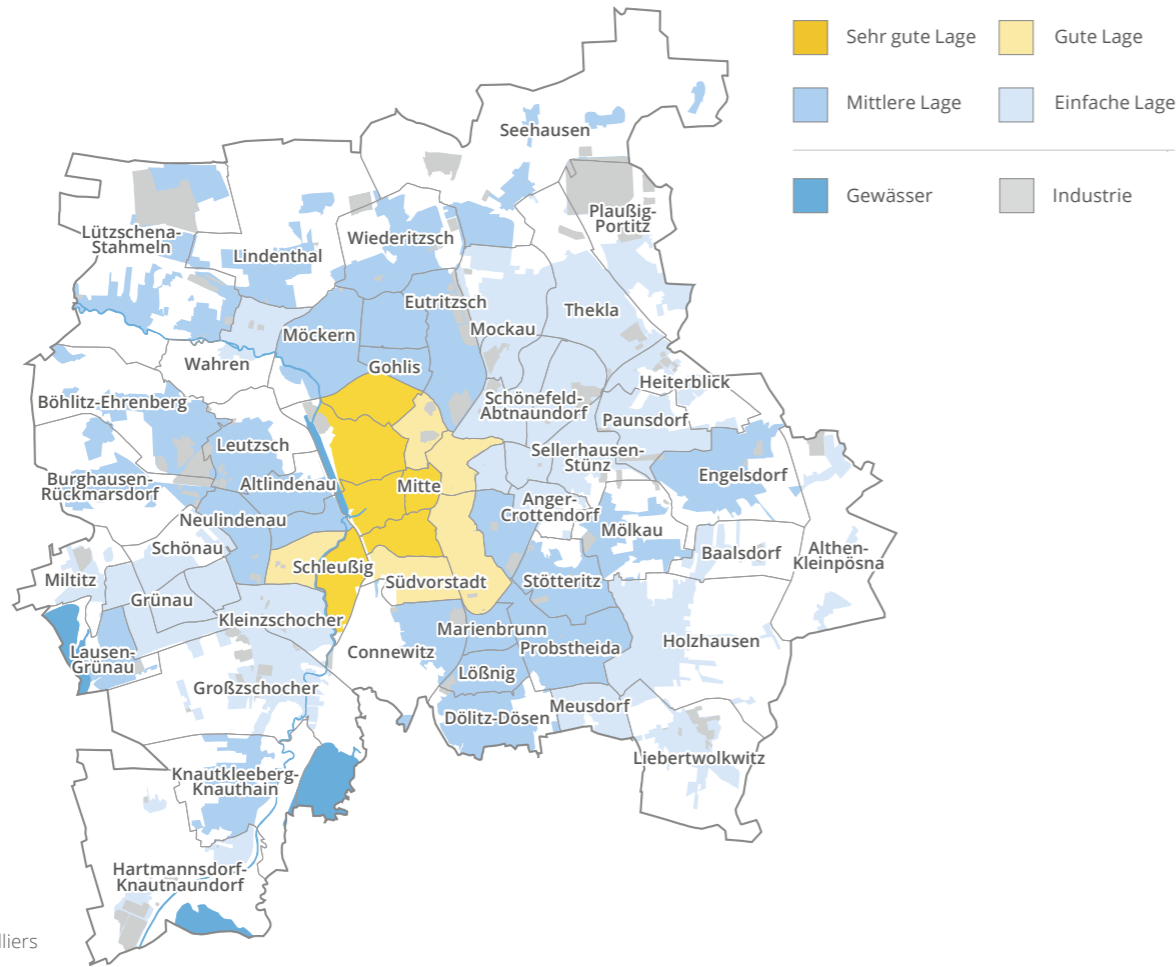
Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Leipzig

Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	8,50 – 12,00	8,00 – 11,50	7,00 – 10,50	6,00 – 9,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,00 – 16,00	11,50 – 14,50	10,00 – 12,50	9,00 – 12,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	28,0 – 35,0	27,0 – 33,0	25,0 – 29,0	23,5 – 27,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	2.500 – 3.200	2.150 – 2.500	1.700 – 2.150	1.450 – 1.900
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.300 – 6.300	3.000 – 5.600	2.500 – 4.500	2.200 – 3.800
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	5.200 – 7.200	4.900 – 6.200	4.200 – 5.700	3.800 – 5.000
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG

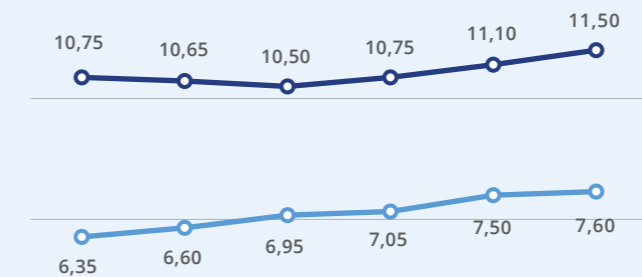
Leipzig

Überblick

Wohnungsbestand 2021	346.601
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.939
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.833
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	30.094
Mietangebote letztes Jahr	25.371
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	87,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	72,1
Anteil Wohnungen in MFH	89,2%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	70,5

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²

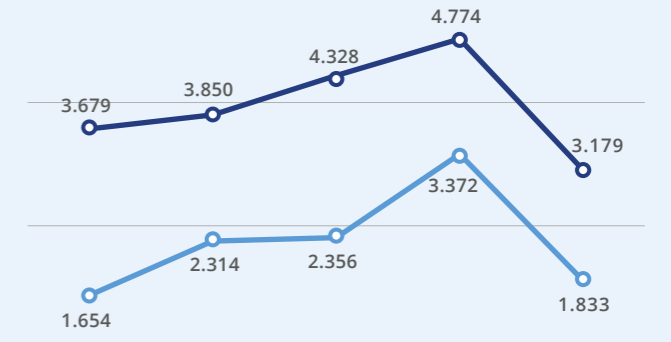


2017 2018 2019 2020 2021 1. HJ 2022

■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

Wohnungsbau

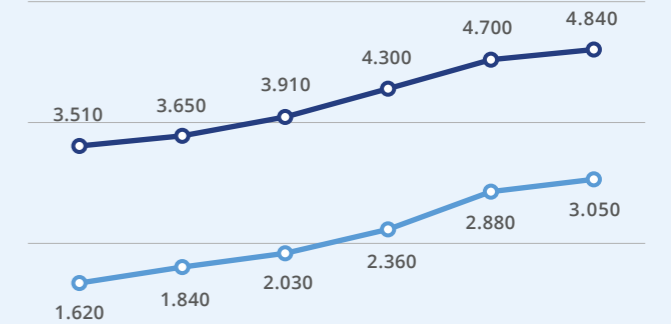


2017 2018 2019 2020 2021

■ Wohnungsgenehmigungen ■ Wohnungsfertigstellungen

Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²

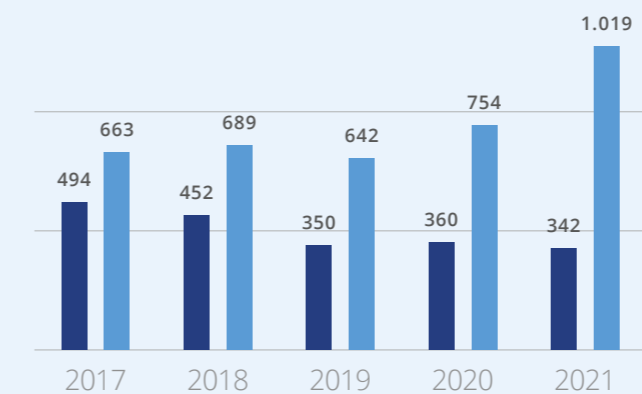


2017 2018 2019 2020 2021 1. HJ 2022

■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

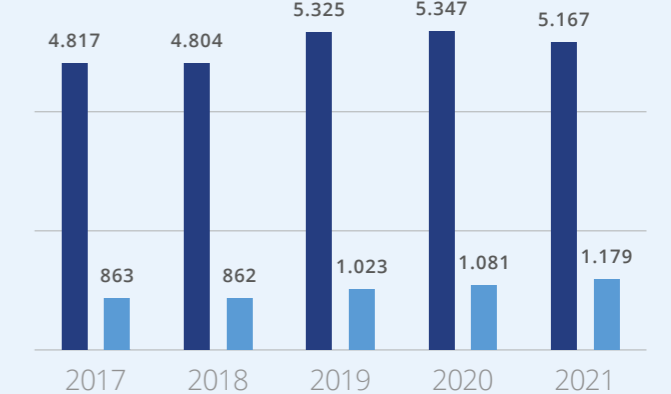
Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



■ Kauffälle ■ Umsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



■ Kauffälle ■ Umsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig

Leverkusen



Standort

Die Nähe zu Köln sowie der Sitz des Chemiekonzerns Bayer sorgten in den letzten Jahren für einen stetigen Zuwachs bei Einwohnern, Haushalten und Beschäftigten. 2021 konnte sich dieser Trend nur noch in abgeschwächter Form fortsetzen. Mit 795 fertiggestellten Wohnungen liegt das Jahr 2021 deutlich höher als der Fünfjahres-

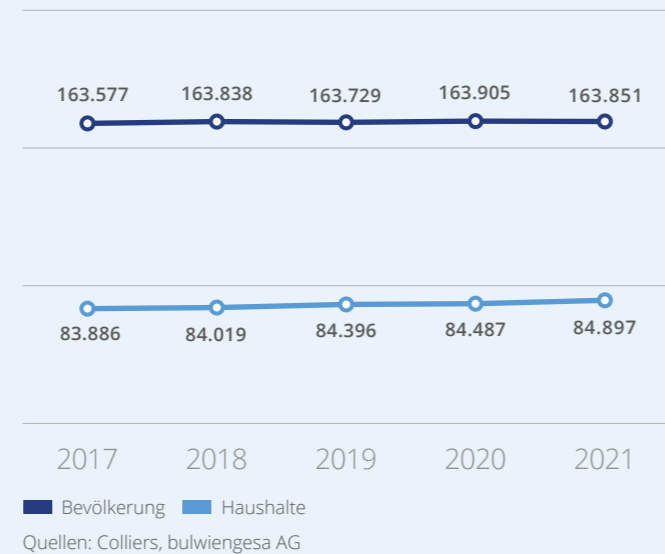
durchschnitt. Dennoch stiegen Miet- und Kaufpreise mit rund 4,7% bzw. 10,8% im Bestands- und Neubausegment relativ stark an. Auch auf dem Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen zogen die Preise an, sodass erstmals über 200 Mio. € investiert wurden.

City Facts

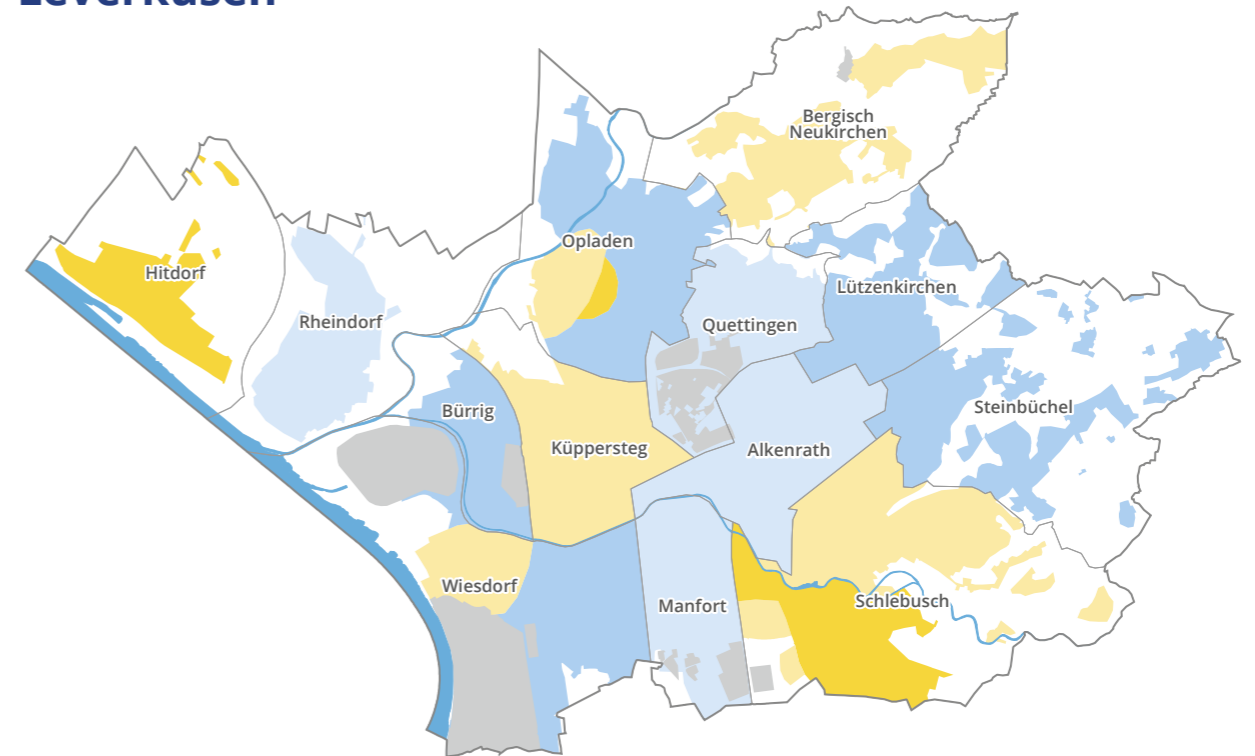
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	84.897 1,93
Haushalte letzte 5 Jahre	1.676 1,3%
Haushalte Prognose 2030	87.108 2,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	7.816
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,3%
BIP pro Beschäftigtem 2021	99.959 €
SVP-Beschäftigte 2021	65.204
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	2.512 4,0%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	24.971 € 103,1

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Leverkusen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	10,00 – 13,50	8,50 – 12,00	7,00 – 11,00	6,50 – 10,00
Trend	→	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,50 – 16,50	11,50 – 15,00	10,00 – 13,00	9,50 – 13,00
Trend	→	→	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	17,0 – 21,0	15,0 – 17,0	13,0 – 15,5	12,0 – 14,0
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	1.400 – 1.900	1.200 – 1.600	1.100 – 1.350	800 – 1.000
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.300 – 4.400	2.700 – 4.400	2.000 – 3.800	1.400 – 3.200
Trend	→	↗	→	→
Neubau in €/m ²	3.900 – 5.100	3.800 – 5.000	3.600 – 4.500	3.300 – 4.500
Trend	→	↗	↗	↗

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

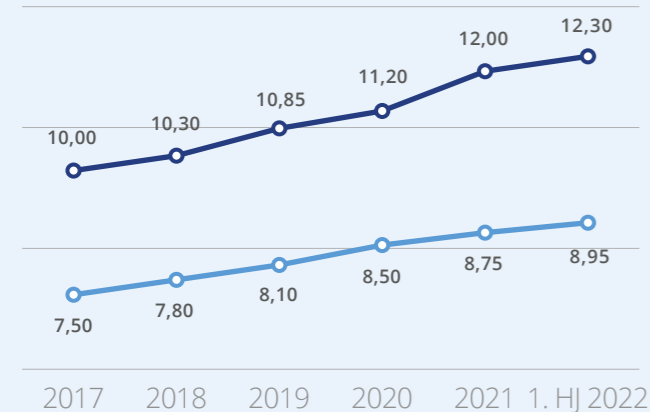
Leverkusen

Überblick

Wohnungsbestand 2021	83.466
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	439
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	795
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.017
Mietangebote letztes Jahr	1.949
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	23,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	23,0
Anteil Wohnungen in MFH	69,2%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	84,7

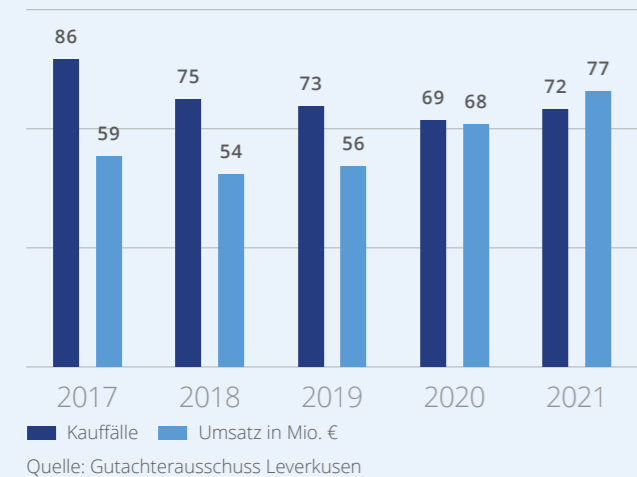
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



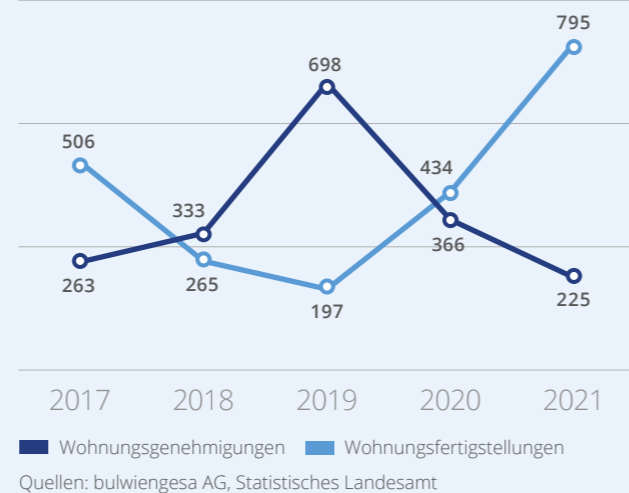
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



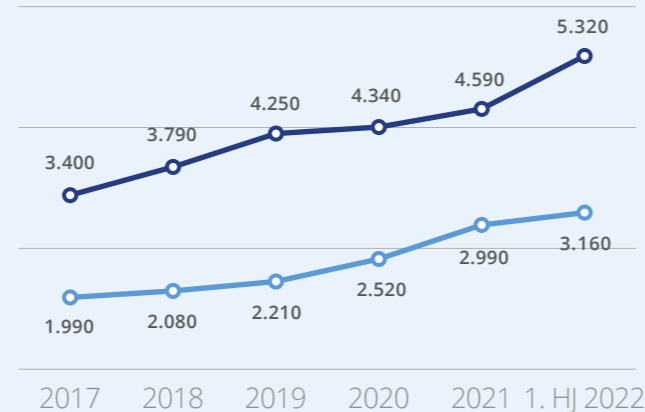
Quelle: Gutachterausschuss Leverkusen

Wohnungsbau



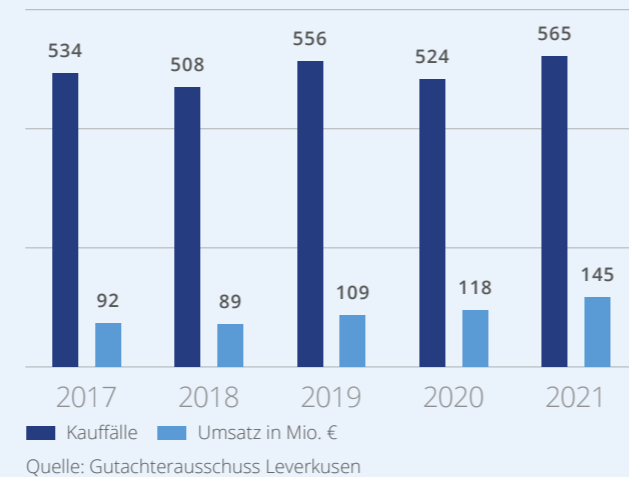
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Leverkusen



Lübeck

Standort

Die zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein verzeichnete durch eine stabile Wirtschaftsstruktur ein starkes Beschäftigtenwachstum. Die Bevölkerung und Haushalte entwickelten sich in den letzten Jahren zwar konstant, dennoch wird für 2030 ein Haushaltswachstum von 3% erwartet. In der Annahme steigender Haushaltszahlen nahm die Bautätigkeit deut-

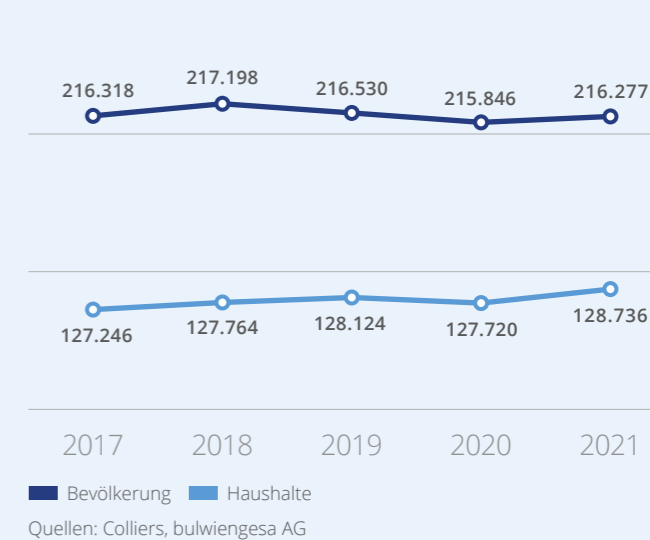
lich zu. In nur drei Jahren hat sich die Zahl der Wohnungsfertigstellungen mehr als verdoppelt. Dennoch übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen das Mietangebot. Entsprechend legten Wohnungsmieten und Kaufpreise zuletzt nochmals kräftig zu. Das Transaktionsvolumen für WGH und ETW hat das Vorjahresniveau ebenfalls deutlich überschritten.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	128.736 1,68
Haushalte letzte 5 Jahre	1.258 1,0%
Haushalte Prognose 2030	132.587 3,0%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	11.096
BIP letzte 5 Jahre p. a.	4,9%
BIP pro Beschäftigtem 2021	76.499 €
SVP-Beschäftigte 2021	101.062
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.515 9,2%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	21.989 € 90,8

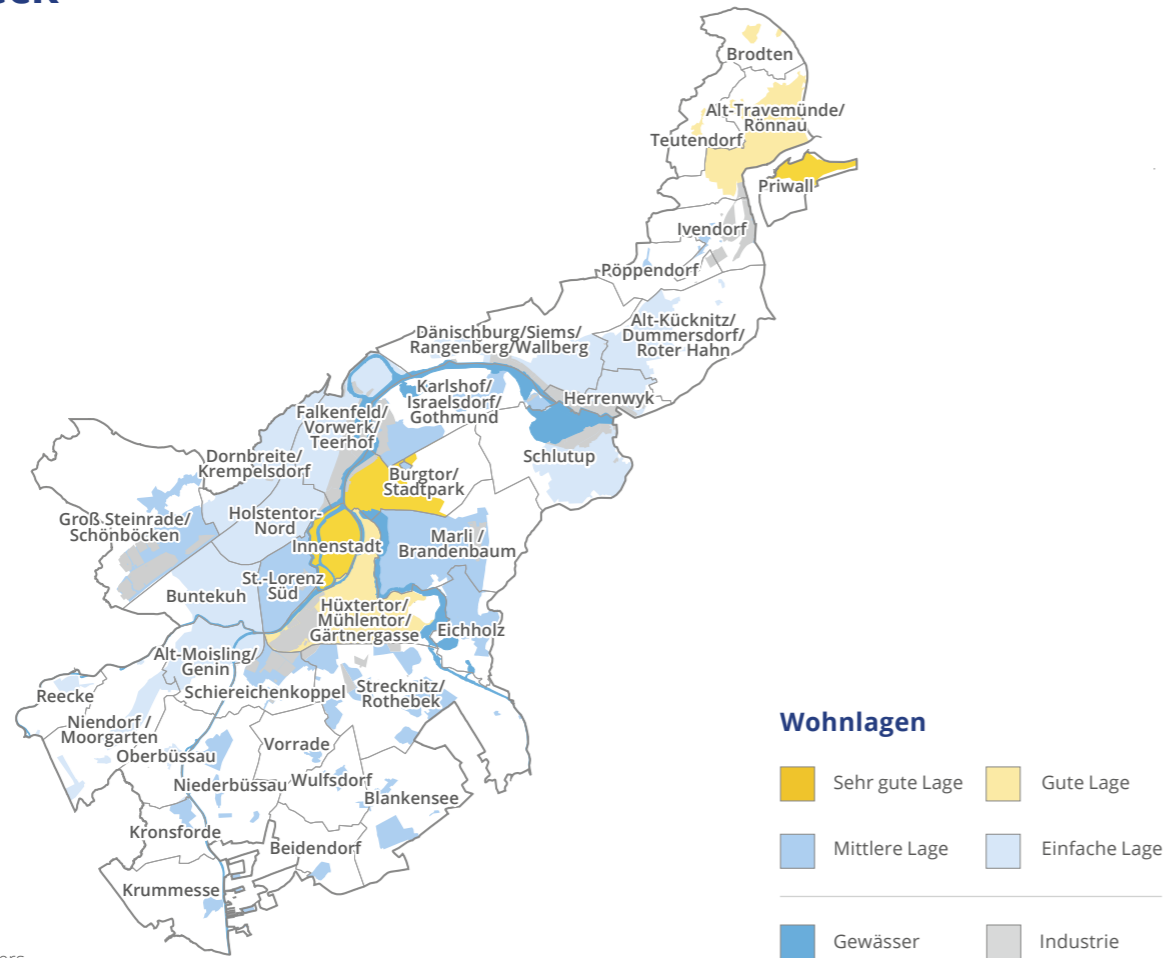
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Lübeck



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	10,50 - 16,50	9,75 - 13,75	8,50 - 12,00	7,30 - 10,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	13,50 - 18,00	13,00 - 16,00	11,00 - 13,50	10,00 - 12,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	23,0 - 28,0	21,0 - 26,0	18,0 - 22,0	15,0 - 19,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	2.450 - 3.800	2.200 - 3.450	1.650 - 2.200	1.150 - 1.850
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.600 - 8.500	4.200 - 6.300	2.800 - 5.100	2.000 - 4.000
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	5.700 - 11.200	5.000 - 8.000	4.100 - 7.000	3.600 - 4.800
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG

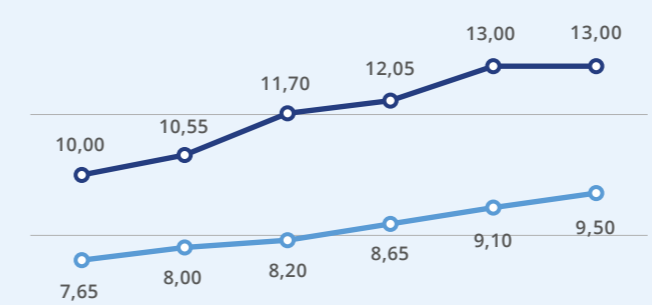
Lübeck

Überblick

Wohnungsbestand 2021	120.537
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	560
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	914
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	4.273
Mietangebote letztes Jahr	3.837
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	33,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	29,8
Anteil Wohnungen in MFH	68,9%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	74,8

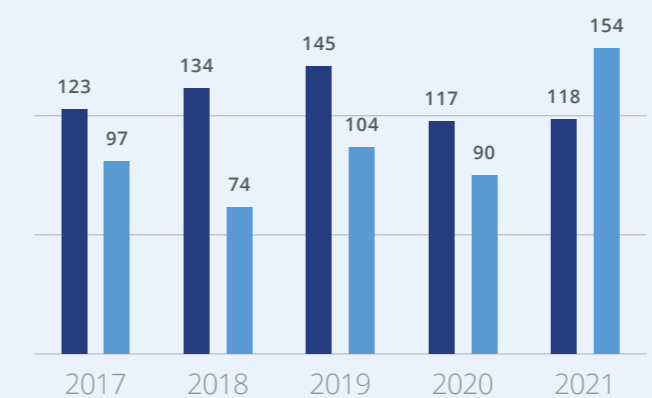
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



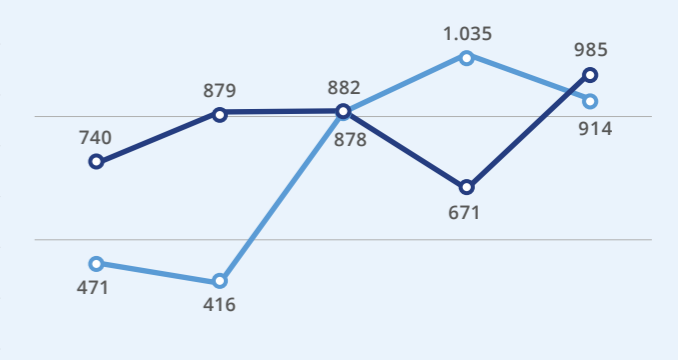
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



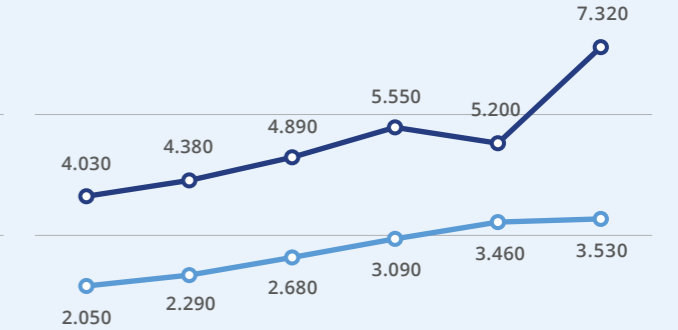
Quellen: Colliers, bulwiengesa

Wohnungsbau



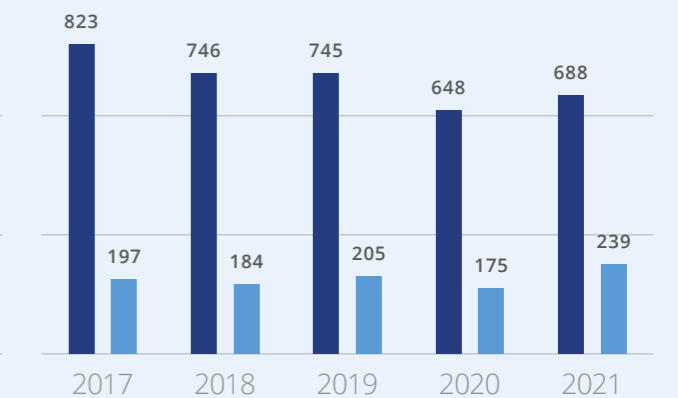
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Lübeck

Magdeburg



Standort

Die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt verzeichnete 2021 einen leichten Bevölkerung- und Haushaltszuwachs. Die Neubautätigkeit nahm ebenfalls Fahrt auf und lag mit 1.156 Wohnungsfertigstellungen deutlich über dem Mittelwert der vergangenen fünf Jahre. Auch die Zahl der Baugenehmigungen nahm zu. Die Mietpreise stiegen nur leicht, während Eigentums-

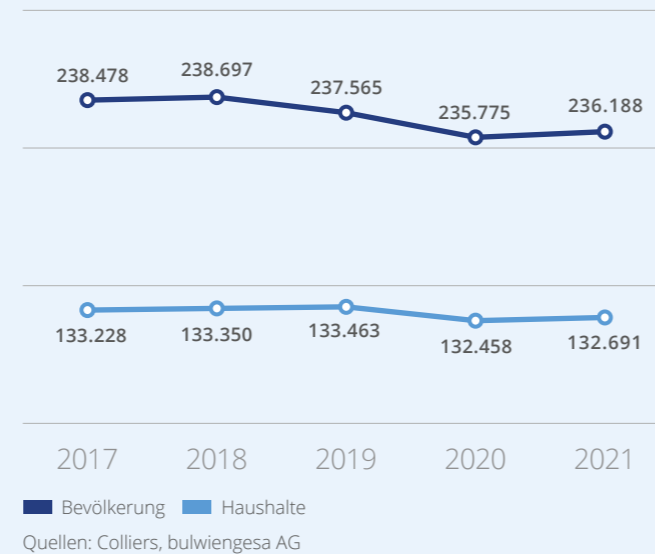
wohnungen im Bestand mit 12% im Jahr stark zulegten. Entsprechend hoch fiel das Transaktionsvolumen bei Eigentumswohnungen aus, das mit 21 Mio. € einen neuen Umsatzrekord aufstellte. Der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser konnte nicht an das Vorjahresniveau anknüpfen, liegt dennoch über dem Mittelwert der letzten fünf Jahre.

City Facts

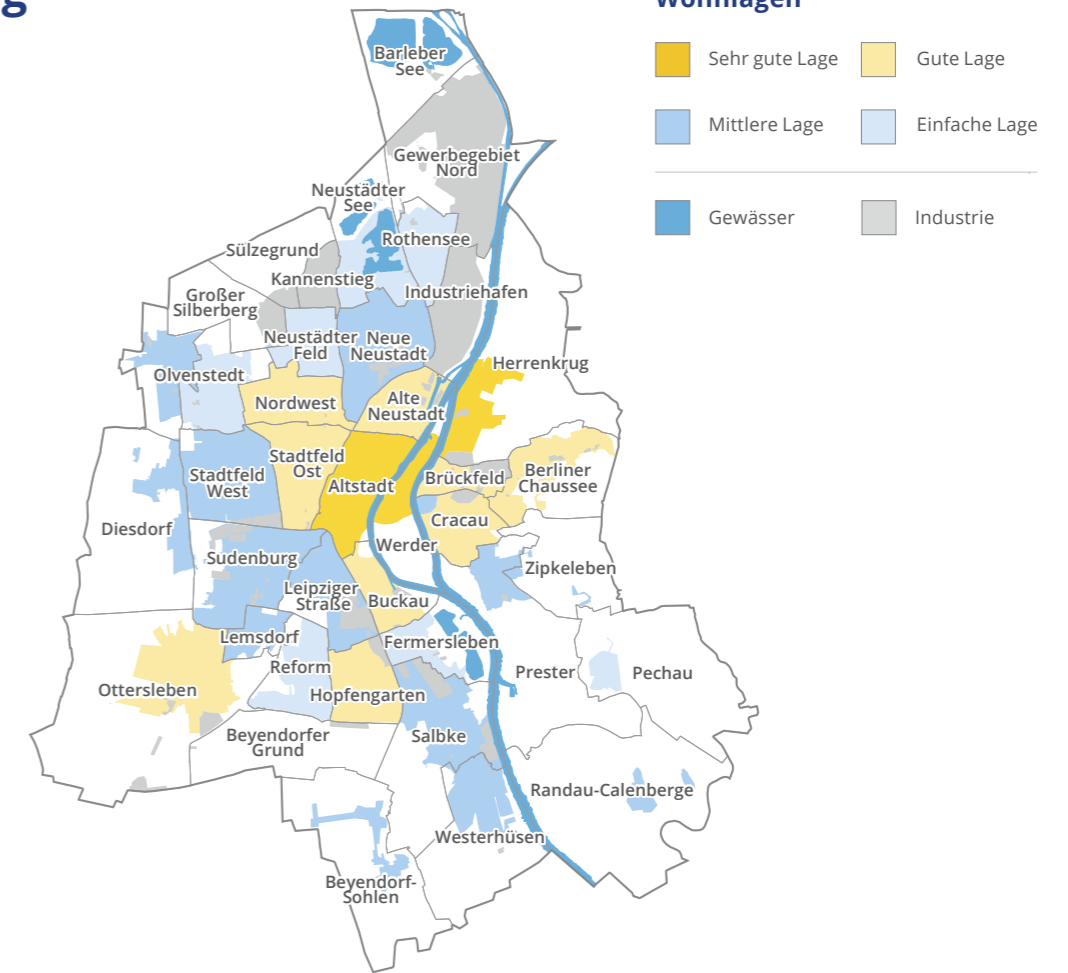
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	132.691 1,78
Haushalte letzte 5 Jahre	-346 0,6%
Haushalte Prognose 2030	130.453 -1,7%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	14.037
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,9%
BIP pro Beschäftigtem 2021	65.800 €
SVP-Beschäftigte 2021	109.540
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	2.778 2,6%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	21.480 € 88,7

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Magdeburg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	7,50 – 11,00	6,50 – 9,00	6,00 – 8,00	5,00 – 7,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	10,50 – 15,50	10,00 – 13,50	8,00 – 12,50	6,50 – 9,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	17,5 – 22,0	16,0 – 20,0	13,0 – 17,0	11,0 – 14,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	1.500 – 2.400	1.300 – 1.700	900 – 1.400	700 – 1.200
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	2.500 – 4.100	1.900 – 3.300	1.400 – 3.000	1.100 – 1.700
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	3.500 – 4.300	3.200 – 4.100	3.100 – 3.600	2.900 – 3.200
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG

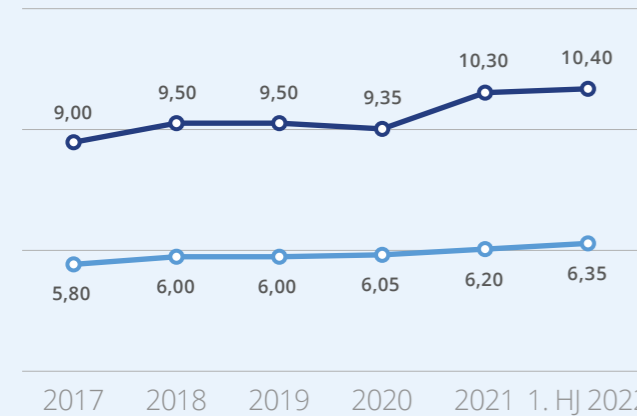
Magdeburg

Überblick

Wohnungsbestand 2021	144.489
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	713
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.156
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	10.485
Mietangebote letztes Jahr	11.373
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	78,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	85,7
Anteil Wohnungen in MFH	82,9%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	70,9

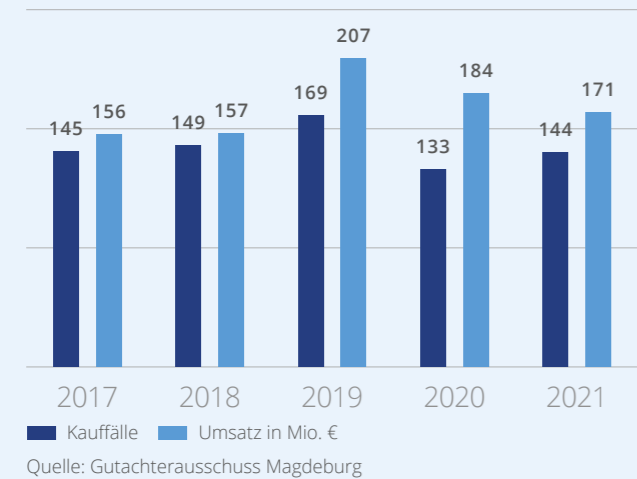
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



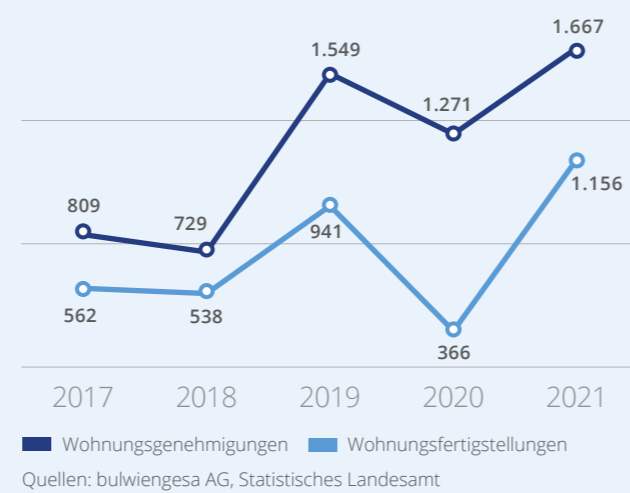
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



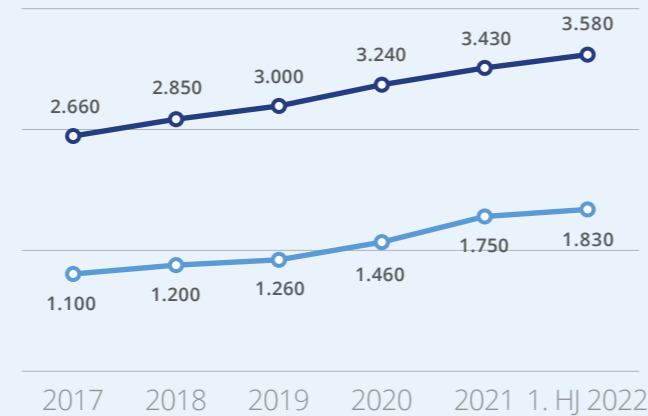
Quelle: Gutachterausschuss Magdeburg

Wohnungsbau



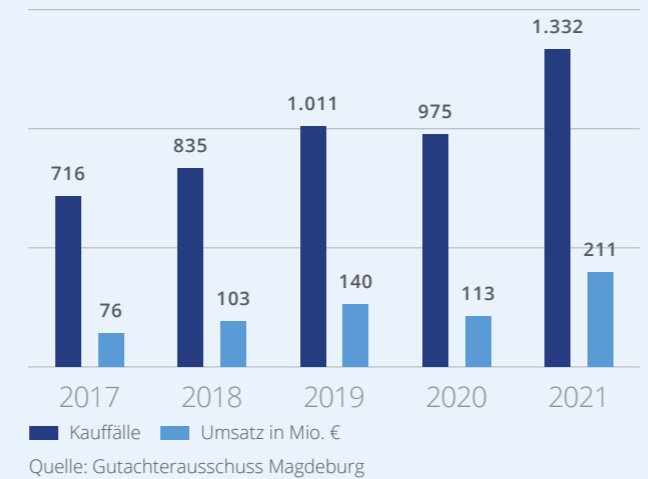
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Magdeburg



Mainz

Standort

Die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz bildet mit Wiesbaden ein Doppelzentrum mit knapp 500.000 Einwohnern. Als Teil der Metropolregion Rhein-Main profitiert Mainz besonders von der Nähe zum Frankfurter Flughafen. Bekannt ist Mainz als Medienstandort und neuerdings auch durch das Pharmaunternehmen BioNtech. 2021 hat sich die Bevölkerungs-

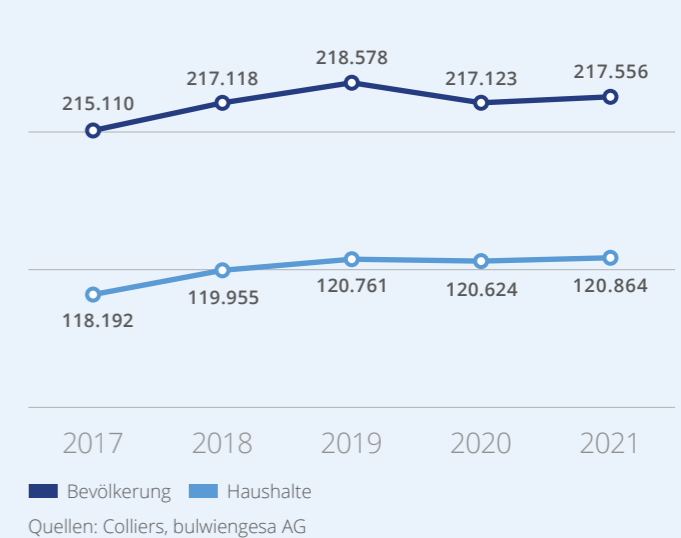
entwicklung stabilisiert. Durch die rege Neubautätigkeit dürfte die Bevölkerung in Zukunft wachsen. Die Mietpreise für Bestands- und Neubauwohnungen stiegen um etwas mehr als 3% im Jahr. Deutlich stärkere Preissteigerungen verzeichneten Eigentumswohnungen mit über 13%. Mainz ist bei Investoren ebenfalls überaus nachgefragt.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	120.864 1,80
Haushalte letzte 5 Jahre	4.182 5,2%
Haushalte Prognose 2030	124.437 3,0%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	16.730
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,6%
BIP pro Beschäftigtem 2021	86.767 €
SVP-Beschäftigte 2021	118.766
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.851 8,1%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	25.558 € 105,6

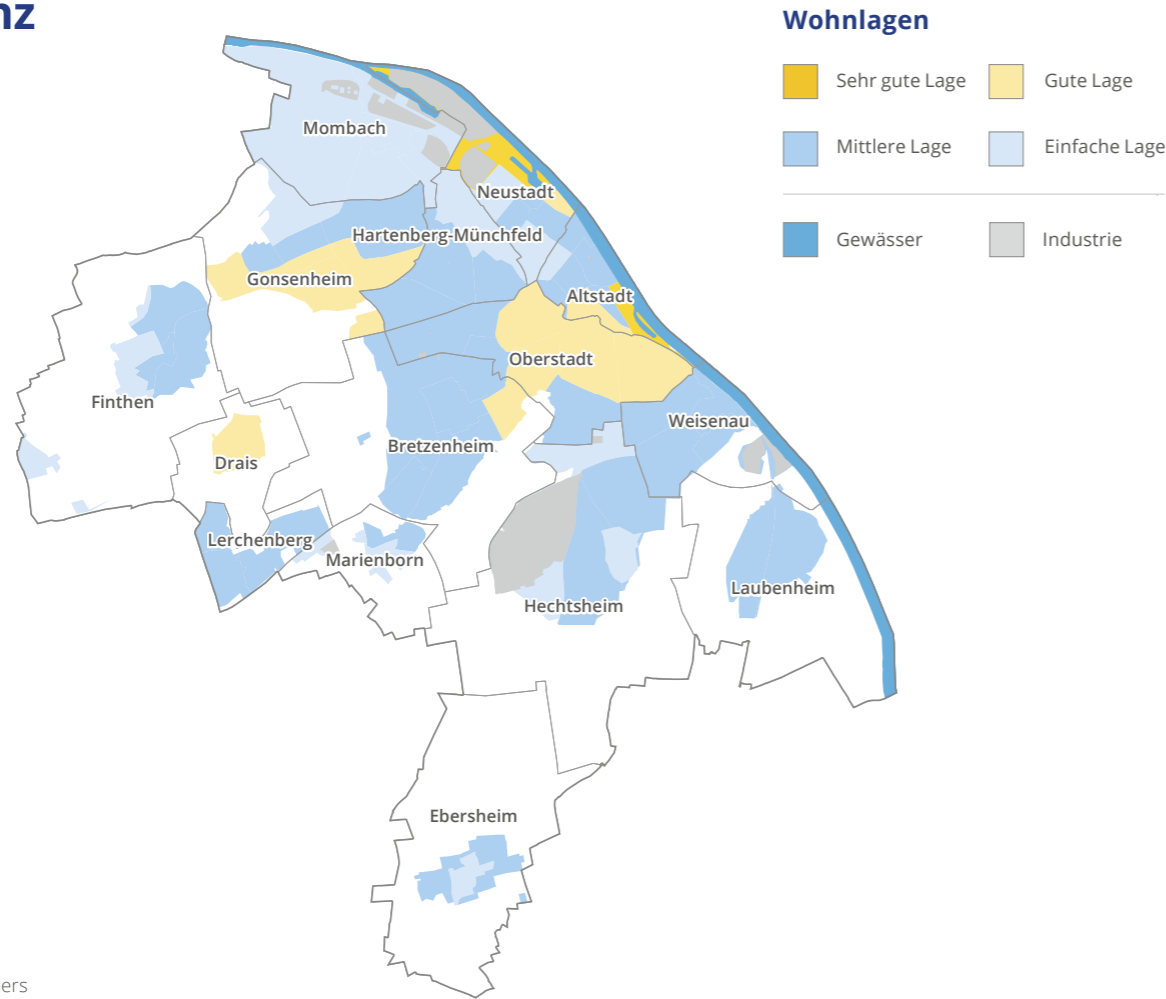
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Mainz



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,50 – 18,00	11,50 – 16,50	10,50 – 14,50	9,50 – 13,50
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	15,00 – 20,00	14,00 – 18,00	13,50 – 17,00	12,50 – 15,50
Trend	→	→	→	→
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	25,0 – 30,0	23,0 – 28,0	21,5 – 26,5	19,5 – 24,5
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	3.900 – 5.000	2.800 – 3.900	2.400 – 3.100	2.000 – 2.400
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.700 – 6.800	4.000 – 5.800	3.300 – 5.300	2.700 – 4.600
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	6.300 – 8.500	5.700 – 6.600	4.600 – 6.500	4.200 – 6.000
Trend	→	→	→	→

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

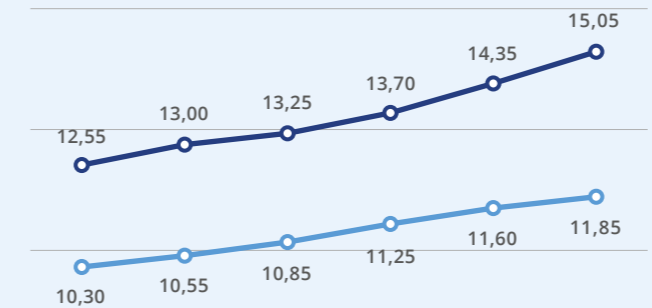
Mainz

Überblick

Wohnungsbestand 2021	120.074
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	870
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.016
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	4.075
Mietangebote letztes Jahr	4.700
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	33,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	38,9
Anteil Wohnungen in MFH	77,3%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	78,6

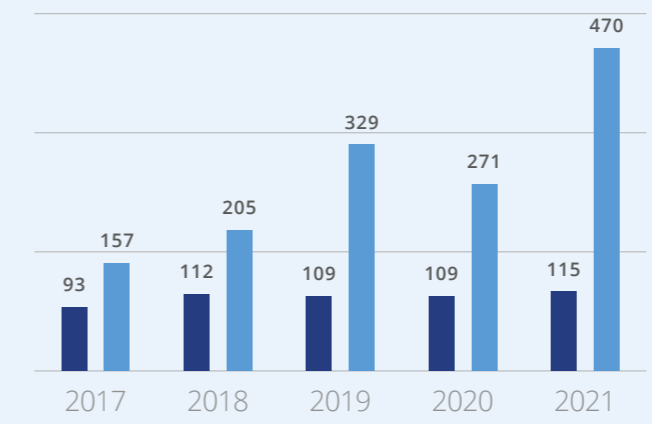
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



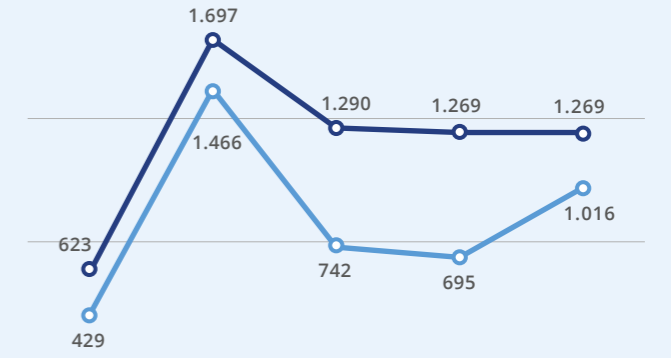
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



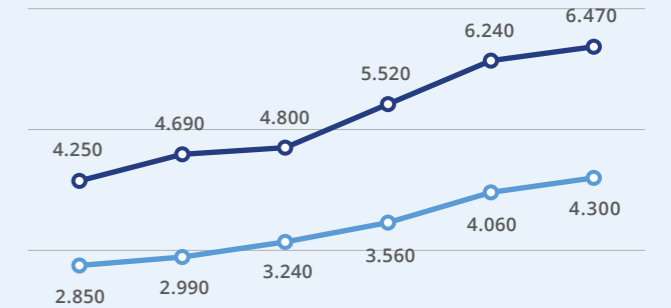
Quelle: Gutachterausschuss Mainz

Wohnungsbau



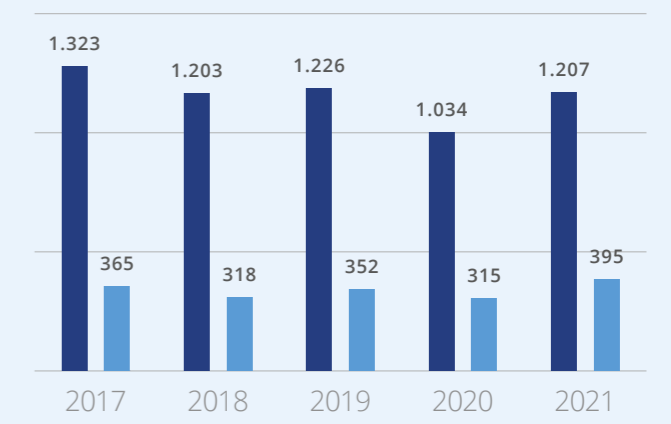
Quelle: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Mainz

Mannheim



Standort

Die Universitätsstadt Mannheim liegt in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Nach moderat steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen und einem soliden Beschäftigungszuwachs in der Vergangenheit dürfte in Zukunft die Haushaltsentwicklung zunehmen. Vor allem der dynamische Wohnungsbau wird für ein Bevölkerungs- und Haus-

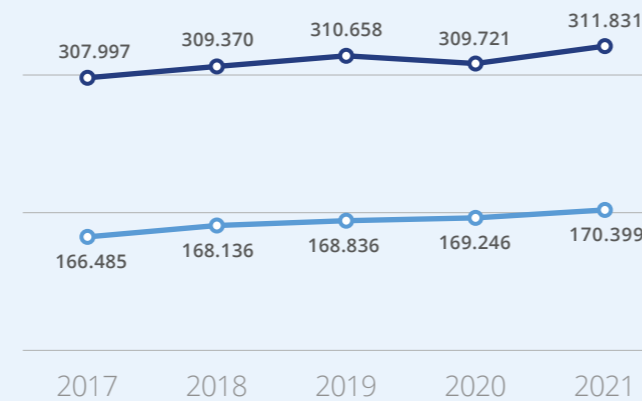
haltungswachstum sorgen. So lagen erstmals die Wohnungsfertigstellungen deutlich über der Zahl der Baugenehmigungen. Dennoch sind Miet- und Kaufpreise gestiegen. Auch der Investmentmarkt liegt auf einem hohen Niveau und zusammen mit Eigentumswohnungen wurden über 680 Mio. € 2021 investiert.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	170.399 1,83
Haushalte letzte 5 Jahre	6.538 2,9%
Haushalte Prognose 2030	176.040 3,3%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	26.900
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,0%
BIP pro Beschäftigtem 2021	89.065 €
SVP-Beschäftigte 2021	191.633
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.578 4,7%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	22.982 € 94,9

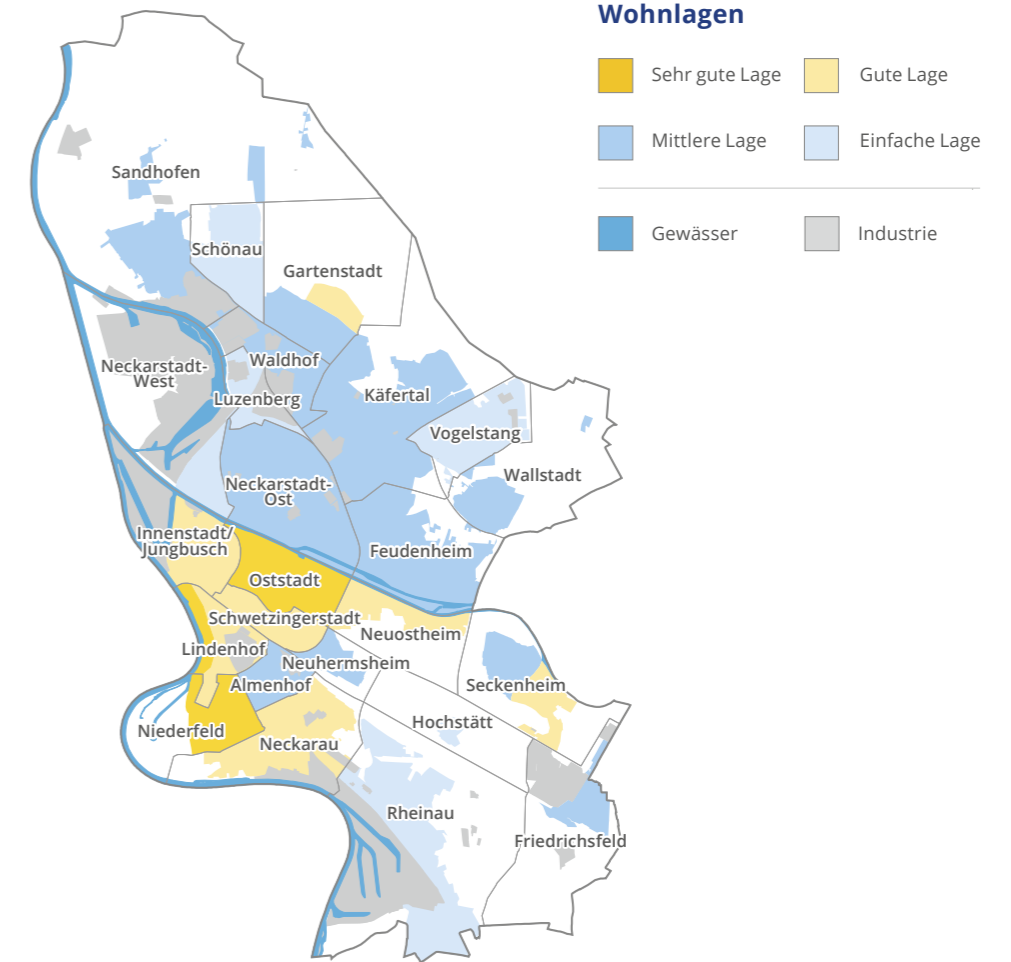
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Mannheim



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	11,50 – 17,00	11,00 – 15,00	9,00 – 13,00	7,50 – 11,50
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	15,50 – 19,50	14,50 – 17,00	12,00 – 15,00	10,00 – 14,50
Trend	↗	↗	↗	→
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	24,0 – 29,0	22,0 – 25,0	18,5 – 21,5	17,0 – 20,0
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	4.500 – 5.200	3.600 – 4.500	1.900 – 3.100	1.500 – 2.300
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.800 – 7.400	4.000 – 6.200	2.900 – 4.600	2.300 – 3.700
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m ²	5.800 – 8.700	5.200 – 7.200	4.300 – 5.500	3.600 – 4.900
Trend	↗	↗	↗	↗

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

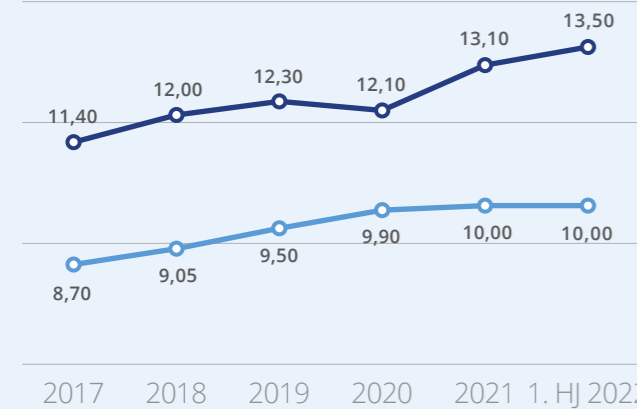
Mannheim

Überblick

Wohnungsbestand 2021	170.345
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.103
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.308
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	5.752
Mietangebote letztes Jahr	7.566
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	34,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	44,4
Anteil Wohnungen in MFH	81,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	78,3

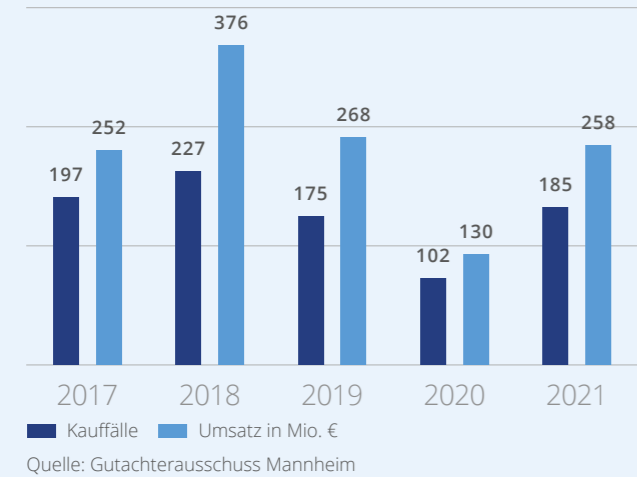
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



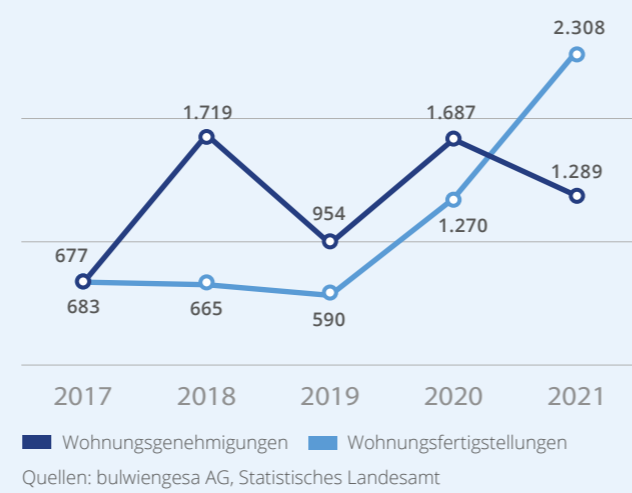
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



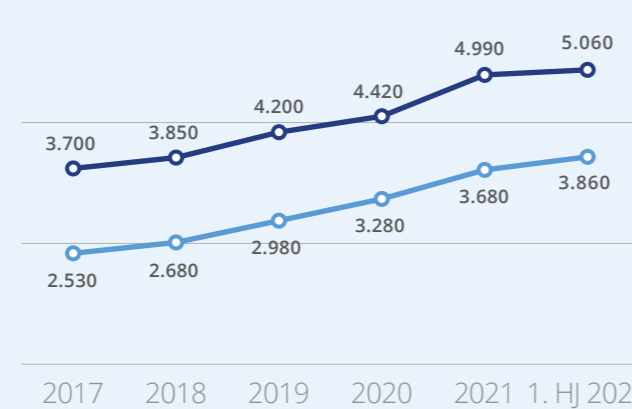
Quelle: Gutachterausschuss Mannheim

Wohnungsbau



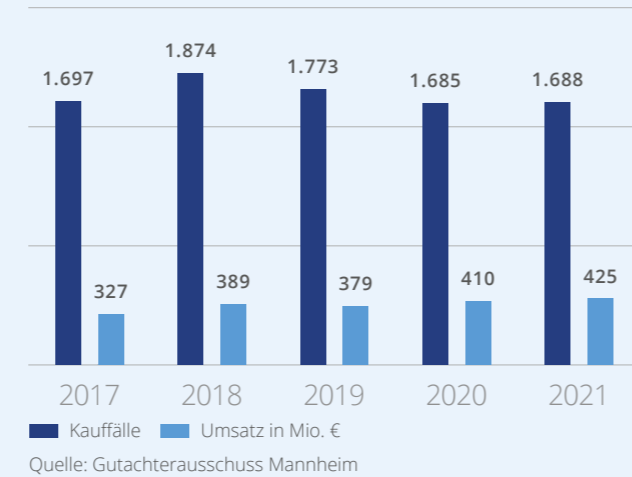
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Mannheim



Mönchengladbach

Standort

Die günstige Lage Mönchengladbachs im Rhein-Ruhr-Gebiet sowie eine differenzierte Wirtschaftsstruktur führten zu einem deutlichen Anstieg der Beschäftigten um 9,1%. Dennoch ist die Zahl der Einwohner und Haushalte eher stagnierend und wird sich bis 2030 voraussichtlich nur geringfügig erhöhen. Die Kaufpreise für Bestandswohnungen haben sich seit 2017

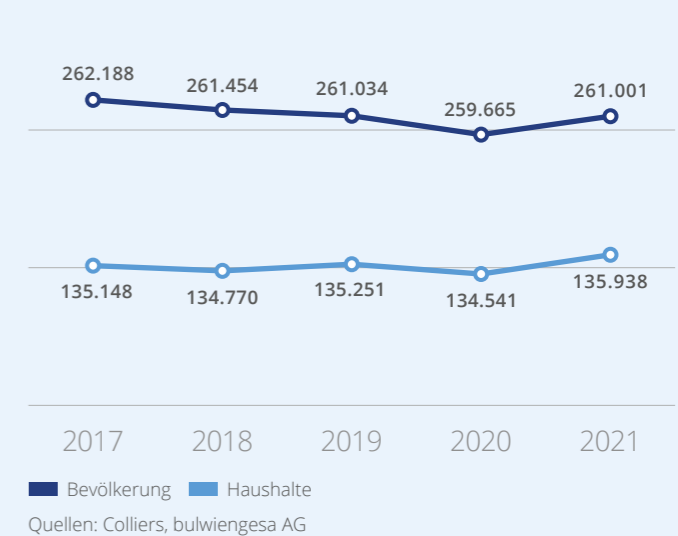
auf 2.280 €/m² verdoppelt und dürften je nach Lage noch weitere Preissteigerungen erfahren. Ebenso werden die Mieten für Bestandsobjekte steigen, die aktuell bei 7,60 €/m² liegen. Das Transaktionsvolumen verzeichnete deutliche Zuwächse im WGH- und ETW-Segment und deutet auf eine erhöhte Nachfrage und Preissteigerungen hin.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	135.938 1,92
Haushalte letzte 5 Jahre	2.130 0,9%
Haushalte Prognose 2030	136.491 0,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	15.436
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,0%
BIP pro Beschäftigtem 2021	67.831 €
SVP-Beschäftigte 2021	102.296
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.571 9,1%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	22.188 € 91,6

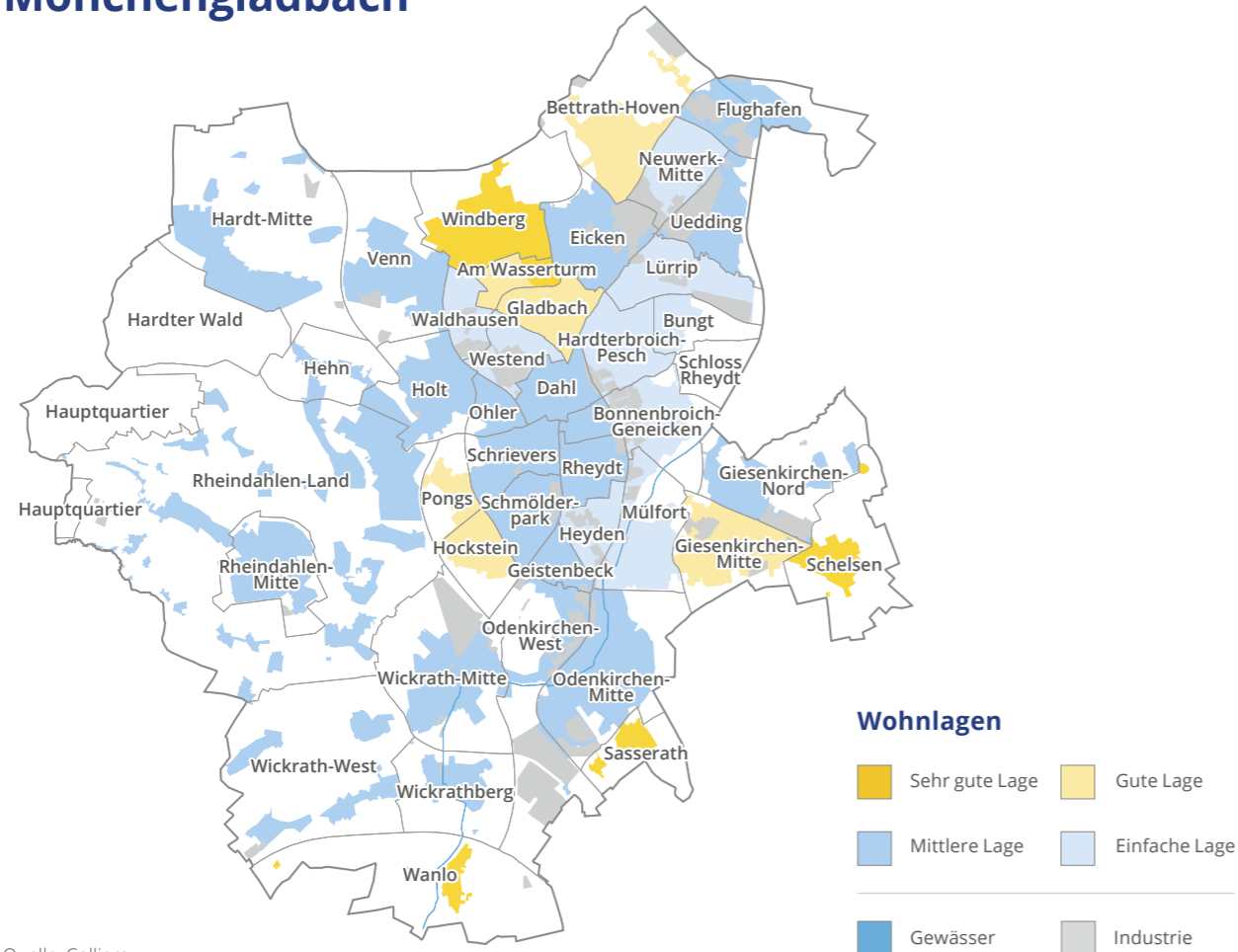
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Mönchengladbach



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	8,50 – 13,00	8,00 – 11,50	7,00 – 10,00	6,50 – 9,50
Trend	→	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	11,50 – 13,50	11,00 – 13,50	10,00 – 12,50	9,00 – 11,50
Trend	↗	→	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	17,0 – 19,0	15,0 – 17,0	14,0 – 15,0	12,0 – 14,0
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	1.400 – 1.600	1.250 – 1.450	1.100 – 1.200	950 – 1.000
Trend	→	↗	↗	↗
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	2.600 – 3.700	2.200 – 3.500	1.900 – 3.100	1.500 – 2.700
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	4.200 – 5.000	3.600 – 4.300	3.300 – 4.200	3.000 – 4.000
Trend	↗	↗	→	↗

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

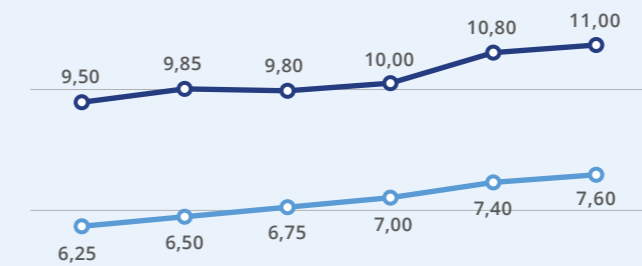
Mönchengladbach

Überblick

Wohnungsbestand 2021	139.280
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	532
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	557
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	5.384
Mietangebote letztes Jahr	5.171
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	39,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	38,0
Anteil Wohnungen in MFH	64,3%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	86,0

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²

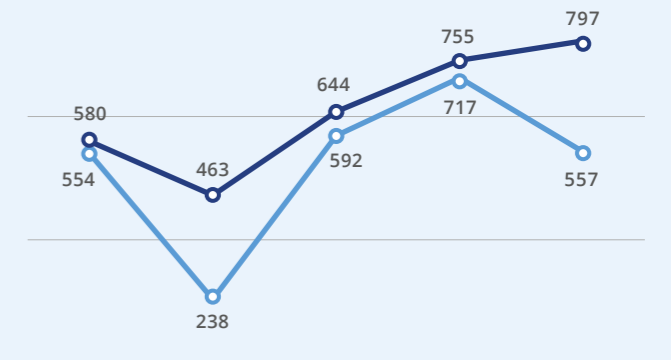


2017 2018 2019 2020 2021 1. Hj 2022

■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

Wohnungsbau

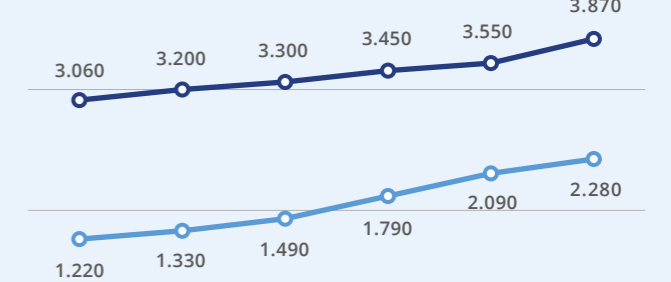


2017 2018 2019 2020 2021

■ Wohnungsgenehmigungen ■ Wohnungsfertigstellungen

Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²

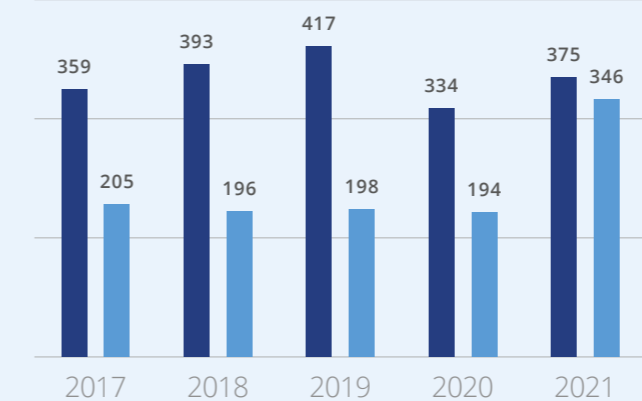


2017 2018 2019 2020 2021 1. Hj 2022

■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

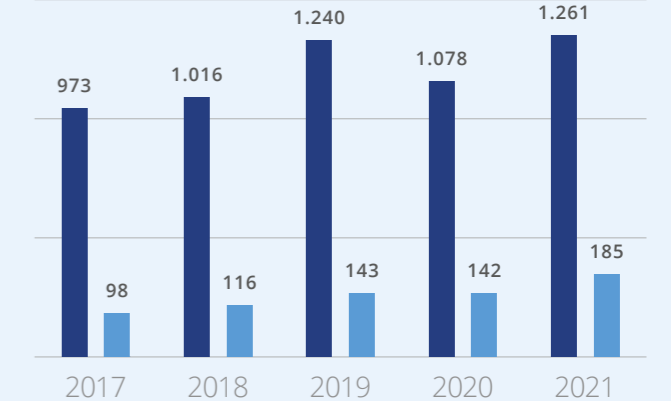
Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



■ Kauffälle ■ Umsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



■ Kauffälle ■ Umsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Mönchengladbach

München



Standort

Die teuerste Stadt Deutschlands für Mieter und Käufer erzielte 2021 erneut Rekordwerte. Die SVP-Beschäftigten sind um 10,5% gestiegen, obwohl die Bevölkerung leicht rückläufig war. Dennoch ist die Zahl der Haushalte gewachsen und dürfte bis 2030 um weitere 5,5% zunehmen. Ein Mangel an Wohnungen von rund 43.000 treibt die Immobilienpreise in die Höhe.

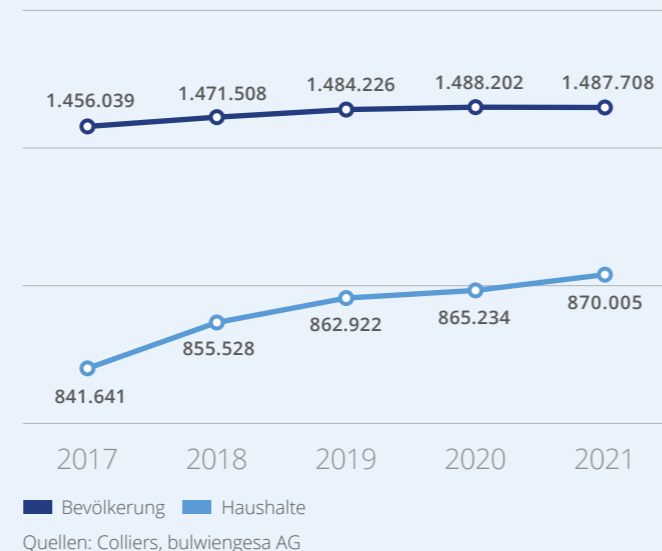
So sind die Kaufpreise im Bestands- und Neubausegment mit rund 12% bzw. 11% relativ stark gestiegen. Eine mittlere Neubauwohnung kostete im ersten Halbjahr 2022 rund 1.100€/m² mehr als 2021. Dagegen legten die Mietpreise nur leicht zu. Der vergleichsweise kleine Markt für WGH erzielte einen neuen Rekordumsatz von 2,1 Mrd. €.

City Facts

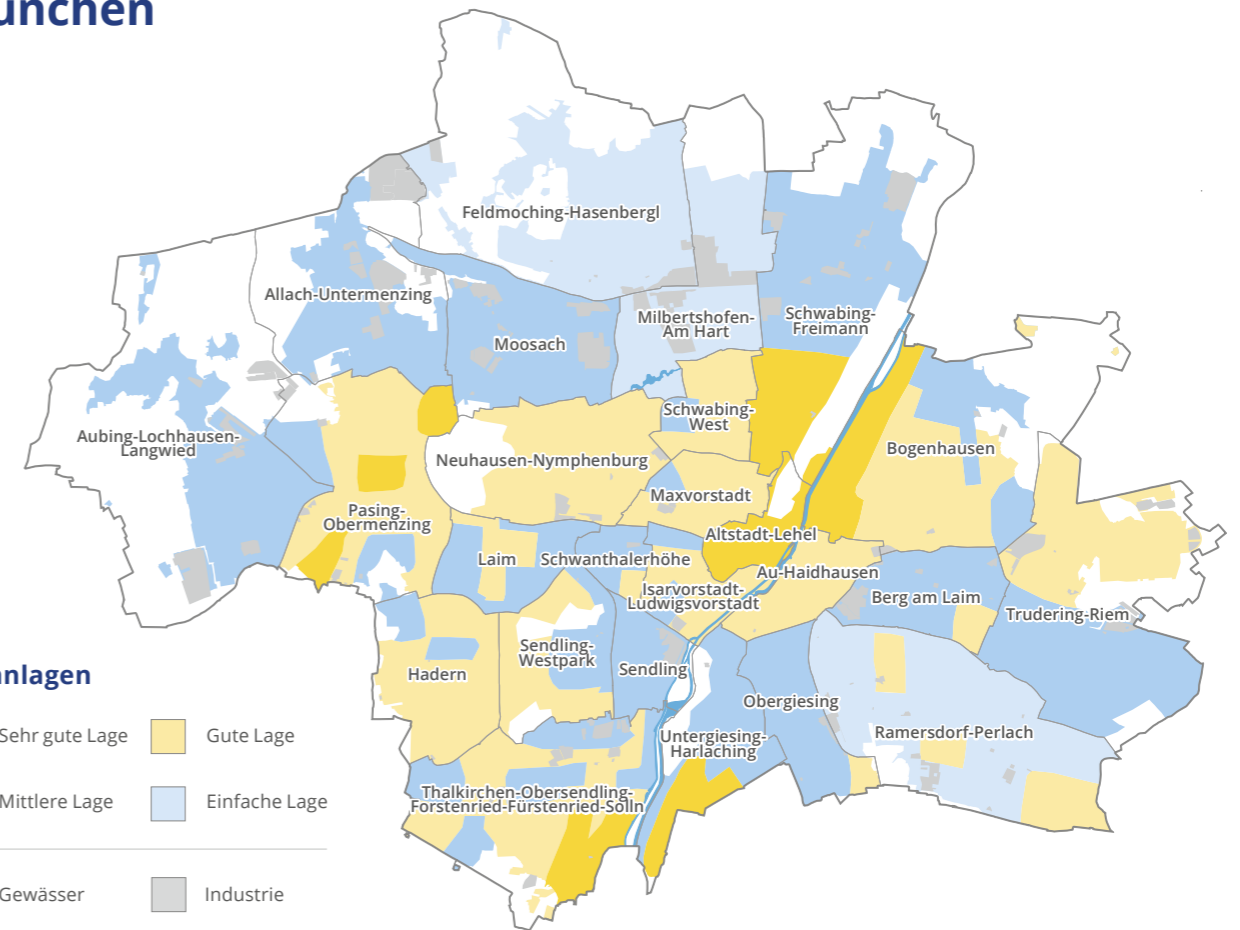
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	870.005 1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	23.588 3,8%
Haushalte Prognose 2030	918.011 5,5%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	107.427
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,9%
BIP pro Beschäftigtem 2021	110.227 €
SVP-Beschäftigte 2021	908.457
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	86.486 10,5
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	31.880 € 131,7

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



München



Wohnlagen

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

Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	21,00 – 34,00	19,50 – 30,00	16,00 – 24,00	14,00 – 20,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	23,00 – 40,00	21,50 – 30,00	20,00 – 25,00	17,50 – 23,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	39,5 – 48,5	32,5 – 38,5	30,5 – 32,5	28,5 – 30,5
Trend	↘	↘	↘	↘
Preis in €/m ²	9.000 – 12.500	7.000 – 9.000	5.900 – 7.000	4.800 – 5.900
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	12.400 – 21.000	10.400 – 16.200	8.000 – 10.900	6.500 – 8.500
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	15.000 – 26.700	11.000 – 17.000	8.900 – 12.300	8.000 – 10.200
Trend	→	→	→	→

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

München

Überblick

Wohnungsbestand 2021	820.281
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	6.713
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	7.509
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	18.299
Mietangebote letztes Jahr	24.947
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	21,3
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	28,7
Anteil Wohnungen in MFH	88,3%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	72,3

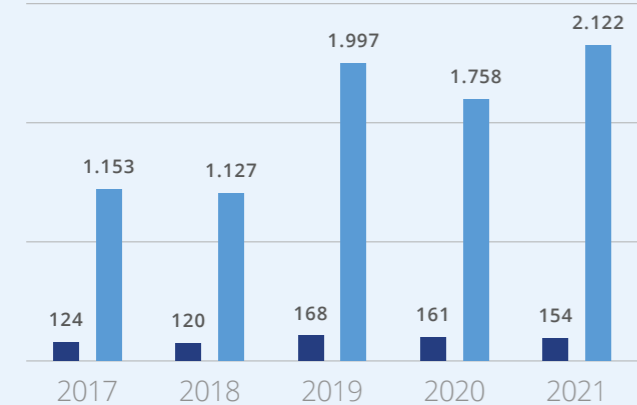
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



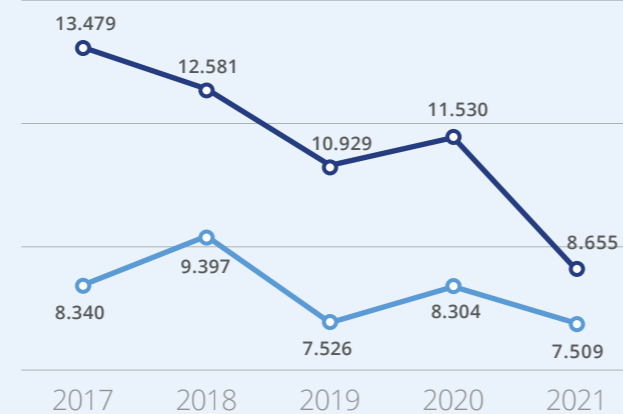
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



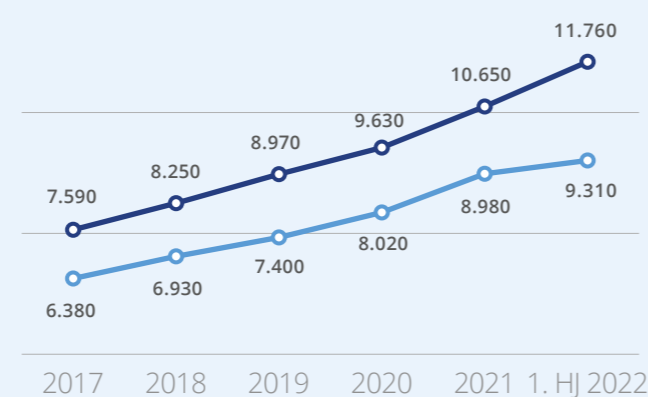
Quelle: Gutachterausschuss München

Wohnungsbau



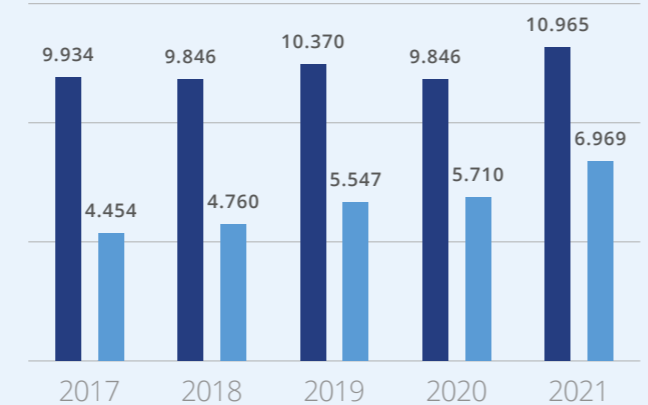
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss München



Münster

Standort

In der Universitätsstadt Münster steigt die Zahl der Einwohner, Beschäftigten und Haushalte kontinuierlich. So sind in den vergangenen fünf Jahren die Haushalte um 4,2% gestiegen und werden bis 2030 voraussichtlich um weitere 7% steigen. Der hohen Nachfrage nach Wohnungen wird durch eine verstärkte Bautätigkeit nachgegangen. Die Wohnungsfertigstel-

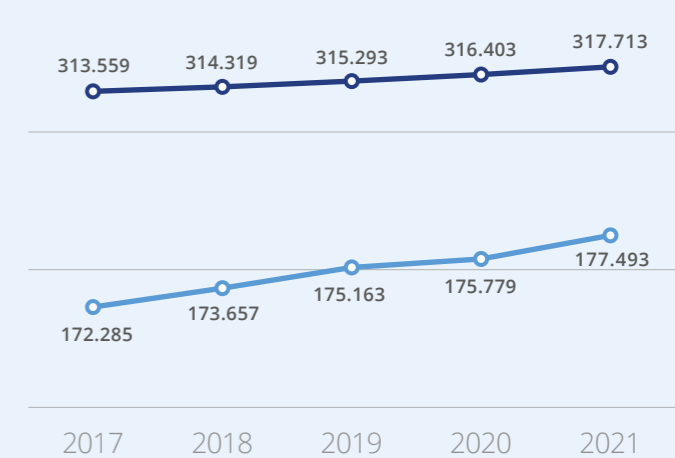
lungen liegen zwar mit 1.500 Wohneinheiten auf dem Niveau der letzten fünf Jahre, allerdings hat sich die Zahl der Wohnungsgenehmigungen auf über 3.000 Wohnungen verdoppelt. Wohnungspreise sind in allen Segmenten gestiegen. Ein großes Wachstum zeigt der Investmentmarkt für WGH mit einem Zuwachs von 150% auf mehr als 500 Mio. €.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	177.493 1,79
Haushalte letzte 5 Jahre	7.085 4,2%
Haushalte Prognose 2030	189.830 7,0%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	20.868
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,0%
BIP pro Beschäftigtem 2021	78.636 €
SVP-Beschäftigte 2021	179.671
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	19.391 12,1%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	25.065 € 103,5

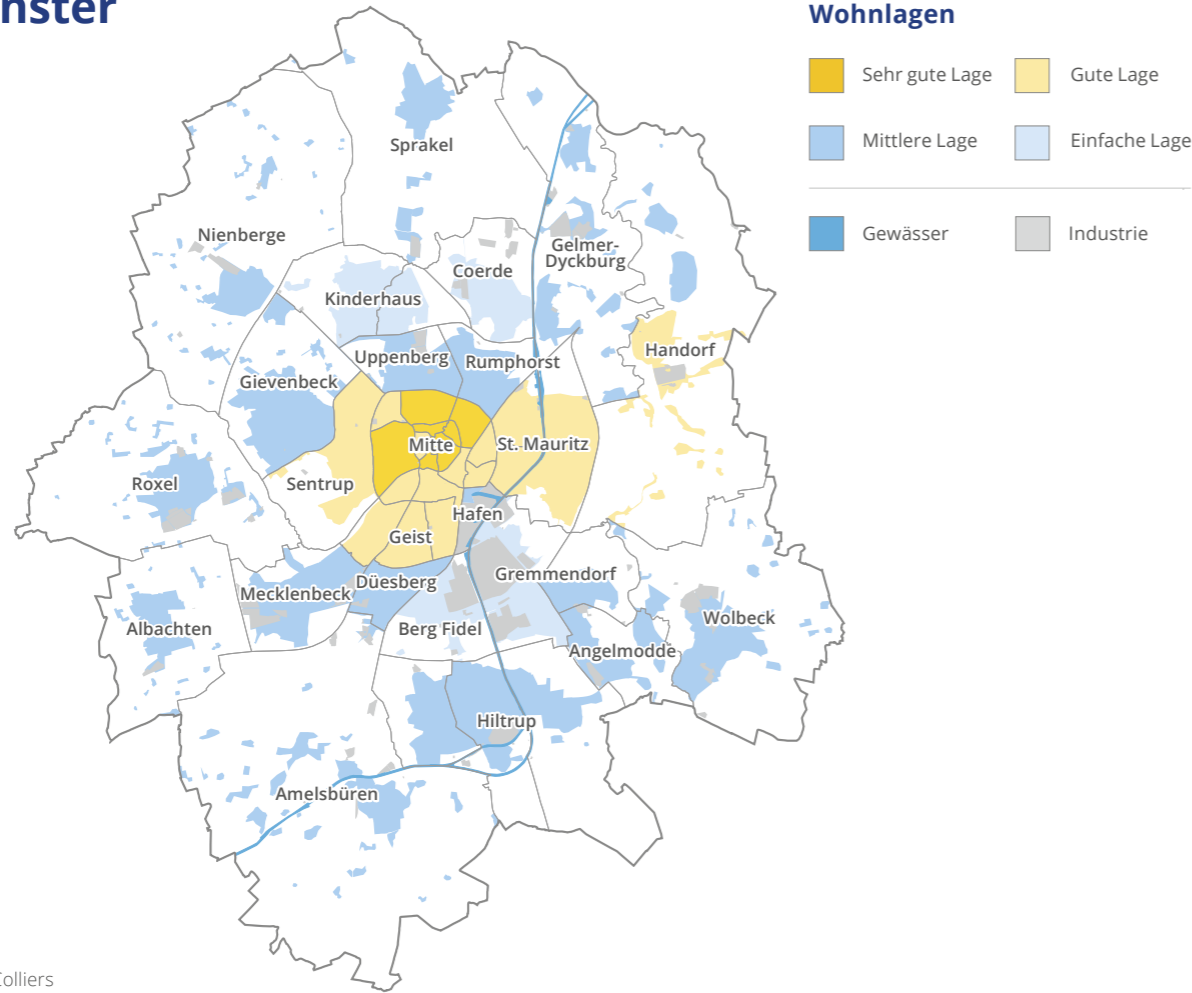
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Münster



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,50 – 18,00	11,00 – 15,00	9,00 – 13,50	8,00 – 12,50
Trend	→	→	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	15,00 – 22,00	14,00 – 18,00	12,00 – 15,00	11,50 – 14,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	23,5 – 30,0	20,0 – 26,0	18,5 – 22,0	16,0 – 19,5
Trend	→	↗	→	→
Preis in €/m ²	2.460 – 4.000	2.200 – 3.100	1.700 – 2.300	1.400 – 2.100
Trend	→	↗	↗	↗
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.800 – 7.700	4.200 – 6.400	3.200 – 5.300	2.400 – 4.100
Trend	→	↗	↗	↗
Neubau in €/m ²	5.600 – 8.000	5.400 – 7.600	4.200 – 6.400	3.500 – 5.000
Trend	↗	→	↗	↗

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

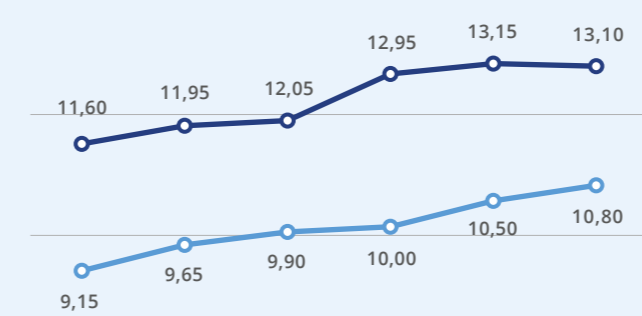
Münster

Überblick

Wohnungsbestand 2021	170.793
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.581
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.528
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	5.283
Mietangebote letztes Jahr	5.275
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	30,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	29,7
Anteil Wohnungen in MFH	71,5%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	84,3

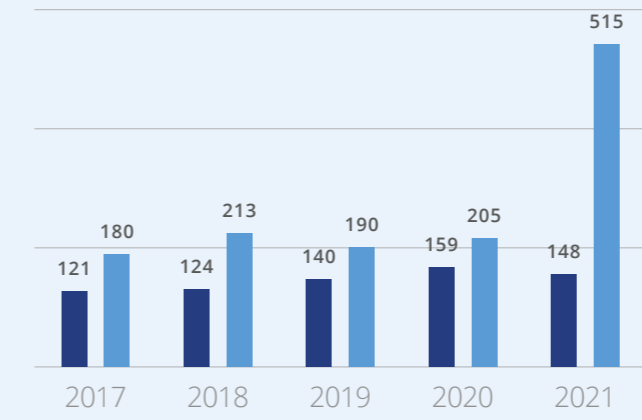
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



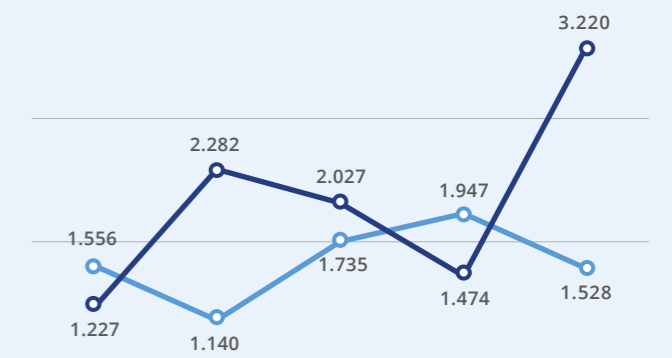
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



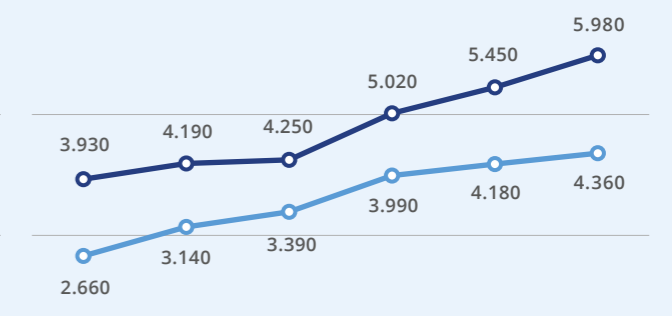
Quelle: Gutachterausschuss Münster

Wohnungsbau



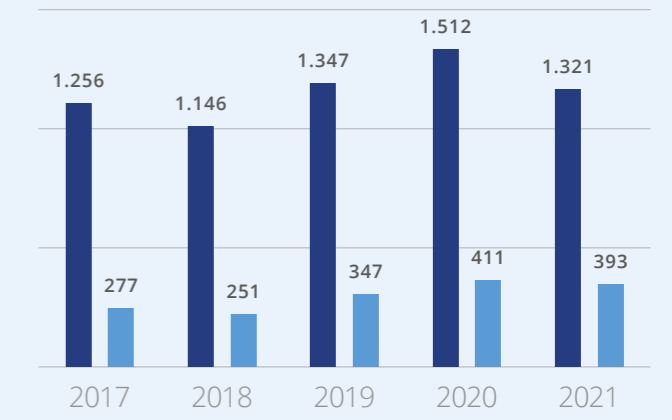
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Münster

Neuss



Standort

Neuss profitiert von der direkten Nachbarschaft zu Düsseldorf und bietet eine günstige Wohn- und Unternehmensalternative zur Landeshauptstadt. Die Beschäftigtenzahlen sind in der Vergangenheit deutlich um 11 % angestiegen. Die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen blieben jedoch stabil. Da in Zukunft mit einem leichten Zuwachs an Haushalten

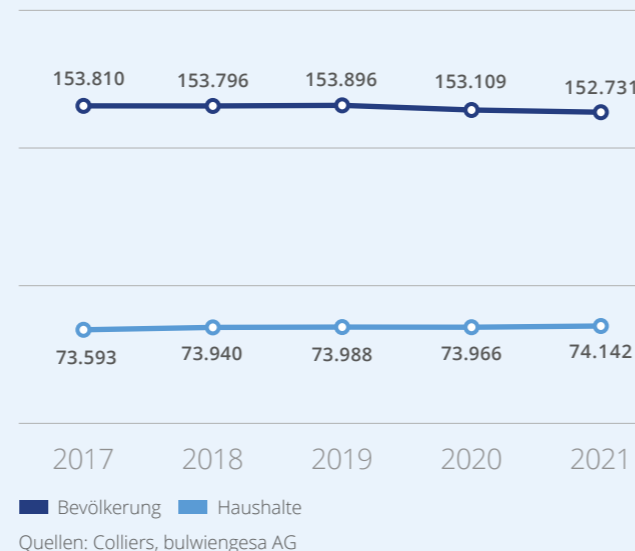
gerechnet wird, lässt die Neubautätigkeit nach. Miet- und Kaufpreise sind für Bestandsobjekte stärker gestiegen als für Neubauwohnungen. Der Investmentmarkt verzeichnete mit über 250 Mio. € einen neuen Rekord beim Gesamtumsatz, wobei Wohn- und Geschäftshäuser gegenüber dem Vorjahr einen massiven Anstieg von 82 % verbuchten.

City Facts

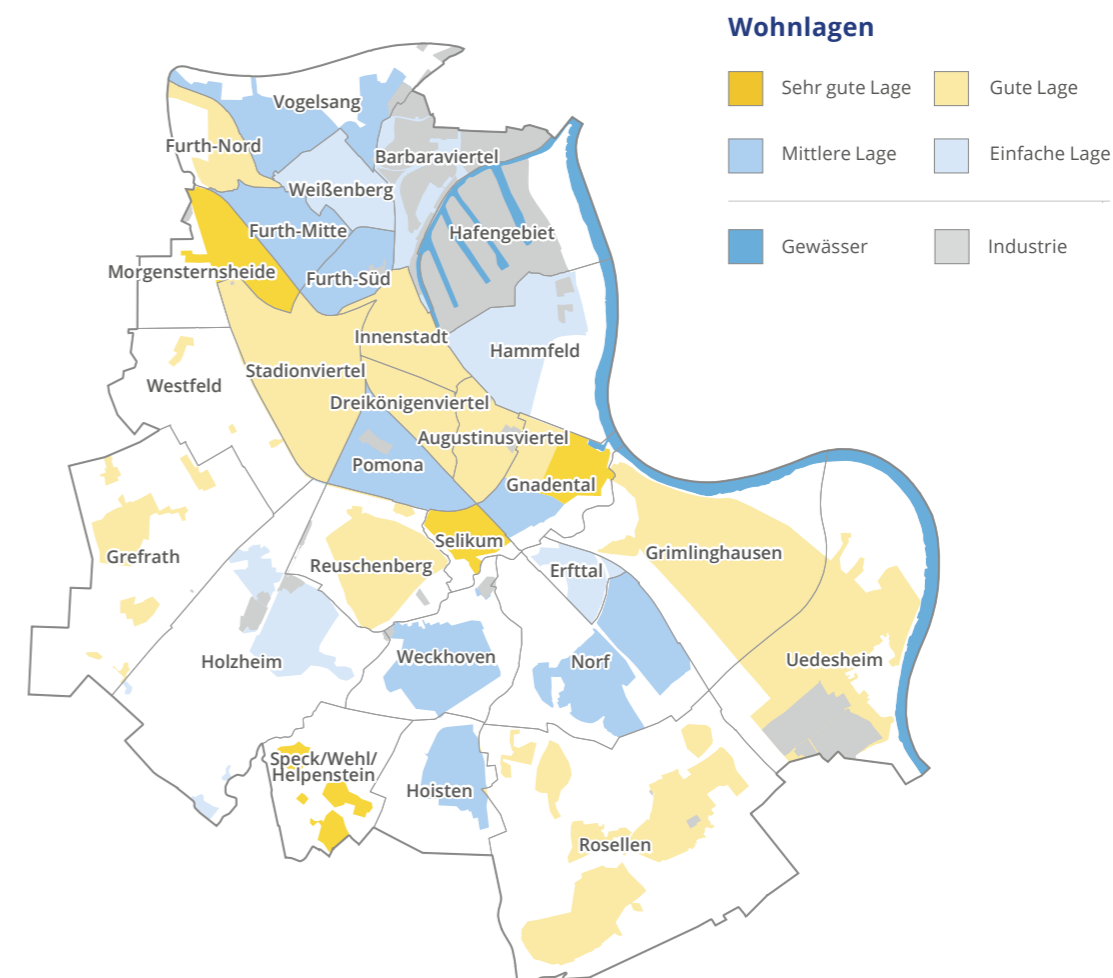
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	74.142 2,06
Haushalte letzte 5 Jahre	1.341 -0,1 %
Haushalte Prognose 2030	74.606 0,6 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	8.422
BIP letzte 5 Jahre p. a.*	1,2 %
BIP pro Beschäftigtem 2021*	89.036 €
SVP-Beschäftigte 2021	76.610
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	7.674 11,1 %
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	24.907 € 102,9

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

Bevölkerung und Haushalte



Neuss



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,00 – 14,00	9,00 – 13,50	8,50 – 11,00	7,50 – 10,50
Trend	→	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	13,00 – 15,00	12,50 – 14,50	11,00 – 14,00	9,50 – 12,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	22,0 – 25,0	21,0 – 23,0	19,0 – 21,0	18,0 – 20,0
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	2.100 – 3.000	1.900 – 2.650	1.700 – 2.000	1.650 – 1.800
Trend	→	↗	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.200 – 5.000	3.100 – 4.500	2.600 – 4.000	1.900 – 3.300
Trend	↗	↗	→	↗
Neubau in €/m ²	3.900 – 5.200	3.700 – 4.700	3.600 – 4.400	3.200 – 4.200
Trend	↗	→	↗	↗

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

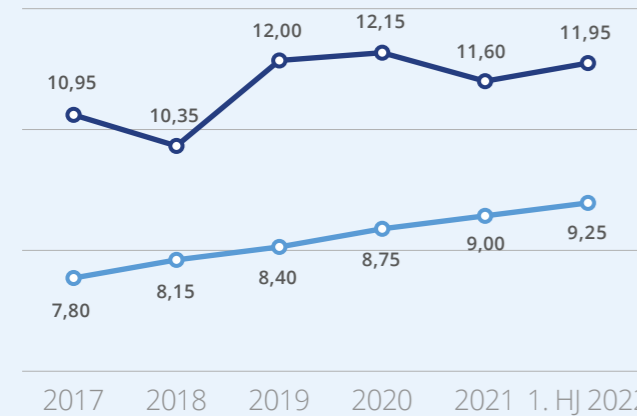
Neuss

Überblick

Wohnungsbestand 2021	76.415
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	324
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	275
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	1.953
Mietangebote letztes Jahr	2.196
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	26,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	29,6
Anteil Wohnungen in MFH	63,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	88,7

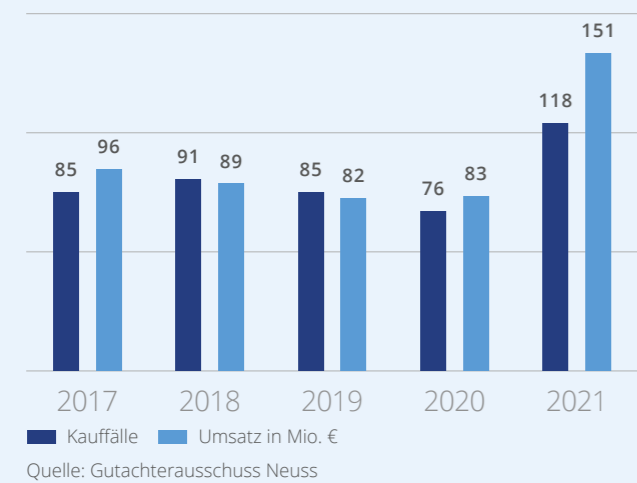
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



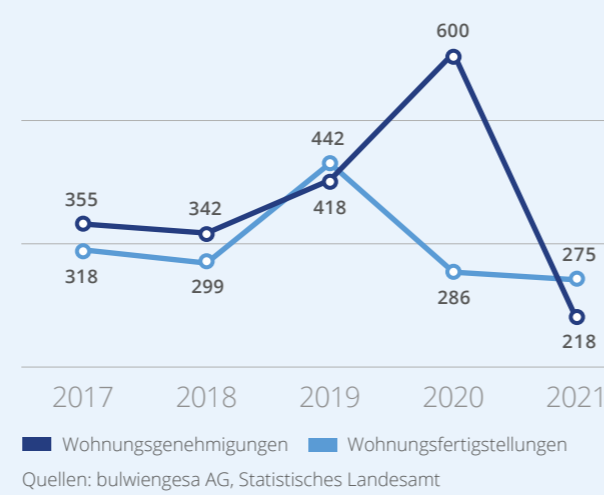
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



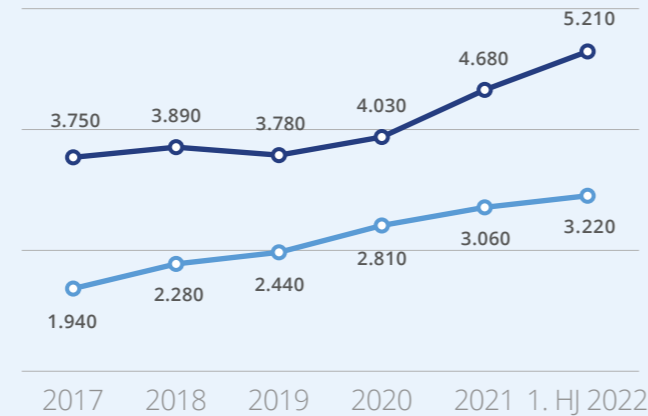
Quelle: Gutachterausschuss Neuss

Wohnungsbau



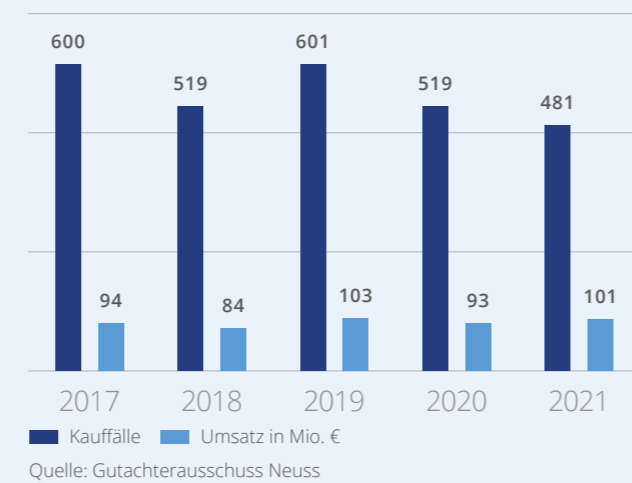
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Neuss



Nürnberg

Standort

Nürnberg und das Umland bilden einen bedeutenden Wirtschaftsstandort in Deutschland. Dennoch sind die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen gesunken. Bis 2030 ist mit einem leichten Haushaltszuwachs von 1,3% zu rechnen. Der Wohnungsneubau setzte seine Bautätigkeit fort, kann aber an das Niveau aus dem Jahr 2017 noch nicht heranreichen. Die

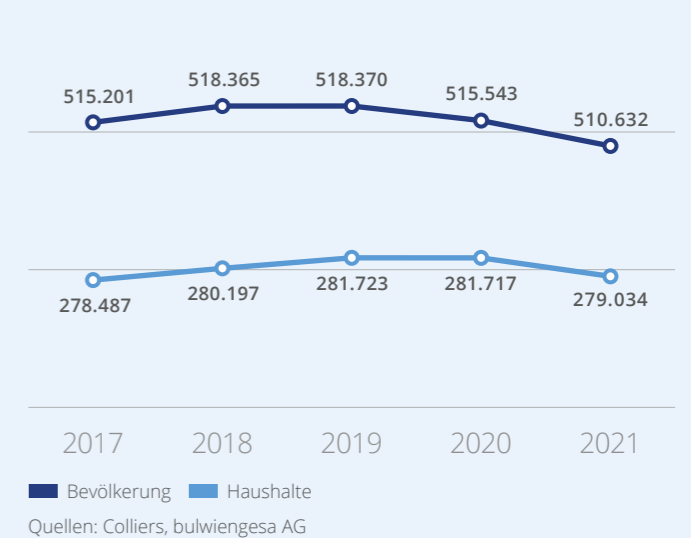
Mietpreise sind 2021 kaum gestiegen, zuletzt jedoch wieder stärker. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand verzeichneten mit 10,5% einen starken Zuwachs. Das Investitionsvolumen zog ebenfalls kräftig an mit einem Rekordumsatz von knapp 1,5 Mrd. €. Dabei nahm die Aktivität auf dem Eigentumsmarkt deutlich zu.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	279.034 1,83
Haushalte letzte 5 Jahre	3.965 2,7%
Haushalte Prognose 2030	282.673 1,3%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	37.179
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,8%
BIP pro Beschäftigtem 2021	83.967 €
SVP-Beschäftigte 2021	312.129
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	16.769 5,7%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	25.058 € 103,5

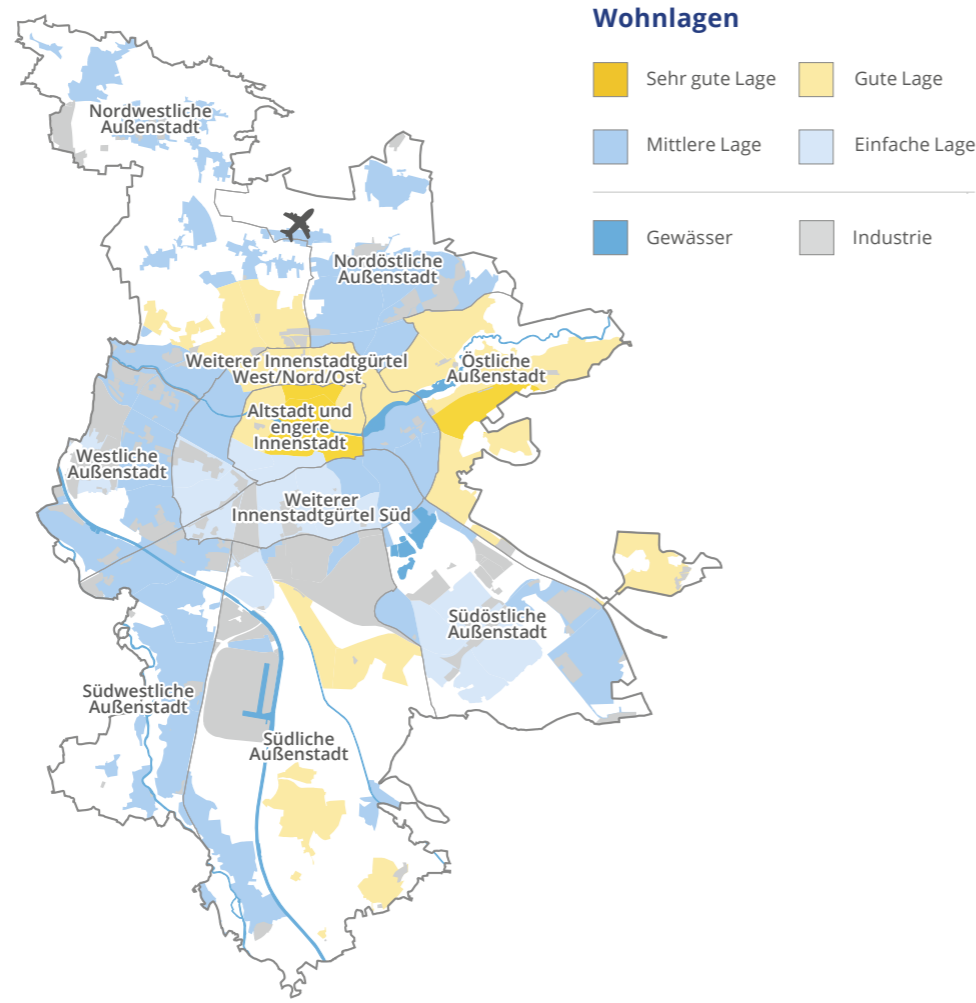
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Nürnberg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	11,50 – 17,50	11,00 – 14,00	9,00 – 13,00	8,00 – 11,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	15,00 – 19,00	12,50 – 16,50	12,00 – 15,00	11,50 – 14,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	25,5 – 30,5	24,5 – 28,5	23,5 – 27,5	22,5 – 25,5
Trend	↘	↘	↘	↘
Preis in €/m ²	3.350 – 4.400	2.650 – 3.700	2.350 – 3.150	1.900 – 2.900
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.500 – 6.500	4.000 – 6.000	3.400 – 5.200	2.800 – 4.300
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	5.800 – 8.000	5.500 – 7.400	5.300 – 7.000	5.000 – 6.600
Trend	→	→	→	→

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

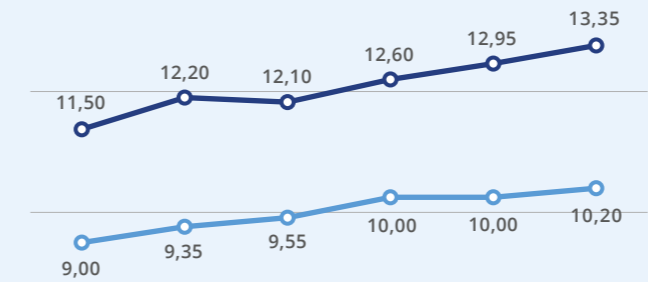
Nürnberg

Überblick

Wohnungsbestand 2021	282.493
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.426
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.902
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	11.794
Mietangebote letztes Jahr	13.578
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	42,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	48,7
Anteil Wohnungen in MFH	80,8%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	77,7

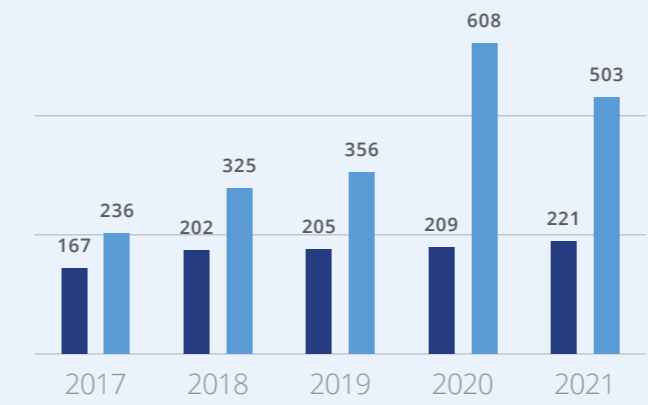
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



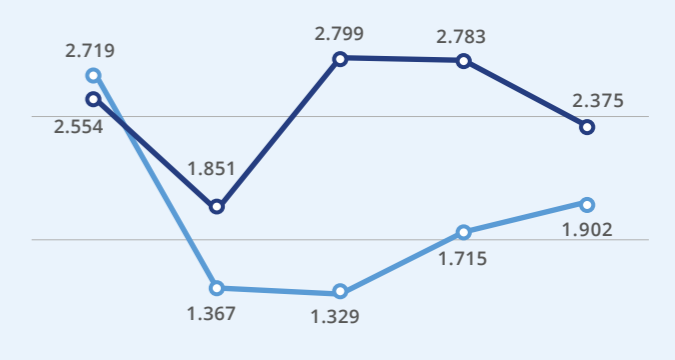
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



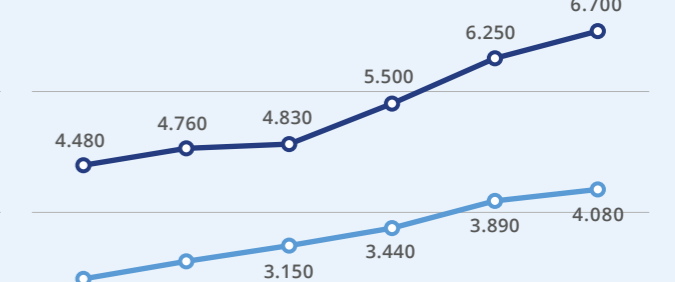
Quelle: Gutachterausschuss Nürnberg

Wohnungsbau



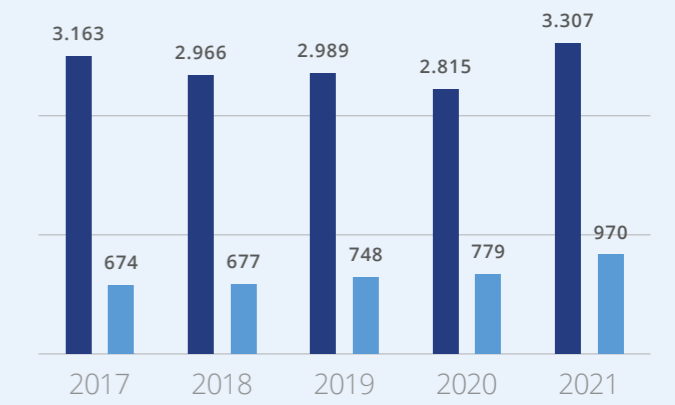
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Nürnberg

Offenbach



Standort

Die nur knapp 10 km von Frankfurt entfernte Stadt profitiert von der Nähe zur Finanzmetropole und dem dort geringen Wohnungsangebot. Deshalb ist in den letzten Jahren die Bevölkerung in Offenbach kontinuierlich angestiegen. Mit einem Bevölkerungswachstum von 5,4% seit 2017 zählt Offenbach zu den Großstädten mit dem stärksten Zuwachs. Ent-

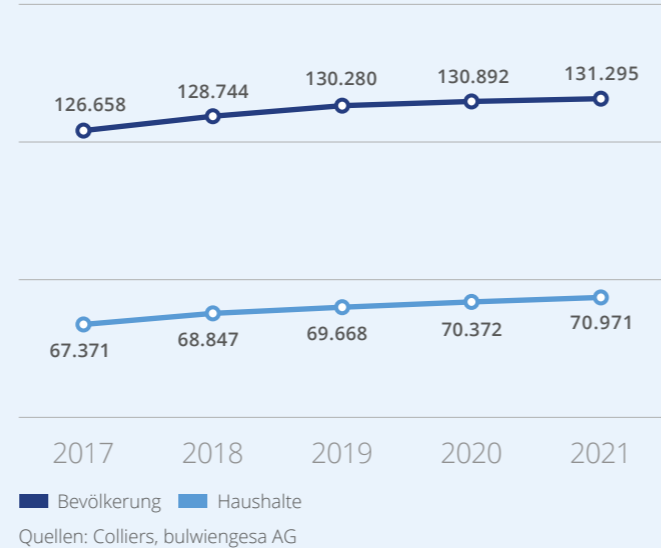
sprechend hoch ist die Steigerungsrate der Haushalte, die mit einem Wachstum von 7,1% aktuell eine Spitzenposition einnimmt. Daher ist die Nachfrage nach Wohnungen hoch: Der Stadt fehlen knapp 7.000 Wohneinheiten. Die Mieten und Kaufpreise legten kräftig zu. Das Interesse an WGH ist erneut deutlich gestiegen und übertrifft das Rekordjahr 2019.

City Facts

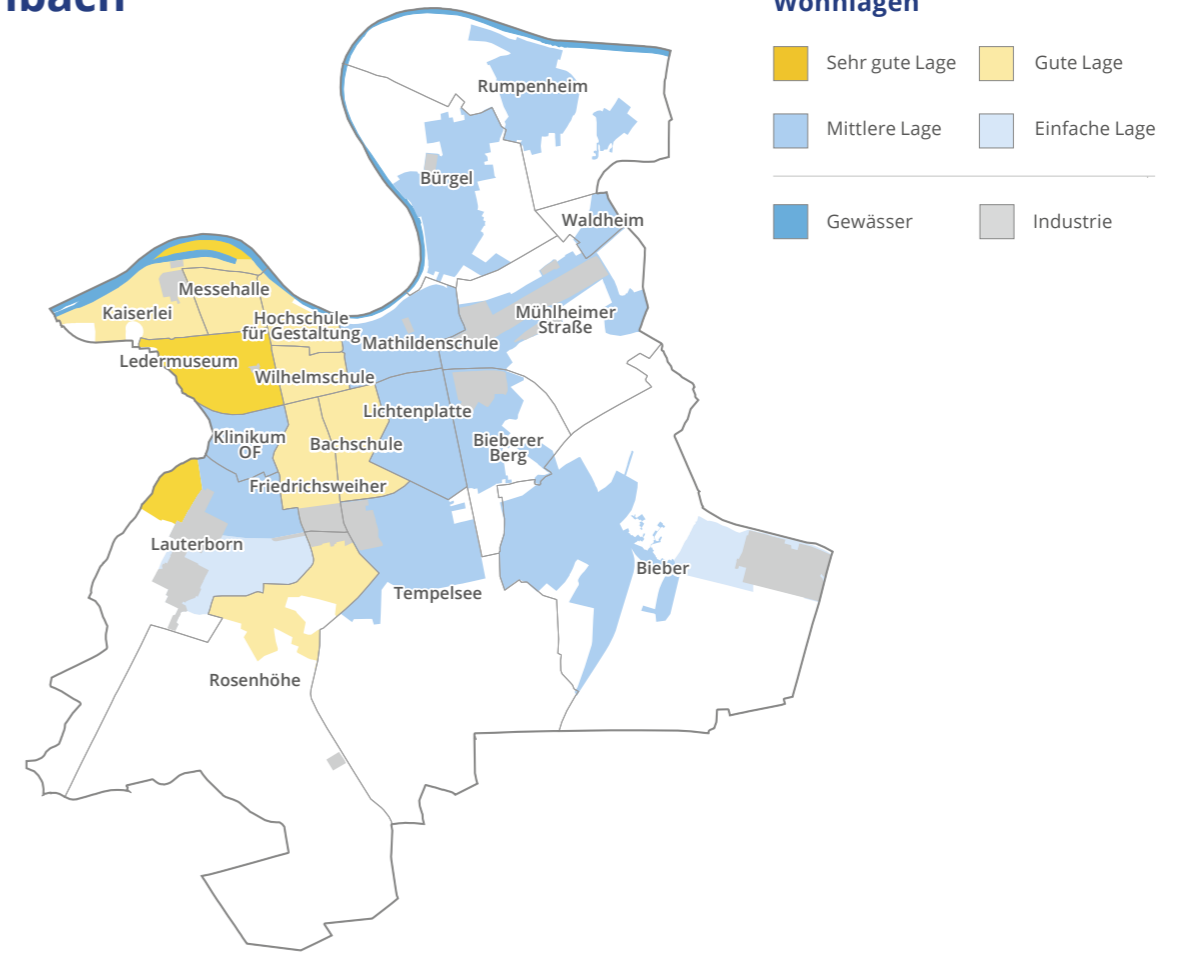
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	70.971 1,85
Haushalte letzte 5 Jahre	4.700 7,1%
Haushalte Prognose 2030	76.114 7,2%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	12.377
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,4%
BIP pro Beschäftigtem 2021	73.042 €
SVP-Beschäftigte 2021	46.980
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	1.010 2,2%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	21.097 € 87,1

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Offenbach



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	11,50 – 17,00	11,00 – 16,00	10,00 – 14,00	9,00 – 11,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	14,50 – 20,00	14,00 – 17,00	12,50 – 15,50	11,00 – 15,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	25,0 – 32,0	23,0 – 27,0	22,0 – 25,5	19,5 – 23,5
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	3.450 – 3.850	2.500 – 3.600	2.200 – 2.900	1.800 – 2.600
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.300 – 6.700	4.000 – 5.900	3.500 – 4.500	3.300 – 4.000
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	5.500 – 7.500	5.000 – 7.000	4.800 – 6.000	4.400 – 5.200
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Offenbach

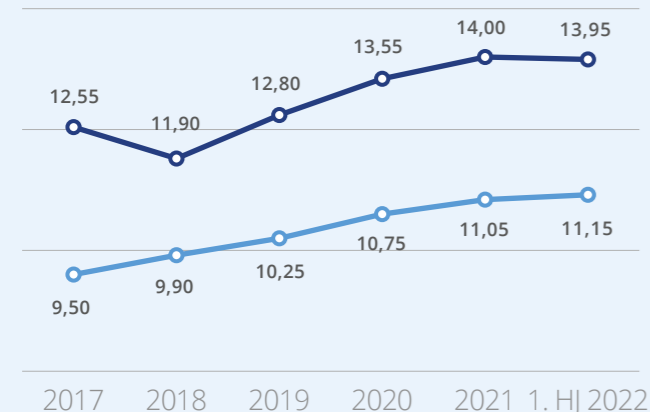
Offenbach

Überblick

Wohnungsbestand 2021	63.524
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	687
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	743
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.394
Mietangebote letztes Jahr	3.289
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	34,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	46,3
Anteil Wohnungen in MFH	83,9%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	75,8

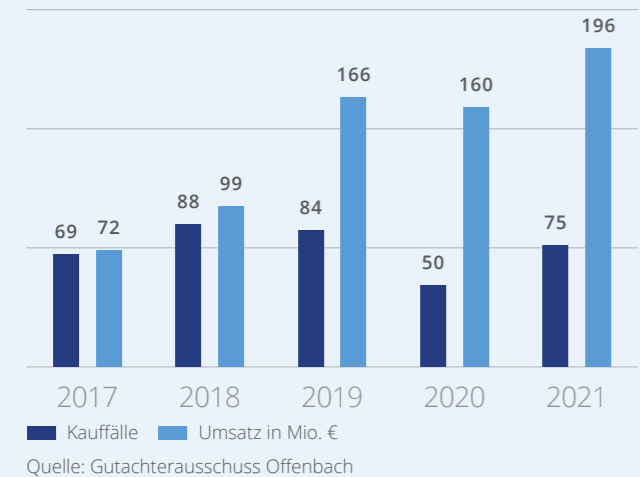
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



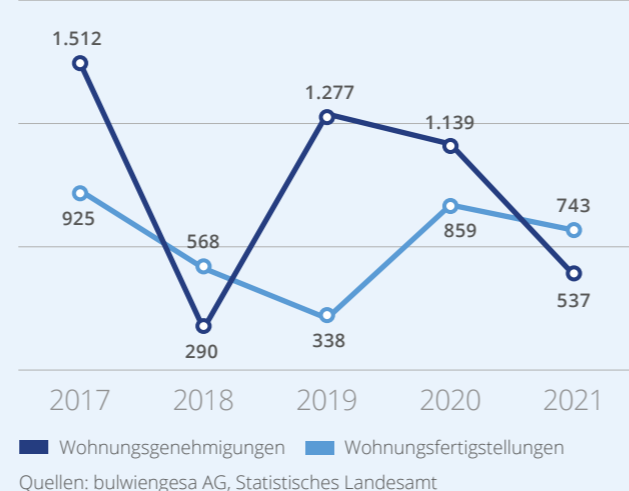
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



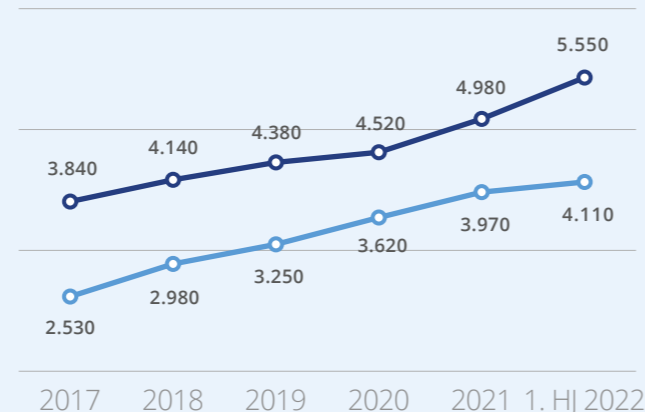
Quelle: Gutachterausschuss Offenbach

Wohnungsbau



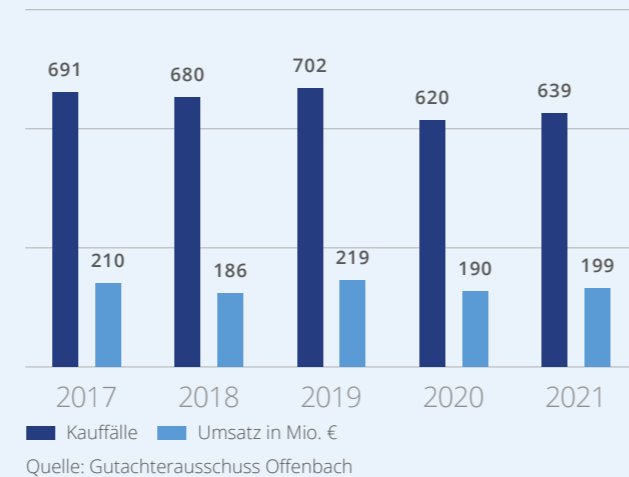
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Offenbach



Oldenburg

Standort

Die Universitätsstadt verzeichnete 2021 weiterhin steigende Einwohner- und Haushaltszahlen. In den vergangenen fünf Jahren ist die Haushaltszahl um 4,6 % gestiegen und wird bis 2030 voraussichtlich um weitere 7,5 % wachsen. Gleichzeitig sank die Neubautätigkeit unter 1.000 Einheiten, wobei die Baugenehmigungen zunahm. Die hohe Nachfrage

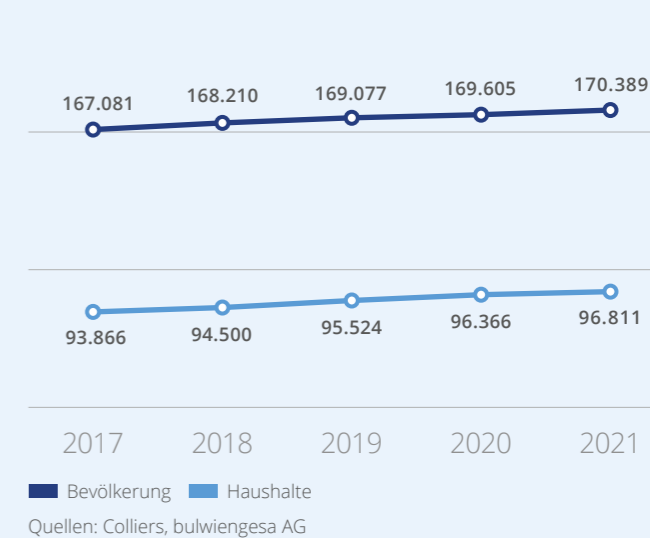
nach Wohnungen und das sinkende Angebot an Neubauwohnungen haben Miet- und Kaufpreise steigen lassen. Besonders die Kaufpreise für Eigentumswohnungen legten kräftig zu. Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser nahmen 2021 ebenfalls deutlich zu, wodurch der Umsatz um knapp 55 % wuchs.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	96.811 1,76
Haushalte letzte 5 Jahre	4.235 4,6%
Haushalte Prognose 2030	104.042 7,5%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	12.570
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,1%
BIP pro Beschäftigtem 2021	71.839 €
SVP-Beschäftigte 2021	87.523
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	7.928 10,0%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	24.226 € 100,1

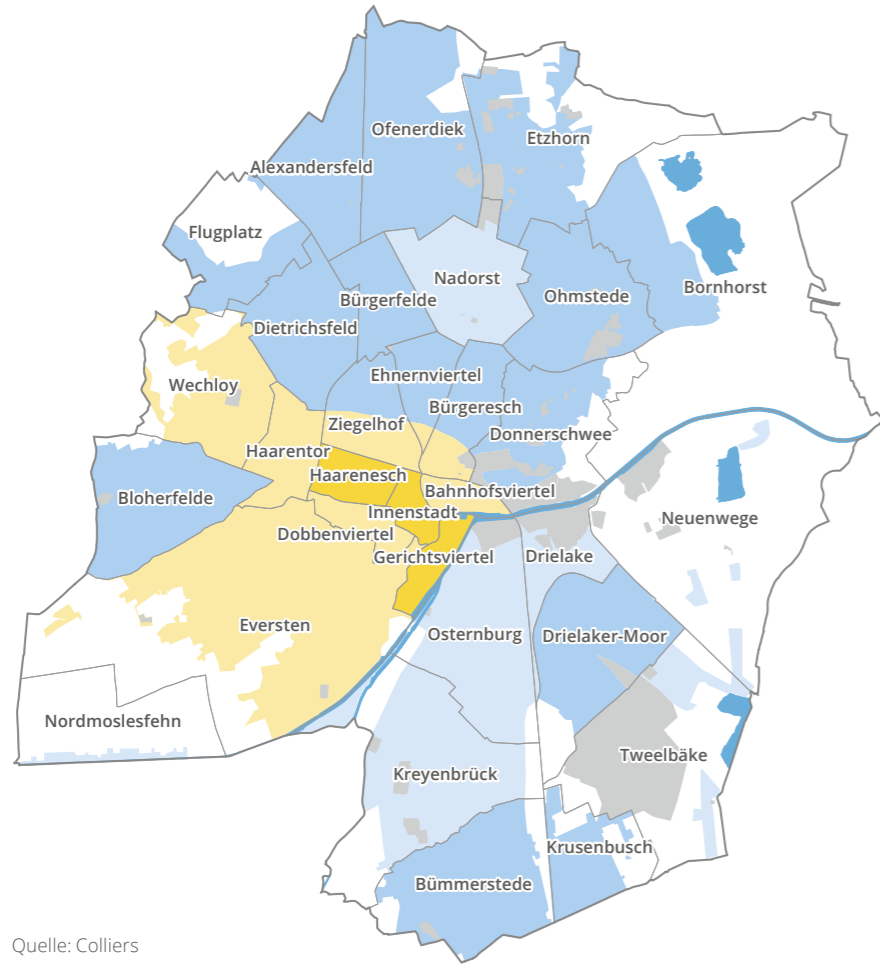
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Oldenburg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	9,50 – 14,50	9,00 – 13,50	8,00 – 12,00	7,00 – 11,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	11,50 – 15,50	10,50 – 14,50	10,00 – 13,50	9,50 – 11,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	23,0 – 30,0	22,0 – 28,0	19,5 – 22,5	17,0 – 20,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	2.450 – 3.300	2.200 – 2.750	1.800 – 2.250	1.650 – 1.900
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.000 – 6.000	3.300 – 5.200	3.000 – 4.500	2.800 – 4.200
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	5.000 – 6.500	4.500 – 6.000	4.300 – 5.400	3.500 – 5.000
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg

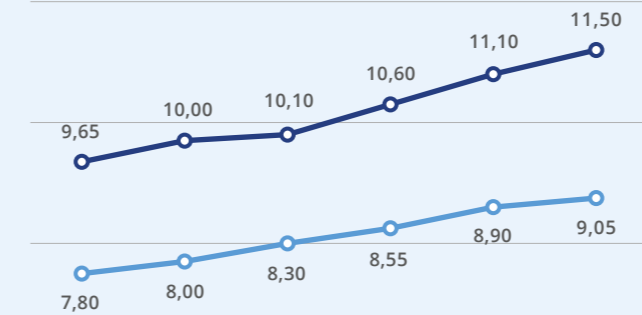
Oldenburg

Überblick

Wohnungsbestand 2021	96.546
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.109
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	952
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	5.100
Mietangebote letztes Jahr	5.937
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	53,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	61,3
Anteil Wohnungen in MFH	55,3%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	89,2

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²

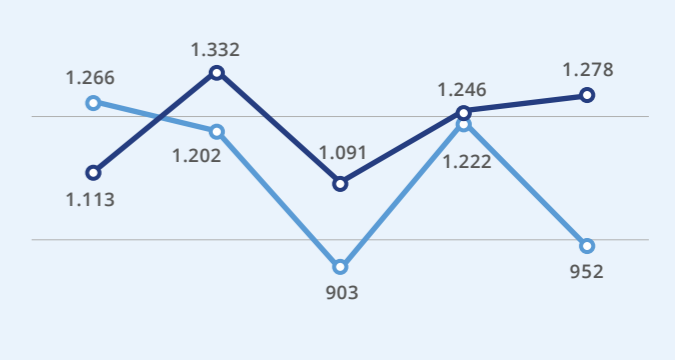


2017 2018 2019 2020 2021 1. Hj 2022

■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

Wohnungsbau

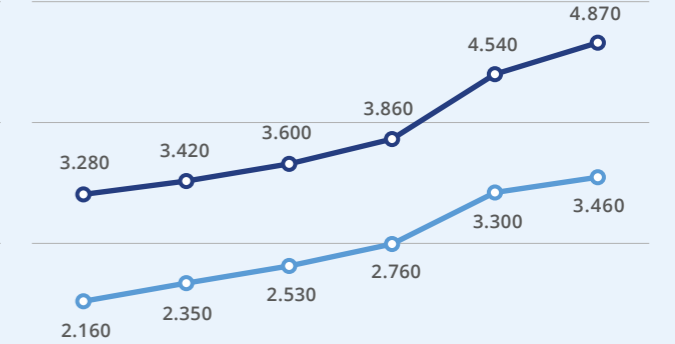


2017 2018 2019 2020 2021

■ Wohnungsgenehmigungen ■ Wohnungsfertigstellungen

Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²

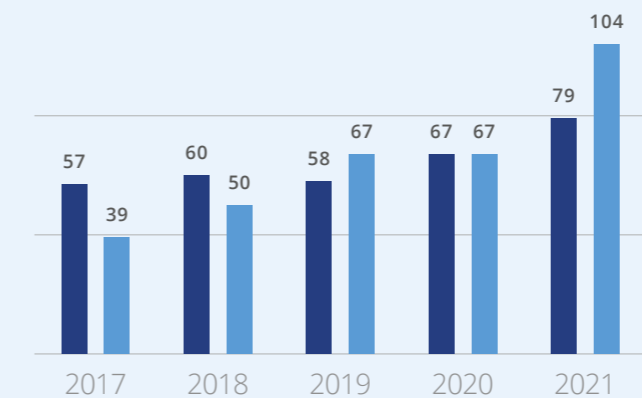


2017 2018 2019 2020 2021 1. Hj 2022

■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser*

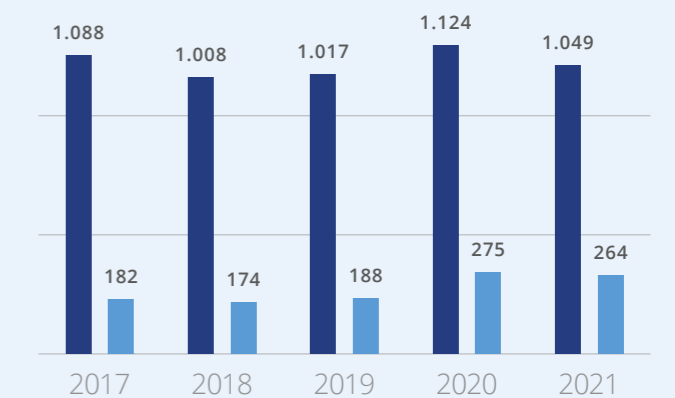


■ Kauffälle ■ Umsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg

*Zahlen beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser.

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



■ Kauffälle ■ Umsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg

Potsdam



Standort

Die Landeshauptstadt von Brandenburg profitiert von der Nähe zu Berlin. Sie ist allerdings auch ein attraktiver Wohnort und Sitz zahlreicher Behörden, Unternehmen der Filmindustrie und Forschungseinrichtungen. Daher steigt die Zahl der Bevölkerung, Haushalte und Beschäftigten in Potsdam seit Jahren. So sind in den letzten fünf Jahren die Haushalte um 8,4% gestie-

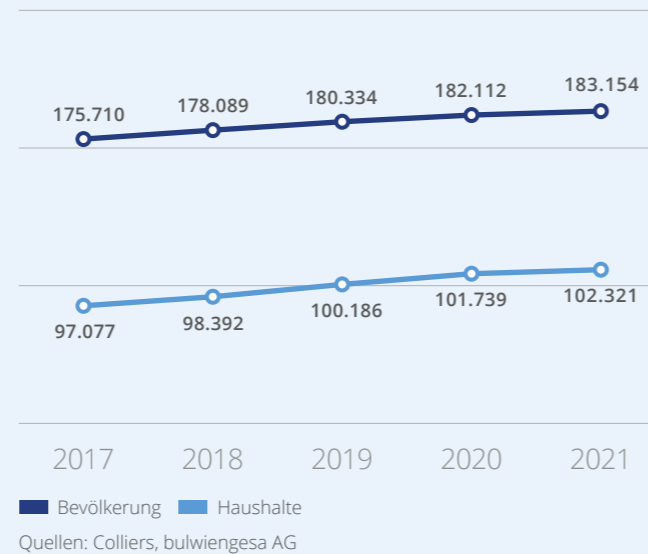
gen und dürften bis 2030 um weitere 11,4% zulegen. Die starke Nachfrage nach Wohnraum hat zuletzt zu einer steigenden Zahl an fertiggestellten Wohnungen geführt. Allerdings nahm die Zahl der Baugenehmigungen ab, sodass in Zukunft mit einem erhöhten Wohnungsdefizit gerechnet werden kann. Entsprechend hoch ist der Mietpreis- und Kaufpreisanstieg.

City Facts

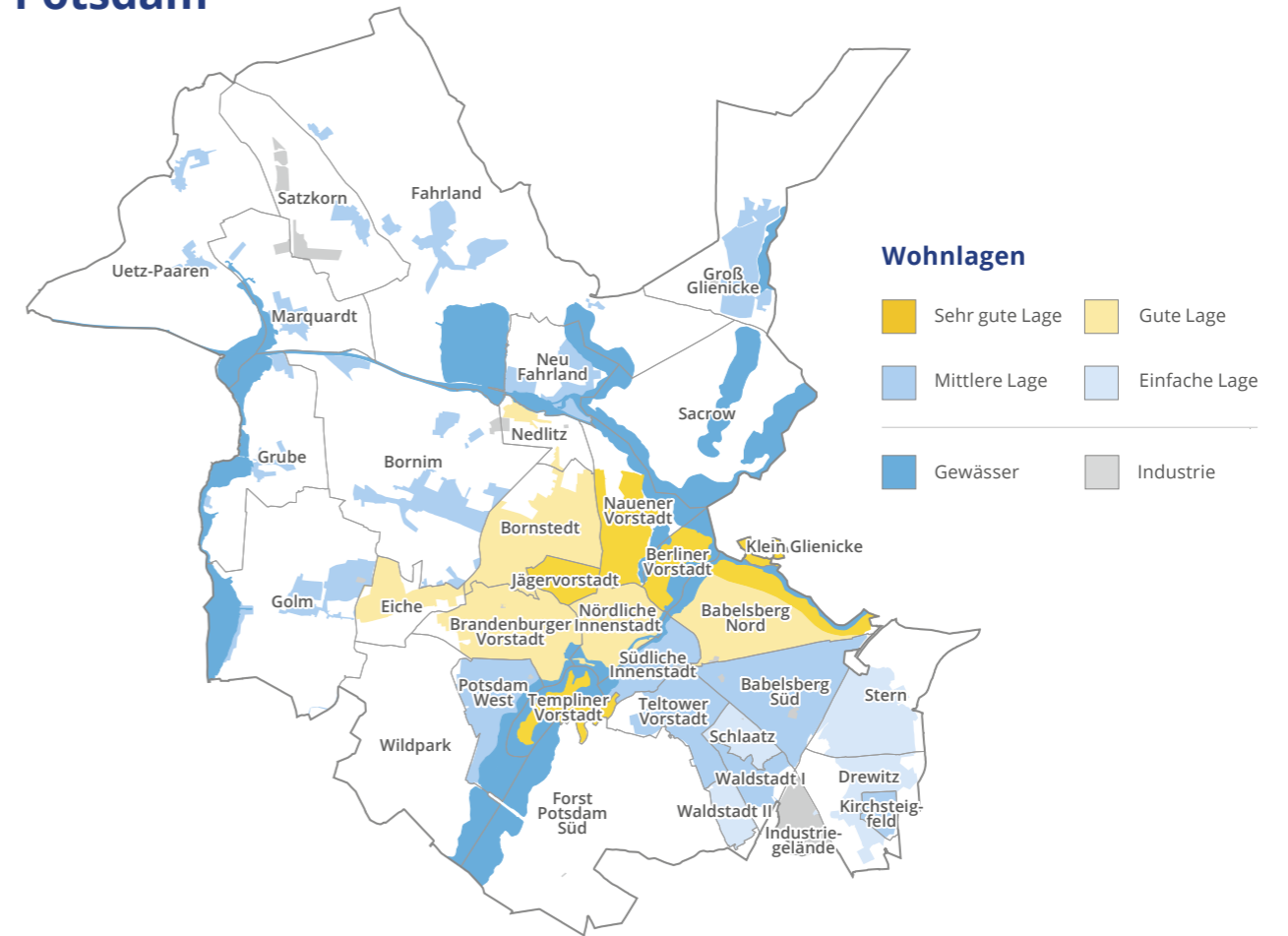
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	102.321 1,79
Haushalte letzte 5 Jahre	7.920 8,4%
Haushalte Prognose 2030	113.963 11,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	10.922
BIP letzte 5 Jahre p. a.	4,5%
BIP pro Beschäftigtem 2021	72.481 €
SVP-Beschäftigte 2021	87.748
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	6.308 7,7%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	24.148 € 99,7

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Potsdam



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,00 – 17,50	11,50 – 16,00	9,50 – 13,50	7,00 – 11,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	15,00 – 20,50	14,00 – 17,50	13,00 – 16,00	11,00 – 13,50
Trend	→	→	→	→
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	27,0 – 33,0	22,0 – 28,0	20,0 – 25,0	18,0 – 22,0
Trend	→	↘	↘	↘
Preis in €/m ²	3.300 – 4.800	2.900 – 4.000	2.300 – 3.300	2.000 – 2.900
Trend	→	↘	↘	↘
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	5.500 – 9.000	4.800 – 8.000	3.600 – 7.000	2.500 – 4.400
Trend	↘	↘	↘	↘
Neubau in €/m ²	6.500 – 13.500	6.000 – 10.000	5.500 – 7.500	4.200 – 6.000
Trend	→	→	→	→

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

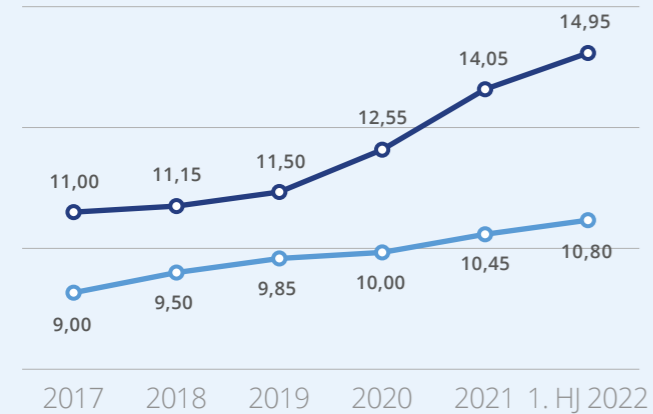
Potsdam

Überblick

Wohnungsbestand 2021	99.134
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.246
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.645
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	2.757
Mietangebote letztes Jahr	1.906
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	27,7
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	18,6
Anteil Wohnungen in MFH	83,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	73,9

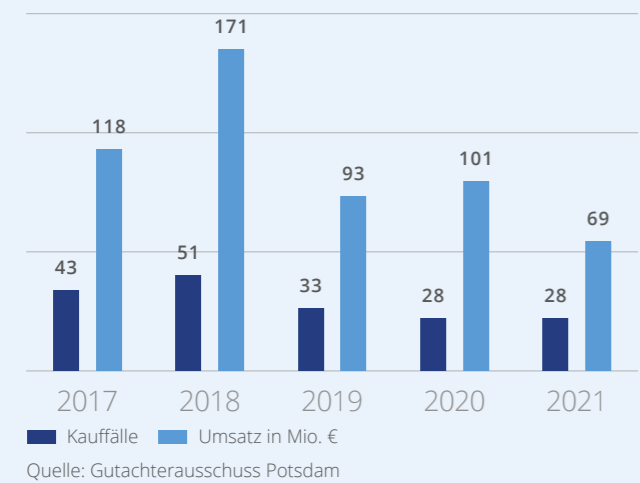
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



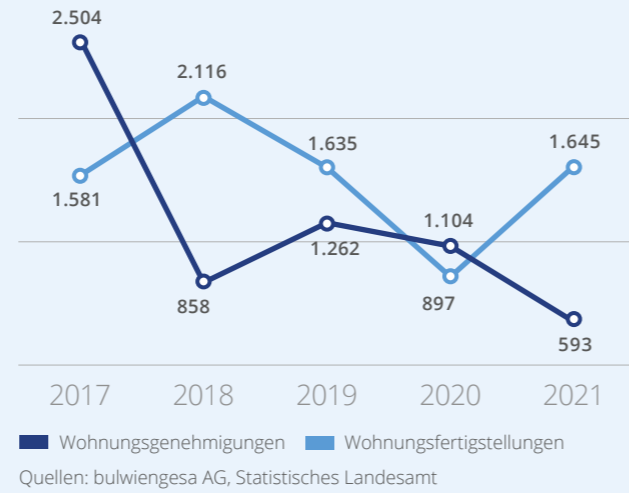
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



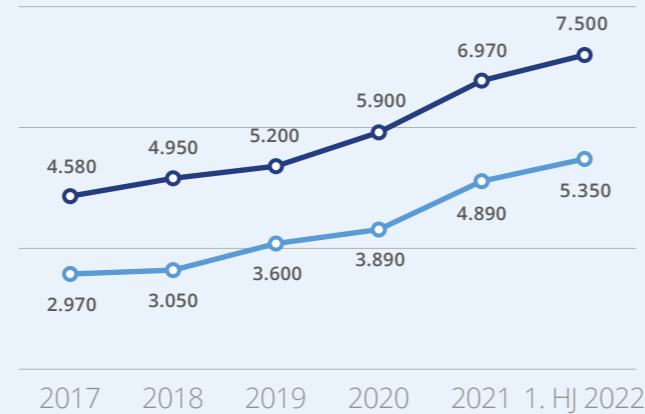
Quelle: Gutachterausschuss Potsdam

Wohnungsbau



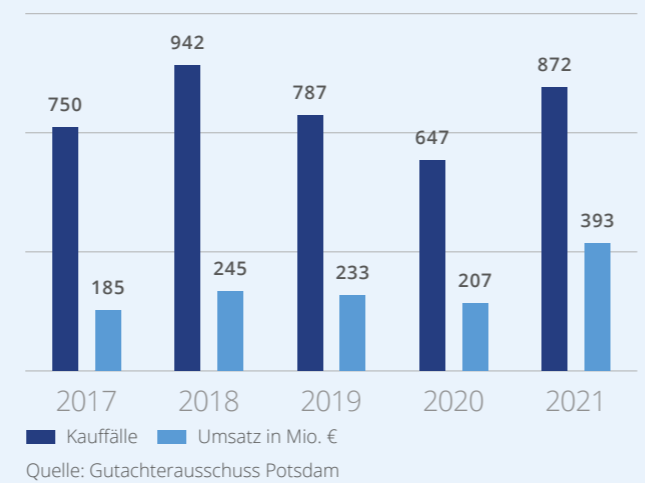
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Potsdam



Regensburg

Standort

Regensburg ist ein begehrter Wohn- und Arbeitsort für Studenten, Familien und die Generation 50 plus. Deshalb ist im Jahr 2021 die Bevölkerung durch Zuwanderung erneut gestiegen. Entsprechend stark war die Haushalts- und Beschäftigtenentwicklung mit einem Wachstum von über 4,6% bzw. 6,9% in den vergangenen fünf Jahren. Die Zahl der Fertigstellungen

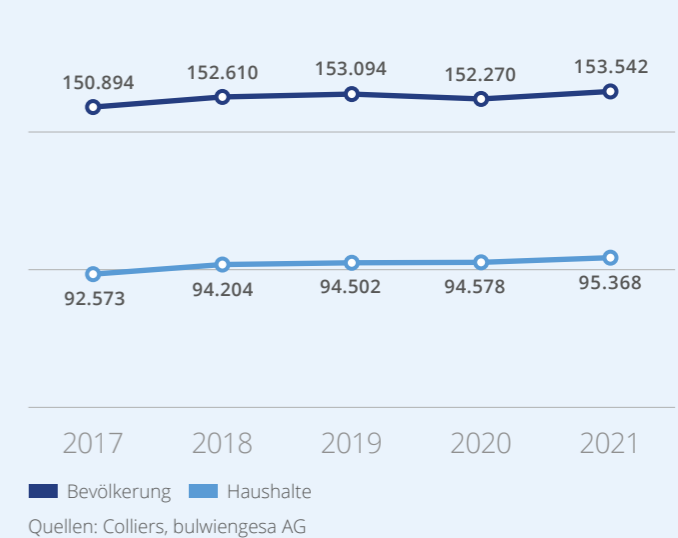
lag 2021 deutlich über der Zahl der Baugenehmigungen, sodass der Wohnungsmarkt gut intakt ist. Dies zeigt sich auch in einer moderaten Miet- und Kaufpreisentwicklung. Das Interesse an Wohn- und Geschäftshäusern ist im Jahr 2021 nochmals deutlich gestiegen und weist einen der stärksten Umsatzanstiege auf (+90% auf 198 Mio. €).

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	95.368 1,61
Haushalte letzte 5 Jahre	4.179 4,6%
Haushalte Prognose 2030	98.117 2,9%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	14.686
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,9%
BIP pro Beschäftigtem 2021	84.867 €
SVP-Beschäftigte 2021	126.138
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	8.118 6,9%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	26.268 € 108,5

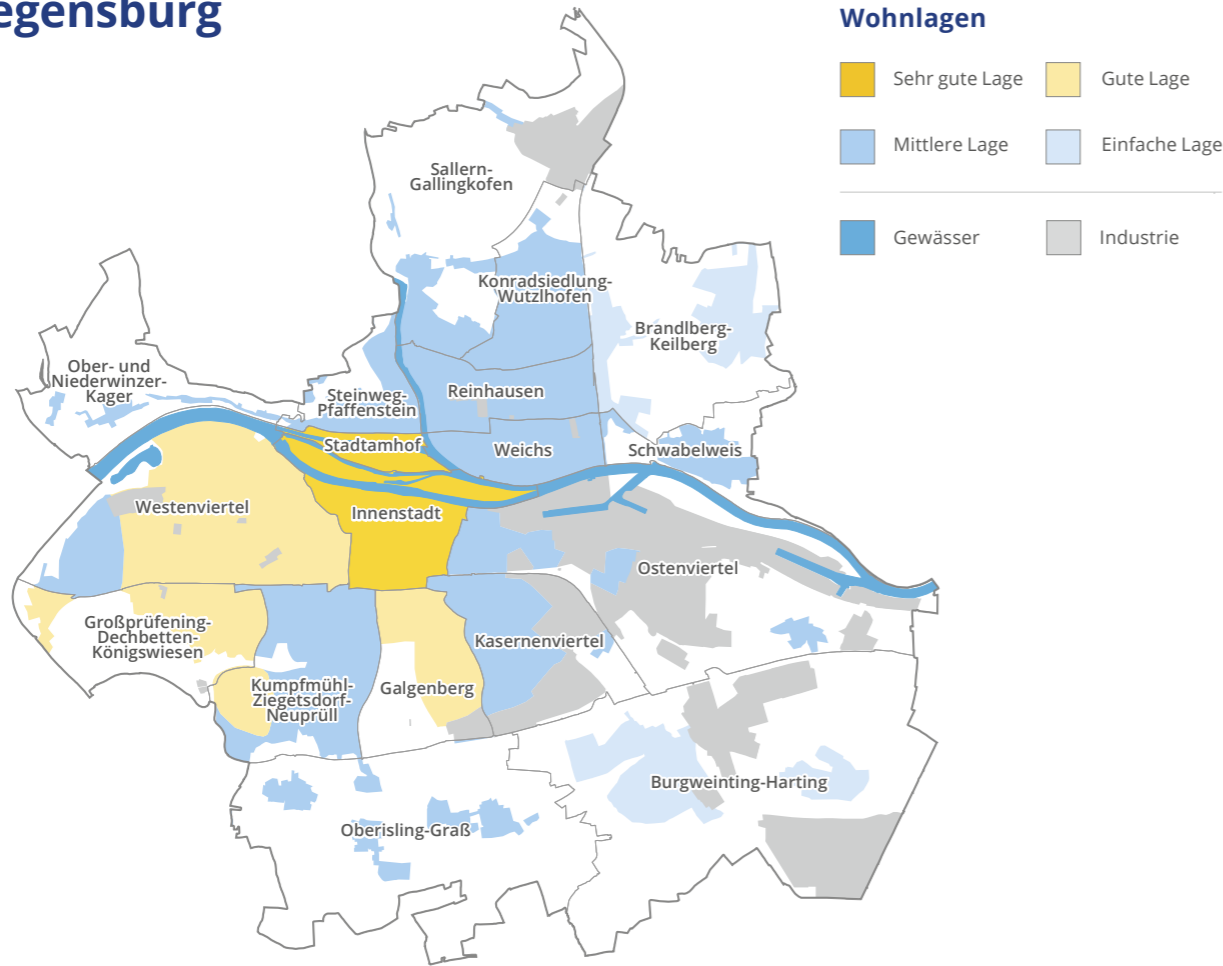
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Regensburg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,00 - 17,50	11,50 - 15,00	10,00 - 13,50	8,00 - 12,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	15,00 - 19,50	14,00 - 17,50	13,00 - 16,00	11,00 - 13,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	26,5 - 32,5	25,5 - 29,5	23,5 - 26,5	21,5 - 24,5
Trend	↘	↘	↘	↘
Preis in €/m ²	4.150 - 5.950	3.100 - 4.900	2.200 - 3.200	1.650 - 2.800
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	5.000 - 7.700	5.000 - 7.000	4.000 - 6.000	2.800 - 5.500
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	6.500 - 8.800	6.300 - 8.300	5.600 - 7.000	4.500 - 6.000
Trend	→	→	→	→

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

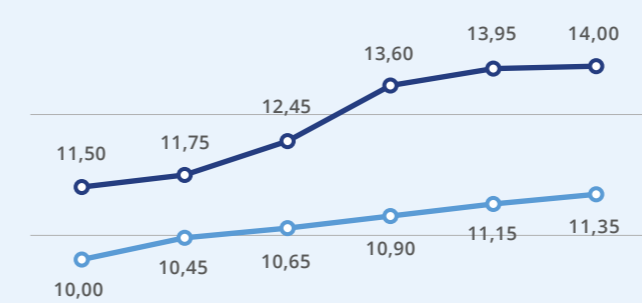
Regensburg

Überblick

Wohnungsbestand 2021	95.300
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	997
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1008
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	3.858
Mietangebote letztes Jahr	5.707
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	40,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	59,8
Anteil Wohnungen in MFH	81,9%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	73,3

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²

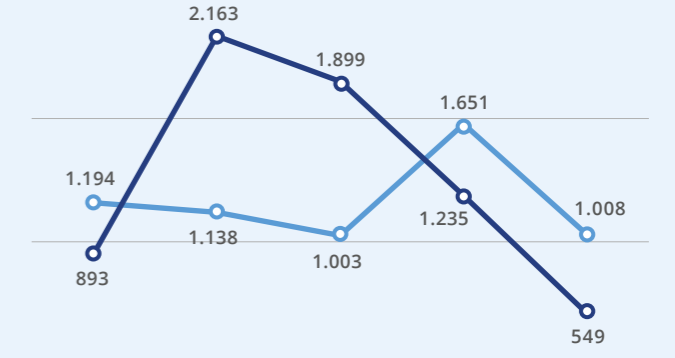


2017 2018 2019 2020 2021 1. Hj 2022

■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

Wohnungsbau

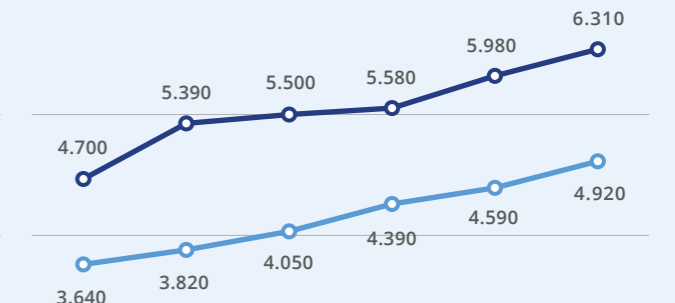


2017 2018 2019 2020 2021

■ Wohnungsgenehmigungen ■ Wohnungsfertigstellungen

Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²

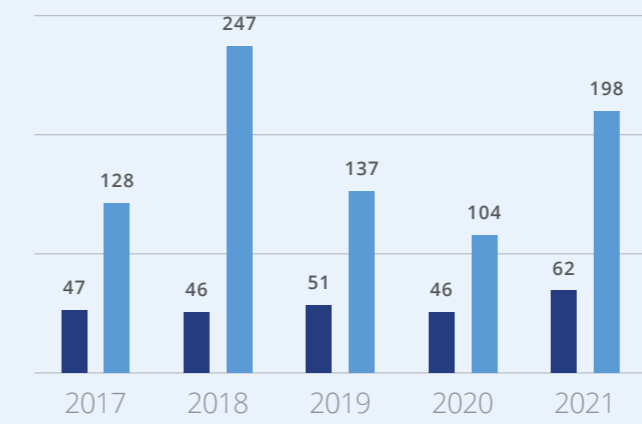


2017 2018 2019 2020 2021 1. Hj 2022

■ Neubau ■ Bestand

Quelle: Value AG

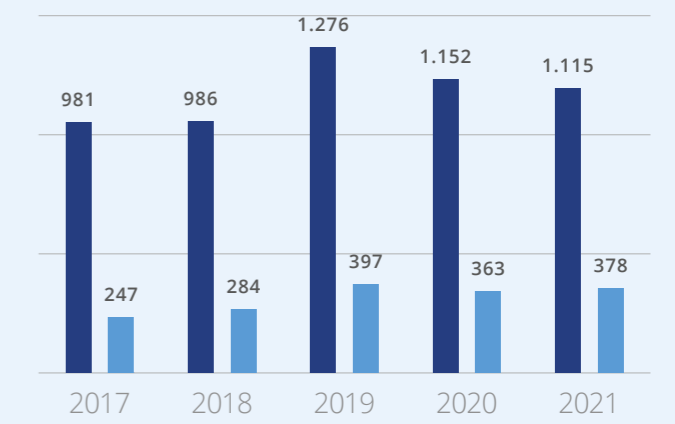
Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



■ Kauffälle ■ Umsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Regensburg

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



■ Kauffälle ■ Umsatz in Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Regensburg

Stuttgart



Standort

Die kleinste der sieben A-Städte liegt in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Entsprechend hoch war in den vergangenen fünf Jahren der Beschäftigungszuwachs von 7,8%. Trotzdem leidet die Stadt seit zwei Jahren unter einem Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang. Obwohl die Zahl der Wohnungsgenehmigungen erneut zunahm,

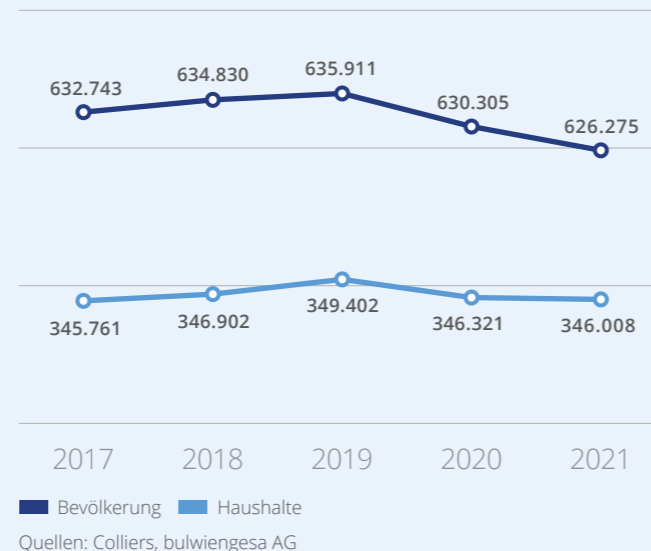
reicht die Neubautätigkeit nicht aus, den Bedarf zu decken. In Relation zur Bevölkerung wurden je 1.000 Einwohner nur 4,9 Wohnungen fertiggestellt. Nach großen Preisanstiegen in den vergangenen Jahren zeigt der Neubau zur Miete und zum Kauf aktuell eine Seitwärtsbewegung an, während Bestandsgebäude sich weiterhin verteuern.

City Facts

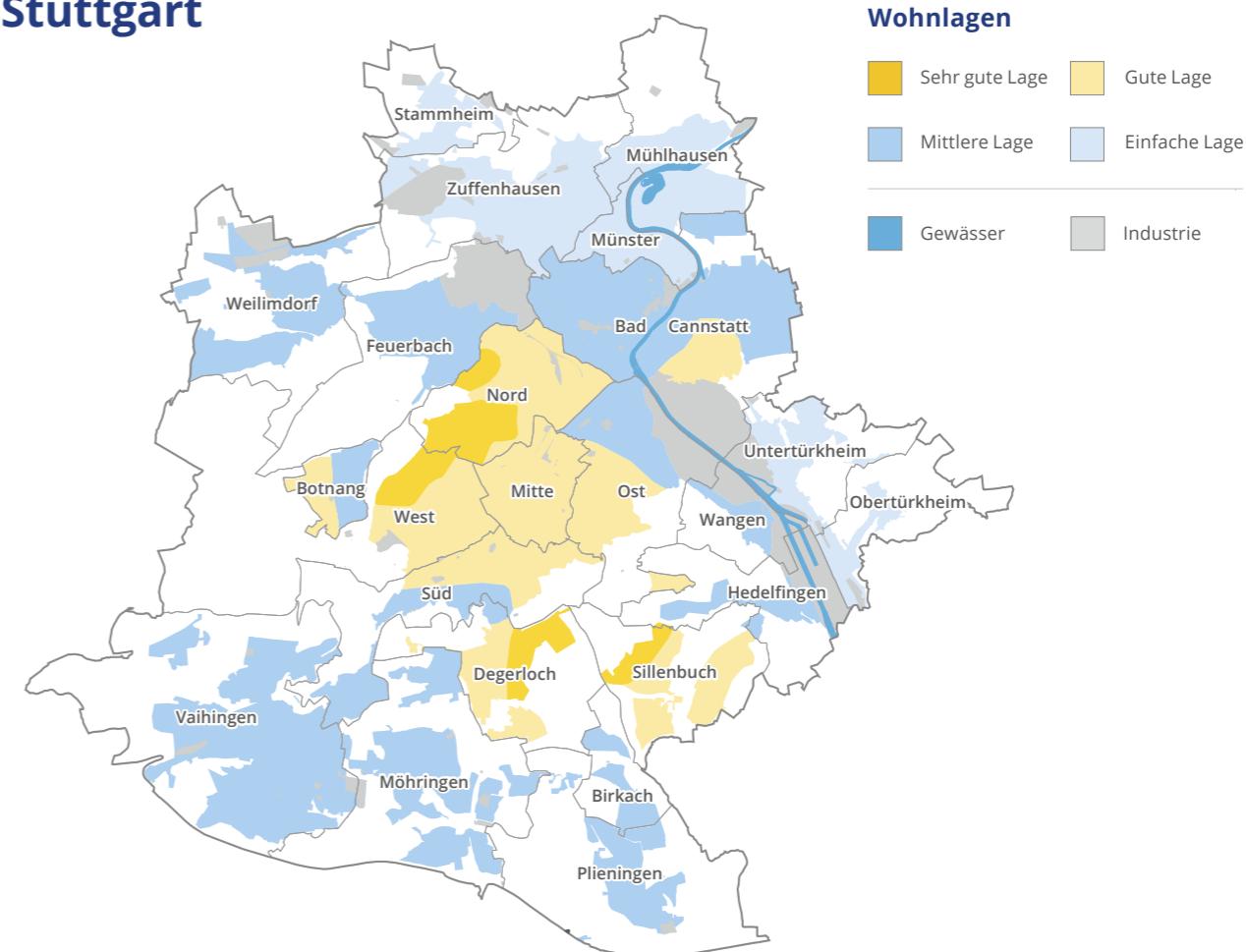
Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	346.008 1,81
Haushalte letzte 5 Jahre	4.686 2,7%
Haushalte Prognose 2030	352.237 1,8%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	45.915
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,5%
BIP pro Beschäftigtem 2021	109.254 €
SVP-Beschäftigte 2021	427.401
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	30.885 7,8%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	27.245 € 112,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Stuttgart



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	16,50 – 23,00	14,50 – 22,50	12,00 – 18,00	10,50 – 17,00
Trend	↗	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	21,00 – 26,50	18,00 – 23,50	15,00 – 19,50	12,50 – 17,00
Trend	→	→	→	→
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	28,0 – 34,0	26,0 – 30,0	20,0 – 24,0	18,0 – 23,0
Trend	→	→	→	→
Preis in €/m ²	4.600 – 6.400	3.900 – 5.500	2.700 – 3.900	2.100 – 3.200
Trend	↘	↘	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	8.300 – 12.000	5.500 – 9.400	5.000 – 8.000	4.000 – 5.400
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m ²	9.200 – 15.000	8.100 – 12.200	5.900 – 9.000	5.500 – 8.000
Trend	↗	↗	→	→

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

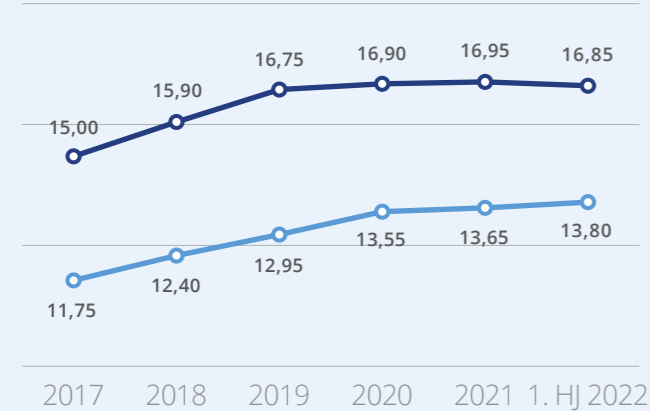
Stuttgart

Überblick

Wohnungsbestand 2021	317.686
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.705
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.517
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	8.039
Mietangebote letztes Jahr	12.675
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	23,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	36,6
Anteil Wohnungen in MFH	84,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	77,8

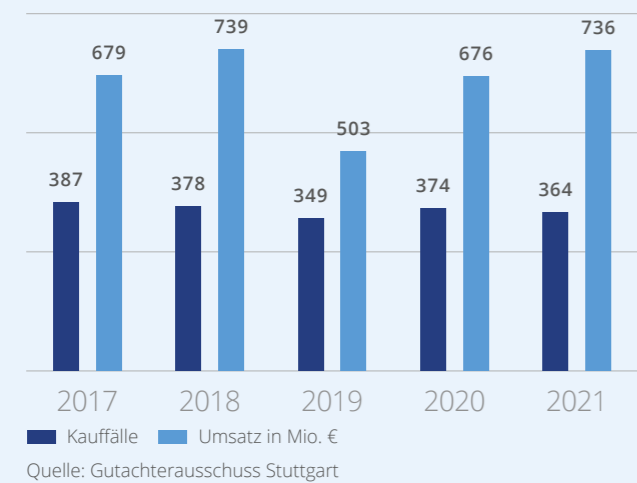
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



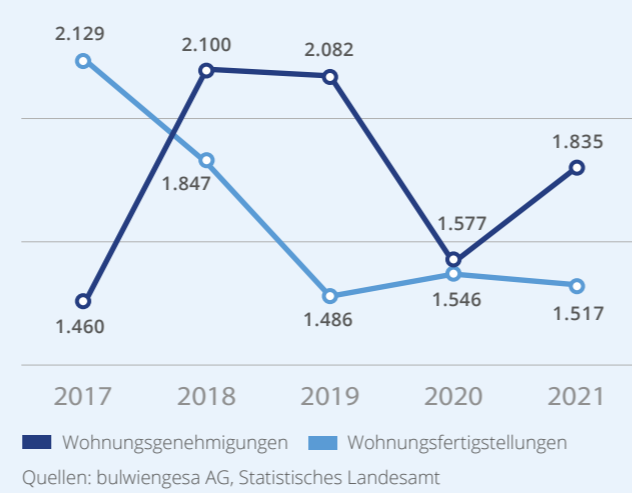
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



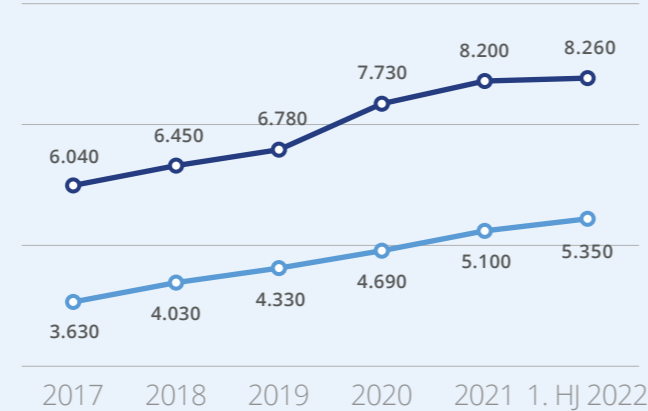
Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart

Wohnungsbau



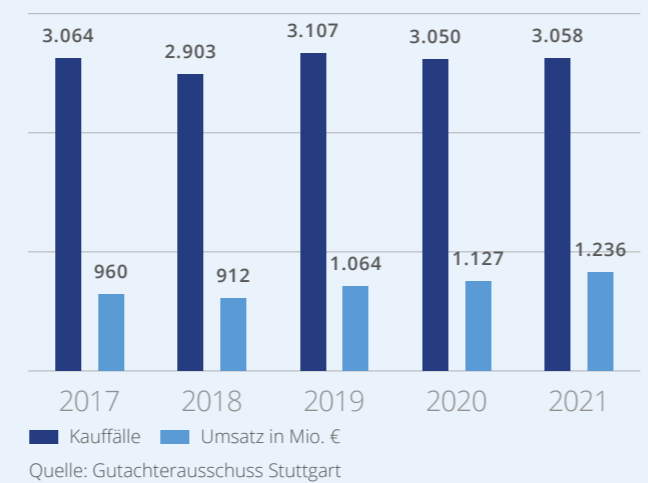
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart



Wiesbaden

Standort

Wiesbaden ist der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des westlichen Rhein-Main-Gebiets sowie Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum. Behörden, Großunternehmen sowie eine Vielzahl von mittleren und kleineren Unternehmen ziehen immer mehr Beschäftigte in die Stadt. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Beschäftigten mit einem Wach-

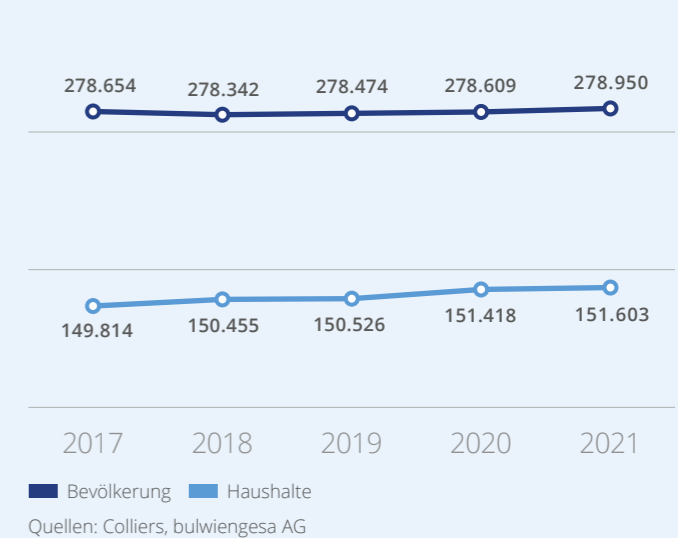
tum von 8,2% überdurchschnittlich stark gewachsen. Entsprechend positiv hat sich auch die Bevölkerung entwickelt. Die Kaufkraft liegt mit 11% über dem Bundesdurchschnitt. Trotzdem sind Miet- und Kaufpreise deutlich günstiger als in der rund 40 Kilometer von Frankfurt am Main entfernten Stadt.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	151.603 1,84
Haushalte letzte 5 Jahre	2.345 2,5%
Haushalte Prognose 2030	156.833 3,4%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	16.930
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,2%
BIP pro Beschäftigtem 2021	99.638 €
SVP-Beschäftigte 2021	140.610
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	10.686 8,2%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	26.872 € 111,0

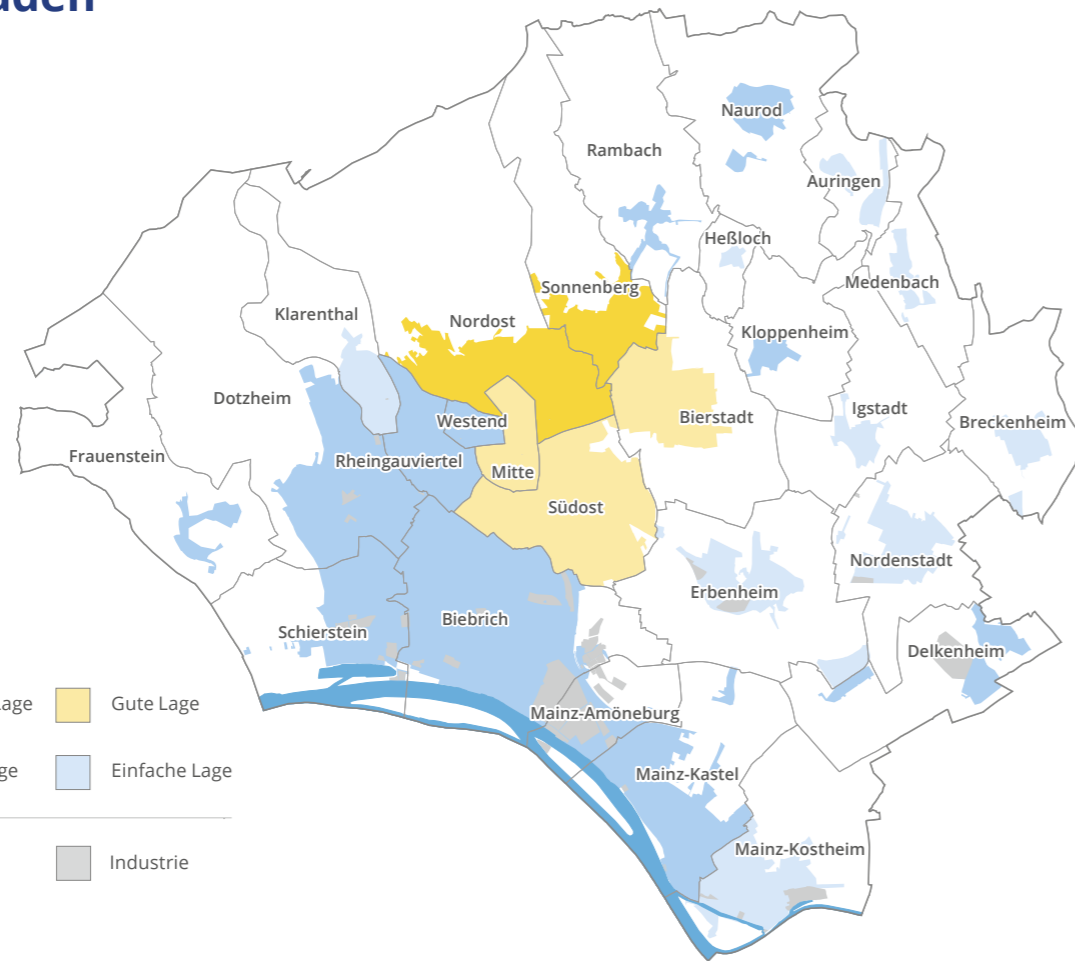
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Wiesbaden



Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	12,50 – 19,50	11,50 – 15,50	10,00 – 13,50	8,50 – 12,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	16,00 – 22,00	15,50 – 18,50	12,00 – 16,50	11,50 – 15,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	26,5 – 32,0	24,0 – 29,0	21,0 – 26,0	19,5 – 24,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	4.000 – 5.100	3.100 – 3.900	2.600 – 3.300	2.100 – 2.600
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	5.000 – 9.500	4.400 – 7.200	3.800 – 5.400	3.000 – 4.700
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	7.700 – 11.500	7.000 – 9.300	5.500 – 6.800	4.500 – 5.600
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Wiesbaden

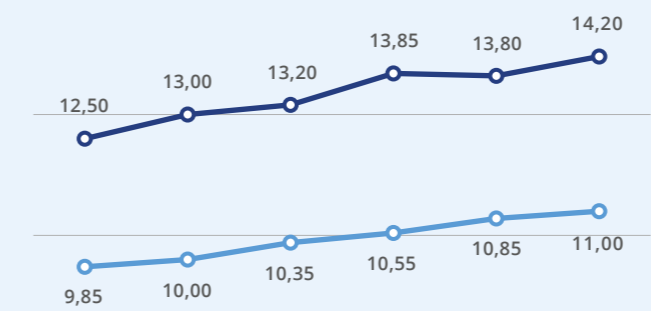
Wiesbaden

Überblick

Wohnungsbestand 2021	144.554
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	902
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.636
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	5.943
Mietangebote letztes Jahr	7.003
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	39,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	46,2
Anteil Wohnungen in MFH	78,7%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	83,9

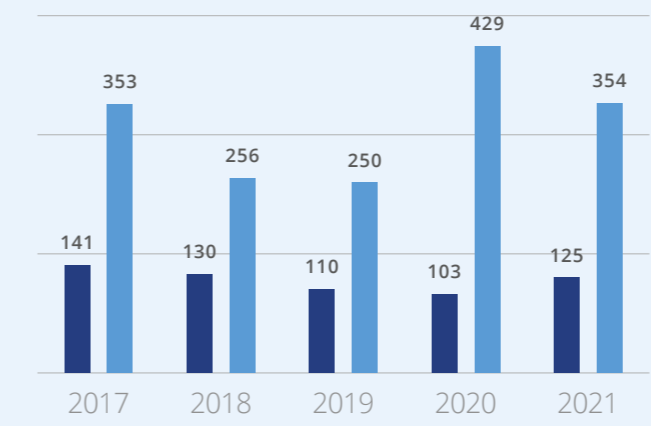
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



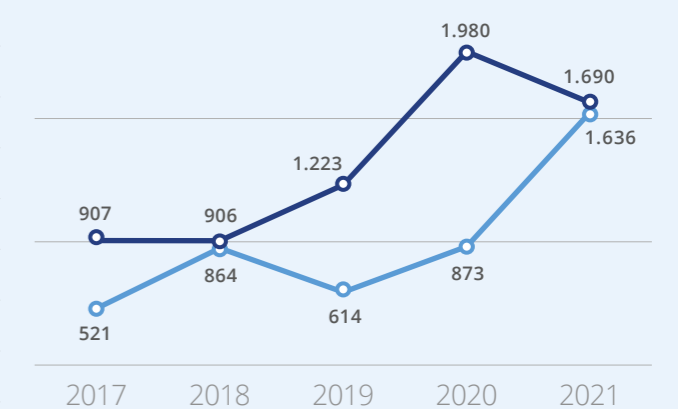
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



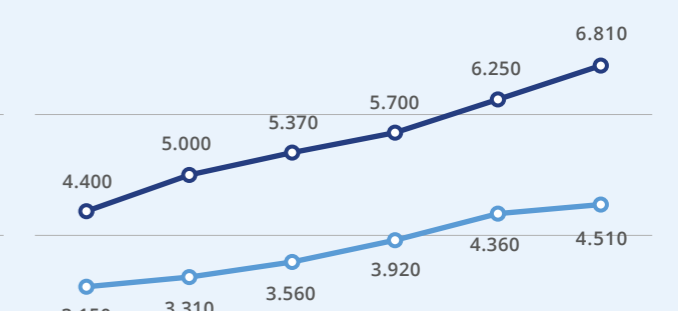
Quelle: Gutachterausschuss Wiesbaden

Wohnungsbau



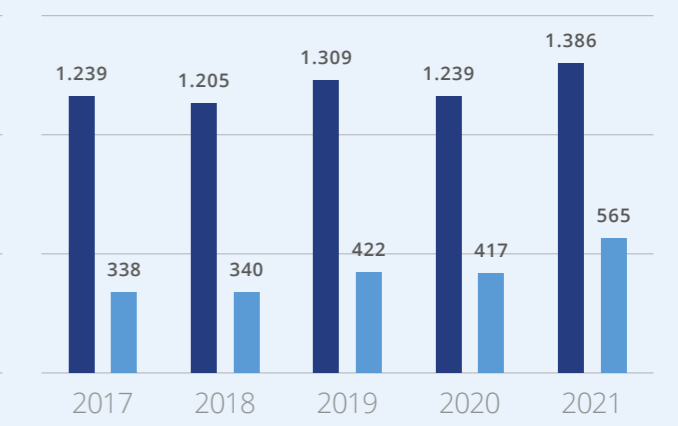
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Wiesbaden

Wolfsburg



Standort

In Wolfsburg hat der Automobilkonzern Volkswagen mit knapp 119.000 Beschäftigten seinen Hauptsitz. Trotzdem war die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den letzten Jahren nahezu konstant und dürfte in Zukunft leicht sinken. Zum ersten Mal seit 2010 lag die Zahl der Wohnungsfertigstellungen über der Zahl der Baugenehmigungen und war sogar dop-

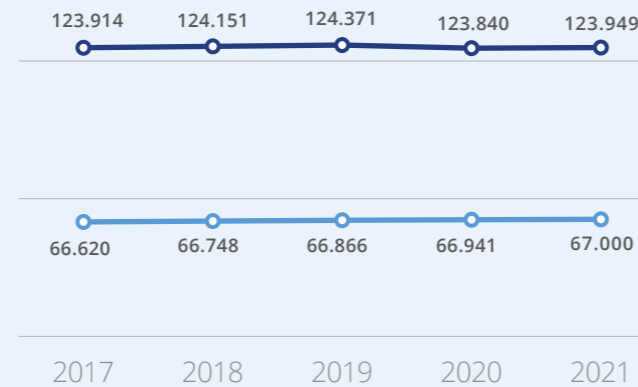
pelt so hoch wie im Schnitt der letzten zehn Jahre. Miet- und Kaufpreise verzeichneten moderate Wachstumsraten, wobei Bestandsgebäude minimal stärker zulegten. Der Investmentmarkt konnte noch einmal zulegen und zeigte bei gleicher Anzahl an Kauffällen bei Wohn- und Geschäftshäusern einen deutlichen Zuwachs des Transaktionsvolumens.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	67.000 1,85
Haushalte letzte 5 Jahre	739 0,9%
Haushalte Prognose 2030	65.350 -2,5%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	6.377
BIP letzte 5 Jahre p. a.	0,8%
BIP pro Beschäftigtem 2021	173.121 €
SVP-Beschäftigte 2021	118.949
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	-899 -0,8%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	27.198 € 112,3

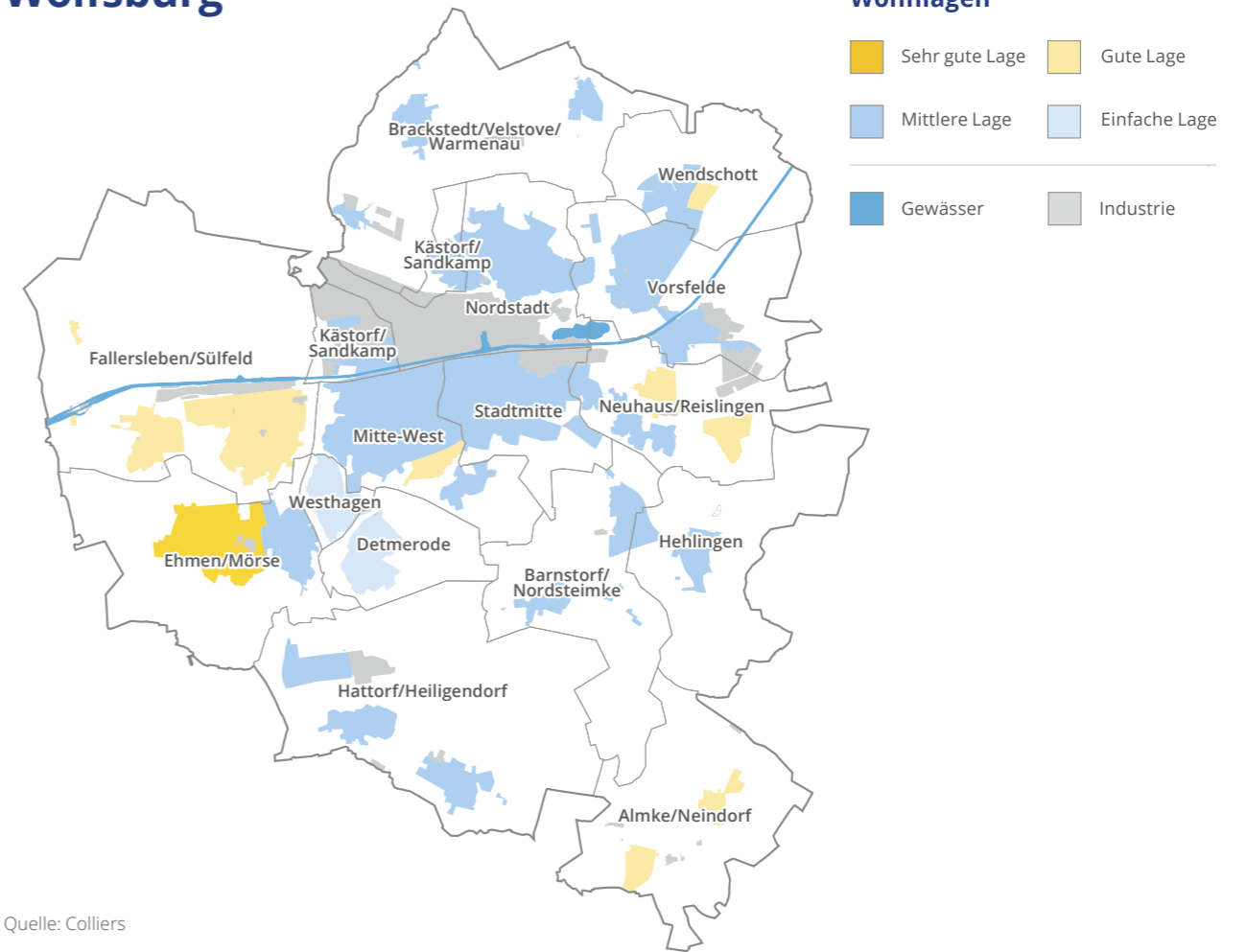
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Wolfsburg



	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	9,50 – 14,00	9,00 – 13,00	8,00 – 11,00	7,00 – 9,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau Erstvermietung in €/m ²	12,00 – 14,00	11,50 – 13,50	11,00 – 13,00	10,50 – 11,00
Trend	➔	➔	➔	➔
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	18,5 – 23,0	15,5 – 21,0	14,0 – 19,0	13,0 – 17,0
Trend	➔	➔	➔	➔
Preis in €/m ²	2.150 – 3.000	1.550 – 2.600	1.250 – 1.950	700 – 1.350
Trend	➔	➔	➔	➔
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	3.200 – 4.000	2.900 – 3.700	2.300 – 3.400	2.000 – 2.800
Trend	➔	➔	➔	➔
Neubau in €/m ²	3.700 – 4.600	3.500 – 4.300	3.600 – 4.000	2.900 – 3.400
Trend	➔	➔	➔	➔

▲ positiv ▲ steigend ➔ stabil ▼ fallend ▼ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg

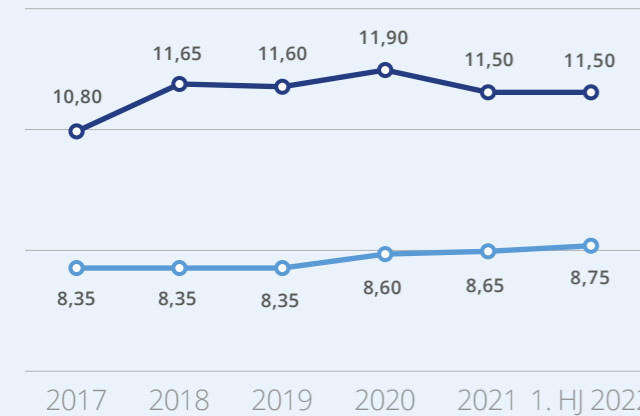
Wolfsburg

Überblick

Wohnungsbestand 2021	68.742
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	678
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.646
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	1.993
Mietangebote letztes Jahr	3.147
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	29,8
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	47,0
Anteil Wohnungen in MFH	63,3%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	89,2

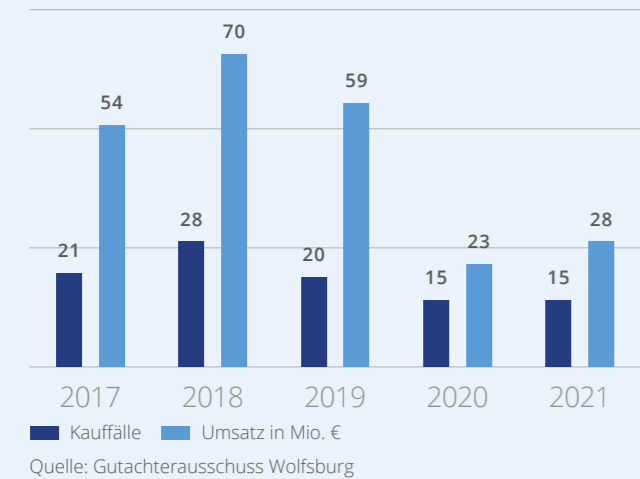
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



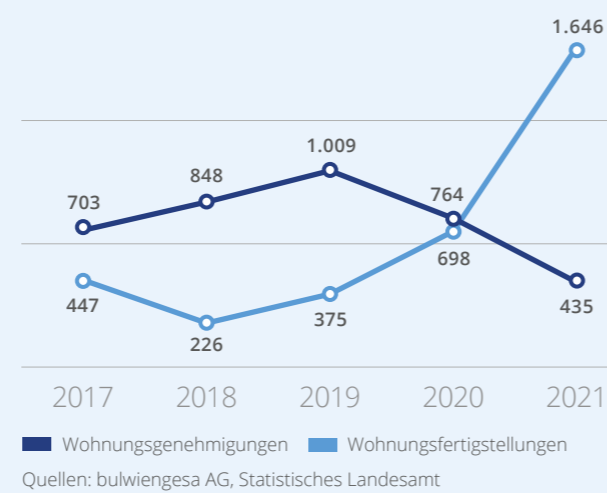
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



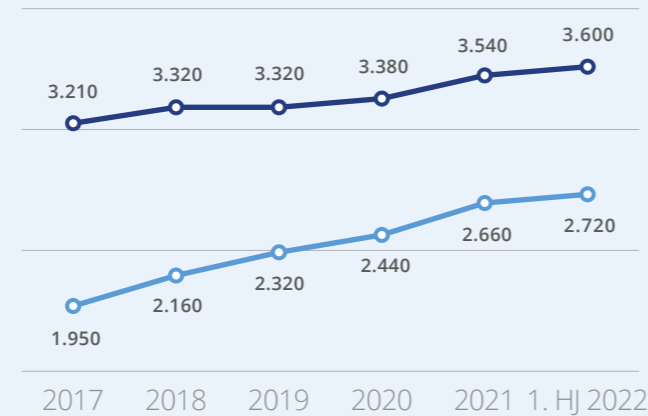
Quelle: Gutachterausschuss Wolfsburg

Wohnungsbau



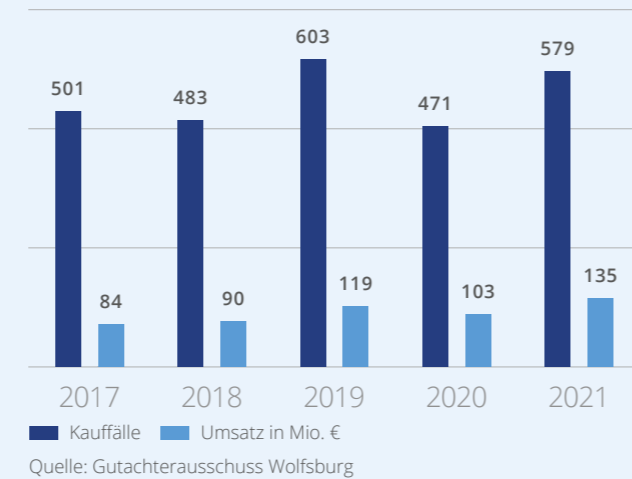
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Wolfsburg



Würzburg

Standort

Würzburg ist ein bedeutender Hochschulstandort in Nordbayern. Seit 2011 gewann die Stadt durch Zuzüge kontinuierlich Einwohner hinzu. Seit zwei Jahren stagniert die Einwohnerzahl, während die Zahl der Haushalte leicht steigt. Die Zahl der Baugenehmigungen nahm wieder deutlich zu. Die Mieten und Kaufpreise sind kontinuierlich gestiegen, wobei die

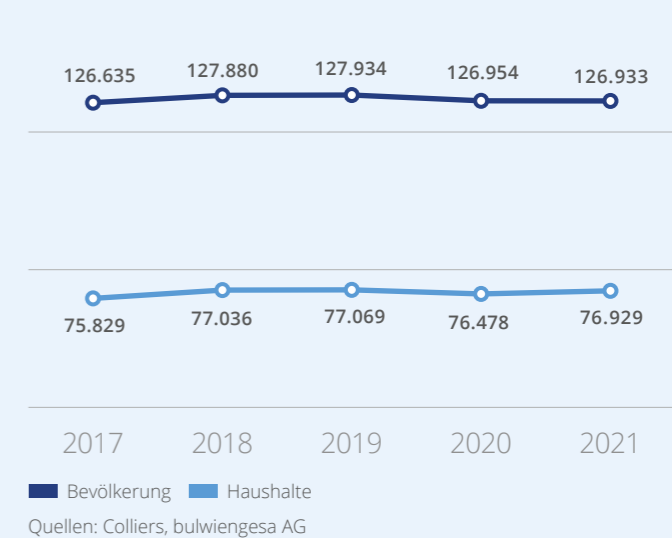
Kaufpreise für Bestandseigentumswohnungen in der ersten Jahreshälfte 2022 erneut deutlich anzogen. Der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser zeigte deutliche Zuwächse im Transaktionsvolumen und deutet auf Preissteigerungen hin.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	76.929 1,65
Haushalte letzte 5 Jahre	1.923 2,9%
Haushalte Prognose 2030	77.414 0,6%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	12.016
BIP letzte 5 Jahre p. a.	3,1%
BIP pro Beschäftigtem 2021	69.379 €
SVP-Beschäftigte 2021	92.693
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	6.225 7,2%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	25.598 € 105,7

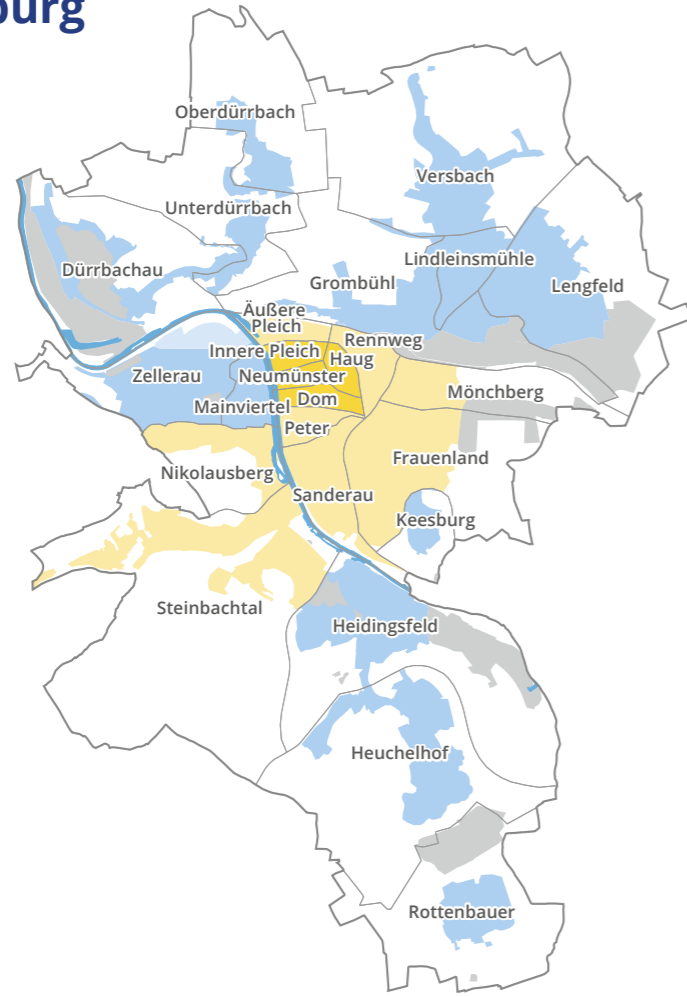
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Würzburg



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	13,50 - 17,00	12,00 - 14,50	9,50 - 13,50	8,50 - 11,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m ²	14,50 - 17,00	14,00 - 16,50	11,50 - 14,50	13,00 - 14,50
Trend	↗	↗	↗	↗
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	23,5 - 28,5	20,5 - 25,5	18,0 - 22,0	17,0 - 20,0
Trend	↘	↘	↘	↘
Preis in €/m ²	2.950 - 4.650	2.750 - 4.350	2.300 - 3.500	1.500 - 2.750
Trend	→	→	→	→
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	4.300 - 5.700	3.800 - 4.900	3.000 - 4.900	2.800 - 4.000
Trend	→	→	→	→
Neubau in €/m ²	4.500 - 5.900	4.200 - 5.500	4.000 - 5.300	3.800 - 4.800
Trend	→	→	→	→

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

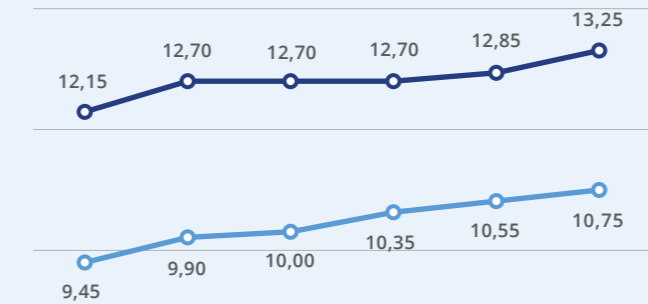
Würzburg

Überblick

Wohnungsbestand 2021	79.524
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	475
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	347
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	3.081
Mietangebote letztes Jahr	3.848
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	40,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	50,0
Anteil Wohnungen in MFH	79,1%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	75,6

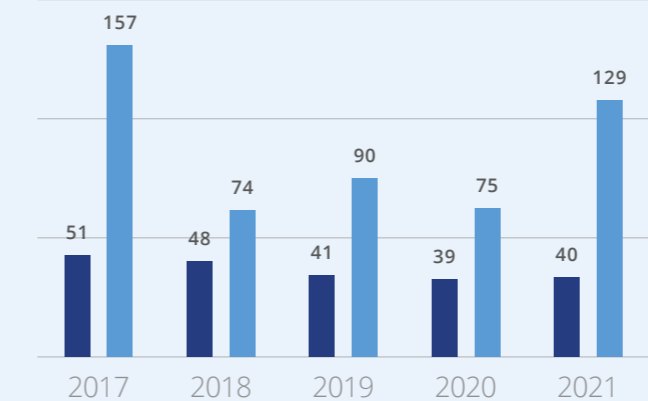
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



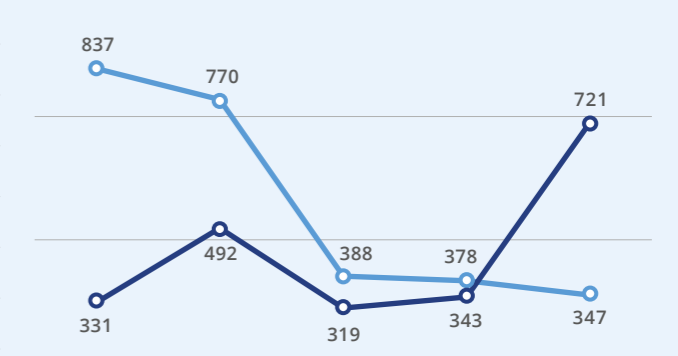
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



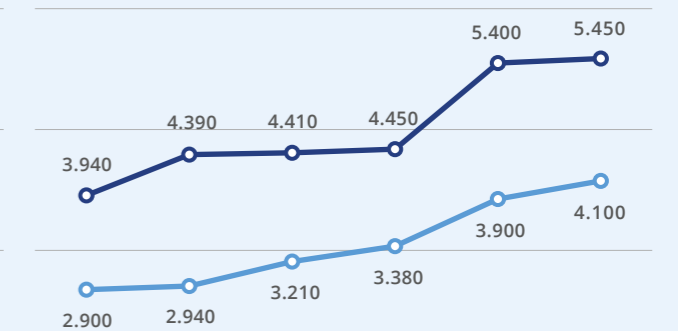
Quelle: Gutachterausschuss Würzburg

Wohnungsbau



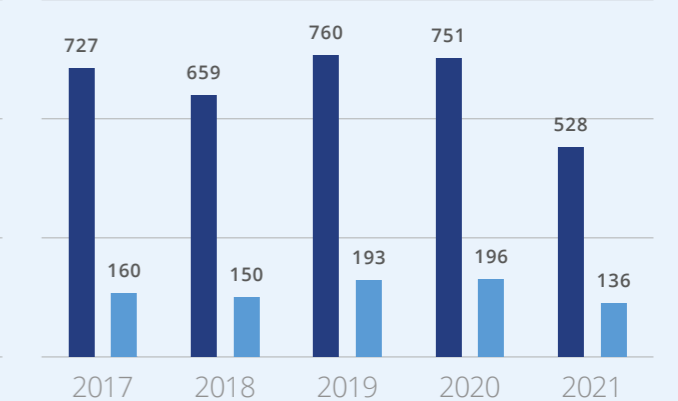
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Würzburg

Quellenverzeichnis

Oxford Economics

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

bulwiengesa AG

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

Value AG

- Mieten
- Kaufpreise
- Anzahl Angebote

Zusammenfassung Datenquellen

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

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

Zusammenfassung Gutachterausschüsse

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

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

Standorte

BERLIN

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

DRESDEN

Trompeterstraße 5
01069 Dresden
Tel. +49 351 897320-02

DÜSSELDORF

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

FRANKFURT

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

HAMBURG

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

KÖLN

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

LEIPZIG

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

MÜNCHEN

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

NÜRNBERG

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

STUTT GART

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

Bildnachweise

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

Copyright © 2022 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. Wie die Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre / diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre / dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2022 Alle Rechte vorbehalten.



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

