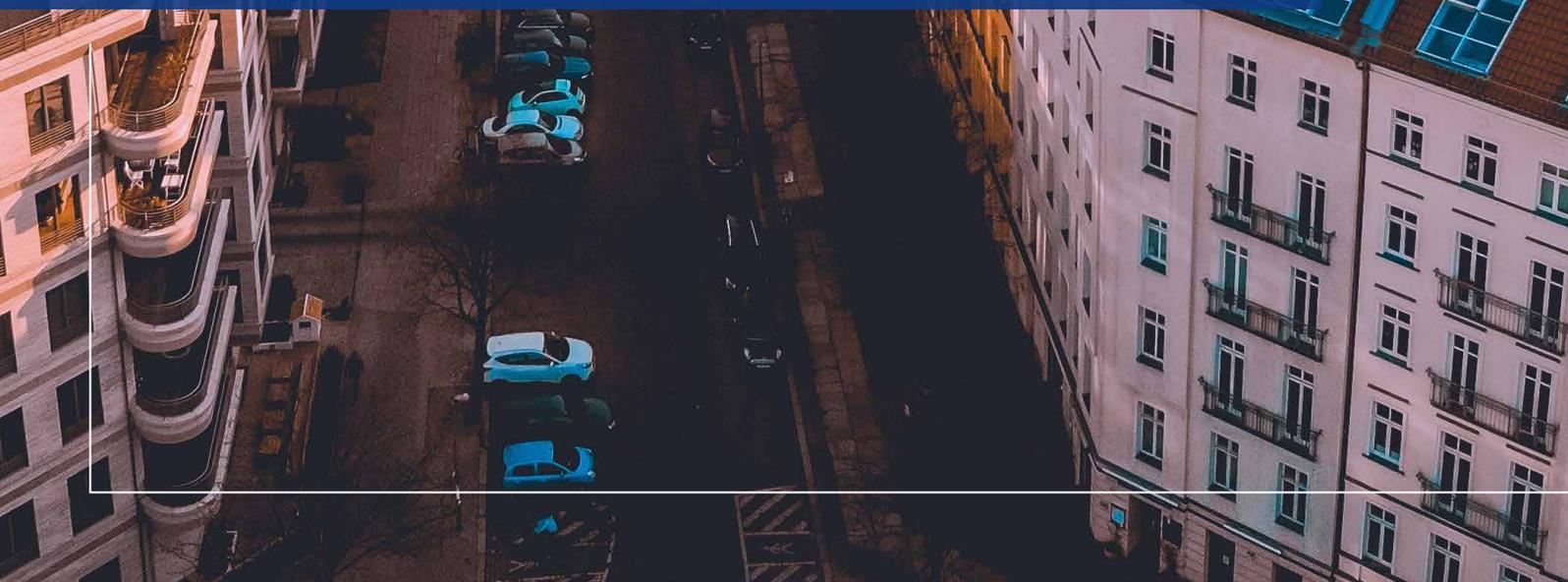


An aerial photograph of a city skyline, featuring a prominent tower with a spherical top (the CN Tower) and various skyscrapers in the background. The foreground shows a dense urban area with multi-story buildings and a street with parked cars.

2024/2025

Wohnungsmarkt Deutschland

Fakten, Trends & Ausblick



Colliers

Residential Germany



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

Market Intelligence & Foresight



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



Dr. Tobias Dichtl
Co-Head of Market Intelligence
& Foresight | Germany
tobias.dichtl@colliers.com
+49 69 719192-29



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



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

ESG Services



Till Johannes Brühöfener-McCourt
Head of ESG Services | Germany
till.mccourt@colliers.com
+49 30 202993-41

Wohnen bleibt auf neuem Preisniveau dank positiver Rahmenbedingungen attraktiv

Hohe Nachfrage bei zu geringem Angebot bietet Mietsteigerungspotenzial in allen Segmenten

82,7 Mio. Einwohner

zum Zensus-Stichtag 2022
1,36 Mio. Personen weniger als in der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung angenommen (- 1,6 %)

+ 413.000 Haushalte

in den 50 größten Städten bis 2035
Wachstum von + 3 %

663.000 Personen

Nettozuwanderung im Jahr 2023
799.000 weniger als im Vorjahr mit 1,45 Mio. Personen

+ 7 % für Bestandswohnungen

Mietanstieg in den 50 größten Städten
in den letzten 12 Monaten bis Q2/2024

+ 8 % für Neubauwohnungen

Mietanstieg in den 50 größten Städten
in den letzten 12 Monaten bis Q2/2024

- 4 % Mietangebote

in den 50 größten Städten
in den letzten 12 Monaten
sogar - 30 % seit 2021

294.400

Wohnungsfertigstellungen 2023
- 0,3 % zum Vorjahr

260.100

Wohnungsgenehmigungen 2023
- 27 % zum Vorjahr

826.700

Überhang genehmigter und bisher nicht gebauter Wohnungen
Rückgang im Jahr 2023 um - 58.000 zum Vorjahr

225.000

Wohnungsfertigstellungen Prognose 2024
- 27 % zum Vorjahr

Haushaltswachstum bleibt der langfristige Treiber der Wohnungsmärkte

Im Zuge der Veröffentlichung der Zensusergebnisse im Juni 2024 wurde die Einwohnerzahl mit Stand 2022 deutlich nach unten korrigiert. 82,7 Mio. Einwohner bedeuten 1,36 Mio. Personen bzw. 1,6 Prozent weniger in Deutschland lebende Personen als in der bisherigen Bevölkerungsfortschreibung angenommen. Dies wird zukünftig teils deutliche Auswirkungen auf kommunaler Ebene haben – bspw. bei der Planung neuer Wohnungen, Infrastrukturmaßnahmen oder Versorgungseinrichtungen.

Nichtsdestotrotz sind die Megatrends Demografie und Urbanisierung weiterhin intakt und eine positive Basis für das Wohnimmobiliensegment. Der in den Vorjahren beobachtete Bevölkerungsdruck aufgrund von Migrationsbewegung hat sich im Jahr 2023 zwar wieder etwas abgeschwächt und lag mit rund 663.000 Personen Nettozuwanderung in etwa auf dem Niveau des langjährigen Mittels. Die langfristigen Prognosen sehen jedoch ein weiteres Wachstum der Bevölkerung- und Haushaltszahlen, insbesondere in den Ballungsgebieten. So wird bis zum Jahr 2035 eine weitere Zunahme der Haushalte um 413.000 in den größten 50 Städten vorhergesagt, was in weiter steigender Nachfrage nach Wohnraum resultieren wird, bei angespannter Angebotsituation.

Einbruch im Wohnungsbau blieb 2023 noch aus – negativer Ausblick für Neubauaktivitäten in den nächsten Jahren bei weiter hoher Mietdynamik

Auch im Jahr 2023 wurde das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr (davon 100.000 Sozialwohnungen) nicht erreicht und wird auch in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit unerreichbar bleiben. Die Zahl von 294.400 im Jahr 2023 fertiggestellten neuen Wohnungen war zwar überraschend hoch und stellte nur einen Rückgang von - 0,3 Prozent zum Vorjahr dar. Die 260.100 genehmigten Wohnungen im selben Zeitraum bedeuten jedoch einen Rückgang um 27 Prozent zum Vorjahr, der sich in den Fertigstellungszahlen ab dem Jahr 2025 und den Folgejahren deutlich niederschlagen wird. Ein massiver Einbruch des Wohnungsbaus scheint unausweichlich und wird den Druck auf die Mieten, welche sowohl im Bestands- als auch im Neubausegment in den letzten 12 Monaten bis zum Sommer 2024 zwischen 7 und 8 Prozent gestiegen sind, hochhalten. Weiterhin fehlen auch im Jahr 2024 klar erkennbare politische Initiativen, die eine Belebung der Bautätigkeit und damit einen Abbau des Nachfrageüberhangs unterstützen könnten.

Preiskorrektur mittlerweile abgeschlossen – Markterholung erwartet

Im langjährigen Mittel werden auf dem deutschen gewerblichen Wohninvestmentmarkt jährlich rund 53 Mrd. Euro umgesetzt. Damit ist das Wohnsegment genauso groß wie der komplette Gewerbeimmobilienbereich. In Summe aller Teilssegmente lag das Transaktionsvolumen im Wohnsektor im Jahr 2023 bei 33,4 Mrd. Euro, was einem Rückgang um 35 Prozent zum Vorjahr entspricht.

Auf das Segment der institutionellen Wohninvestments entfielen davon 8,8 Mrd. Euro (Rückgang um 38 Prozent zum Vorjahr). Im Wohn- und Geschäftshausbereich, der überwiegend semi-institutionell und privat geprägt ist, lag das deutschlandweite Transaktionsvolumen um 34 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres bei rund 24,6 Mrd. Euro. Davon entfielen auf die 52 im Report betrachteten Städte in Summe 13,2 Mrd. Euro. Die Kaufpreise korrigierten im Jahr 2023 auf Basis der Daten der lokalen Gutachterausschüsse in den 52 größten Städten um 18 Prozent, in den Top-7-Städten um 11 Prozent, wobei die Korrektur insbesondere der Entwicklung der ersten Jahreshälfte zuzuschreiben ist.

Im Gesamtmarkt ist das Re-Pricing mittlerweile abgeschlossen und es hat sich ein neues Preisniveau gefunden, das vermehrt von den Marktakteuren akzeptiert wird. Es ergeben sich zunehmend wieder attraktive Einstiegsgelegenheiten und Wohninvestments sollten ein langfristiger Baustein von institutionellen Portfolios bleiben. Junge und ESG-konforme Bestandsobjekte werden dabei weiter im Fokus der Investoren stehen, ebenso größere Portfolios.

Die ersten größeren Transaktionen im Segment Neubau und Forward Deals im Jahresverlauf 2024 sind Indikatoren für eine auch in diesem Segment steigende Nachfrage. Von institutionellem Kapital mit Schwerpunkt Private Equity sowie eigenkapitalstarken Akteuren wie Family Offices werden Nachfrageimpulse auf Käuferseite ausgehen, während auf Verkäuferseite insbesondere große Bestandhalter, Projektentwickler und Distressed Sellers aufgrund von Liquiditätsdruck in der mittelfristigen Perspektive aktiver sein werden und Produkte auf den Markt bringen werden.

Wir erwarten für die Jahre 2024 und 2025 insgesamt steigende Transaktionstätigkeiten sowohl im semi-institutionellen Segment der Wohn- und Geschäftshäuser als auch im institutionellen Investmentgeschäft bei insgesamt stabilem Renditenniveau und verbesserter Produktverfügbarkeit. Die Stärke der Marktdynamik wird jedoch maßgeblich von den weiteren konkreten Zinsschritten durch die EZB abhängig sein und wie sich die Verkaufs- und Portfoliobereinigungsprozesse großer Bestandhalter sowie auch Verkäufe aus Insolvenzen entwickeln.

Wohnungs- markt Deutschland

08	Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Inflation
10	Zinsen und Finanzierungsumfeld
11	Immobilienklima und Stimmungsbild
12	Demografie und Migration
14	Zensus 2022
18	Wohnungsbau und Realisierungsquote
22	Angebot und Verfügbarkeit
24	Sozialwohnungen
26	Mikrowohnen
28	Mieten
30	Bezahlbarkeit
32	Investmentmarkt und Renditen
34	Kreditvergabe und Finanzierung
36	Preisentwicklung
38	ESG
42	Ausblick

Hohe Unsicherheit bleibt

Stärkere Wachstumsimpulse frühestens Ende 2024 zu erwarten

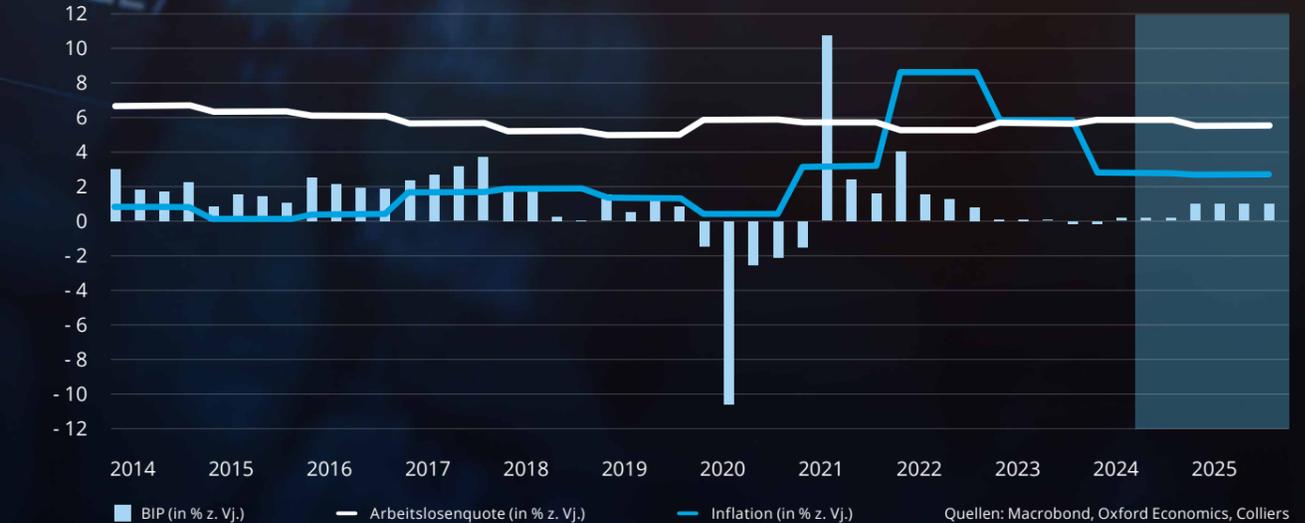


Die deutsche Volkswirtschaft tritt auch im Sommer 2024 weiter auf der Stelle. Für das Jahr 2024 rechnet die aktuelle Consensus-Prognose mit einem leichten Wachstum des BIP um 0,2 Prozent. Auch der ifo Geschäftsklimaindex deutet in den letzten Monaten keine bevorstehende Belebung an. Seit dem Frühjahr ist der Gesamtindex wieder leicht gesunken, bleibt jedoch auf deutlich höherem Niveau als in den beiden Vorjahren. In der zweiten Jahreshälfte 2024 erscheint eine leichte Verbesserung des wirtschaftlichen Umfelds möglich, welche sich ins Jahr 2025 hinein fortsetzen wird. Die Consensus-Prognose für Deutschland rechnet für das Jahr 2025 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,1 Prozent.

Positiv zu bewerten ist der weiterhin sehr stabile Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote wird 2024 voraussichtlich

nur geringfügig steigen. Die aktuellen Lohnabschlüsse führen bei sinkenden Inflationsraten zu einer positiven Reallohnentwicklung, die den privaten Konsum stützen wird und auch für den Wohnungsmarkt positive Effekte mit sich bringt.

Die Inflationsraten haben sich sowohl in Deutschland als auch in der Eurozone zuletzt weiter in Richtung der 2-Prozent-Marke bewegt, auch wenn diese bislang nicht erreicht ist. Die EZB hat auf diese Entwicklung mit den ersten beiden Zinsschritten im Juni und September um insgesamt 50 Basispunkte reagiert. Die Consensus-Prognose rechnet aktuell im Durchschnitt mit drei weiteren Zinsschritten im Verlauf dieses Jahres und einem Zinsniveau von 3,55 Prozent Ende 2024.



Finanzierungsumfeld

Zinssenkungszyklus der EZB hat begonnen



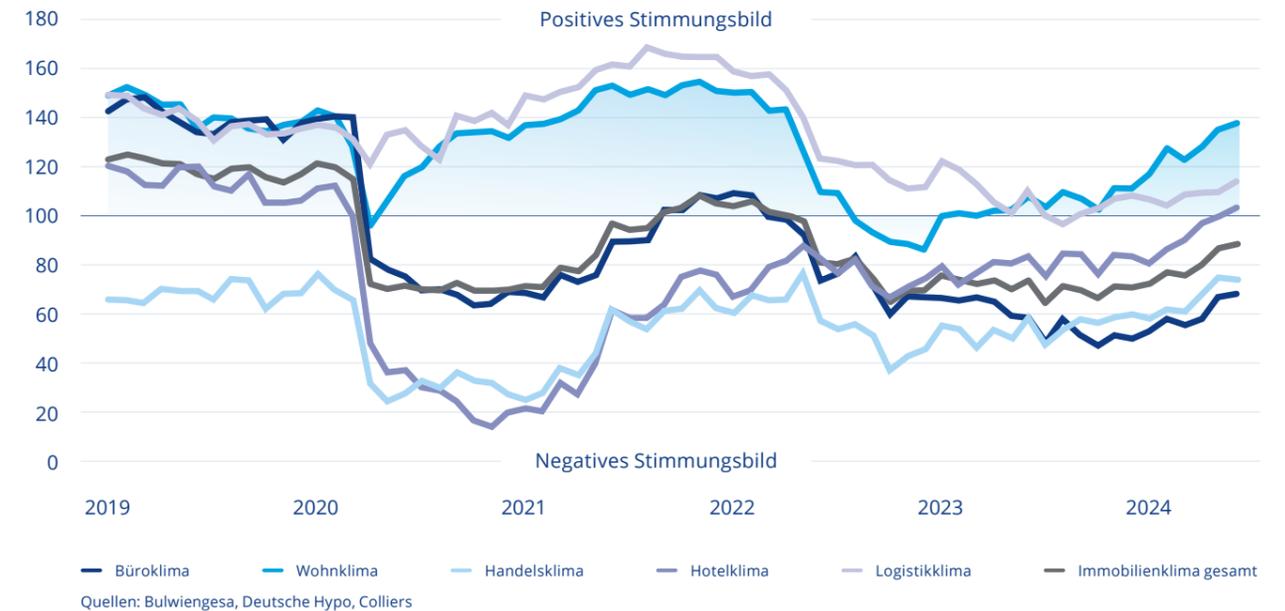
Auf die langfristigen Zinsen haben die bisherigen ersten beiden Zinsschritte der EZB keine Auswirkungen. Diese sind seit Jahresbeginn sogar leicht gestiegen. Die 10-jährigen Swap-Rates bewegten sich im zweiten Quartal 2024 in einem engen Korridor zwischen 2,7 und 2,9 Prozent und die 10-jährigen deutschen Staatsanleihen pendelten zuletzt zwischen 2,35 und 2,7 Prozent.

In der Prognose rechnet Oxford Economics mit einem stabilen Niveau im Bereich der aktuellen Korridore. Für den Immobilienmarkt ergeben sich aus dieser Situation zwar keine positiven Impulse durch deutlich sinkende Finanzierungskonditionen, jedoch eine bessere Planbarkeit bei geringerer Volatilität als noch im Jahresverlauf 2023.



Immobilienklima

Wohnen weiter mit positivem Sentiment



Das Investorensentiment hat sich bis zum Sommer 2024 insgesamt verbessert und es ist in allen Assetklassen eine positive Entwicklung zu beobachten, wenngleich die Stimmungslage bei den klassischen Gewerbeimmobilien-sektoren Büro und Handel weiterhin noch im negativen Bereich liegt. Im positiven Bereich notiert mit deutlichem und sich stabil vergrößerndem Abstand der Wohnimmobilien-sektor, vor den Segmenten Logistik- und Hotelimmobilien. Die Assetklasse Wohnen zeigt bereits seit Dezember 2022 einen fast ununterbrochenen Aufwärtstrend und hat sich zur Jahresmitte 2024 mit zuletzt 141,5 Punkten im deutlich positiven Bereich verfestigt.

Positiv zu bewerten ist die in den letzten Monaten zu beobachtende Aufwärtsbewegung des Gesamtimmobi-

lienklimas, das zur Jahresmitte 2024 wieder ein Niveau von über 90 Zählerpunkten erreicht hat. Damit steht es so hoch wie zuletzt im Frühjahr 2022 und somit unmittelbar vor der Marktkorrektur.

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

Metropolen werden weiter boomen

Demografie bleibt langfristig positiv

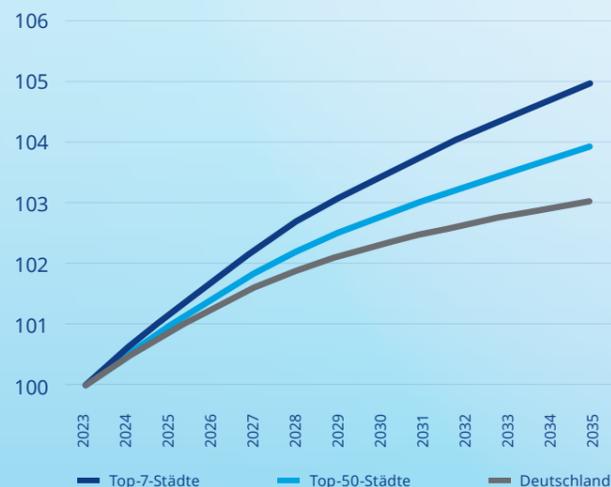
Die im Juni 2024 veröffentlichte Bevölkerungszahl für Deutschland lag auf Basis des Zensus zum Stichtag Mai 2022 bei 82,7 Mio. Personen. Damit ist die Einwohnerzahl seit dem letzten Zensus vor knapp 10 Jahren zwar um rund 2,5 Mio. Personen angestiegen, lag aber um 1,4 Mio. bzw. 1,6 Prozent niedriger als bisher auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung angenommen. Die neuen Zahlen und deren Auswirkungen sind in die offiziellen und verfügbaren Statistiken bis dato noch nicht eingeflossen, jedoch ist der Trend, dass die Zahl der Haushalte in Deutschland langfristig steigt, weiterhin gültig und ungebrochen.

Die Prognose für die Haushaltsentwicklung ist langfristig positiv und der Treiber für die Nachfrage an den Wohnungsmärkten. Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird bis 2035 auf Basis der aktuellsten Prognosen zwar leicht um rund 1 Prozent abnehmen, jedoch wird ein Anstieg der Haushalte im selben Zeit-

raum erwartet, wobei die wirtschaftsstarke Metropolen überdurchschnittlich stark wachsen werden. So liegt die Wachstumsprognose der Haushalte für Gesamtdeutschland bei 3 Prozent bzw. mehr als 1,3 Mio. neuen Haushalten, für die größten 50 Städte sogar bei 3,9 Prozent und die Top-7-Städte bei 4,9 Prozent. Grund für die Zunahme der Haushalte bei gleichzeitig negativer Entwicklung der Gesamtbevölkerung sind erhebliche Veränderungen der Haushaltsstruktur. Insbesondere in den Städten und im Umland der Metropolen steigt die Zahl kleiner 1- und 2-Personen-Haushalte überdurchschnittlich an. Diese Entwicklung verändert die Wohnraumnachfrage und -struktur erheblich, sodass insbesondere mehr kleinere Wohnungen benötigt werden, während größere Wohnungen begrenzter nachgefragt werden dürften. Hierdurch entstehen neben den damit verbundenen Herausforderungen jedoch auch neue Opportunitäten wie die sich im Wohnsegment weiter etablierende Nutzungsform der Mikroapartments.

Haushaltsprognose

Index 2023 = 100



Quellen: RIWIS, Statistisches Bundesamt

Haushalte	2023	2035	2023-2035 Total	2023-2035
Berlin	2.212.690	2.334.838	122.148	+ 5,5 %
Düsseldorf	348.635	361.514	12.879	+ 3,7 %
Frankfurt am Main	443.348	471.562	28.214	+ 6,4 %
Hamburg	1.115.503	1.168.401	52.898	+ 4,7 %
Köln	605.529	627.991	22.462	+ 3,7 %
München	883.957	929.861	45.904	+ 5,2 %
Stuttgart	350.123	359.067	8.944	+ 2,6 %
Top-7	5.959.785	6.253.234	293.449	+ 4,9 %
Top-50	13.019.682	13.526.782	507.100	+ 3,9 %
Deutschland	43.690.856	45.003.568	1.312.712	+ 3,0 %

Quellen: RIWIS, Statistisches Bundesamt

Internationale Migration

in Mio.



Quellen: RIWIS, Statistisches Bundesamt

Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre war stark getrieben von sehr hohen Zuwanderungszahlen, insbesondere ausgelöst durch Fluchtbewegungen aus der Ukraine im Jahr 2022 mit einem historischen Wanderungsplus von 1,45 Mio. Personen. Dieser Wanderungsdruck hat im Jahr 2023 zwar nachgelassen, sodass für das Gesamtjahr ein Wanderungssaldo von 662.000 Personen steht, jedoch war dies noch immer der zweitstärkste Wanderungssaldo seit dem Jahr 2015 – dieser lag 2023 etwa 10 Prozent über dem jährlichen Mittel der vergangenen 10 Jahre. Der niedrigere Wanderungssaldo resultierte

nicht in einer Entlastung der Wohnungsmärkte, da unter anderem aufgrund der wieder deutlich niedrigeren Inflation und damit höheren finanziellen Planungssicherheit vieler Haushalte eine stärkere Wohnraumnachfrage und Umzugsbereitschaft zu beobachten waren.

Die schon heute zu beobachtende Polarisierung zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen und der Druck auf die Wohnungsmärkte wird, trotz einer korrigierten Einwohnerzahl, insgesamt weiterhin historisch hoch bleiben.

Zuzüge in die Top-7-Städte

	2019	2020	2021	2022	2023	5 Jahre Summe
Berlin	184.744	142.923	166.524	235.365	187.971	917.527
Düsseldorf	42.712	36.397	38.230	49.422	42.036	208.797
Frankfurt am Main	66.140	50.592	53.046	68.759	57.921	296.458
Hamburg	97.239	85.885	87.108	124.493	105.665	500.390
Köln	62.080	51.109	52.006	71.091	62.375	298.661
München	111.306	93.973	106.216	136.909	117.748	566.152
Stuttgart	48.058	39.536	41.307	53.969	45.731	228.601
Total	612.279	500.415	544.437	740.008	619.447	3.016.586

Quellen: RIWIS, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter

Das Wanderungsgeschehen der vergangenen Jahre war stark auf die Metropolen ausgerichtet. So richteten sich in den letzten 5 Jahren allein mehr als 3 Mio. Zuzüge auf die Top-7-Städte. Dies entspricht 35 Prozent des bundesweiten Zuzugsgeschehens, wenngleich der Anteil in der Vergangenheit mit bis zu 42 Prozent teils sogar höher lag. Nach überdurchschnittlich hoher Dynamik im Jahr 2022 ging die Zahl der Zuzüge in den Top-7-Städten 2023

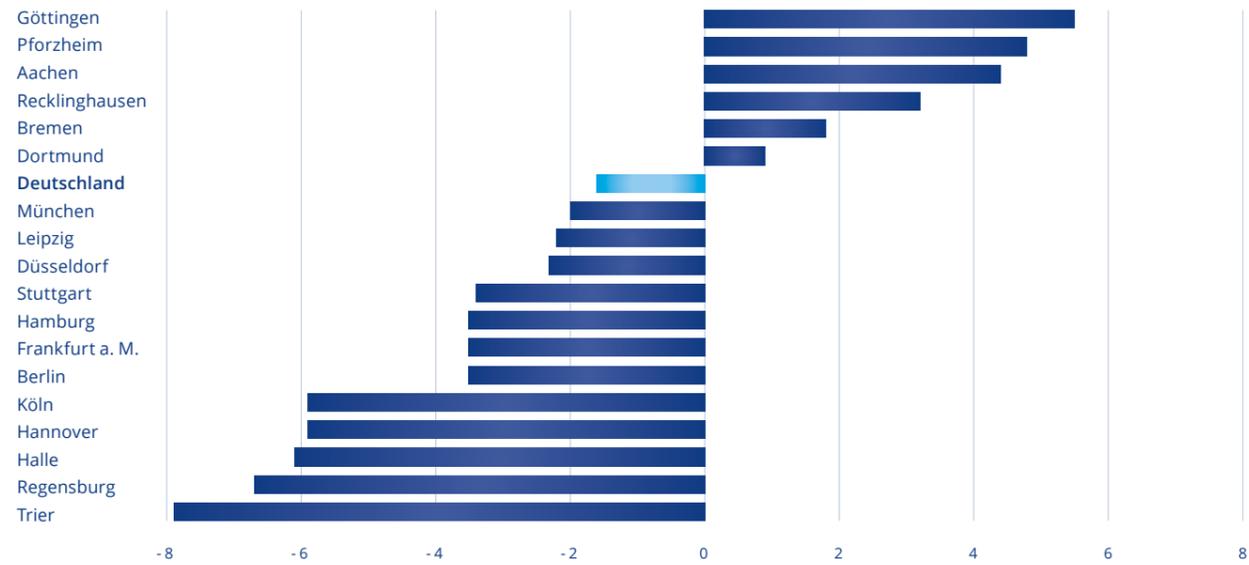
im Schnitt um 16 Prozent auf rund 619.500 zurück – im Vergleich betrug der Rückgang im Bundesdurchschnitt 28 Prozent. Während die Zuzüge in Berlin zum Vorjahr um 20 Prozent zurückgingen, lagen diese in Köln mit 12 Prozent deutlich niedriger. In der Gesamtbetrachtung bleibt der Zuzugsdruck auf die Metropolen jedoch weiterhin hoch und damit ein starker Treiber der Wohnraumnachfrage.

Zensus 2022

Kernergebnisse

Abweichung der Einwohnerzahl des Zensus von der bisherigen Fortschreibung (exemplarische Städte)

in %



Quelle: Zensus

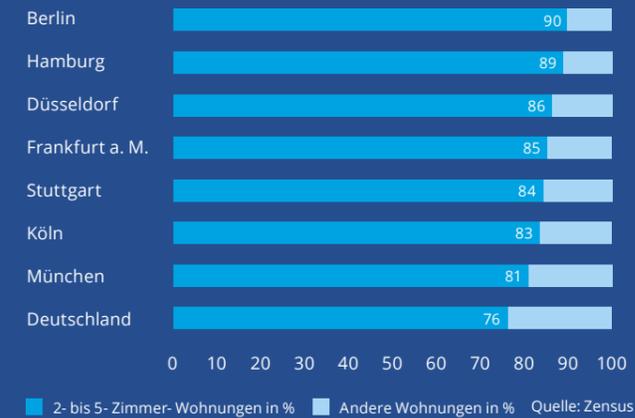
Demografie

Der Zensus ist eine statistische Erhebung, die in Deutschland in der Regel alle zehn Jahre durchgeführt wird – nach 2011 ist der Zensus 2022 erst der zweite seit der Wiedervereinigung. Der Zensus 2022 lieferte, wie bereits die Erhebung 2011, überraschende Ergebnisse. Zum Stichtag im Mai 2022 lebten rund 82,7 Mio. Menschen in Deutschland, 2,5 Mio. mehr als 2011, jedoch fiel die Bevölkerungszahl um 1,4 Mio. (1,6 Prozent) niedriger aus als bisher aus den Fortschreibungen angenommen. Sowohl auf Bundesländer- als auch auf Gemeindeebene

zeigt sich ein sehr viel differenzierteres Bild – mehr als die Hälfte der Gemeinden hat niedrigere Bevölkerungszahlen als bisher fortgeschrieben. Die abweichenden Daten können reale Auswirkungen für die Gemeinden haben, bspw. bei der Zuweisung von Steuermitteln, aber auch bei Infrastrukturplanungen sowie der Ausweisung von Neubaugebieten oder auch Kindergartenplätzen, Schulen und Pflegeheimen, um nur einige der Folgen zu nennen.



Wohnungsbestand nach Typen



Wohnungsbestand

Der Gesamtwohnungsbestand in Deutschland liegt bei 43,1 Mio. Wohnungen, von denen 5,8 Mio. (13 Prozent) nach 2000 erbaut wurden. Auf die Top-7-Städte entfallen davon 5,4 Mio. Wohnungen, darunter 640.000 (12 Prozent) Neubauten seit 2000. Insgesamt dominieren klassische Geschosswohnungen mit 2 bis 5 Zimmern, die zugleich insbesondere in den Städten die Wohnraumversorgung sicherstellen – in Summe sind dies 32,8 Mio. (76 Prozent) der Wohnungen. In den Top-7-Städten liegt dieser Anteil zwischen 81 Prozent in München und 90 Prozent in Berlin.

Wohnungskennzahlen

43.106.589

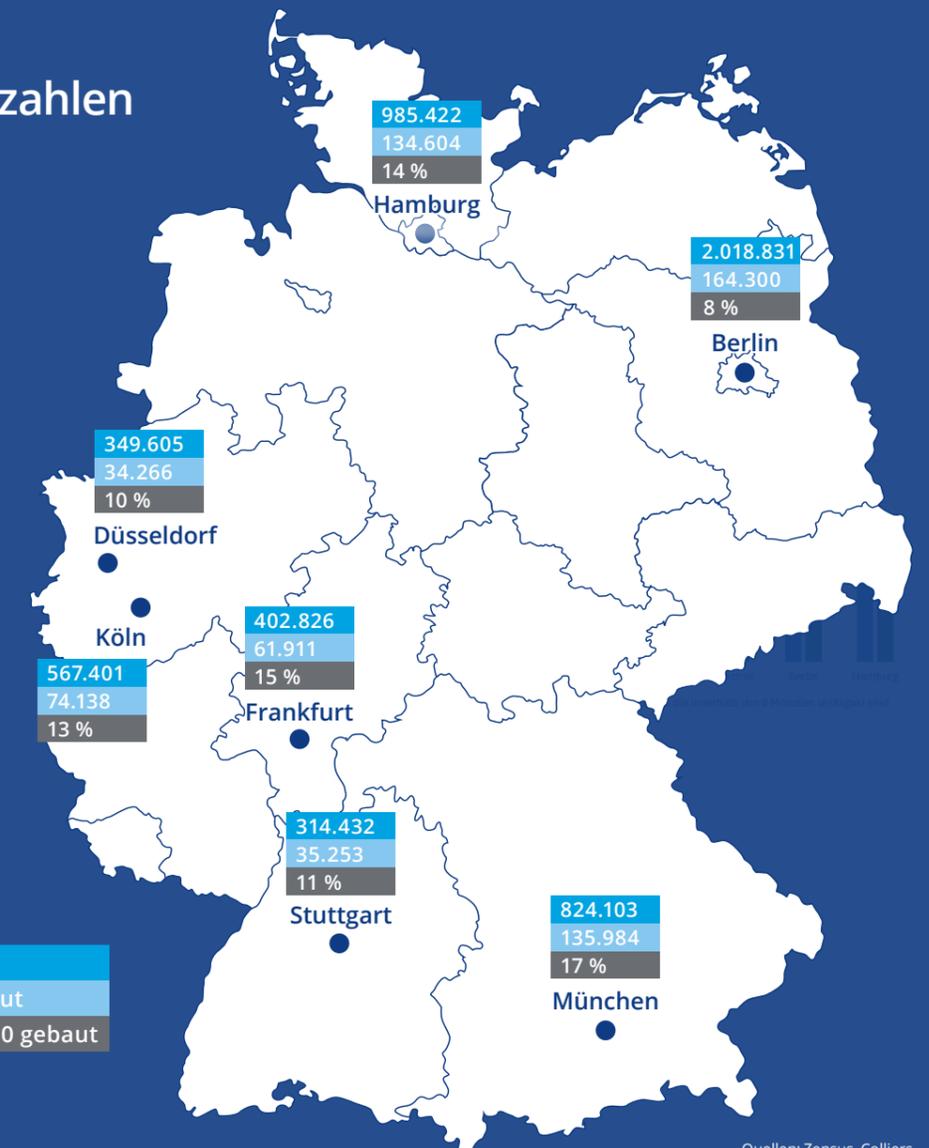
Wohnungen total

5.797.722

Wohnungen nach 2000 erbaut

13 %

Anteil Wohnungen nach 2000 gebaut



Wohnungen total
Wohnungen nach 2000 erbaut
Anteil Wohnungen nach 2000 gebaut

Quellen: Zensus, Colliers

Zensus 2022

Kernergebnisse

Mieten

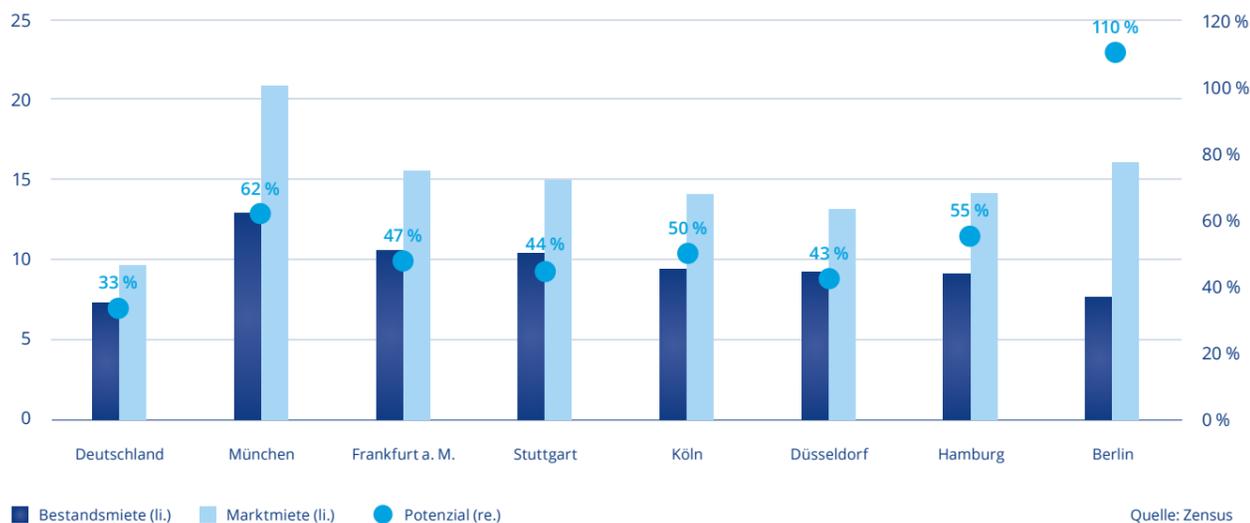
Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland lag zum Erhebungsstichtag Mai 2022 bei 7,28 Euro/m², während die Mieten in den Top-7-Städten bei durchschnittlich 9,90 Euro/m² liegen. Diese Mietniveaus sind im Vergleich zu den aktuell bei Neuvermietung aufgerufenen Marktmieten niedrig. So besteht bei Neuvermietung ein großes Potenzial zur Mietsteigerung – in Gesamtdeutschland beträgt dieses aktuell rund 33 Prozent, in den Top-7-Städten jedoch sogar überwiegend deutlich mehr.

Es gibt zudem enorme Unterschiede nach Baualterstypen, was sich beispielhaft gut an Berlin aufzeigen lässt, wo die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine Wohnung in einem Gebäude aus den 1980er-Jahren bei 6,42 Euro/m² liegt, in Wohngebäuden mit Baujahr ab 2016 bei 12,64 Euro/m². Diese enormen Spannen sind in allen Großstädten zu finden.



Bestandsmiete, Marktmiete und Potenzial

in €/m² und %



Quelle: Zensus

Leerstand

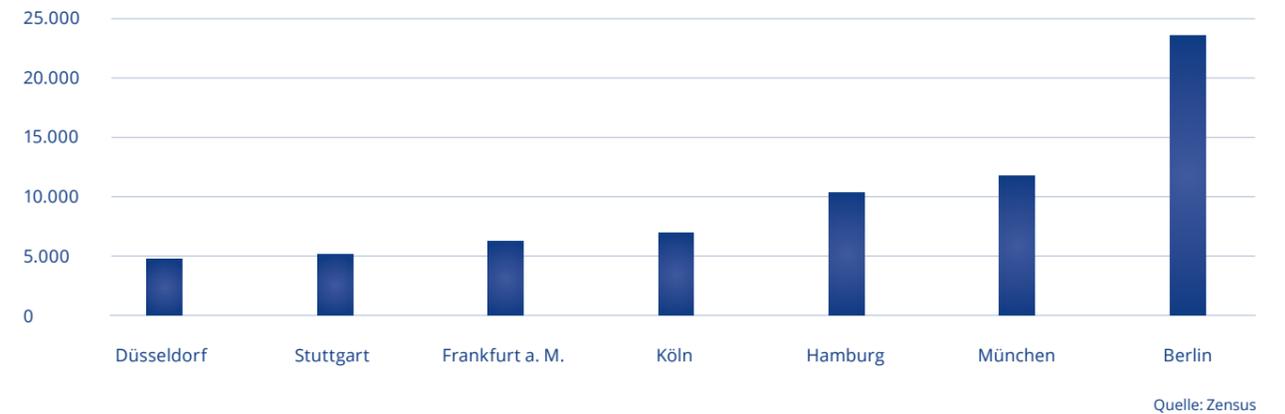
Die Leerstandsquote lag zum Zensus-Stichtag 2022 bei 4,3 Prozent, was 1,9 Mio. Wohnungen entspricht. In den sieben größten Metropolen liegt die Quote zwischen 2,1 und 3,5 Prozent und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Der kurzfristig verfügbare Leerstand (Wohnungen, die innerhalb von 6 Monaten vermietbar sind) liegt hingegen deutlich niedriger. In den Top-7-Städten beträgt dieser in Summe nur rund 68.300 Wohnungen, was einer Leerstandsquote von 1,4 Prozent entspricht. Das vermeintliche Potenzial von leer stehenden Wohnungen bei der Wohnraumversorgung ist somit real nur sehr gering, auch da das Gros der leer stehenden Wohnungen sich in ländlichen Regionen und nicht in den Metropolen befindet.



Quelle: Zensus

Leerstand von innerhalb von 6 Monaten vermietbaren Wohnungen

Anzahl Wohnungen



Quelle: Zensus

Energieeffizienz

Erneuerbare Energien spielen bisher eine untergeordnete Rolle, allerdings wird seit 2016 in jeder vierten neu gebauten Wohnung eine Wärmepumpe eingesetzt. Diese

Zahlen zur Energieeffizienz verdeutlichen, dass insbesondere im Wohnungsbestand noch ein erhebliches Handlungspotenzial besteht, um die Klimaziele zu erreichen.

 Drei Viertel (75 Prozent) aller Wohnungen in Deutschland werden mit Gas (56 Prozent) oder Öl (19 Prozent) beheizt und weitere 15 Prozent mit Fernwärme.

 Erneuerbare Energiequellen zum Heizen von Wohngebäuden spielen im Gesamtbestand bislang eine untergeordnete Rolle.

 Nur 4 Prozent aller Wohnungen werden mit Holz oder Holzpellets beheizt.

 Bei nur 3 Prozent kommen Solar- oder Geothermie, Umwelt- oder Abluftwärme (in der Regel mit Wärmepumpen) zum Einsatz.

Wohnungsbau 2023 überraschend stabil

Wohnungsbauziele werden weiterhin deutlich verfehlt

Wohnungsbau

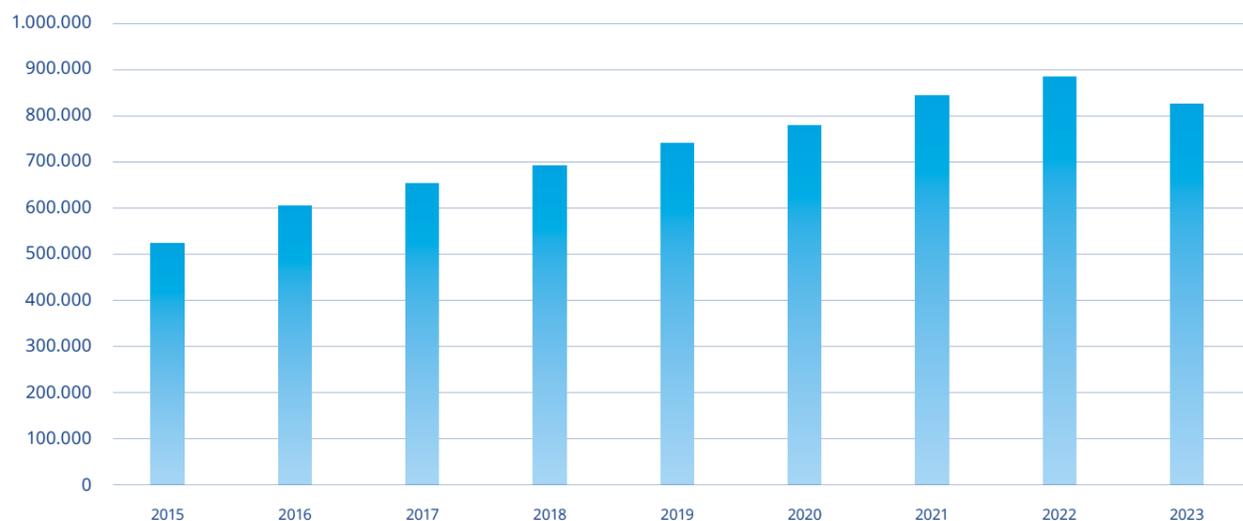
in Tausend



Quellen: Statistisches Bundesamt, RIWIS, ifo Institut, EUROCONSTRUCT, ZDB

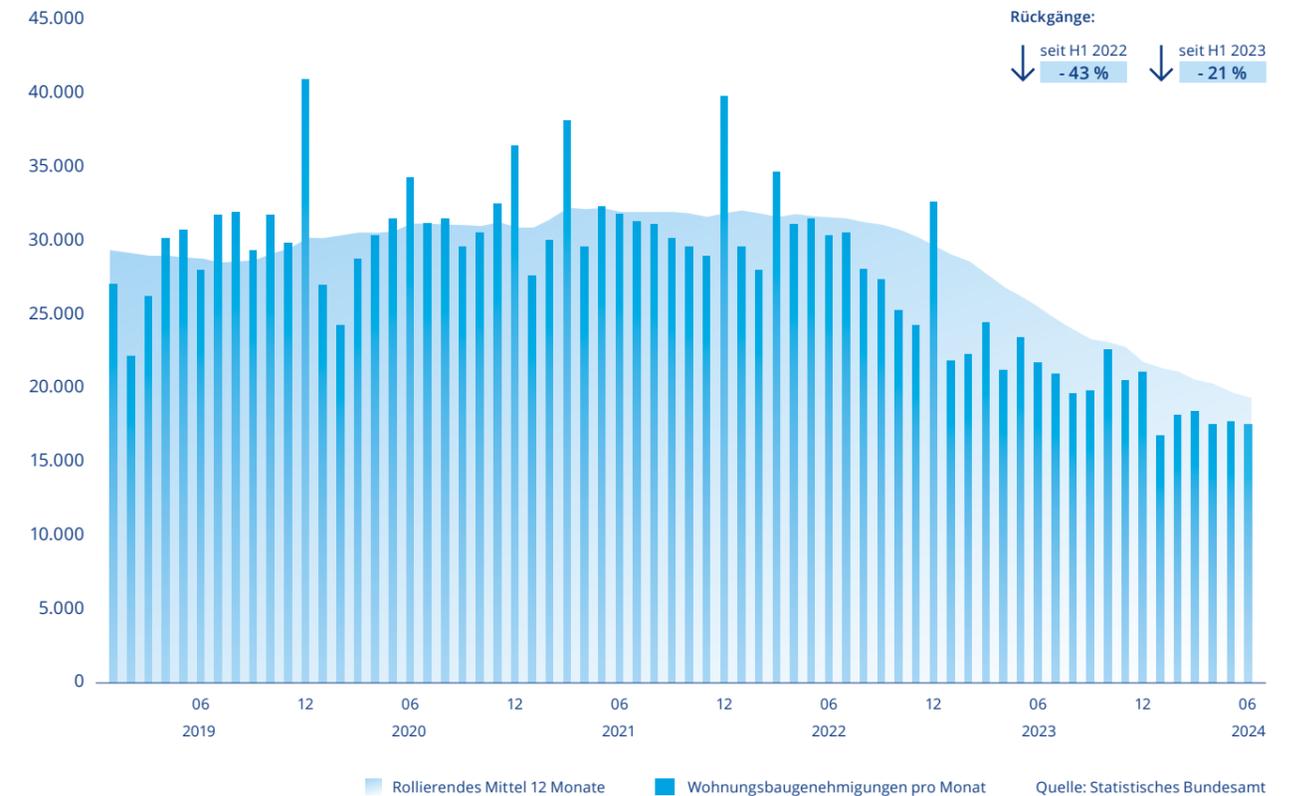
Bauüberhang

von genehmigten, aber nicht gebauten Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohnungsbaugenehmigungen



In den Jahren 2008 bis 2020 zeigte der Wohnungsbau in Deutschland eine positive Entwicklung mit nahezu stetig steigenden jährlichen Fertigstellungszahlen, in den Folgejahren bis 2023 war die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen nahezu stabil. Das Jahresergebnis 2023 war mit 294.400 neu gebauten Wohnungen und einem entsprechenden Rückgang um nur 0,3 Prozent noch überraschend positiv. Auf das Segment Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, insbesondere diese repräsentieren den klassischen und dringlich benötigten Mietwohnungsbau, entfielen davon rund 156.300 Wohnungen, deren Anteil auf 53 Prozent anstieg. Diese vermeintlich positiven Zahlen dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass das politische Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen auch im vergangenen Jahr mit großem Abstand nicht erreicht wurde.

Ab diesem Jahr und in den kommenden Jahren deutet sich nun eine erhebliche Trendwende im Wohnungsneubau mit drastischen Folgen für die Angebotsseite an. So ist die Zahl der Wohnungsgenehmigungen im Gesamtjahr 2023 um 27 Prozent zurückgegangen, im ersten Halbjahr 2024 lag der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei 21 Prozent. So wurden nur 106.500 Wohnungen in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 genehmigt. Die aktuellen Prognosen bezüglich der neu gebauten und fertiggestellten Wohnungen sind für die kommenden Jahre dramatisch. So erwartet das ifo Institut einen Rück-

gang der Baufertigstellungen im Wohnungsbau auf unter 200.000 Wohnungen in den Jahren 2025 und 2026. Auf Basis dieser Prognosen und der erwartbaren Neubauzahlen ist in den kommenden mindestens 2 bis 3 Jahren von einer weiteren Verknappung von Wohnraum und in der Folge von deutlichen Mietsteigerungen in allen Nutzungssegmenten des Wohnens auszugehen.

In den letzten Jahren wurden in Deutschland in Summe rund 826.700 Wohnungen genehmigt, aber nicht gebaut. Dieser Bauüberhang konnte im vergangenen Jahr im Zuge der insgesamt noch überraschend hohen Neubauzahlen um 58.000 im Vergleich zum Vorjahr abgebaut werden. Jedoch bedeuten die Zahlen eine Realisierungsquote der genehmigten und real gebauten Wohnungen von nur 83 Prozent, bezogen auf Gesamtdeutschland. Durch die unzureichende Umsetzung von genehmigten, aber real nicht gebauten Wohnungen ist in den größten 50 Städten in den letzten 10 Jahren ein zusätzliches Wohnungsdefizit von knapp 210.000 Wohnungen entstanden.

Vor dem Hintergrund der immensen Nachfrage und der nur sehr geringen Leerstände in den Ballungszentren zeigt dies die Schwächen und Ineffizienzen im Wohnungsbau in Deutschland. Selbst ein kompletter Abbau des Genehmigungsüberhangs in Höhe von aktuell noch immer rund 826.700 würde die Wohnungsknappheit in den Wachstumsstädten nur teilweise verbessern.

Wohnungsbau und Realisierungsquoten

Nur 83 Prozent der genehmigten Wohnungen in den letzten 10 Jahren wurden auch gebaut

Die Realisierungsquoten im Wohnungsbau, als Verhältnis von genehmigten zu tatsächlich gebauten Wohnungen, zeigen in den größten deutschen Städten massive Unterschiede und fungieren als Indikator für die Effektivität und Zielgerichtetheit des Wohnungsbaus auf lokaler Ebene. Im Bundesdurchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren nur rund 83 Prozent aller genehmigten Wohnungen auch tatsächlich gebaut.

Die Top-7-Städte zeigen hier auch im aktuellen Bericht erhebliche Unterschiede, liegen mit einer Realisierungsquote von 78 Prozent noch unter dem Bundesdurchschnitt – jedoch mit leichter Erhöhung um 2 Prozent zum Vorjahr. Während Stuttgart, Hamburg, Köln und Frankfurt mit überdurchschnittlichen Quoten auffallen, zeigt insbesondere Berlin mit nur 71 Prozent (Vorjahr: 68 Prozent) trotz leichter Verbesserung jedoch weiterhin erhebliche Ineffizienzen bei der Realisierung des Wohnungsbaus.

Als Städte mit sehr hohen Realisierungsquoten jenseits der 90 Prozent und damit einer positiven und zielgerichteten Umsetzung im Wohnungsbau haben sich in den vergangenen 10 Jahren Stuttgart, Krefeld, Leverkusen, Mainz, Hannover, Freiburg, Münster, Saarbrücken und Essen gezeigt.

Betrachtet man die Zahlen in Gänze, so wurden in Deutschland in den letzten 10 Jahren in Summe rund 3,39 Mio. Wohnungen genehmigt, von denen jedoch im selben Zeitraum nur etwa 2,82 Mio. gebaut wurden. Dem Markt wurden damit knapp 567.400 weniger Wohnungen zugeführt als dies möglich gewesen wäre, was in etwa dem bundesweiten Neubauvolumen von knapp zwei Jahren entspricht. Diese Zahlen bedeuten jedoch im Zuge der überraschend positiven Neubaulzahlen des Jahres 2023 eine leichte Verbesserung zum Vorjahr, wo noch in Summe 660.000 genehmigte Wohnungen nicht gebaut wurden – hier kam es zu positiven Nachholeffekten.

Dennoch hat sich die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten nicht verbessert und ist weiterhin deutlich verschärft, was in der Folge die Entwicklung der Mieten mit getrieben hat. Der niedrige Wert der Realisierungsquote von 83 Prozent zeigt in Anbetracht der aktuellen angespannten Lage am Wohnungsmarkt die unbedingte Notwendigkeit einer zielgerichteten und effektiven Wohnungsbaupolitik.

3.392.773

Genehmigungen letzte 10 Jahre in Deutschland

2.825.377

Fertigstellungen letzte 10 Jahre in Deutschland

83 %

Realisierungsquote* 10-jähriges Mittel in Deutschland

1.010.391

Genehmigungen letzte 10 Jahre in den 52 Marktberichtsstädten

800.508

Fertigstellungen letzte 10 Jahre in den 52 Marktberichtsstädten

79 %

Realisierungsquote* 10-jähriges Mittel in den 52 Marktberichtsstädten

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

Wohnungsbau

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

Stadt	Genehmigungen letzte 10 Jahre	Fertigstellungen letzte 10 Jahre	Realisierungsquote* in %
Stuttgart	17.284	17.598	102 %
Krefeld	2.709	2.757	102 %
Leverkusen	3.320	3.191	96 %
Mainz	10.376	9.923	96 %
Hannover	19.614	18.081	92 %
Freiburg	10.039	9.177	91 %
Münster	18.264	16.530	91 %
Saarbrücken**	5.994	5.417	90 %
Essen	11.201	10.080	90 %
Potsdam	14.875	13.215	89 %
Oldenburg	11.748	10.431	89 %
Bonn	14.772	12.824	87 %
Augsburg	14.664	12.719	87 %
Köln	33.618	28.909	86 %
Braunschweig	6.110	5.238	86 %
Hamburg	99.925	85.579	86 %
Osnabrück	5.036	4.303	85 %
Gelsenkirchen	2.752	2.344	85 %
Lübeck	8.206	6.774	83 %
Dortmund	17.727	14.497	82 %
Mülheim an der Ruhr	4.338	3.540	82 %
Bremen	19.177	15.633	82 %
Heidelberg	6.572	5.356	81 %
Frankfurt am Main	51.264	41.741	81 %
Ludwigshafen	5.290	4.300	81 %
Hamm	5.030	4.084	81 %
Aachen	8.027	6.463	81 %
Wiesbaden	12.613	10.150	80 %
Mannheim	12.936	10.338	80 %
Hanau***	15.510	12.353	80 %
Erfurt	5.927	4.712	80 %
Kassel	4.869	3.825	79 %
Mönchengladbach	6.193	4.837	78 %
München	101.036	78.906	78 %
Karlsruhe	8.498	6.619	78 %
Hagen	1.993	1.543	77 %
Wuppertal	4.445	3.436	77 %
Oberhausen	3.574	2.726	76 %
Düsseldorf	29.765	22.698	76 %
Bielefeld	13.587	10.147	75 %
Nürnberg	25.313	18.770	74 %
Darmstadt	9.781	7.249	74 %
Dresden	31.527	23.289	74 %
Offenbach	8.604	6.254	73 %
Halle	4.830	3.473	72 %
Kiel	7.446	5.345	72 %
Magdeburg	10.044	7.185	72 %
Berlin	210.186	149.981	71 %
Bochum	7.547	5.351	71 %
Duisburg	7.895	5.596	71 %
Leipzig	32.186	21.377	66 %
Chemnitz	6.154	3.644	59 %

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

** Daten beziehen sich auf den Regionalverband Saarbrücken.

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

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, RIWIS

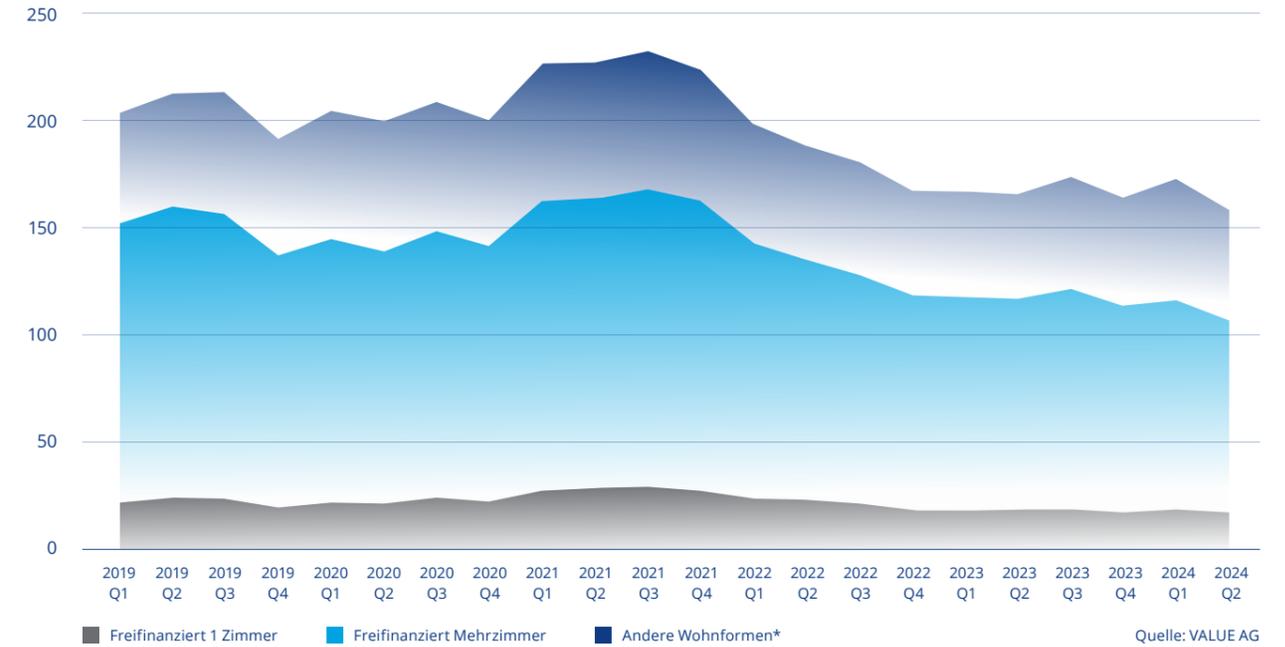
Zugang zum freifinanzierten Mietwohnungsmarkt verschlechtert sich weiter

Verbesserung der Angebotssituation und Verfügbarkeit nicht zu erwarten



Mietangebote nach Segmenten

In Tausend



Das Angebot an zur Miete verfügbaren Wohnungen ist in den letzten Jahren in nahezu allen Städten stetig gesunken, wengleich sich der starke Angebotsrückgang von Mitte 2021 bis Mitte 2023 in den letzten 12 Monaten abgeschwächt hat. Zwar war der Zuzug aus dem Ausland im Jahr 2023 schwächer, die Nachfrage im Mietwohnsegment ist aber insgesamt dennoch gestiegen, weil aufgrund der gesunkenen Inflation und damit besseren finanziellen Planbarkeit die Umzugsbereitschaft wieder zugenommen und zu einer verstärkten Nachfrage geführt hat.

Insgesamt ging das Mietwohnungsangebot in den 50 größten Städten Deutschlands in den letzten 12 Monaten bis zur Jahresmitte 2024 um nur 4 Prozent zurück, jedoch ist hier eine

differenzierte Betrachtung notwendig. Die Verfügbarkeit von klassischen Mietwohnungen mit 2 bis 5 Zimmern im freifinanzierten Segment hat sich deutlich verschlechtert. So ging bis zur Jahresmitte 2024 die Zahl der angebotenen Wohnungen um 9 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt zurück, wobei insbesondere in diesem Segment Wohnraum benötigt wird – die Zahl an kleinen Einzimmerwohnungen im freifinanzierten Segment ging ebenso um 9 Prozent zurück.

Demgegenüber hat sich das Angebot von anderen Wohnformen wie Mikrowohnungen, Service-Apartments, Co-Living oder auch gewerblichen Wohnformen wie Boardinghäuser um 6 Prozent zum Vorjahr erhöht. Diese Segmente haben eine wichtige kompensatorische Bedeutung für den Wohnungsmarkt, da sie den Zugang zum Wohnungsmarkt, zumeist zeitweise, insbesondere für kleine Haushalte und zeitlich befristeten Wohnraum suchende Nachfragegruppen sicherstellen. Der Anteil dieser Sondernutzungsformen am Gesamtwohnungsangebot in den Städten ist mittlerweile auf über 30 Prozent angestiegen.

Auch wenn sich der Rückgang des verfügbaren Wohnangebots im Mietsegment zuletzt abgeschwächt hat und andere Wohnformen teilweise für Entlastung sorgen, sind aufgrund des zu erwartenden Einbruchs des Wohnungsneubaus in den nächsten Jahren eine Trendumkehr oder gar Verbesserung der Angebotssituation vorerst weiterhin unrealistisch. Der Markt wird weiter angespannt bleiben, was in weiter steigenden Mieten münden wird.

Mietangebote Deutschland

	12 Monate	24 Monate	36 Monate
Sonstige Wohnformen*	↑ + 6 %	↓ - 3 %	↓ - 18 %
Frei finanzierte Wohnungen	↓ - 9 %	↓ - 21 %	↓ - 35 %
Gesamtangebot	↓ - 4 %	↓ - 16 %	↓ - 30 %

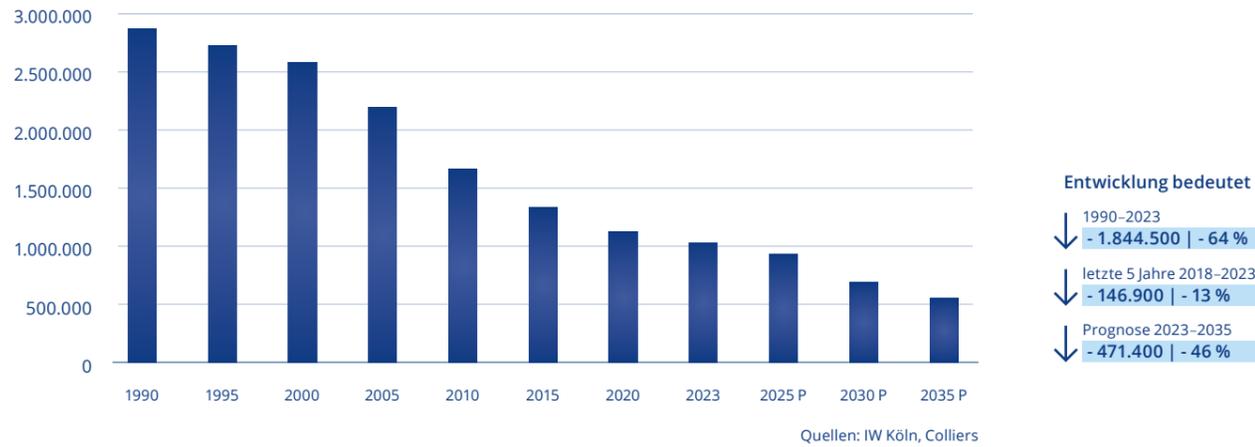
Quellen: VALUE AG, Colliers

* Andere Wohnformen = Mikro-/Studentenapartments, Boardinghouses, Co-Living, temporäre und/oder gewerbliche Wohnformen etc.

Sozialmietwohnungsbestand seit 1990 um zwei Drittel zurückgegangen

Sozialwohnungen in Deutschland sterben aus

Sozialwohnungsbestand



Die Anzahl der Sozialwohnungen in Deutschland hat sich seit den 1990er-Jahren massiv reduziert. Während der Bestand nach der Wiedervereinigung noch bei rund 2,9 Mio. lag, gibt es aktuell nur noch rund 1 Mio. Sozialwohnungen. Die Gründe für den Rückgang sind insbesondere, dass die Mietpreisbindung für viele dieser Wohnungen ausgelaufen ist und die Neubautätigkeit zugleich nicht ausreichend war, auch wenn das politisch gesetzte Ziel den Neubau von 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr vorsieht. Da dieses seit Jahren verfehlt wird, ist auch zukünftig von einem weiteren drastischen Rückgang auszugehen. Prognosen sehen bis zum Jahr 2035 eine weitere Bestandserosion um knapp 471.400 Wohnungen auf einen Gesamtbestand von dann nur noch rund 554.000 Sozialwohnungen.

Die Folgen des Rückgangs des Sozialwohnungsbestands sind gravierend. So verschärft sich insbesondere in den Großstädten die Wohnungsnot für einkommensschwache Haushalte, was in der Folge zu einer erhöhten Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen auf dem freien Markt führt. Allerdings sind die Mieten hier in der Regel höher. Während in den Top-7-Städten die Durchschnittsmiete

einer geförderten Wohnung im Schnitt bei 8,15 Euro/m² liegt, beträgt die freifinanzierte Miete 14,90 Euro/m². Der Preisunterschied einer Sozialwohnung gegenüber dem freien Markt ist enorm: So ist eine freifinanzierte Wohnung in den Top-7-Städten um mehr als 80 Prozent teurer als eine geförderte Wohnung, mit steigender Tendenz.

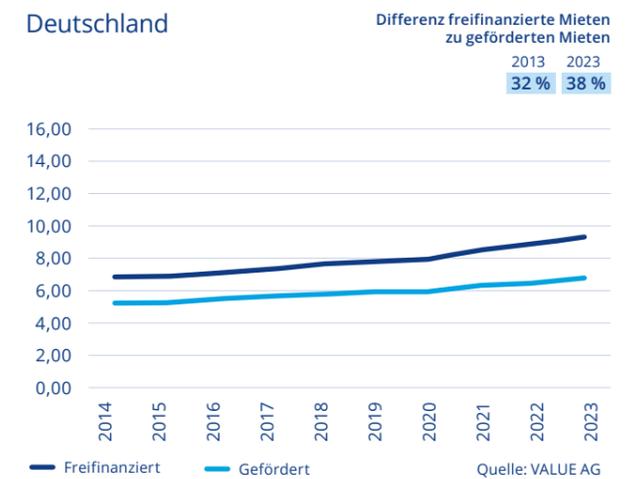
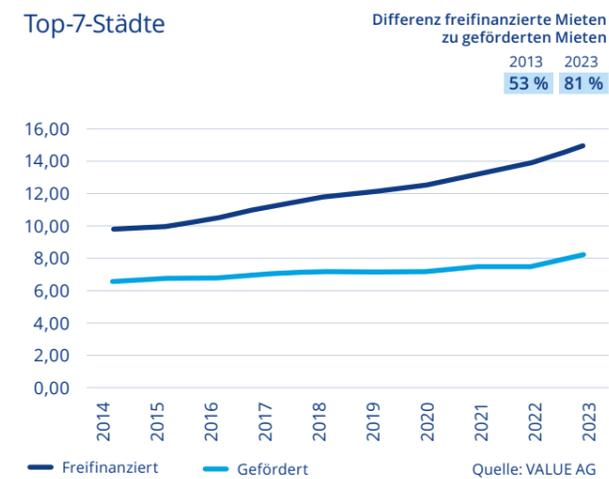
Um den Wohnungsbedarf einkommensschwacher Haushalte sicherzustellen, ist es unabdingbar, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Durch vergünstigte Darlehen, Zuschüsse oder Bürgschaften kann der Bau von Sozialwohnungen auf unterschiedliche Weise gefördert werden, wozu allein der Bund bis zum Jahr 2027 rund 18 Mrd. Euro Fördermittel zur Verfügung stellt. Inclusive möglicher Kofinanzierungen der Länder könnten im Zeitraum sogar bis zu 45 Mrd. Euro in den sozialen Wohnungsbau fließen.

Bei geförderten Wohnungen sind die Mieten langfristig vertraglich garantiert, sodass geförderte Wohnungen trotz niedrigerer Mieten ein zunehmend interessantes Anlagevehikel für Investoren sind. Neben den langfristig gesicherten Cashflows sind ESG-Gesichtspunkte hier zudem attraktiv.



Durchschnittsmieten für freifinanzierte Wohnungen und geförderte Wohnungen

in €/m²



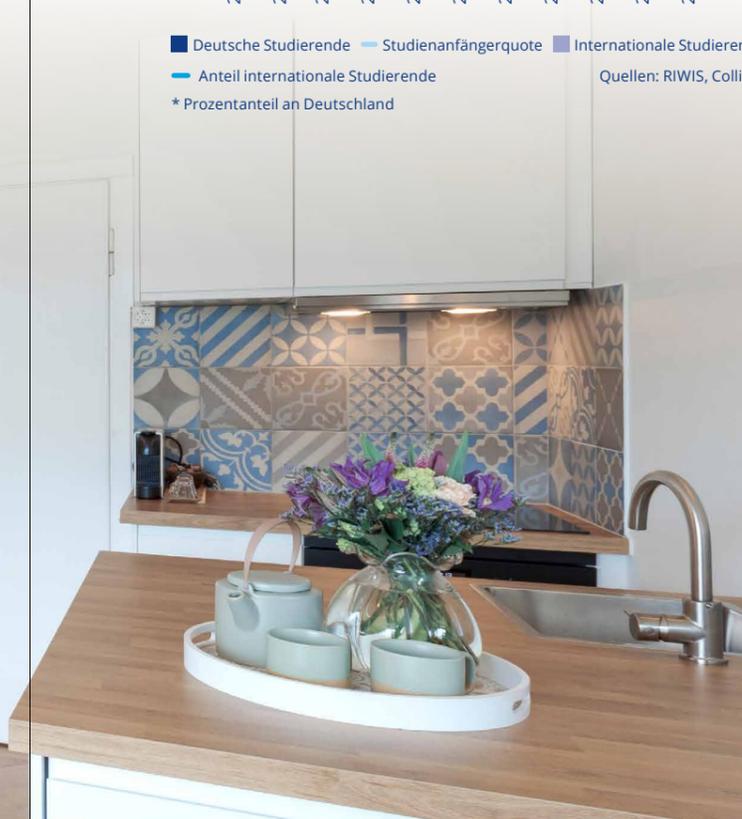
Nischenprodukt mit Potenzial

Mikrowohnungen als attraktive und verstärkt nachgefragte Wohnform

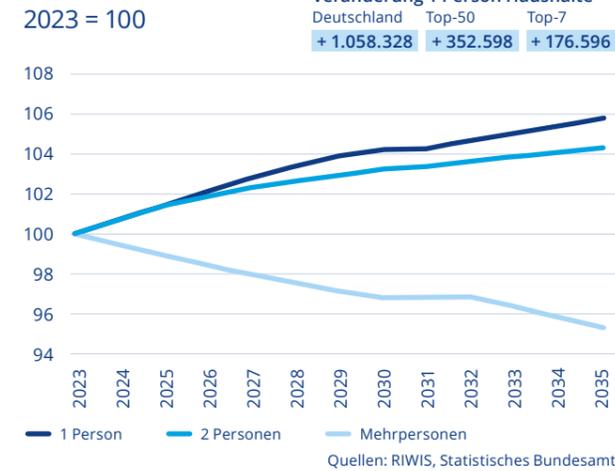
Da sich durch die hohe Wohnraumnachfrage, steigenden Mieten und Verschlechterung der Angebotssituation durch rückläufiges Mietangebot im Segment der freifinanzierten Wohnungen der Zugang zum Wohnungsmarkt für viele Personengruppen verschlechtert, kommt alternativen Wohnnutzungsformen eine verstärkte Nachfrage zu – sowohl nutzer- als auch investorensseitig.

Nachfragetreiber sind vor allem kleine Single-Haushalte, oft in Form von Studierenden, insbesondere Studienanfänger sowie ausländische Studierende und berufstätige Personen, und oftmals in lokal zeitlich begrenzten Anstellungen, die hohe räumliche und zeitliche Flexibilität erfordern. Durch diese Gruppen wird verstärkt in Nischensegmenten zumeist temporärer kleinteiliger Wohnraum nachgefragt. Das Angebot solcher Nutzungsformen wie Mikrowohnungen, Service-Apartments, Co-Living oder

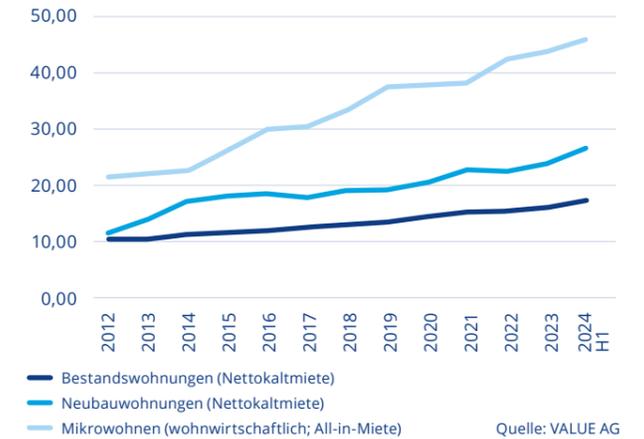
auch gewerbliche Wohnformen wie Boardinghäuser steigt stetig. Diese Segmente haben eine wichtige kompensatorische Bedeutung für den Wohnungsmarkt, da sie den Zugang zum Wohnungsmarkt, zumeist zeitweise, sicherstellen. Der Anteil dieser Nutzungsformen am Gesamtwohnraumangebot in den Städten ist mittlerweile auf teilweise über 30 Prozent angestiegen. Auch auf Investorensseite erfreuen sich diese Nutzungsformen einer verstärkten Beliebtheit und Nachfrage, da diese in der Regel höhere Renditen, eine stärkere Mietdynamik und höhere Gesamtmieten, überwiegend als All-in-Mieten inkl. aller Nebenkosten, aufweisen als klassische Wohninvestments. In den nächsten Jahren ist für dieses Nischensegment, in dem das Transaktionsvolumen im lang-jährigen Mittel bei 920 Mio. Euro pro Jahr liegt, von einer steigenden Nachfrage durch Nutzer sowie auch Investoren auszugehen.



Haushalte in Deutschland nach Größen bis 2035



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



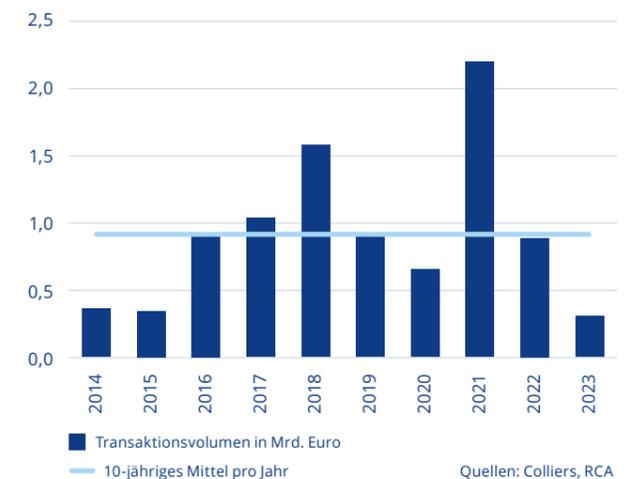
Studierende in Deutschland in Mio.



Mikrowohnen Neubaupipeline und Anzahl Wohnungen



Transaktionsvolumen Mikrowohnen in Mrd. €



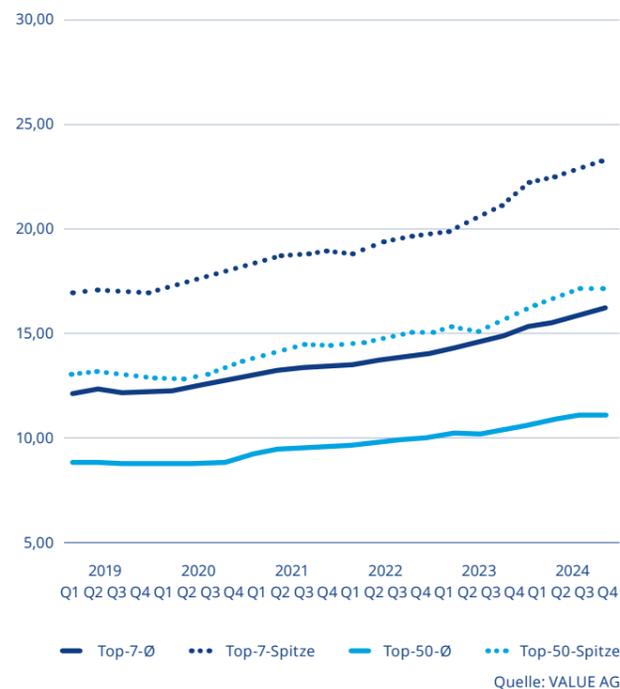
Angebotsverknappung beschleunigt Mietanstieg

Mieten werden in den nächsten Jahren weiter steigen



Mieten* für Bestandswohnungen

in €/m²



Das Angebot von Bestandswohnungen zur Wiedervermietung ist zur Jahresmitte 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sowohl in den größten 50 Städten als auch den Top-7-Städten zurückgegangen. Während das Angebot in den größten 50 Städten in den vergangenen 12 Monaten um 10 Prozent rückläufig war, ging es in den Top-7-Städten um 7 Prozent zurück. Auf Basis des deutlichen Angebotsrückgangs zeigten sich die Mieten in allen Segmenten deutlich positiv.

Die Mieten bei Neuvermietung haben sich in den Top-7-Städten im Mittel um rund 7 Prozent auf 16,10 Euro/m² und in den größten 50 Städten um 8 Prozent auf 11,05 Euro/m² in den letzten 12 Monaten verteuert. Noch deutlicher als die Dynamik der Durchschnittsmieten zeigten sich im selben Zeitraum die Spitzenmieten, welche sich sowohl in den Top-7-Städten als auch den größten 50 Städten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen um 10 Prozent verteuerten. So lag die Spitzenmiete in den Top-7-Städten bei Neuanmietung einer Bestandswohnung im Sommer 2024 bei 23,35 Euro/m², in den größten 50 Städten bei 17,15 Euro/m².

* Angebotsbasierte Neuvermietungsmieten, keine Mieten in bestehenden Mietverträgen

Mieten* für Neubauwohnungen

in €/m²



Im Gegensatz zum Bestandssegment zeigte sich angebotsseitig im Neubausegment in den letzten 12 Monaten seit langer Zeit erstmals wieder ein höheres Angebot an Mietwohnungen. So lag die Zahl der angebotenen Mietwohnungen in den Top-7-Städten zur Jahresmitte 2024 um 11 Prozent höher, in den größten 50 Städten um 6 Prozent höher als zum Vorjahreszeitraum. In der Folge wirkte dies leicht dämpfend auf das Mietwachstum, wenngleich auch bei Neubaumietwohnungen alle Segmente ein Plus bei den Mieten verzeichneten.

Die Mieten bei Erstvermietung haben sich in den Top-7-Städten im Mittel um rund 7 Prozent auf 21,20 Euro/m² und in den größten 50 Städten um 8 Prozent auf 17,20 Euro/m² in den letzten 12 Monaten verteuert. Noch deutlicher als die Dynamik der Durchschnittsmieten zeigten sich im selben Zeitraum die Neubau-Spitzenmieten, welche sich in den Top-7-Städten um 4 Prozent und in den größten 50 Städten um 6 Prozent verteuerten. So lag die Spitzenmiete in den Top-7-Städten bei Erstanmietung einer Neubauwohnung im Sommer 2024 bei 28,10 Euro/m², in den größten 50 Städten bei 25,05 Euro/m².

* Angebotsbasierte Neuvermietungsmieten, keine Mieten in bestehenden Mietverträgen

Wohnen bleibt trotz Mietsteigerungen insgesamt weiter bezahlbar

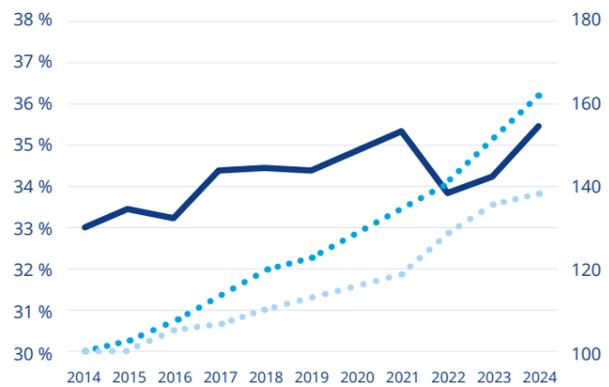
Mietbelastungsquote erhöht sich leicht

Es muss bei der Betrachtung der absoluten Mietpreisniveaus berücksichtigt werden, dass neben den Mieten auch die Haushaltseinkommen in den letzten Jahren teilweise deutlich gestiegen sind. Das Wohnen zur Miete hat sich insgesamt zwar verteuert und die Mietbelastungsquote (als prozentualer Anteil der Miete am Haushaltseinkommen)

hat sich erhöht, jedoch ist der Anstieg insgesamt für das Gros der Mieter finanziell tragbar und auch die absolute Mietbelastungsquote ist mit rund 35 Prozent selbst in den Top-7-Städten insgesamt in einem akzeptablen Bereich, wengleich unter den Städten deutliche Unterschiede bestehen.

Mietbelastungsquote* in den Top-7-Städten

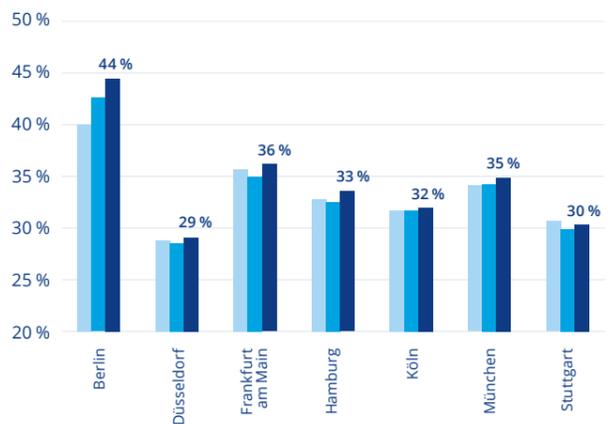
in %, 2014 = 100



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

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

In den Top-7-Städten konnte die Einkommensentwicklung das Mietwachstum der letzten Jahre nicht komplett ausgleichen, der Anstieg der Mietbelastungsquote wurde jedoch deutlich gedämpft. Während sich die Mieten in den Top-7-Städten in den letzten 10 Jahren im Mittel um rund 4,9 Prozent pro Jahr verteuert haben, stieg das Haushaltseinkommen um rund 3,3 Prozent jährlich. Innerhalb der Top-7-Städte reicht die Spanne der Mietbelastungsquote aktuell von rund 29 Prozent in Düsseldorf bis 36 Prozent



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

in Frankfurt, wengleich Berlin mit 44 Prozent hier hervorsteicht, da sich hier die Mieten überdurchschnittlich stark verteuert haben.

Bei Haushalten mit niedrigen Einkommen verschlechtert sich die Situation deutlicher und die Mietbelastungsquoten liegen hier höher, jedoch sind die Mieten insgesamt im Mittel weiterhin bezahlbar.

* bezogen auf eine 95-m²-Wohnung bei Neuanmietung zur ortsüblichen Vergleichsmiete als monatlicher Anteil am Haushaltseinkommen in %

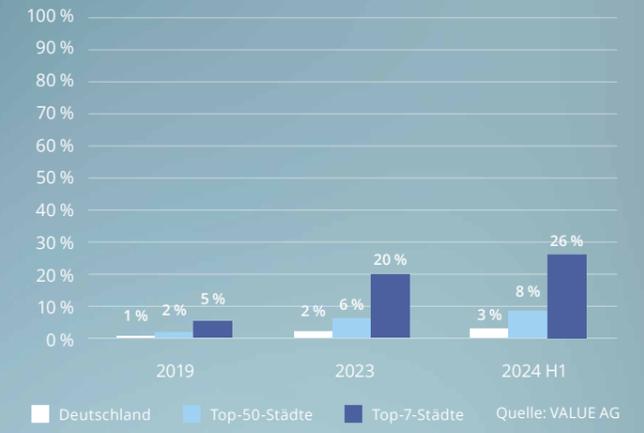
Mietangebote

< 10 €/m² (Anteil am Gesamtangebot in %)



Mietangebote

> 20 €/m² (Anteil am Gesamtangebot in %)

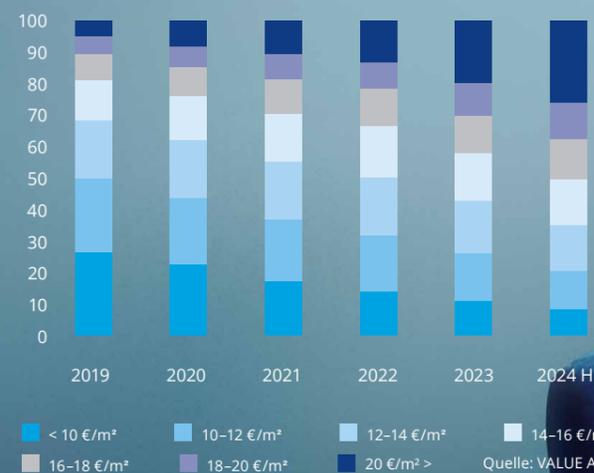


Die Verfügbarkeit von „günstigen“ Wohnungen hat sich in Deutschland in den letzten Jahren sukzessive verringert und der Trend der Verteuerung ist auch bis zur Jahresmitte 2024 weiter vorangeschritten. Betrachtet man das Angebot von Mietwohnungen in den Top-7-Städten, so wurde Mitte 2024 rund ein Drittel aller angebotenen Wohnungen zu einer Miete von unter 14 Euro/m² angeboten, vor eineinhalb Jahren war dies noch knapp die Hälfte aller Wohnungen.

In das Preissegment von „günstigen“ Wohnungen unter 10 Euro/m² entfallen in den Top-7-Städten nur noch knapp 8 Prozent, demgegenüber ist das Angebot an teuren Wohnungen erheblich angestiegen, sodass zur Jahresmitte in den Top-7-Städten annähernd jede vierte Wohnung zu einer Miete jenseits der 20 Euro/m² angeboten wird. Betrachtet man die größten 50 Städte, so liegt der analoge Anteil an Mietwohnungen im extrem teuren Segment von über 20 Euro/m² bei rund 8 Prozent, der im Segment der preisgünstigen Wohnungen von bis zu 10 Euro/m² liegt bei 44 Prozent. Die starke Polarisierung zeigt sich in den Extremen somit insbesondere in den Top-7-Städten – in der Breite der Städte ist eine Verteuerung der Mieten zwar deutlich zu erkennen, jedoch bei Weitem nicht so stark wie in den Top-7-Städten.

Mietangebote

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



Preiskorrektur abgeschlossen Fokus bleibt auf Wohnen

Transaktionsvolumen

in Mrd. €

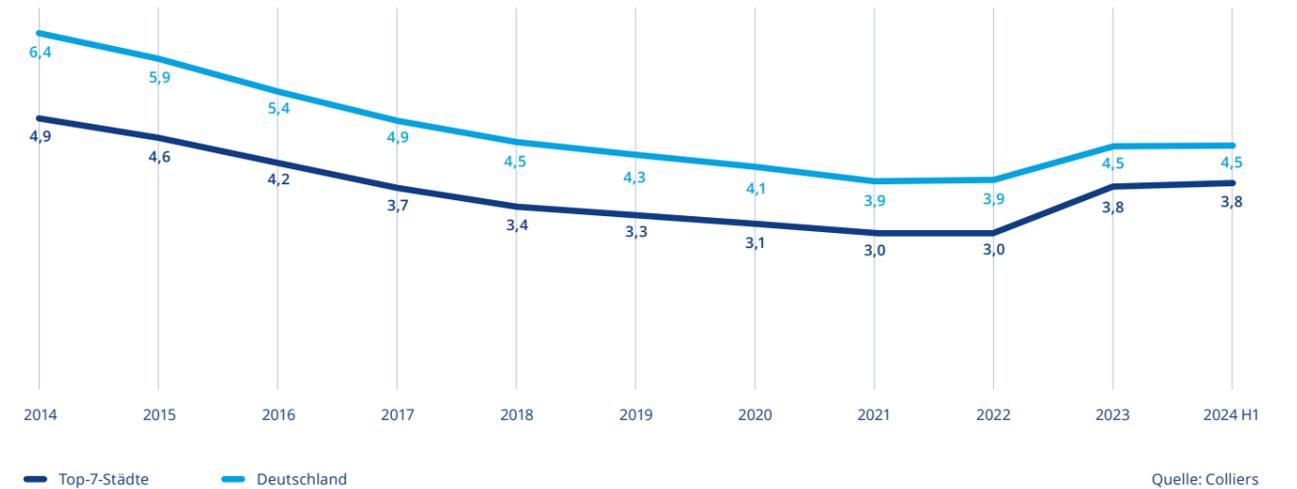


Im langjährigen Mittel werden auf dem deutschen gewerblichen Wohninvestmentmarkt jährlich rund 53 Mrd. Euro umgesetzt – damit ist das Wohnsegment genauso groß wie der komplette Gewerbeimmobilienbereich. Das Ergebnis des Jahres 2023 hat daran nichts verändert, wenngleich das Transaktionsvolumen institutioneller Wohninvest-

ments mit 8,8 Mrd. Euro zum Vorjahr um 38 Prozent schwächer ausfiel. Im Wohn- und Geschäftshausbereich, der tendenziell semi-institutionell und privat geprägt ist, fiel der Rückgang mit 34 Prozent etwas schwächer aus. In Summe aller Teilsegmente lag das Transaktionsvolumen im Wohnsektor im Jahr 2023 bei 33,4 Mrd. Euro.

Bruttoanfangsrenditen Bestandsobjekte

in %



Die Bruttoanfangsrenditen für Bestandsobjekte sind im Zuge der Marktkorrektur bereits seit 2023 auf 3,85 Prozent (Spitzenrendite) in den Top-7-Städten angestiegen und zeigen sich zur Jahresmitte 2024 bei im Vergleich zum Vorjahr zwar weiterhin geringer, aber leicht verbesserter Evidenz aufgrund einer weiterhin geringen belegbaren Transaktionstätigkeit im bisherigen Jahresverlauf 2024 insgesamt stabil. An anderen Standorten außerhalb der Top-7-Städte sehen wir ein Niveau der Spitzenrendite von 4,5 Prozent. Damit haben die Spitzenrenditen seit dem Tief an den Top-7-Standorten um 85 bzw. 60 Basispunkte an anderen Standorten korrigiert. Dass sich das neue Preisniveau manifestiert hat, zeigt sich daran, dass die Renditen seit nun 4 Quartalen annähernd auf identisch stabilem Niveau liegen.

Aufgrund des für Investoren mehr und mehr attraktiv erscheinenden Preisniveaus beobachten wir im von Privatakteuren und semi-institutionellen Marktakteuren geprägten Segment der Wohn- und Geschäftshäuser bereits seit Jahresende 2023 eine deutlich höhere Nachfrage sowie seit Jahresbeginn auch eine konkrete Marktaktivität, belegt durch höhere Transaktionstätigkeit. Im institutionellen Investmentgeschäft herrscht weiterhin Zurückhaltung und die konkrete Transaktionstätigkeit ist weiterhin gehemmt, wobei wir trotz schwachem Jahresstart grundsätzlich eine positivere Stimmung wahrnehmen und eine leicht steigende Marktaktivität beobachten, nicht zuletzt belegbar durch wieder erste Verkäufe größerer Bestände und Portfolios. Der positive Ausblick bei der Demografie und das erhebliche Wachstumspotenzial der Mieten bieten mittel- und langfristige Potenziale bei einem deutlich korrigierten Preisniveau und ersten Verbesserungen des Zins- und Finanzierungsumfeldes. Da ein verbessertes Momentum bei zugleich in ausreichendem Maße vorhandener Produktpipeline

zu beobachten ist, dürfte die zweite Jahreshälfte 2024 eine höhere Aktivität zeigen, die sich auch ins Jahr 2025 fortsetzen dürfte.

Im Gesamtmarkt ist das Re-Pricing mittlerweile abgeschlossen und es hat sich ein neues Preisniveau gefunden, das zunehmend von den Marktakteuren akzeptiert wird. Es ergeben sich zunehmend wieder attraktive Einstiegsgelegenheiten und Wohninvestments sollten ein langfristiger Baustein von institutionellen Portfolios bleiben.

Junge und ESG-konforme Bestandsobjekte werden dabei weiter im Fokus der Investoren stehen, ebenso größere Portfolios. Die ersten größeren Transaktionen im Segment Neubau und Forward Deals sind Indikatoren für eine auch in diesem Segment steigende Nachfrage. Von institutionellem Kapital mit Schwerpunkt Private Equity sowie eigenkapitalstarken Akteuren wie Family Offices werden im Jahresverlauf Nachfrageimpulse auf Käuferseite ausgehen, während auf Verkäuferseite insbesondere große Bestandhalter, Projektentwickler und Distressed Sellers aufgrund von Liquiditätsdruck im Jahresverlauf aktiver sein werden und Produkte in den Markt bringen werden.

Wir erwarten für die Jahre 2024 und 2025 insgesamt steigende Transaktionstätigkeiten sowohl im semi-institutionellen Segment der Wohn- und Geschäftshäuser als auch im institutionellen Investmentgeschäft bei insgesamt stabilem Renditenniveau und verbesserter Produktverfügbarkeit. Die Stärke der Marktdynamik wird jedoch maßgeblich von den weiteren konkreten Zinsschritten durch die EZB abhängig sein und wie sich die Verkaufs- und Portfoliobereinigungsprozesse großer Bestandhalter sowie auch Verkäufe aus Insolvenzen entwickeln.

Kreditvergabe steigt wieder Finanzierungskosten weiterhin hoch

Als Reaktion auf den Zinsanstieg brachen die Wohnungsfinanzierungen erstmals seit Jahren ab dem Frühjahr 2022 ein und die Preiskorrektur am Wohnungsmarkt schlug in der kompletten Marktbreite durch. Das Kreditvergabevolumen halbierte sich in kürzester Zeit nahezu und verharrte bis zum Jahresende 2023 auf historisch niedrigem Niveau. Seit Jahresbeginn ist beim Finanzierungsvolumen wieder ein leichter Aufwärtstrend zu sehen, resultierend aus den zum Jahresende um rund 40 Basispunkte gesunkenen effektiven Jahreszinsen. Das rollierende 6-monatige Mittel der Finanzierungen lag zuletzt rund 15 Prozent bzw. rund 4,1 Mrd. höher als noch zum Ende des Vorjahres.

Nichtsdestotrotz liegen die Finanzierungskosten weiterhin fast dreimal so hoch wie die historischen Tiefstände. In Erwartung konkreter Zinssenkungen haben sich die Finanzierungsbedingungen zum Jahresbeginn 2024 auf hohem Effektivniveau temporär verbessert, jedoch hat die im Juni erfolgte erste Zinssenkung durch die EZB noch nicht in einem nachhaltigen Absinken der Zinskosten resultiert. Vielmehr wurden die effektiven Jahreszinsen durch risikoabsichernde Margenerhöhungen der finanzierenden Banken sogar nochmals erhöht und liegen aktuell (mit Stand Juni 2024) bei rund 4 Prozent.

Im Zuge weiterer erwarteter Zinssenkungen, einhergehend mit einer Verbesserung der Gesamtmarktsituation, ist im weiteren Jahresverlauf bis ins Jahr 2025 hinein laufend ein Absinken der Finanzierungskosten zu erwarten, was eine positive Basis für höhere Kreditvergaben sein dürfte.

Wohnungsbaukredite an private Haushalte

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

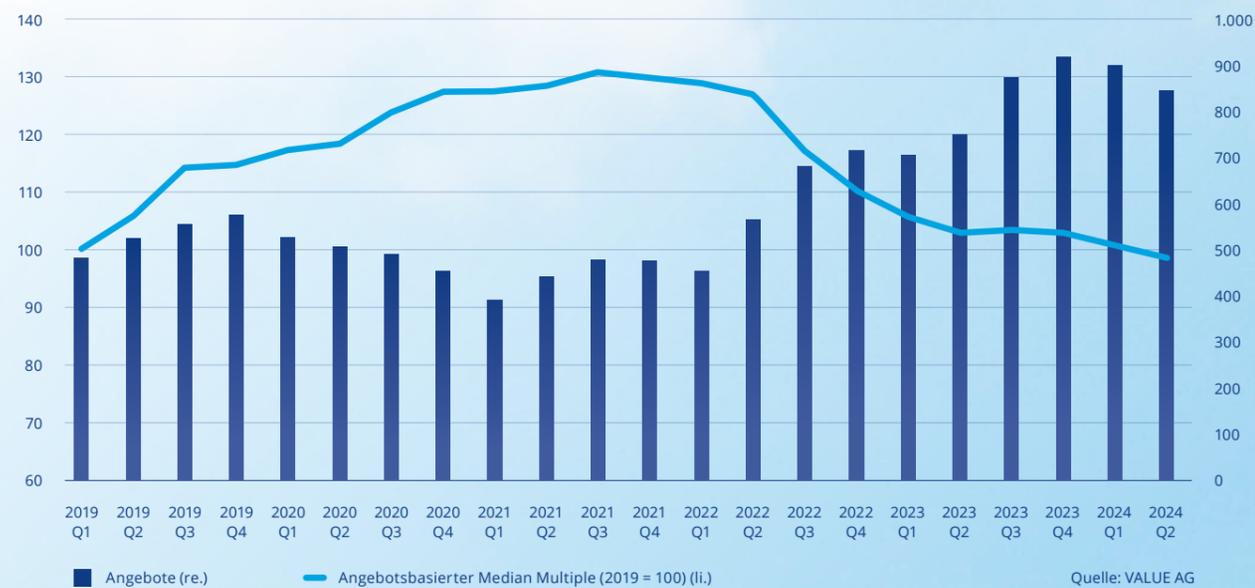


Wohn- und Geschäftshäuser

Preiskorrektur von 33 Prozent

Angebotsmultiples und Verkaufsobjekte

Angebotsmultiples (2019 = 100) und Verkaufsobjekte total



Kategorie	Kauffälle			Volumen in Mio. €			Umsatz je Kauffall in Mio. €		
	2022	2023	Vj. In %	2022	2023	Vj. In %	2022	2023	Vj. In %
Top-7-Städte	2.817	2.279	- 19 %	9.733	6.992	- 28 %	3,5	3,1	- 11 %
Weitere 45 Städte	8.288	6.576	- 21 %	10.407	6.242	- 40 %	1,3	0,9	- 24 %
Alle 52 Städte	11.105	8.855	- 20 %	20.141	13.235	- 34 %	1,8	1,5	- 18 %

Quellen: Colliers, Lokale Gutachterausschüsse

Die angebotsbasierten Preise für Wohn- und Geschäftshäuser (mit einer Größe von mindestens 1.000 m²) haben seit der Spitze in den 50 größten Städten Deutschlands um etwa 24 Prozent korrigiert. Im vergangenen Jahr war hier ein Absinken der aufgerufenen Preise um 7 Prozent zu sehen, was verdeutlicht, dass die Verkäufer eine höhere Bereitschaft zeigen, von ihren Preisvorstellungen abzurücken und konkrete Verkaufsvorhaben am Markt zu platzieren.

Da im vergangenen Jahr nochmals eine deutliche Ausweitung des Angebots von zum Verkauf stehenden Objekten zu beobachten war, hat sich die Produktverfügbarkeit insgesamt weiter deutlich verbessert, was insbesondere seit Jahresbeginn 2024 in einer zu beobachtenden erhöhten konkreten Marktaktivität zu erkennen ist: Die Verkaufsbereitschaft auf Eigentümerseite ist gestiegen. Das Kaufangebot hat sich seit dem Tief nahezu verdoppelt, scheint sich zuletzt auf hohem Niveau zu stabilisieren.

Da die angebotsbasierten Preise keine realen Transaktionen abbilden, folgt zudem ein Blick auf die offiziellen Zahlen der deutschen Gutachterausschüsse. Nach den Daten der Gutachterausschüsse auf Basis realer Kauffälle sehen wir eine Korrektur der durchschnittlichen Kaufpreise um 18 Prozent im vergangenen Jahr in den von uns beobachteten 52 Marktberichtstädten. Somit sind die Preise seit dem Anstieg der Zinsen und der allgemeinen Marktkorrektur um 33 Prozent gesunken.

Die Preiskorrektur ist in der Gesamtbewertung abgeschlossen. Hieraus ergeben sich wieder attraktive Einstiegsmöglichkeiten auf Basis des korrigierten Preisniveaus.

ESG-Ausblick

EPBD-Novellierung 2024 – neues Nachhaltigkeits- anforderungsprofil

EPBD 2024 – Fakten

Amtsblatt der Europäischen Union

„Auf Gebäude entfallen 40 Prozent des Endenergieverbrauchs der Union und 36 Prozent ihrer energiebedingten Treibhausgasemissionen, wobei 75 % der Gebäude der Union immer noch energieineffizient sind. Erdgas spielt die größte Rolle bei der Beheizung von Gebäuden und macht rund 39 Prozent des Energieverbrauchs für die Raumheizung in Wohngebäuden aus. Öl ist mit 11 Prozent der zweitwichtigste fossile Brennstoff für Heizzwecke, während der Anteil von Kohle bei etwa 3 Prozent liegt.“

Quelle: Amtsblatt der Europäischen Union, DE, Reihe L, 08.05.2024: RICHTLINIE (EU) 2024/1275 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (Text von Bedeutung für den EWR); https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401275, Abgefragt am 05.08.2024



Renovierung des Wohnungsbestands

Pflichten und Grenzwerte

Schrittweise Sanierung des nationalen Wohngebäudebestands mit Fokus auf die energetisch schlechtesten Gebäude (mind. 55 Prozent des Rückgangs des Primärenergieverbrauchs durch Sanierung der 43 Prozent energetisch schlechtesten Gebäude).

Grenzwerte für den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands:

- Bis 2030 im Vergleich zu 2020 um mindestens 16 Prozent reduziert.
- Bis 2035 im Vergleich zu 2020 um mindestens 20–22 Prozent reduziert.
- Bis 2040 und danach alle fünf Jahre ein national bestimmter Wert.

Quelle: https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/ErgaenzendeRegelungen/EPBD/energieeffizienz_node.html?sessionId=99D1E662876D54CE4C0A9C7DA47EEB7D.live21301 (Abruf am: 05.08.2024)



Renovierungspass

Pflichten und Grenzwerte

Bis 29. Mai 2026 führen die Mitgliedsstaaten einen Renovierungspass ein.

Der Pass wird von den Eigentümern von Gebäuden oder Gebäudeeinheiten freiwillig genutzt, es sei denn, ein Mitgliedsstaat beschließt seine verbindliche Nutzung.

Der Renovierungspass kann auch gemeinsam mit dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis) erstellt/ausgestellt werden.

Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)

Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024

Die Energy Performance Building Directive (EPBD) bildet die europäische, regulatorische Grundlage für nationale Regularien, u. a. für das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die aktuelle Fassung der EPBD (2024/1275) wurde am 8. Mai 2024 im Amtsblatt der Europäischen Union verkündet und ist seit dem 28. Mai 2024 in Kraft. Die Mitgliedsstaaten müssen die Rechts- und Verwaltungsvorschriften der EPBD bis Ende Mai 2026 in nationales Recht überführt haben. Artikel 15 (Verbot der Förderung ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel) der EPBD muss bereits bis zum 1. Januar 2025 umgesetzt worden sein.

Neben den neuen Anforderungen an den Gebäudebestand sowie an die Neubauprojektentwicklung müssen die EU-Mitglieder zur Umsetzung der Richtlinien und zur Messung der Performance neue Rahmenbedingungen schaffen. Hier drei wesentliche:

- Festlegung eines nationalen Gebäuderenovierungsplans für die schrittweise Renovierung des Gebäudebestands (Ziel: Nullemissionsgebäudebestand bis 2050).
- Aufbau einer nationalen Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.
- Europaweit einheitlicher, digitaler Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes (Energieausweis/Energieeffizienzklassen).





Nullemissionsgebäude

Neuer Standard für den Neubau von Wohngebäuden

Einführung des „Nullemissionsgebäudes“ als Neubaustandard bis Ende 2029*.

Das Nullemissionsgebäude ist wie folgt definiert:

- Eine um mindestens 10 Prozent verbesserte Gesamtenergieeffizienz im Vergleich zum aktuellen Niedrigstenergiegebäude-Niveau.
- Keine Treibhausgasemissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort.
- Mess- und regelungstechnische Einrichtungen zur Überwachung und Regelung der Raumluftqualität.
- Eine für Solarenergienutzung optimierte Bauweise.
- Netzdienlichkeit: Fähigkeit, auf externe Signale zu reagieren und den Energieverbrauch bzw. die Energieerzeugung oder -speicherung anzupassen (in neuen Wohngebäuden bereits ab 29. Juni 2026).
- Die kontinuierliche Überwachung der Effizienz gebäudetechnischer Systeme in neuen Wohngebäuden ab 29. Juni 2026.



Lebenszyklus-Betrachtung

Treibhausgaspotenzial

Berechnung des Treibhausgaspotenzials im Lebenszyklus und Darstellung im Energieausweis für Neubauten:

- ab 2028 für alle Neubauten mit einer Nutzfläche > 1.000 m² (Artikel 7),
- ab 2030 für alle Neubauten und Einführung von Zielvorgaben für das Treibhausgaspotenzial von Neubauten (Artikel 7).

Definition gemäß Artikel 2 (24):

„Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen“: über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes auftretende Treibhausgasemissionen, u. a. bei der Herstellung und der Beförderung von Bauprodukten, den Tätigkeiten auf der Baustelle, dem Energieverbrauch im Gebäude, der Ersetzung von Bauprodukten sowie dem Abbruch, der Beförderung und Bewirtschaftung von Abfallmaterialien und ihrer Wiederverwendung, ihrem Recycling und ihrer endgültigen Entsorgung.



Solarenergie

Nutzungspflicht (Wohnen)

Schrittweise Einführung der Pflicht zur Solarenergienutzung (Artikel 10):

- ab 2030 auf allen neuen Wohngebäuden und auf allen neuen überdachten Parkplätzen, die an Gebäude grenzen.



Nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur

Ausstattungspflichten**

Für neue Wohngebäude, die über mehr als drei Autostellplätze verfügen, und für Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden und über mehr als drei Autostellplätze verfügen, müssen folgende Punkte eingehalten werden:

- Installation von Vorverkabelung für mind. 50 Prozent der Autostellplätze und der Leitungsinfrastruktur für die restlichen Stellplätze (Autos, Fahrräder und andere Fahrzeugtypen der Klasse L),
- Bereitstellung von mind. 2 Fahrradstellplätzen für jede Wohneinheit.

Für neue Wohngebäude, die über mehr als drei Autostellplätze verfügen, muss mind. ein Ladepunkt errichtet werden.



Förderverbot

Fossilbetriebene Heizkessel

Ab 1. Januar 2025 gilt das Verbot der Förderung von ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln (Artikel 17).

Die bundeseigenen Förderprogramme sehen bereits jetzt keine derartige Förderung mehr vor.



Gebäudetechnik

Fokus Wohnen

Ermöglichen von Datenaustausch und Interoperabilität sowie Zugang zu relevanten Daten zur Gebäudeenergieeffizienz für Eigentümer, Mietende sowie Verwalter (Artikel 22).

Kürzere Intervalle für energetische Inspektionen von Heizungs- und Klimaanlage (Artikel 23):

- mindestens alle 5 Jahre für Anlagen mit einer Nennleistung > 70 kW,
- mindestens alle 3 Jahre für Anlagen mit einer Nennleistung > 290 kW.

Ausblick

Wohnungsmarkt Deutschland

- Trotz der durch den Zensus korrigierten Einwohnerzahl bleibt der Nachfragedruck bei fortschreitender spürbarer Verknappung des Angebots weiterhin hoch und treibt das Mietwachstum insbesondere in den Ballungszentren weiter an. Wir erwarten, dass dies auf Jahre hinaus anhalten wird. Aufgrund der absoluten Miethöhen gehen wir davon aus, dass das Mietwachstum aus Gründen der Bezahlbarkeit mit niedrigeren Wachstumsraten als in den letzten beiden Jahren verlaufen wird.
- Trotz gesunkener Inflation befinden sich die Herstellungskosten weiterhin auf hohem Niveau, sodass Neubauprojekte und Sanierungen weiterhin teuer bleiben. Erheblich rückläufige Genehmigungszahlen lassen den Einbruch im Wohnungsneubau mit Rückgängen von prognostiziert bis zu 40 Prozent in den Jahren nach 2024 erwarten.
- Aufgrund der generell steigenden Wohnnebenkosten und in manchen Städten hohen Mietbelastungsquoten wird die Nachfrage nach Wohnungen jüngeren Baualters mit guter Energieeffizienz weiter steigen. Bei weiter intakten Megatrends sind in den kommenden Jahren weitere Mietsteigerungen in allen Segmenten zu erwarten, Sondernutzungsformen erfahren in diesem Umfeld erhöhte Beliebtheit und Nachfrage und werden zunehmend an Bedeutung für Nachfrage sowie auch für Investoren gewinnen.
- Die Preise haben deutlich korrigiert, ein neues Preisniveau hat sich verfestigt das zunehmend von allen Marktakteuren akzeptiert wird und auf dessen Basis eine erhöhte Marktaktivität zu erkennen ist.
- Nach bereits einer deutlich Preiskorrektur im Vorjahr sind die Preise insbesondere im ersten Halbjahr 2023 nochmals im Durchschnitt um 18 Prozent gesunken. Seit etwa der zweiten Jahreshälfte haben sich die Preise wie auch Renditen stabilisiert und sollten sich 2024/2025 überwiegend stabil zeigen.
- Verkaufsbestrebungen von großen Bestandshaltern und Immobilien-AGs dürften bei steigender Aktivität von Distressed Verkäufen aus Insolvenzen das Angebot im institutionellen Segment sicherstellen.
- Insbesondere für institutionelle Investoren werden Wohninvestments in den kommenden Jahren weiterhin ein wichtiger Portfoliobaustein bleiben, bei semi-institutionellen sowie privaten Investoren zeigt die Marktaktivität bereits ein positives Momentum seit Jahresbeginn 2024. Da die semi-institutionellen sowie privaten Investoren mit Fokus auf das Wohn- und Geschäftshaussegment in der Regel stets früher als institutionelle Investoren agieren, ist die zu beobachtende erhöhte Aktivität ein positives Zeichen auch für das institutionelle Wohninvestmentsegment.
- Die Rahmenbedingungen haben sich verbessert – das korrigierte Preisniveau macht Wohnen wieder deutlich attraktiver und bietet neue Opportunitäten. Bei weiter zu erwartenden sinkenden Finanzierungskosten verbessern sich die Rahmenbedingungen nochmal weiter.



Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH

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

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

© 2024. Alle Rechte vorbehalten.



Accelerating success.

Colliers International
Deutschland GmbH
Junghofstraße 9
60315 Frankfurt am Main

