

Süddeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven

2019



Impressum

Herausgeber

Wüest Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH
München, Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main

Inhalt, Konzept, Layout und Satz

Wüest Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH
München, Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main

Rechtliche Hinweise

Alle Informationen und Daten konzeptioneller und inhaltlicher Art dieser Marktstudie fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze des Urheberrechtes. Sie sind nur zur Information des Empfängers bestimmt. Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Herausgebers erlaubt.

Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben bei dem Herausgeber.

Kontakt

Wüest Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH
Ludwigstraße 6
80539 München
Tel +49 89 2302 481-0
muenchen@wuestpartner.com
www.wuestpartner.com/de

Inhalt

1	Demografie.....	4
2	Wirtschaftskraft.....	5
3	Wohnungsbestand.....	6
4	Wohnbautätigkeit.....	7
5	Mietwohnungsmarkt.....	8
6	Eigentumswohnungen.....	9
7	Wohn-Investmentmarkt / Mehrfamilienhäuser.....	10
8	Rendite-Risiko-Profil.....	11
9	Anhang 1: Stadtteilkarten München.....	12
	Anhang 2: City-Profile.....	14
	Datenquellen und Verfasser.....	34

Bevölkerungswachstum mit reduzierter Dynamik

Die Urbanisierung hat in den vergangenen Jahren zu weiter steigenden Einwohnerzahlen in den untersuchten Städten geführt, auch wenn die Dynamik abnimmt. Das stärkste Bevölkerungswachstum mit 6% und mehr war in Augsburg, Heidenheim und Bamberg festzustellen. Die Metropolen München und Stuttgart sind im gleichen Betrachtungszeitraum mit 3-4 % gegenüber 2014 immer noch schneller als der Bundesdurchschnitt von +2,5% gewachsen.

Gegen den gesamtdeutschen Trend eines Bevölkerungsrückgangs bis 2030, sollen die Einwohner in den meisten untersuchten Städten weiter zunehmen. Der größte Bevölkerungszuwachs wird mit über 5% in Stuttgart sowie in Augsburg erwartet, gefolgt von Fürth, München, Ludwigsburg, Freiburg und Karlsruhe. Eine rückläufige Einwohnerzahl wird dagegen u.a. in Mannheim, Nürnberg prognostiziert.

Die süddeutschen Oberzentren sind nachgefragte Orte zum Leben und Arbeiten. Die positiven Wanderungssalden aller untersuchten Städte über 100.000 Einwohner unterstreichen die Anziehungskraft als attraktive Wohnorte. Durchweg positive Einpendlerüberschüsse (Ausnahme Fürth) verdeutlicht deren Funktion als regionale Arbeitszentren.

Es ist kurz- und mittelfristig mit einer weiterhin positiven Nachfrageentwicklung auf den meisten Wohnungsmärkten der süddeutschen Zentren zu rechnen, auch wenn sich die Dynamik der Entwicklung abschwächt und in B- und C-Städte verlagert.

Demografie Süd-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



	Einwohner 2018	Δ Einwohner seit 2014	Δ Einwohner bis 2030	Ø Wanderungssaldo 2017 (in % d.Bev.)	Pendlersaldo 2018 Ein-/Auspendler	Haushalte 2018	Ø Haushaltsgröße (Personen)	Bewertung
Bevölkerung								
Deutschland	82.792.351	2,51%	-2,3%	5,91%	207.723	40.689.456	2,04	→
München	1.456.039	3,42%	3,3%	4,87%	156.005	794.116	1,83	↗
Stuttgart	632.743	4,71%	5,4%	6,27%	92.843	333.063	1,88	↑
Nürnberg	515.201	3,27%	-0,5%	2,20%	55.532	273.619	1,87	→
Karlsruhe	311.919	4,28%	2,8%	2,78%	63.405	166.616	1,84	↗
Mannheim	307.997	3,81%	-4,0%	4,59%	24.785	160.731	1,89	→
Augsburg	292.851	5,90%	5,0%	-0,00%	43.279	152.768	1,88	↑
Freiburg i. Br.	229.636	4,24%	2,9%	1,92%	-7.957	125.223	1,81	↑
Fürth	126.526	5,61%	4,2%	0,41%	9.832	62.816	1,99	↑
Reutlingen	115.762	3,96%	-0,9%	2,64%	43.532	57.608	1,99	↗
Erlangen	110.998	5,09%	-1,6%	0,28%	14.276	55.097	1,99	→
Ludwigsburg	93.593	4,41%	3,2%	0,37%	9.725	44.055	2,11	↑
Esslingen am Neckar	93.004	4,22%	1,9%	-1,39%	7.125	45.692	2,01	↗
Villingen-Schwenningen	84.557	4,23%	-1,0%	2,96%	25.824	40.204	2,08	→
Bamberg	77.179	8,45%	0,7%	-5,31%	7.415	39.421	1,88	↗
Aalen	67.849	1,55%	-0,9%	-3,51%	36.214	30.500	2,22	→
Sindelfingen	64.599	4,75%	1,4%	-4,09%	9.857	30.141	2,13	↗
Friedrichshafen	60.088	3,67%	2,2%	1,03%	4.312	30.353	1,96	↗
Neu-Ulm	57.727	5,02%	2,0%	-3,39%	33.806	26.669	2,13	↗
Schweinfurt	53.437	3,06%	-5,1%	-7,10%	6.079	28.152	1,86	→
Heidenheim a. d. Brenz	49.297	6,20%	0,4%	0,00%	25.373	21.938	2,20	↗

Steigenden Wohnbelastungsquote in Großstädten

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmendaten und ausgeprägten Unternehmenskultur, konnte die süddeutsche Wirtschaft auch im vergangenen Jahr ihr beständiges Wachstum fortsetzen, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die Einkommenssituation auswirkt.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote liegt in den betrachteten Städten Anfang 2019 bei 3,4% und damit deutlich unterhalb des gesamtdeutschen Durchschnitts (4,9%; Anfang 2019). Hier fällt auf, dass alle Städte ab 120.000 Einwohnern Arbeitslosenquoten von 3,8-5,2% aufweisen, während die Städte unter 120.000 Einwohnern deutlich niedriger bei 2,0-3,6% liegen. Einzige Ausnahme ist hier München, mit einer Quote von nur 2,1%.

Die Kaufkraft steigt in den süddeutschen Städten seit 2015 um durchschnittlich 9,1% und damit langsamer als im Bundesdurchschnitt (12,3%). Dies ist erklärbar mit dem absoluten Niveau welches durchschnittlich bereits um 7% über dem von gesamt Deutschland liegt.

Die Wohnkostenbelastungsquote liegt in den untersuchten Städten im Durchschnitt bei ca. 29% und damit ca. 1,5% über dem Bundesdurchschnitt. Die Quote ist in allen Städten gegenüber dem Vorjahr merklich gestiegen, bei fünf von sieben Städten über 200.000 Einwohnern ist die Belastungsgrenze von 30% überschritten.

Das fundamentale Wirtschaftswachstum kommt besonders Großstädten zugute, hier steigt allerdings auch die Belastung der Menschen durch Wohnkosten am stärksten.

Wirtschaftskraft Süd-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



	SVP Beschäftigte (AO) 2018	Δ SVP seit 2015	Pendlersaldo in % der SVP	Arbeitslosenquote 4/2019	Kaufkraft-Index pro Person 2019	Δ Kaufkraft pro Person seit 2015	Ø Wohnkosten- belastungsquote	Bewertung
Wirtschaftskraft								
Deutschland	32.870.200	6,8%	0,0%	4,9%	100,0	12,3%	27,2%	↑
München	874.099	9,7%	23,8%	2,1%	134,3	8,9%	32,3%	↑
Stuttgart	416.667	7,0%	37,4%	4,0%	113,2	9,7%	33,7%	↗
Nürnberg	311.312	7,5%	29,8%	5,2%	104,0	9,0%	29,1%	↗
Karlsruhe	177.212	3,7%	31,3%	3,8%	102,4	7,1%	32,7%	↗
Mannheim	189.940	5,4%	33,4%	4,8%	99,6	10,4%	29,1%	↗
Augsburg	145.286	5,4%	17,1%	4,8%	98,1	9,4%	31,4%	↗
Freiburg i. Br.	125.982	7,7%	34,4%	4,8%	96,5	11,6%	38,6%	↗
Fürth	48.472	7,5%	-16,4%	4,9%	107,7	8,8%	25,9%	↗
Reutlingen	56.485	5,0%	17,4%	3,2%	105,5	8,5%	30,4%	↗
Erlangen	90.790	1,9%	47,9%	3,6%	119,7	5,9%	25,5%	↗
Ludwigsburg	53.818	6,6%	26,5%	2,7%	111,6	10,7%	27,8%	↗
Esslingen am Neckar	48.513	4,2%	20,0%	3,1%	117,4	11,1%	27,3%	↗
Villingen-Schwenningen	42.049	7,9%	16,9%	2,6%	100,9	9,7%	26,2%	↗
Bamberg	54.695	4,7%	47,2%	2,0%	99,6	6,7%	29,4%	↗
Aalen	34.774	3,4%	21,3%	3,0%	112,1	9,4%	24,8%	↗
Sindelfingen	62.960	5,4%	57,5%	2,7%	111,2	7,2%	28,4%	↗
Friedrichshafen	36.298	3,6%	27,2%	2,2%	112,6	10,7%	28,8%	↗
Neu-Ulm	29.430	11,0%	14,7%	2,1%	107,1	8,6%	27,4%	↗
Schweinfurt	54.231	1,1%	62,3%	2,3%	93,4	7,7%	25,6%	→
Heidenheim a. d. Brenz	25.755	4,0%	23,6%	3,6%	101,7	11,5%	22,0%	→

Wohneinheiten in Bayern wachsen schneller als in Baden-Württemberg

Der höchste Anteil von Mehrfamilienhäusern (im Durchschnitt 40%) befindet sich erwartungsgemäß in den großen Städten ab 200.000 Einwohnern. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in den untersuchten Städten liegt folgerichtig in diesen Städten bei 75qm und damit 18qm unter dem Bundesdurchschnitt. Am kleinsten sind die Wohnungen in München mit 70,5 qm. Der Anteil der 1- und 2-Zimmerwohnungen liegt mit Ausnahme von Aalen, Schweinfurth, Villen-Schwenningen und Heidenheim an der Brenz in allen untersuchten Städten oberhalb des Bundesdurchschnitts von 12,5%, in München am höchsten mit 31,6%.

In den bayerischen Metropolen München, Nürnberg und Augsburg hat die Dynamik bei der Herstellung neuer Wohneinheiten im vergangenen Jahr zugenommen und liegt bei 3,5-4,5% Zuwachs gegenüber 2012. In den Zentren Baden-Württembergs ist die Bautätigkeit deutlich verhaltener. Stuttgart, Karlsruhe und Mannheim liegen lediglich bei 1,3-2,7%.

Die Leerstandsquote der süddeutschen Städte ist weiter gesunken und liegt bei allen Großstädten bei dramatischen 0,2- 1,0%. Einzige Ausnahme ist Mannheim mit 1,5%, liegt damit aber immer noch unterhalb des Bundesdurchschnitts von 2,9%.

Unterversorgung und ein sehr geringer Wohnungsleerstand untermauern eine stabile Nachfrage nach neu entwickelten Wohnimmobilien.

Wohnungsbestand Süd-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich

↓ ↔ ↑

Negativ Stabil Positiv

Wohnungsbestand	WE insgesamt 2017	Anteil MFH an allen Wohngebäuden	Ø Wfl. je Wohnung 2017	Δ WE seit 2012 in %	Anteil 1- & 2-Zi.-Wohn.	Anteil 3- & 4-Zi.-Wohn.	Anteil WE in Neubauten mit Bj. ab 2000	Eigentümerquote	Leerstandsquote 2017	Versorgungsquote (WE/HH)	Bewertung
Deutschland	41.968.066	16,8%	88,7	2,8%	12,5%	47,2%	10,2%	0,46	2,9%	103,1%	→
München	791.905	41,7%	70,5	4,1%	31,6%	50,8%	13,5%	0,25	0,2%	99,7%	↑
Stuttgart	312.371	49,4%	74,8	2,7%	19,5%	57,7%	8,7%	0,33	0,6%	93,8%	↑
Nürnberg	276.791	33,4%	75,4	3,4%	17,3%	58,1%	8,8%	0,31	0,9%	101,2%	↔
Karlsruhe	156.848	37,4%	80,2	1,9%	17,2%	56,0%	7,1%	0,31	0,6%	94,1%	↔
Mannheim	165.951	39,0%	75,1	1,3%	24,7%	54,2%	5,0%	0,30	1,5%	103,2%	↔
Augsburg	152.232	35,0%	73,7	4,5%	18,7%	56,8%	10,4%	0,34	0,8%	99,6%	↑
Freiburg i. Br.	115.016	42,8%	74,6	2,3%	24,4%	51,1%	13,3%	0,30	0,4%	91,8%	↑
Fürth	64.086	30,0%	81,4	5,6%	15,8%	56,4%	14,2%	0,35	1,0%	102,0%	↔
Reutlingen	54.341	18,7%	85,7	3,7%	12,8%	46,4%	13,0%	0,52	1,0%	94,3%	↔
Erlangen	63.679	26,4%	76,7	4,5%	26,6%	44,3%	13,1%	0,35	0,6%	115,6%	↔
Ludwigsburg	45.981	36,5%	79,0	3,4%	15,0%	53,4%	11,0%	0,46	1,8%	104,4%	↔
Esslingen am Neckar	46.011	34,0%	79,7	1,1%	14,4%	52,8%	7,5%	0,43	1,5%	100,7%	↔
Villingen-Schwenningen	42.204	24,0%	84,8	2,9%	12,3%	50,8%	9,9%	0,50	2,5%	105,0%	→
Bamberg	42.902	36,3%	75,9	3,1%	19,3%	51,6%	9,9%	0,31	0,7%	108,8%	↔
Aalen	32.647	14,6%	91,4	2,3%	8,6%	44,5%	10,5%	0,57	1,5%	107,0%	↔
Sindelfingen	29.882	25,8%	85,3	4,5%	13,0%	51,9%	13,3%	0,49	1,6%	99,1%	↔
Friedrichshafen	30.700	29,5%	83,4	5,9%	14,7%	50,7%	15,0%	0,45	0,6%	101,1%	↑
Neu-Ulm	29.150	22,5%	84,5	8,9%	17,7%	46,2%	21,3%	0,48	1,0%	109,3%	↔
Schweinfurt	28.691	32,1%	78,0	1,6%	9,9%	62,4%	4,7%	0,34	2,1%	101,9%	→
Heidenheim a. d. Brenz	24.298	16,5%	85,3	2,9%	9,5%	49,5%	7,3%	0,51	3,9%	110,8%	→

Baufertigstellung weiterhin nicht ausreichend

Viele süddeutschen Städte weiten ihren Wohnraum oberhalb des Bundesdurchschnitts aus, in bayerischen Städten noch deutlicher als in Baden-Württemberg. Hierbei entstehen die meisten neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In Stuttgart und Freiburg sind es über 95% der Neubauwohnungen.

In neuen Wohnprojekten liegt der Anteil von 1- oder 2-Zimmerwohnungen nur um die 20%, die durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit im Neubau ist rückläufig aber weiterhin größer als bei den Wohnungen im Bestand. Es werden insbesondere in den Großstädten Wohnungen für kleinere Haushaltsgrößen mit weniger Fläche gebaut. In Erlangen und Neu-Ulm sind die Neubauwohnungen zwar am kleinsten, in vielen anderen Kleinstädten liegen die durchschnittlichen Größen aber auch über 100qm.

Es zeigt sich, dass nach wie vor in süddeutschen Städten wie in München nur 45% des Neubaubedarfs durch die Neubautätigkeit abgedeckt wurden; in Städten wie Mannheim und Karlsruhe waren es weniger als 30%. Die einzigen untersuchten Städte, die den errechneten Bedarf in etwa decken, sind die Erlangen (958 neuen Wohnungen) und Bamberg (308 neue Wohneinheiten).

Der Nachfrageüberschuss, verursacht durch zu geringe Neubautätigkeit, ist ein bedeutender realwirtschaftlicher Stabilisator der Wohnimmobilienpreise.

Wohnbautätigkeit Süd-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



	Neubau- Wohnungen (inkl. Umbau)	Neue WE p.a. in % vom WE- Bestand	Anteil Neubau-WE in MFH	Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	Ø Wfl. je Neubau- Wohnung	Anteil Neubau mit 1 oder 2 Räumen in %	Anteil Neubau mit 3 oder 4 Räumen in %	Bedarf p.a. nächste 5 Jahre	Baufertigstel- lung in % vom Neubaubedarf	Bewertung
Wohnbautätigkeit p.a. (im Ø letzte 3 Jahre)										
Deutschland	245.304	0,6%	56,8%	10,1	104,4	13,1	56,8	k.A.	k.A.	→
München	7.767	1,0%	85,9%	11,4	77,9	14,1	85,9	17.181	45,2	↑
Stuttgart	1.960	0,6%	95,6%	13,6	76,3	4,4	95,6	5.167	37,9	↔
Nürnberg	2.190	0,8%	85,7%	13,7	71,9	14,3	85,7	4.019	54,5	↔
Karlsruhe	525	0,3%	72,0%	8,8	93,3	28,0	72,0	2.464	21,3	↔
Mannheim	608	0,4%	70,6%	11,6	102,0	29,4	70,6	2.176	27,9	↔
Augsburg	1.021	0,7%	85,9%	16,2	63,8	14,1	85,9	2.248	45,4	↔
Freiburg i. Br.	898	0,8%	93,2%	19,9	65,7	6,8	93,2	2.649	33,9	↔
Fürth	720	1,1%	76,1%	10,7	95,4	23,9	76,1	1.094	65,8	↔
Reutingen*	287	0,5%	79,4%	9,1	87,1	20,6	79,4	1.257	62,1	↔
Erlangen	958	1,5%	87,1%	19,9	57,3	12,9	87,1	793	120,8	↔
Ludwigsburg*	209	0,5%	87,6%	9,2	84,7	12,4	87,6	3.348	43,0	↔
Esslingen am Neckar*	50	0,1%	74,0%	5,3	116,0	26,0	74,0	2.816	42,5	↔
Villingen-Schwenningen*	345	0,8%	88,1%	10,9	95,9	11,9	88,1	685	103,9	↔
Bamberg	308	0,7%	75,6%	29,1	71,1	24,4	75,6	323	95,4	→
Aalen*	135	0,4%	62,2%	10,5	102,2	37,8	62,2	1.023	65,3	↔
Sindelfingen*	200	0,7%	67,0%	8,4	107,5	33,0	67,0	1.857	81,0	↔
Friedrichshafen*	499	1,6%	82,2%	14,1	92,2	17,8	82,2	1.273	89,7	↔
Neu-Ulm*	427	1,5%	81,0%	26,6	57,8	19,0	81,0	979	89,7	↔
Schweinfurt	107	0,4%	67,3%	9,0	104,7	32,7	67,3	174	61,5	→
Heidenheim a. d. Brenz*	52	0,2%	42,3%	5,5	125,0	57,7	42,3	369	93,8	→

*Baufertigstellung in % vom Neubaubedarf" bezieht sich auf die Landkreisebene

Mietwachstumsdynamik verlagert sich in Kleinstädte

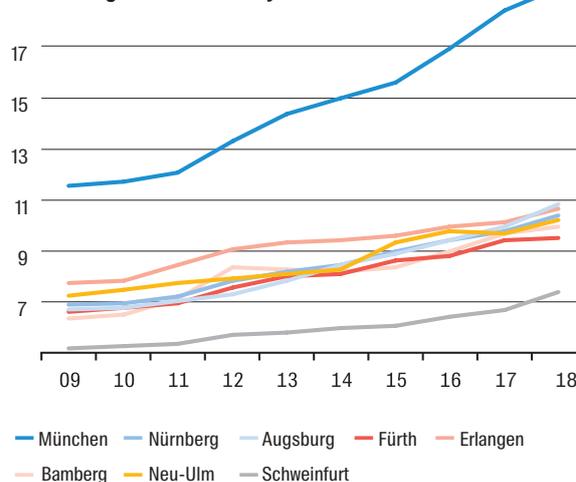
In den untersuchten süddeutschen Städten reichen die durchschnittlichen Angebotsmieten von 7,55 EUR/qm bis 18,23 EUR/qm, im Vergleich zum Vorjahr sind sie in allen Städten gestiegen.

Die Mieten von Neubauwohnungen (Baujahr nach 2010) liegen in Süddeutschland durchschnittlich 18% über denen älterer Wohnungen. Die Mieten pro qm in 1- und 2- Zimmer-Wohnungen liegen ohne Ausnahme über den Quadratmetermieten größerer Wohneinheiten.

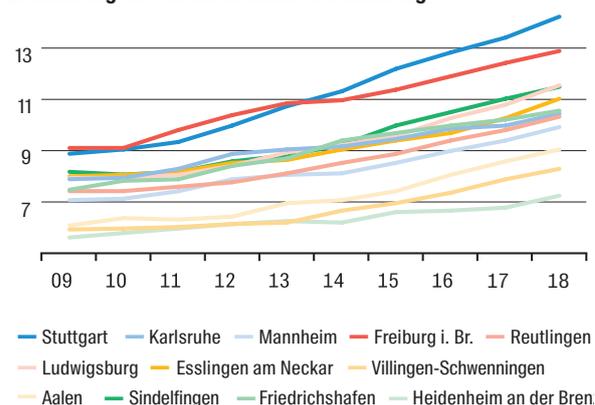
Die Gruppe der Städte mit dem höchsten Mietanstieg verlagert sich zunehmend von den Metropolen München, Stuttgart und Nürnberg hin zu Kleinstädten wie Aalen, Sindelfingen, Ludwigsburg, Villingen-Schwenningen, Neu-Ulm und Schweinfurt. Diese lagen mit mehr als 25% Mietpreissteigerung in den letzten 5 Jahren über allen 7 Großstädten mit mehr als 200.000 Einwohnern. Im Betrachtungszeitraum von 10 Jahren liegen die Großstädte noch deutlich vorn, einzige Ausnahme ist Augsburg mit einer Mietpreissteigerung von 28,6% in den letzten 5 Jahren und 63,6% in den letzten 10 Jahren.

Die geringen Leerstände, sowie die weiterhin nicht ausreichende Fertigstellungsquoten, werden auch kurz- bis mittelfristig weiteren Druck auf die Mietentwicklung ausüben. Die Preise steigen jedoch inzwischen in den Kleinstädten schneller als in den Großstädten, da dort die Wohnbelastungsgrenzen vielfach erreicht sind und mehr regulatorische Eingriffe in den Mietmarkt erfolgen.

Entwicklung der Mieten in Bayern



Entwicklung der Mieten in Baden-Württemberg



Mieten 2019 (€/qm/M.)	Mieten nach Quantilen				Median-Miete Neubau (Bj. >= 2010)	Median-Miete Altbau (Bj. < 2010)	Ø-Mieten nach Zimmerzahl		Δ Median-Miete seit 5 Jahren in %	Ausblick Mieten
	Ø Miete	10%	50%	90%			1. & 2-Zi.-WE	3- & 4. Zi.-WE		
München	18,23	14,12	18,17	22,85	18,83	17,69	18,73	17,86	19,5%	↗
Stuttgart	14,60	10,20	14,00	20,00	15,90	13,57	14,46	13,86	22,8%	↑
Nürnberg	11,03	8,09	10,42	14,63	12,25	10,00	10,94	10,00	24,0%	↗
Karlsruhe	11,26	8,15	10,44	15,57	11,90	10,08	11,37	10,00	14,0%	→
Mannheim	10,45	7,80	9,92	13,91	11,54	9,52	10,00	9,46	23,1%	→
Augsburg	11,61	8,53	10,83	15,96	13,39	10,19	11,57	10,07	28,6%	↑
Freiburg i. Br.	13,21	9,14	12,96	17,99	13,78	12,90	13,49	12,60	17,8%	↑
Fürth	9,96	7,50	9,58	12,88	10,90	9,33	10,00	9,37	19,1%	↗
Reutlingen	10,76	7,95	10,33	14,00	11,18	9,67	11,49	10,00	21,8%	→
Erlangen	11,34	8,31	10,71	15,43	12,76	10,23	11,51	10,00	13,0%	↘
Ludwigsburg	12,01	8,56	11,58	15,62	11,64	11,16	12,17	11,51	25,4%	↗
Esslingen am Neckar	11,70	8,81	11,03	15,13	13,08	10,58	11,25	10,91	21,9%	→
Villingen-Schwenningen	8,82	6,49	8,23	11,77	9,69	7,62	9,00	7,69	25,5%	→
Bamberg	10,17	7,46	10,00	12,77	11,58	9,49	10,83	9,48	23,2%	↘
Aalen	9,48	6,56	9,00	13,13	9,92	8,16	10,28	8,57	28,8%	→
Sindelfingen	12,00	9,06	11,54	16,08	13,27	11,38	11,97	11,15	25,4%	→
Friedrichshafen	11,03	8,28	10,60	14,21	11,12	10,00	11,45	10,49	13,0%	↗
Neu-Ulm	10,62	7,71	10,28	14,00	11,08	9,62	11,24	10,00	25,3%	→
Schweinfurt	7,68	5,43	7,37	9,93	9,06	7,31	7,49	7,22	25,5%	↘
Heidenheim a. d. Brenz	7,55	5,90	7,15	9,10	8,46	7,11	7,79	6,98	18,0%	↘

Größere Neubauwohnungen am stärksten nachgefragt

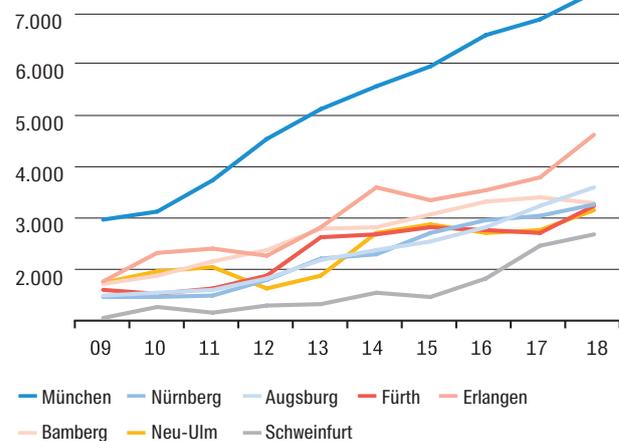
Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen (ETW) in den untersuchten Städten variieren zwischen rd. 2.000 EUR/qm und 7.500 EUR/qm. Im Vergleich zum Vorjahr sind in allen Städten die Preise gestiegen, in München um über 5%.

Der Kaufpreisunterschied zwischen Neubauwohnungen mit Baujahr nach 2010 gegenüber Wohnungen älteren Baujahres liegt in den untersuchten Städten bei 49%. Der Abstand bei den Kaufpreisen zwischen Neu- und Altbau ist damit nach wie vor deutlich höher als bei den Mieten.

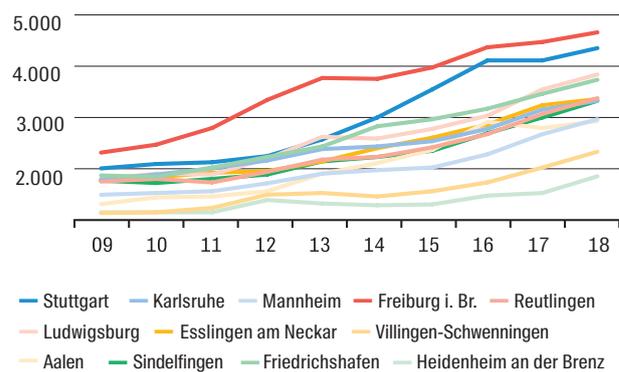
Den stärksten nominalen Kaufpreisanstieg seit 2009 erfuhren Eigentumswohnungen in München, Augsburg und Schweinfurt. Das Wachstum der Kaufpreise hat sich in allen ausgewerteten Gebieten verlangsamt, waren es im Zeitraum 2009-2014 noch fast 70% im Durchschnitt, so waren es in den vergangenen 5 Jahren „nur“ noch rund 40 % und in München im vergangenen Jahr gut 5%. Gegen diesen Trend stellen sich überwiegend Märkte mit niedrigem absoluten Kaufpreisniveau von 3.000 EUR/qm und weniger.

Dynamik der Preisentwicklung ist nicht vorbei, die Preise steigen auch noch immer deutlich schneller als die Mieten. Aber die Dynamik verlangsamt sich deutlich, insbesondere in Märkten die bereits ein sehr hohes absolutes Niveau erreicht haben. Die guten Rahmenbedingungen sprechen aktuell aber weiterhin für stabile oder weiter leicht steigende Kaufpreise.

Entwicklung der ETW-Kaufpreise in Bayern



Entwicklung der ETW-Kaufpreise in Baden-Württemberg



Kaufpreise ETW 2019 (€/qm)	Kaufpreise nach Quantilen				Median-KP Neubau (Bj. >= 2010)	Median-KP Altbau (Bj. < 2010)	Ø-Kaufpreise nach Zimmerzahl		Δ Median-KP seit 5 Jahren in %	Ausblick Kaufpreis ETW
	Ø Kaufpreis (KP)	10%	50%	90%			1. & 2-Zi.-WE	3- & 4. Zi.-WE		
München	7.456	5.307	7.434	9.851	8.114	6.775	7.384	7.455	33,0%	↗
Stuttgart	4.702	3.097	4.316	6.929	6.473	4.056	4.395	4.813	44,5%	↑
Nürnberg	3.460	2.250	3.259	4.960	4.569	2.870	3.377	3.535	42,8%	↗
Karlsruhe	3.444	2.436	3.309	4.652	4.600	3.165	3.293	3.513	35,9%	↗
Mannheim	3.041	1.880	2.945	4.306	3.699	2.578	2.823	3.224	49,7%	↗
Augsburg	3.863	2.614	3.605	5.628	5.183	3.341	3.704	3.968	52,5%	↑
Freiburg i. Br.	4.698	3.203	4.623	6.249	5.114	4.071	4.548	4.826	24,2%	↑
Fürth	3.326	2.241	3.225	4.586	4.075	2.700	3.379	3.330	20,2%	↗
Reutlingen	3.356	2.341	3.355	4.366	3.899	2.851	3.333	3.397	50,8%	→
Erlangen	4.470	2.643	4.625	6.232	5.409	3.165	4.480	4.548	28,2%	↘
Ludwigsburg	3.986	2.776	3.808	5.536	4.601	3.300	3.896	4.071	47,3%	↗
Esslingen am Neckar	3.501	2.597	3.333	4.873	4.823	3.255	3.463	3.508	39,2%	→
Villingen-Schwenningen	2.520	1.432	2.333	3.693	3.470	1.902	2.416	2.652	58,5%	→
Bamberg	3.149	1.765	3.282	4.276	3.962	2.599	3.365	3.051	17,1%	→
Aalen	2.901	1.785	2.917	4.000	3.359	2.190	2.879	3.040	38,7%	→
Sindelfingen	3.457	2.521	3.313	4.620	4.308	3.145	3.181	3.523	49,0%	↗
Friedrichshafen	3.928	2.610	3.719	5.500	4.148	3.250	3.652	3.931	32,3%	↗
Neu-Ulm	3.202	2.380	3.146	4.114	3.696	2.862	3.215	3.233	17,2%	→
Schweinfurt	2.530	1.397	2.670	3.486	3.266	1.862	2.317	2.756	76,3%	↘
Heidenheim a. d. Brenz	1.906	1.111	1.854	2.734	3.005	1.701	2.019	1.913	43,7%	↘

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser stark gestiegen

In München erzielen Mehrfamilienhäuser (MFH) mit dem durchschnittlich 38-fachen der Jahresnettokaltmiete mehr als doppelt so hohe Bruttofaktoren wie vergleichbare Renditeobjekte in Schweinfurt oder Villingen-Schwenningen.

Die durchschnittlichen Bruttofaktoren der untersuchten Städte liegen in einer Bandbreite zwischen dem 18- und 38-fachen. Für gute Renditeobjekte werden mittlerweile in allen untersuchten Großstädten Bruttofaktoren oberhalb des 20-fachen Jahresrohertrags (Bruttorendite < 5%) erzielt. Geringere Faktoren (bzw. durchschnittliche Renditen über 5%) werden überwiegend in Städten unter 100.000 Einwohnern beobachtet. Aber auch hier gibt es Ausnahmen wie Neu-Ulm und Esslingen mit durchschnittlichen Renditen unter 4%.

Das Transaktionsvolumen pro Jahr ist ein Maßstab für die Liquidität der Märkte. Hier wurde in allen untersuchten Großstädten deutliche Steigerungen beobachtet, mit Ausnahmen der Städte Stuttgart und Karlsruhe.

Mangelnde alternative Kapitalanlagemöglichkeiten mit Verzinsung über 3%, Unsicherheiten in anderen Immobiliensegmenten (z.B. stationärer Einzelhandel) sprechen für eine weiterhin gute Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und damit für stabile Preise. Einzige die derzeit in der Politik diskutierten Eingriffe in den Wohnungsmarkt, können auf das Interesse von Investoren an diesem Segment dämpfend wirken.

Kaufpreise MFH (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Ausblick im Vergleich



Negativ Stabil Positiv

	Brutto-Faktoren			Kaufpreise MFH (EUR/qm)						Δ Median-KP seit 5 Jahren	Ausblick Kaufpreis MFH	
	Ø	von	bis	Ø KP MFH	10%	30%	50%	70%	90%			
Renditen												
München	38,4	33,4	43,0	7.280	4.232	6.102	7.443	8.556	10.373	33,9%	↗	
Stuttgart	31,3	28,8	43,6	4.060	2.500	3.208	3.706	4.625	6.053	46,1%	↑	
Nürnberg	25,0	22,1	29,8	2.881	1.761	2.253	2.709	3.233	4.675	39,7%	↗	
Karlsruhe	27,5	21,7	38,1	3.006	2.041	2.441	2.799	3.314	4.500	34,3%	↗	
Mannheim	23,1	18,4	29,9	2.309	1.491	1.842	2.256	2.501	3.538	50,0%	↗	
Augsburg	27,9	20,7	42,5	3.142	2.057	2.727	3.166	3.500	4.574	58,3%	↑	
Freiburg i. Br.	26,6	21,7	32,1	3.946	2.533	3.086	3.960	4.706	5.636	2,3%	↑	
Fürth	21,9	17,1	30,0	3.014	1.464	2.294	2.911	3.852	4.330	49,1%	↗	
Reutlingen	21,7	16,5	26,3	2.897	1.830	2.480	2.796	3.140	3.951	45,1%	↗	
Erlangen	23,0	20,2	31,6	4.358	2.298	3.054	4.667	5.707	6.284	101,7%	↘	
Ludwigsburg	23,0	18,2	33,9	3.273	2.391	2.833	3.193	3.531	4.404	57,2%	↗	
Esslingen am Neckar	27,2	20,7	35,7	3.323	2.266	2.864	3.211	3.725	4.440	51,1%	↗	
Villingen-Schwenningen	18,2	15,5	26,0	1.755	889	1.437	1.663	1.937	2.798	38,3%	↗	
Bamberg	22,6	17,2	31,1	2.913	1.751	2.040	2.948	3.847	4.329	27,8%	→	
Aalen	19,2	14,3	29,8	1.989	1.045	1.412	1.925	2.432	3.553	35,4%	→	
Sindelfingen	24,0	20,4	35,2	3.518	2.174	2.808	3.577	3.995	4.866	66,8%	↗	
Friedrichshafen	21,7	19,2	24,2	3.246	2.129	2.685	3.243	3.614	4.543	104,3%	↗	
Neu-Ulm	25,9	25,1	31,9	2.794	2.200	2.448	2.666	3.080	3.961	-10,9%	→	
Schweinfurt	18,1	14,9	22,5	1.300	350	1.209	1.327	1.689	1.775	73,6%	→	
Heidenheim a. d. Brenz	18,5	13,6	26,3	1.553	910	1.333	1.583	1.765	2.115	11,3%	→	

Rendite-Risiko-Profil: Chancen außerhalb Münchens

Preisniveau entkoppelt vom Risikoprofil

- die untersuchten Städte bieten für Investoren mit unterschiedlichem Risiko- und Rendite-Absichten geeignete Investitionsstandorte:

- Risikofreudig: z.B. Villingen-Schwenningen, Aalen
- Risikoarm: z.B. Freiburg, Stuttgart, Augsburg oder München

Die Größe der Wohnungen entscheidet

- Auf dem Mietmarkt werden - nicht zuletzt aufgrund des hohen Preisniveaus - verstärkt kleine Wohnungen nachgefragt

- Anders verhält sich dies bei Verkaufsobjekten, wo Wohneinheiten mit 3 und mehr Zimmern im Neubausegment häufig höhere qm-Preise erzielen

Wo sich Neubau lohnt

- Neuere Wohnobjekte (Bj. > 2010) erzielen in München Durchschnittsmieten von 18,23 EUR/qm, in Stuttgart 14,60 EUR/qm, Freiburg bei 13,21 EUR/qm und in Ludwigsburg und Sindelfingen bei über 12,00 EUR/qm

- Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bj. > 2010) liegen in München durchschnittlich bei ca. 7.500 EUR/qm, in Stuttgart und Freiburg bei 4.700 EUR/qm und in Erlangen bei 4.500 EUR/qm

- Aufgrund der stärkeren Preisentwicklung von Kaufpreisen gegenüber den Mieten haben Projektentwicklungen mit einem Abverkauf von ETW tendenziell immer noch einen Vorteil gegenüber reinen Mietobjekten

Rendite versus Risiko

- Städte mit günstigem Risiko-Rendite-Profil sind Stuttgart, Augsburg, Freiburg, Ludwigsburg Fürth und Friedrichshafen, da hier die Kaufpreise noch nicht so stark angestiegen sind wie z.B. in der Metropole München

- bei höherer Risiko-Akzeptanz kommen auch Lagen wie z.B. Villingen-Schwenningen und Aalen in Frage

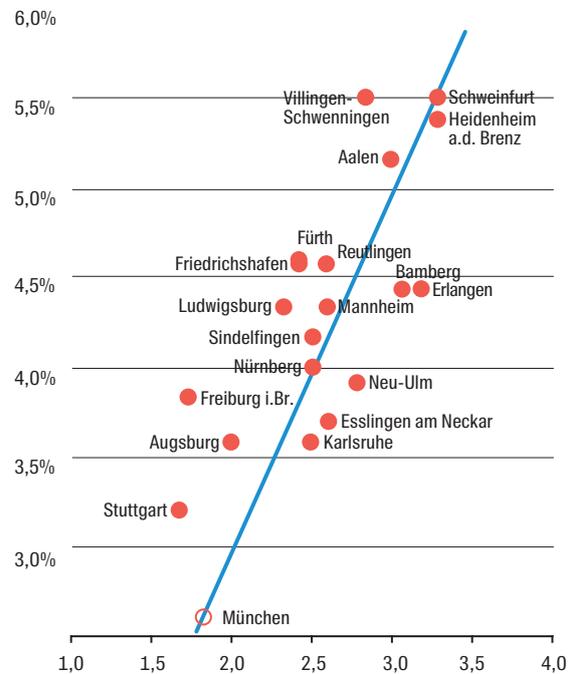
Aussicht

- Die etablierten und hochpreisige Märkte wie z.B. München erreichen bezüglich der Preisentwicklung und der Produktverfügbarkeit gewisse Grenzen, was die Entwicklung dämpft

- Märkte mit deutlich niedrigerem Preisniveau profitieren von den guten Rahmenbedingungen und der Überlastung der Metropolen und holen sowohl in den Mietmärkten als auch in den Investmentmärkten auf

- Warnzeichen sind das weiter auseinanderdriften von Kaufpreisen und Mieten, die Steigerung der Wohnbelastungsquote sowie die zuerst sozialen und daraus resultierenden politischen Auswirkungen

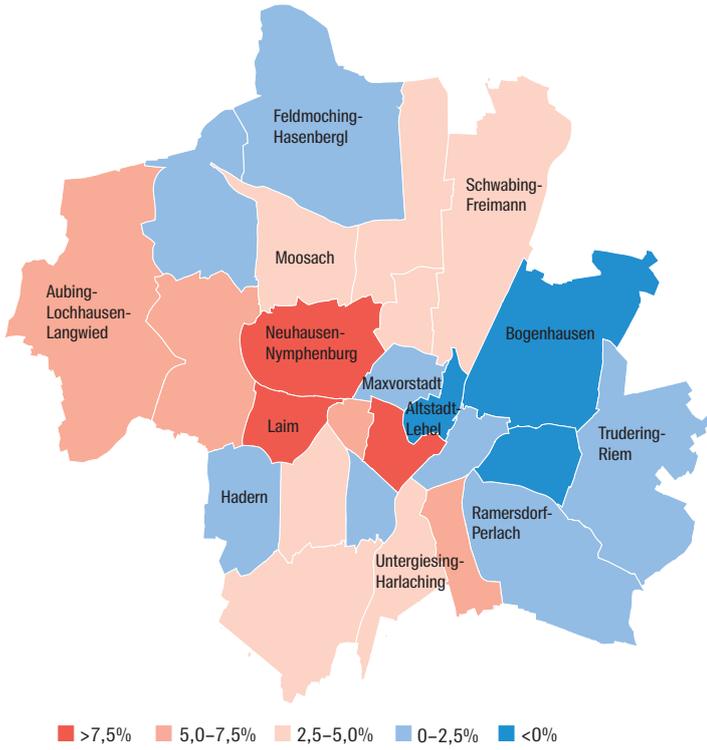
Rendite-Risiko-Profil (Ø Rendite)



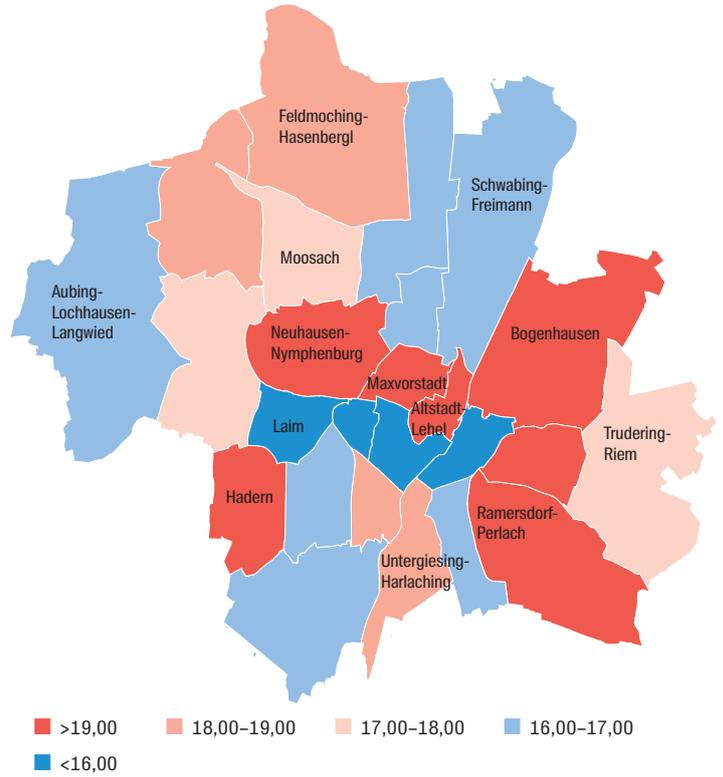
Kriterien und Gewichtung des Städte-Risiko-Scorings

	Gewicht
Markt-/Nachfragestabilität	50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	20%
Bevölkerungswachstum 2014–2018	15%
Bevölkerungsprognose bis 2030	15%
Entwicklung Wohnzahl in % p.a.	10%
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	20%
Leerstand 2017	20%
Konsum, Einkommen, Arbeit	25%
Wohnkostenbelastung 2018	10%
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	25%
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	20%
Arbeitslosenquote 04/2019	10%
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	25%
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2018	10%
Preise und Renditen	25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	40%
Transaktionsvolumen	40%
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	20%

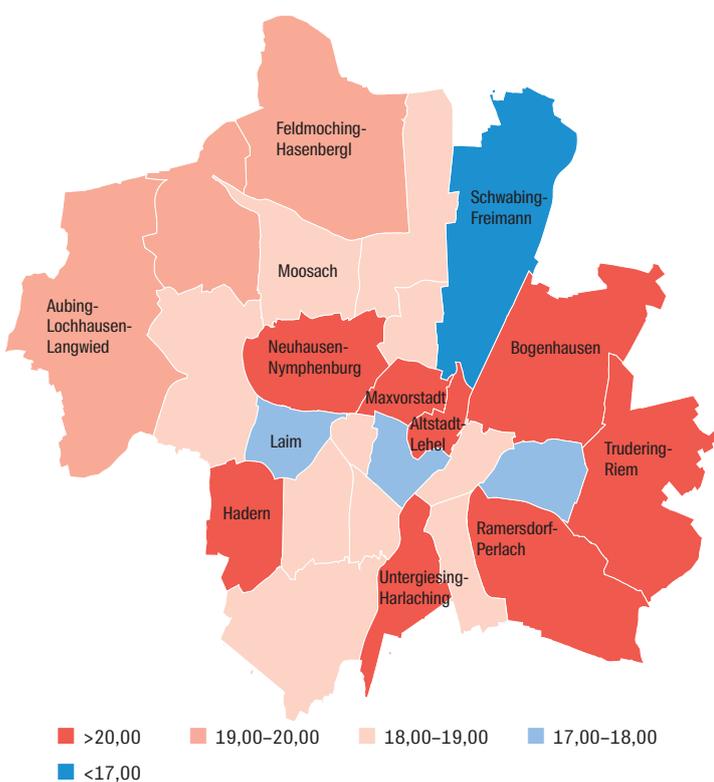
Bevölkerungsentwicklung 2014–2018



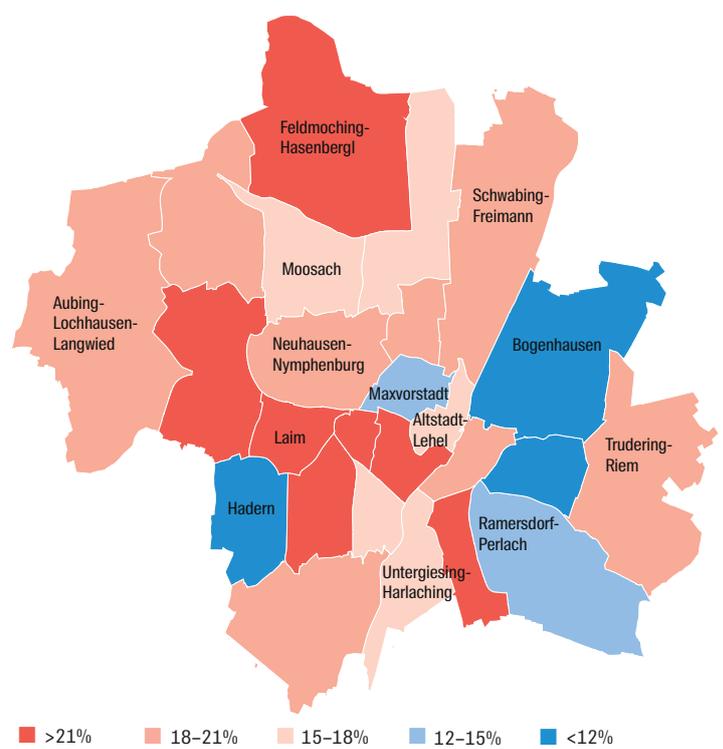
Miete Altbau 2018 (Ø-Miete €/qm/Monat)



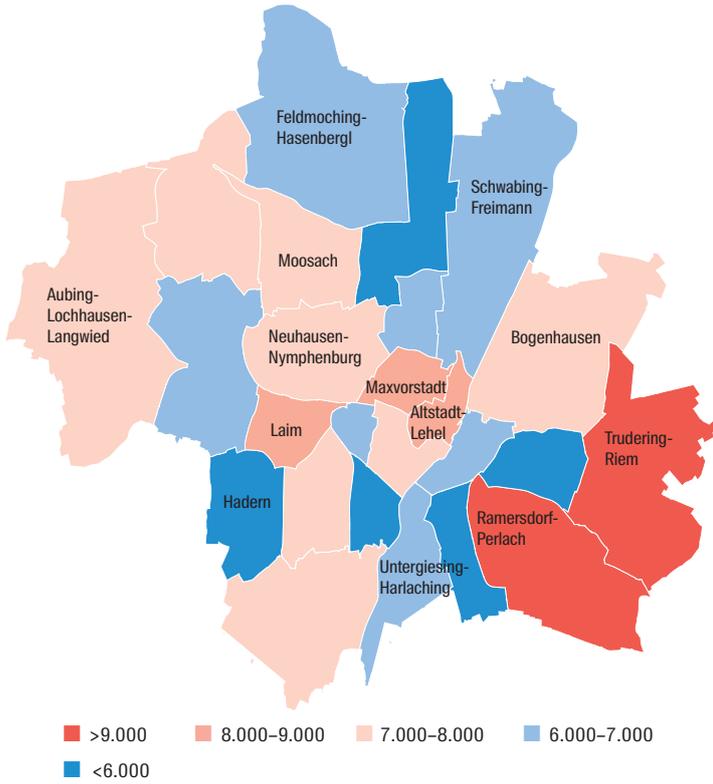
Miete Neubau 2018 (Ø-Miete €/qm/Monat)



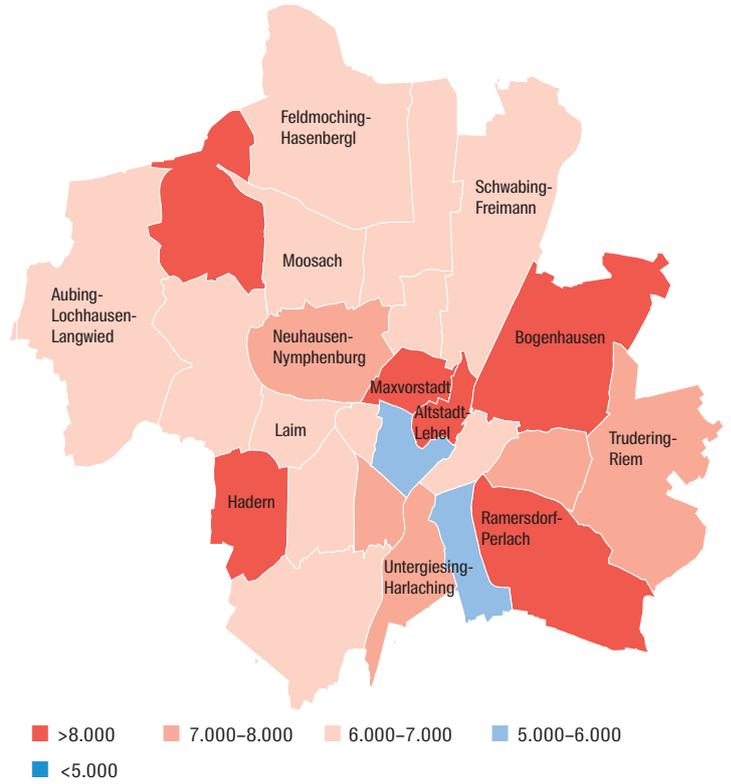
Mietpreisentwicklung 2014–2018



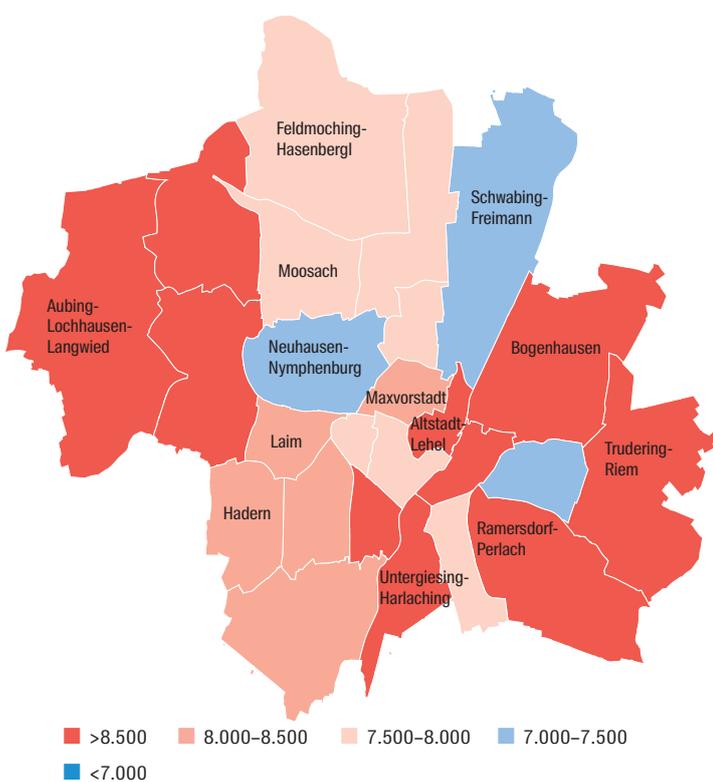
Kaufpreise MFH €/qm (2018)



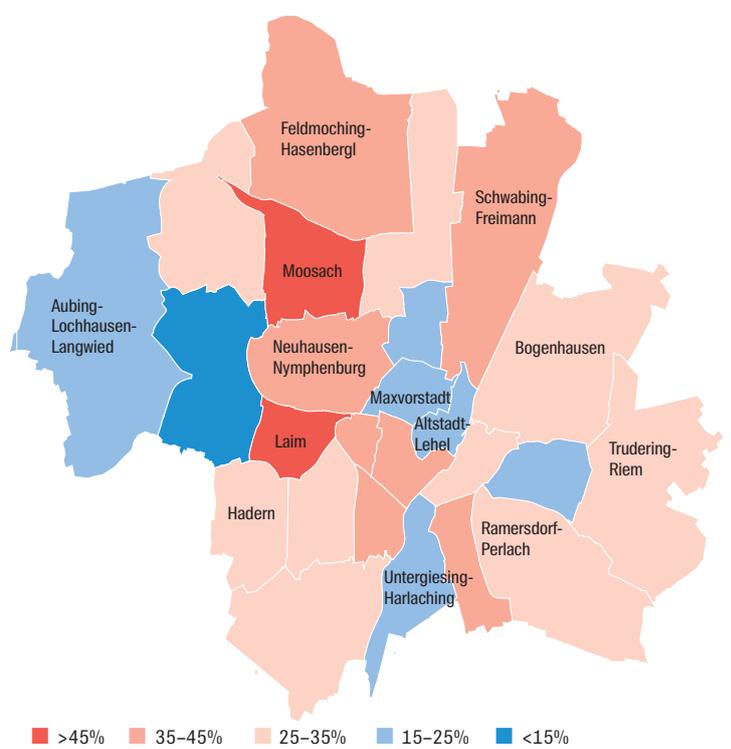
ETW Altbau Ø-Kaufpreis €/qm (2018)



ETW Neubau Ø-Kaufpreis €/qm (2018)



ETW Kaufpreisentwicklung 2014–2018



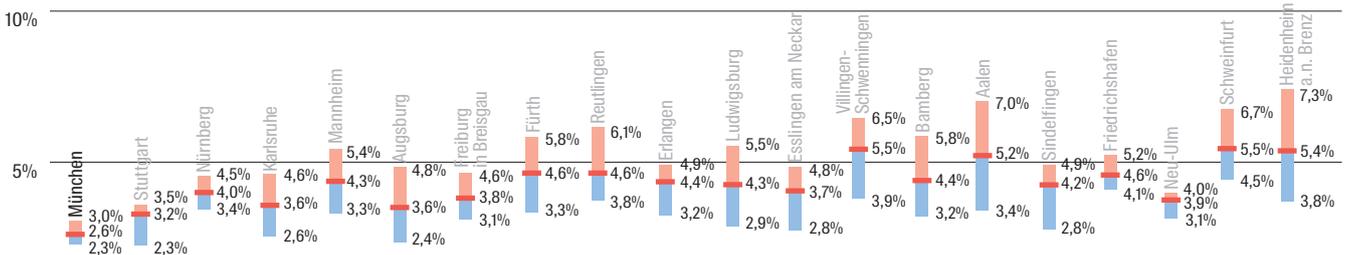
München

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	99,7%	102,2%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,4%	4,5%	15%	2,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	3,3%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	219,3%	86,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	45,2%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	0,2%	1,2%	20%	1,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	32,3%	28,8%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	134,3	107,4	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	8,9%	9,1%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 04/2019	2,1%	3,4%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	9,7%	5,6%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2018	23,8%	28,7%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	19,5%	21,8%	40%	3,0
Transaktionsvolumen			40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	33,0%	45,8%	20%	3,0
Gesamtscore				1,8
Ø Bruttorendite 2018				2,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	München	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	13,5%	10,9%
Eigentumsquote	25,2%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	38,4 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	85,9%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,4	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	77,9	87,4

Kennzahl	München	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	1.127	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	7.280 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	7.456 €	3.536 €
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,73	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,69	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,46	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

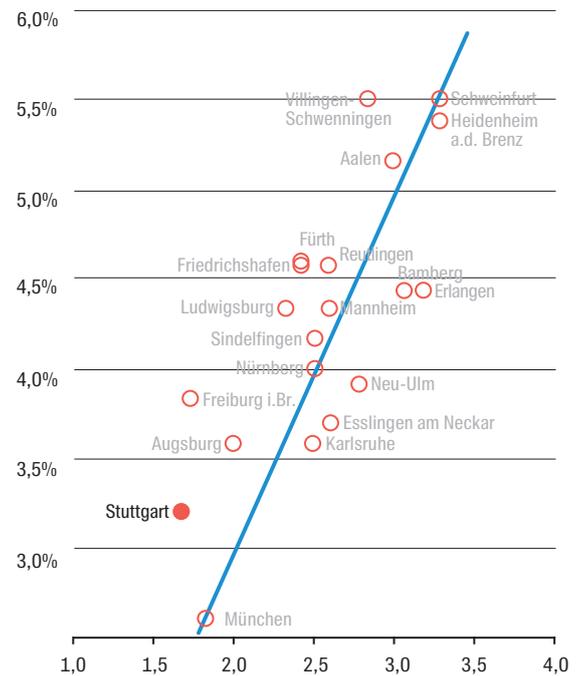
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	München	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	14,12	15,49	14,00	14,22	14,16
30%	16,37	17,59	16,00	16,72	16,14
50% (Median)	18,17	18,83	17,69	18,73	17,86
70%	20,00	20,25	19,84	20,57	19,59
90%	22,85	23,00	22,73	23,27	22,22

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	München	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	4.232	27,0%	347,1%
30%	6.102	34,5%	209,6%
50% (Median)	7.443	33,9%	199,7%
70%	8.556	41,7%	177,6%
90%	10.373	44,3%	141,1%

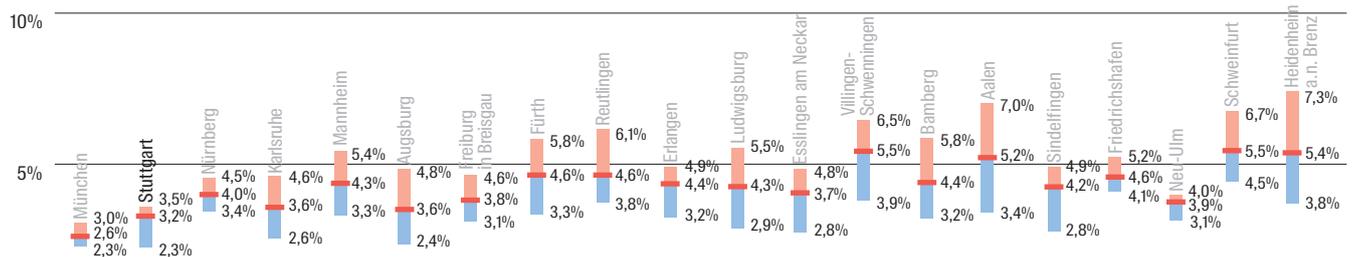
Stuttgart

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	93,8%	102,2%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,7%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	5,4%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	56,7%	86,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	37,9%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	0,6%	1,2%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	33,7%	28,8%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	113,2	107,4	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	9,7%	9,1%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 04/2019	4,0%	3,4%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	7,0%	5,6%	25%	2,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	37,4%	28,7%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	22,8%	21,8%	40%	2,0
Transaktionsvolumen			40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	46,1%	45,8%	20%	2,0
Gesamtscoring				1,7
Ø Bruttorendite 2018				3,2%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Stuttgart	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,7%	10,9%
Eigentumsquote	32,9%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	36,9 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	95,6%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,6	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	76,3	87,4

Kennzahl	Stuttgart	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	327	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	4.060 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	4.702 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,03	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,96	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,43	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

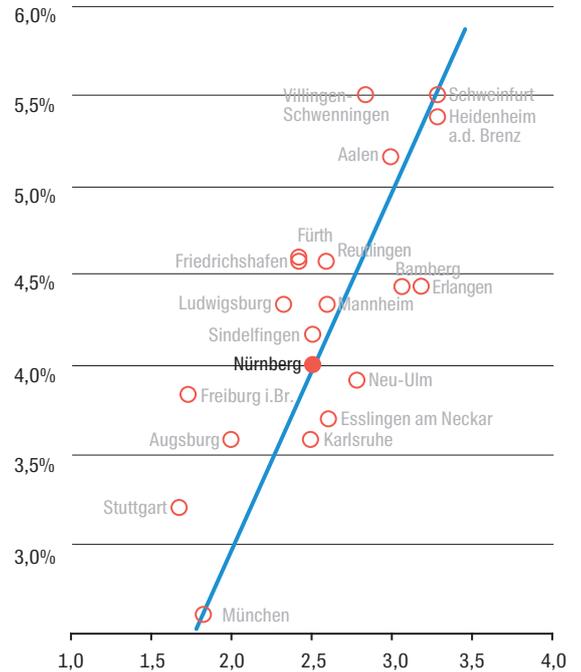
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Stuttgart	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	10,20	12,00	10,28	10,50	10,28
30%	12,50	14,16	12,22	12,79	12,46
50% (Median)	14,00	15,90	13,57	14,46	13,86
70%	16,14	17,45	15,17	17,00	15,84
90%	20,00	20,66	19,16	21,43	18,93

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Stuttgart	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	2.500	73,6%	125,2%
30%	3.208	69,8%	127,4%
50% (Median)	3.706	46,1%	118,6%
70%	4.625	52,5%	126,4%
90%	6.053	50,5%	111,6%

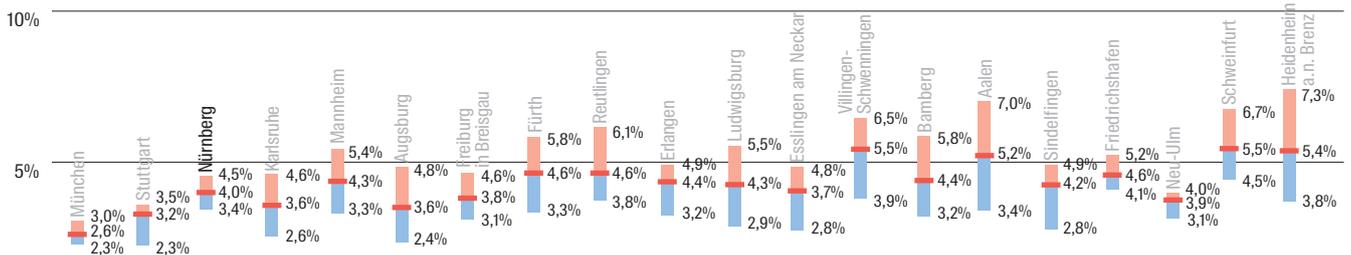
Nürnberg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	101,2%	102,2%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,3%	4,5%	15%	2,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	-0,5%	1,1%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	94,1%	86,4%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	54,5%	64,5%	20%	2,0
Leerstand 2017	0,9%	1,2%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	29,1%	28,8%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	104,0	107,4	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	9,0%	9,1%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 04/2019	5,2%	3,4%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	7,5%	5,6%	25%	1,0
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2018	29,8%	28,7%	10%	2,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	24,0%	21,8%	40%	2,0
Transaktionsvolumen			40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	39,7%	45,8%	20%	3,0
Gesamtscore				2,5
Ø Bruttorendite 2018				4,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Nürnberg	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,8%	10,9%
Eigentumsquote	30,8%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	40,5 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	85,7%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,7	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	71,9	87,4

Kennzahl	Nürnberg	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	630	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	2.881 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.460 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,65	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,78	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,38	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Nürnberg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,09	9,72	8,02	8,38	7,95
30%	9,34	11,37	9,12	9,67	9,01
50% (Median)	10,42	12,25	10,00	10,94	10,00
70%	11,93	13,13	11,34	12,40	11,18
90%	14,63	15,08	14,33	15,98	13,24

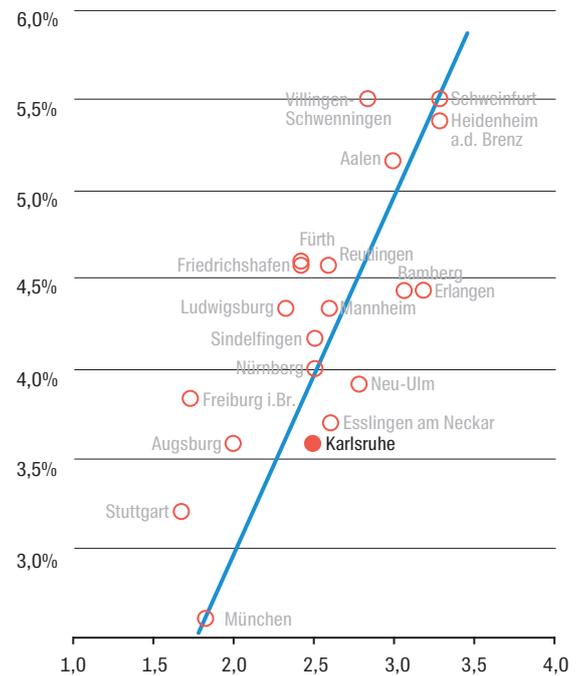
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Nürnberg	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	1.761	42,5%	158,8%
30%	2.253	35,9%	137,8%
50% (Median)	2.709	39,7%	112,8%
70%	3.233	31,2%	83,1%
90%	4.675	31,4%	94,1%

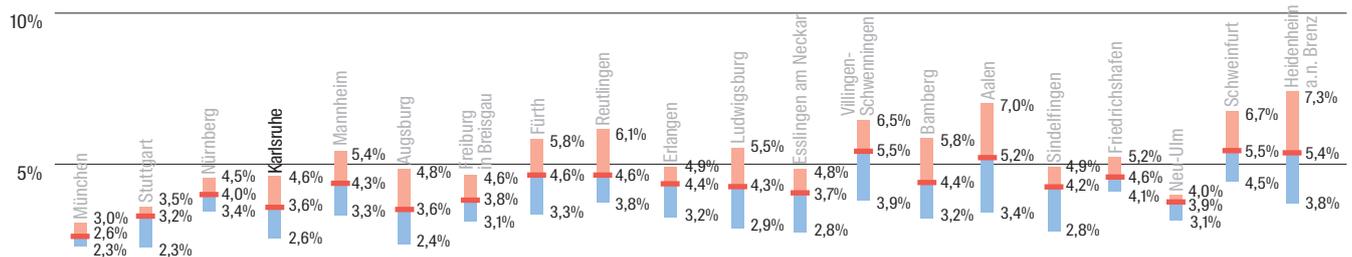
Karlsruhe

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	94,1%	102,2%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,3%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	2,8%	1,1%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	27,6%	86,4%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	21,3%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	0,6%	1,2%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	32,7%	28,8%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	102,4	107,4	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	7,1%	9,1%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 04/2019	3,8%	3,4%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	3,7%	5,6%	25%	4,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	31,3%	28,7%	10%	2,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	14,0%	21,8%	40%	4,0
Transaktionsvolumen			40%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	34,3%	45,8%	20%	4,0
Gesamtscore				2,5
Ø Bruttorendite 2018				3,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Karlsruhe	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	7,1%	10,9%
Eigentumsquote	30,6%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	40,3 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	72,0%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	8,8	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	93,3	87,4

Kennzahl	Karlsruhe	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	196	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	3.006 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.444 €	3.536 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,44	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,56	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,51	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

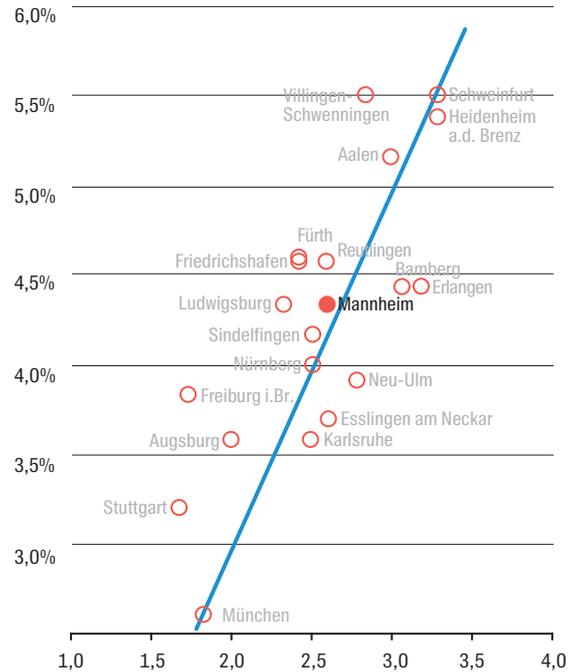
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Karlsruhe	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,15	9,84	8,00	8,53	8,02
30%	9,54	10,83	9,29	10,00	9,27
50% (Median)	10,44	11,90	10,08	11,37	10,00
70%	11,79	13,34	11,19	13,33	11,00
90%	15,57	18,95	14,73	18,66	12,67

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Karlsruhe	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	2.041	37,3%	71,8%
30%	2.441	31,9%	66,8%
50% (Median)	2.799	34,3%	65,0%
70%	3.314	23,1%	59,5%
90%	4.500	28,2%	72,0%

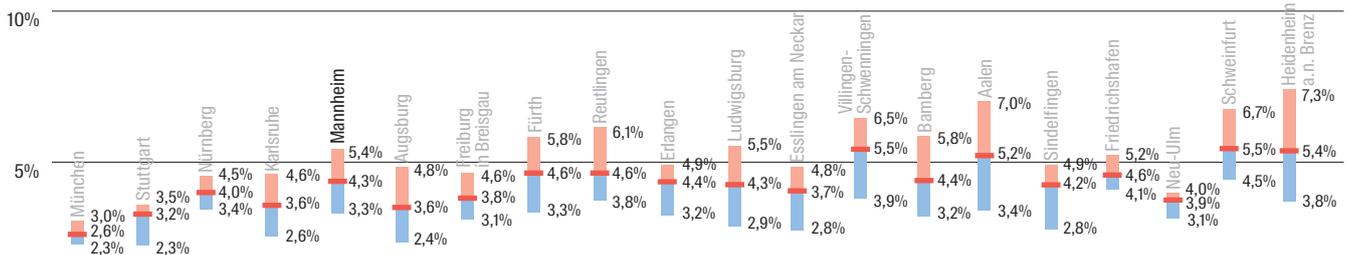
Mannheim

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	103,2%	102,2%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,8%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	-4,0%	1,1%	15%	5,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	262,9%	86,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	27,9%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	1,5%	1,2%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	29,1%	28,8%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	99,6	107,4	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	10,4%	9,1%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 04/2019	4,8%	3,4%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	5,4%	5,6%	25%	3,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	33,4%	28,7%	10%	2,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	23,1%	21,8%	40%	2,0
Transaktionsvolumen			40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	50,0%	45,8%	20%	1,0
Gesamtscore				2,6
Ø Bruttorendite 2018				4,3%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Mannheim	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	5,0%	10,9%
Eigentumsquote	29,6%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	40,4 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	70,6%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,6	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	102,0	87,4

Kennzahl	Mannheim	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	252	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	2.309 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.041 €	3.536 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,17	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,16	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,45	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Mannheim	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,80	9,29	7,86	8,00	7,65
30%	8,82	10,21	8,61	9,11	8,51
50% (Median)	9,92	11,54	9,52	10,00	9,46
70%	11,22	12,58	10,71	11,73	10,63
90%	13,91	14,78	13,02	14,83	12,73

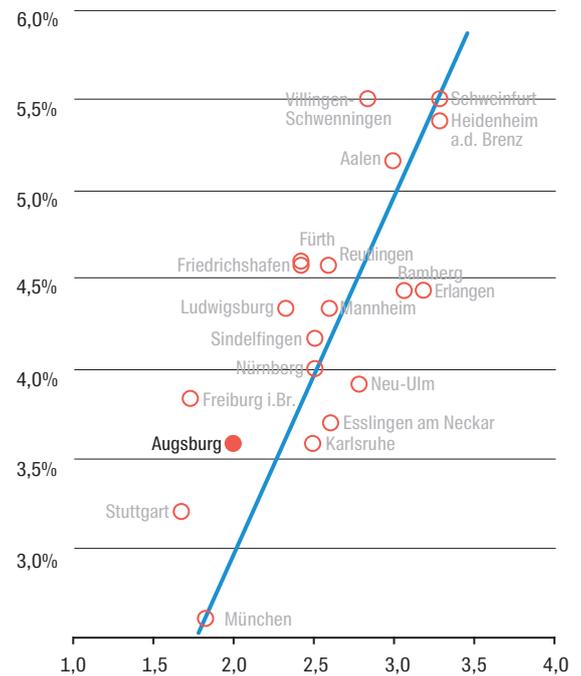
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Mannheim	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	1.491	50,8%	99,4%
30%	1.842	60,7%	82,2%
50% (Median)	2.256	50,0%	76,3%
70%	2.501	35,1%	60,8%
90%	3.538	24,1%	65,2%

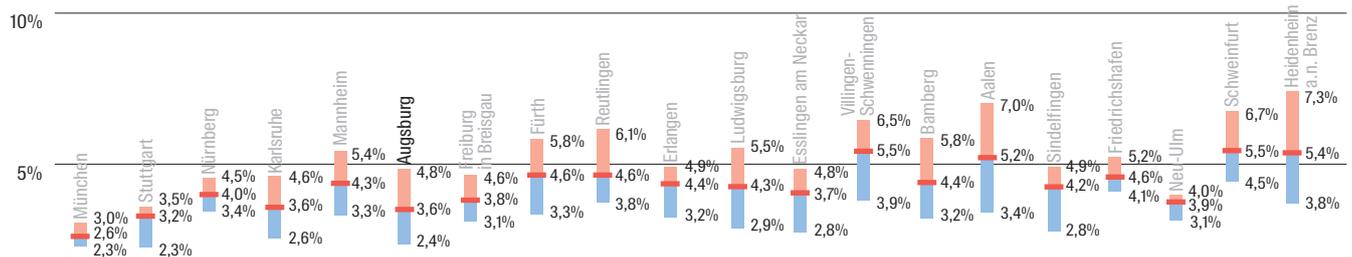
Augsburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	99,6%	102,2%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	5,9%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	5,0%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	57,4%	86,4%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	45,4%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	0,8%	1,2%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	31,4%	28,8%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	98,1	107,4	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	9,4%	9,1%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 04/2019	4,8%	3,4%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	5,4%	5,6%	25%	4,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	17,1%	28,7%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	28,6%	21,8%	40%	1,0
Transaktionsvolumen			40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	58,3%	45,8%	20%	1,0
Gesamtscore				2,0
Ø Bruttorendite 2018				3,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Augsburg	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,4%	10,9%
Eigentumsquote	34,1%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	38,3 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	85,9%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	16,2	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	63,8	87,4

Kennzahl	Augsburg	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	511	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	3.142 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.863 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,04	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,84	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,33	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Augsburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,53	10,17	8,42	8,91	8,36
30%	9,82	11,98	9,53	10,10	9,44
50% (Median)	10,83	13,39	10,19	11,57	10,07
70%	12,42	15,87	11,45	13,48	11,16
90%	15,96	18,18	14,00	17,57	13,00

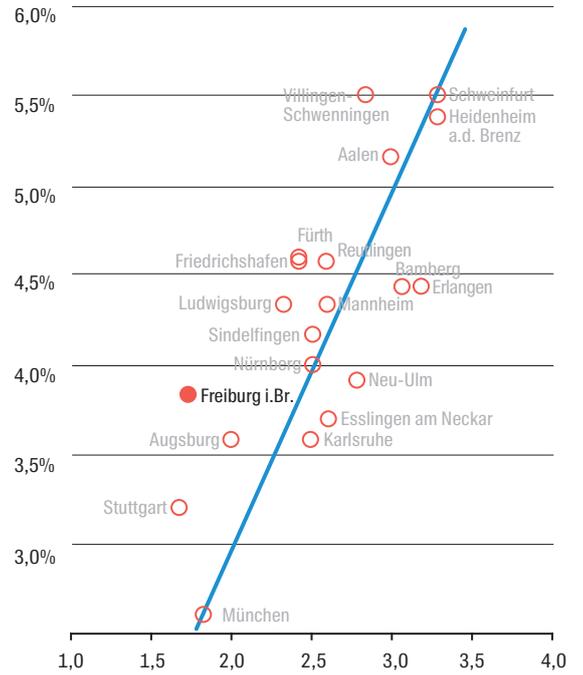
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Augsburg	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	2.057	57,3%	204,0%
30%	2.727	66,9%	166,5%
50% (Median)	3.166	58,3%	130,8%
70%	3.500	43,8%	101,6%
90%	4.574	37,3%	76,9%

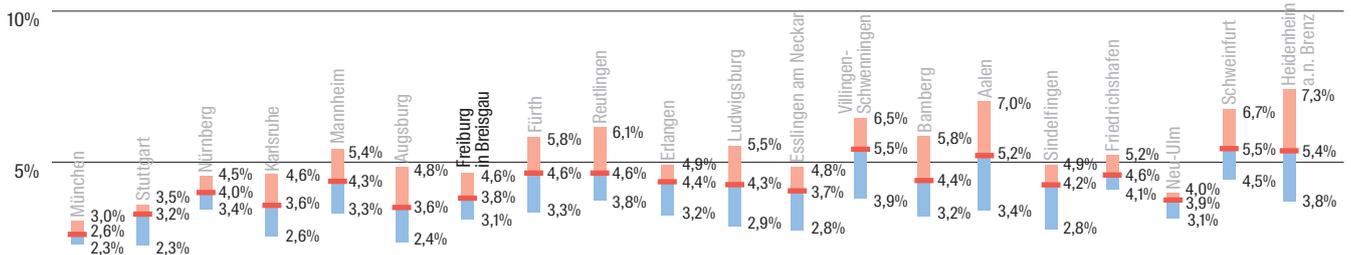
Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	91,8%	102,2%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,2%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	2,9%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	150,7%	86,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	33,9%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	0,4%	1,2%	20%	1,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	38,6%	28,8%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	96,5	107,4	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	11,6%	9,1%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 04/2019	4,8%	3,4%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	7,7%	5,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	34,4%	28,7%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	17,8%	21,8%	40%	3,0
Transaktionsvolumen			40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	2,3%	45,8%	20%	5,0
Gesamtscoring				1,7
Ø Bruttorendite 2018				3,8%

Freiburg im Breisgau



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Freiburg i. Br.	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	13,3%	10,9%
Eigentumsquote	29,5%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	37,4 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	93,2%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	19,9	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	65,7	87,4

Kennzahl	Freiburg i. Br.	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	136	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	3.946 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	4.698 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,13	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,36	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,65	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

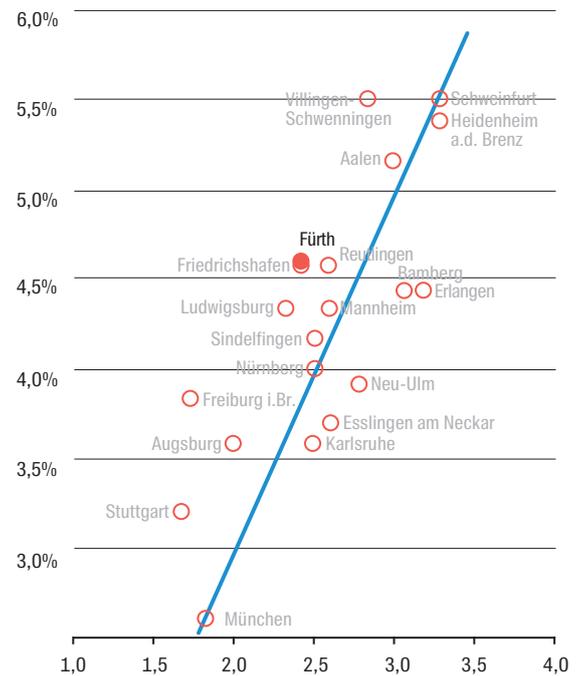
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Freiburg i. Br.	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,14	10,30	9,53	9,65	9,10
30%	11,36	12,54	11,27	12,00	11,25
50% (Median)	12,96	13,78	12,90	13,49	12,60
70%	14,29	14,53	14,31	15,56	13,81
90%	17,99	17,74	17,99	20,00	15,51

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Freiburg i. Br.	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	2.533	59,6%	135,6%
30%	3.086	13,7%	91,7%
50% (Median)	3.960	2,3%	97,2%
70%	4.706	-1,0%	80,9%
90%	5.636	-1,5%	59,9%

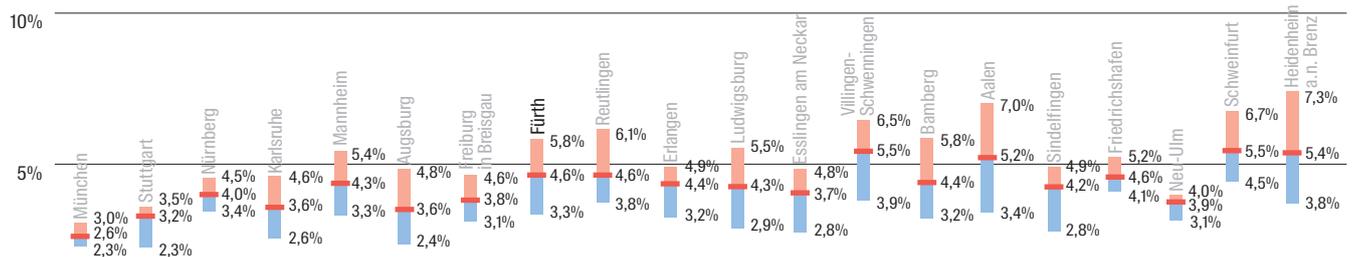
Fürth

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	102,0%	102,2%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	5,6%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	4,2%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	93,0%	86,4%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	65,8%	64,5%	20%	2,0
Leerstand 2017	1,0%	1,2%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	25,9%	28,8%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	107,7	107,4	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	8,8%	9,1%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 04/2019	4,9%	3,4%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	7,5%	5,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	-16,4%	28,7%	10%	5,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	19,1%	21,8%	40%	3,0
Transaktionsvolumen			40%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	49,1%	45,8%	20%	2,0
Gesamtscore				2,4
Ø Bruttorendite 2018				4,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Fürth	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	14,2%	10,9%
Eigentumsquote	35,0%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	41,2 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	76,1%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,7	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	95,4	87,4

Kennzahl	Fürth	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	299	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	3.014 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.326 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,56	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,06	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,46	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Fürth	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,50	9,07	7,50	7,80	7,46
30%	8,72	10,07	8,62	9,00	8,53
50% (Median)	9,58	10,90	9,33	10,00	9,37
70%	10,75	11,69	10,31	11,20	10,24
90%	12,88	13,03	12,88	13,58	12,09

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Fürth	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	1.464	44,2%	171,7%
30%	2.294	48,7%	146,1%
50% (Median)	2.911	49,1%	149,5%
70%	3.852	31,9%	169,7%
90%	4.330	29,0%	72,0%

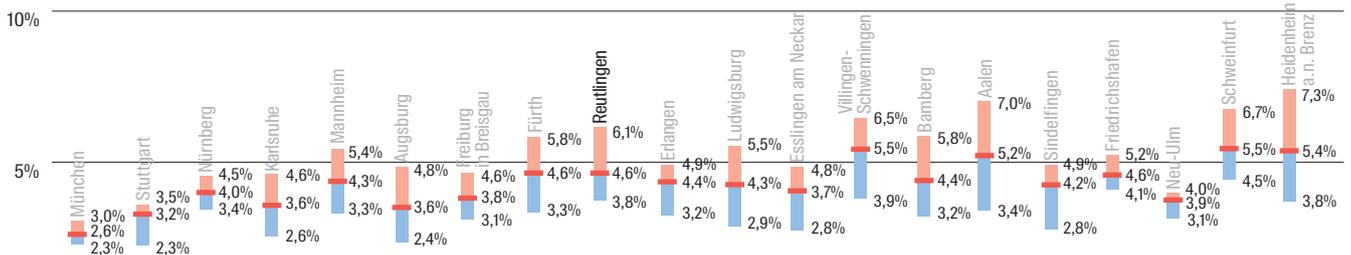
Reutlingen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	94,3%	102,2%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,0%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	-0,9%	1,1%	15%	4,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	33,1%	86,4%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	62,4%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	1,0%	1,2%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	30,4%	28,8%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	105,5	107,4	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	8,5%	9,1%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 04/2019	3,2%	3,4%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	5,0%	5,6%	25%	3,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	17,4%	28,7%	10%	4,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	21,8%	21,8%	40%	2,0
Transaktionsvolumen			40%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	45,1%	45,8%	20%	2,0
Gesamtscoring				2,6
Ø Bruttorendite 2018				4,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Reutlingen	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	13,0%	10,9%
Eigentumsquote	51,6%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	40,2 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	79,4%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,1	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	87,1	87,4

Kennzahl	Reutlingen	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	91	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	2.897 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.356 €	3.536 €
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,07	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,33	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,39	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Reutlingen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,95	9,61	7,72	8,63	7,92
30%	9,41	10,77	8,97	10,00	9,21
50% (Median)	10,33	11,18	9,67	11,49	10,00
70%	11,43	11,94	10,67	12,90	11,00
90%	14,00	13,33	12,83	16,29	11,95

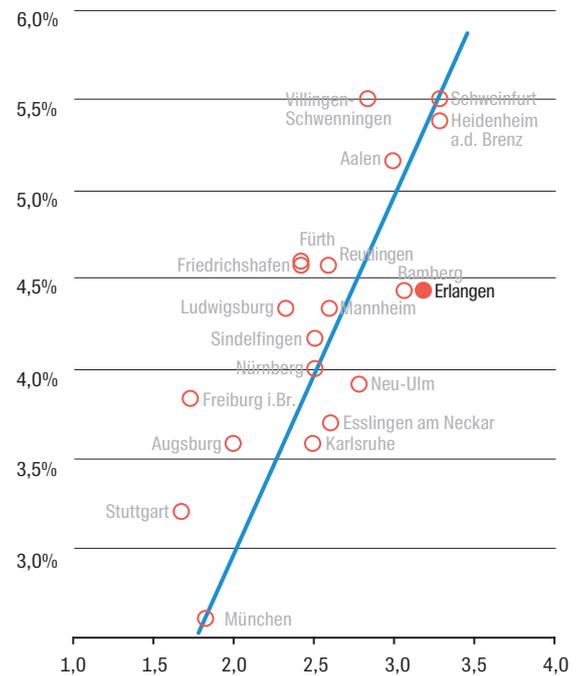
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Reutlingen	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	1.830	50,9%	90,2%
30%	2.480	48,8%	103,1%
50% (Median)	2.796	45,1%	93,4%
70%	3.140	34,5%	80,3%
90%	3.951	33,5%	78,8%

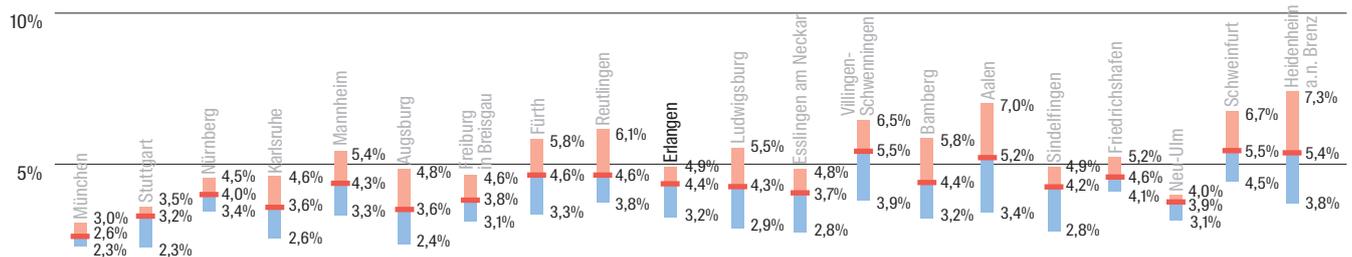
Erlangen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,3
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	115,6%	102,2%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2018	5,1%	4,5%	15%	1,0	
Bevölkerungsprognose bis 2030	-1,6%	1,1%	15%	4,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	156,3%	86,4%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	120,8%	64,5%	20%	5,0	
Leerstand 2017	0,6%	1,2%	20%	2,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,3
Wohnkostenbelastung 2018	25,5%	28,8%	10%	2,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	119,7	107,4	25%	2,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	5,9%	9,1%	20%	5,0	
Arbeitslosenquote 04/2019	3,6%	3,4%	10%	2,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	1,9%	5,6%	25%	5,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	47,9%	28,7%	10%	1,0	
Preise und Renditen				25%	3,0
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	13,0%	21,8%	40%	4,0	
Transaktionsvolumen			40%	3,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	101,7%	45,8%	20%	1,0	
Gesamtscore					3,2
Ø Bruttorendite 2018					4,4%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Erlangen	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	13,1%	10,9%
Eigentumsquote	34,5%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	44,0 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	87,1%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	19,9	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	57,3	87,4

Kennzahl	Erlangen	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	63	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	4.358 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	4.470 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	7,83	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,17	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,46	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

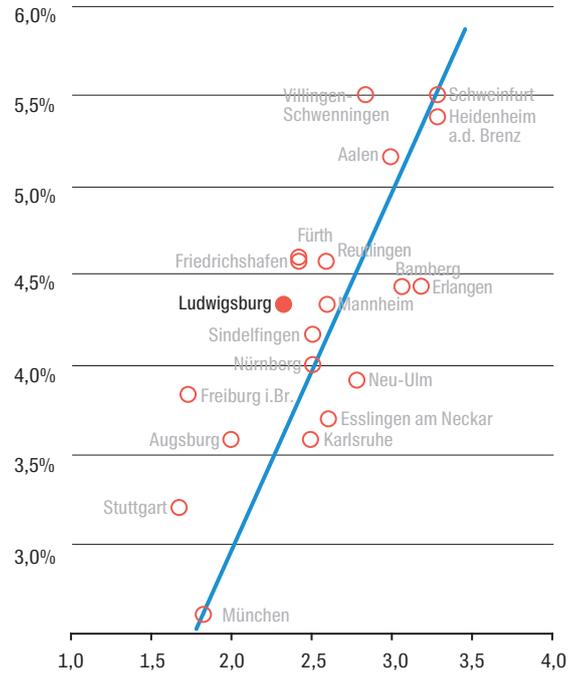
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Erlangen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,31	10,00	8,13	8,86	7,94
30%	9,60	11,62	9,27	10,00	9,08
50% (Median)	10,71	12,76	10,23	11,51	10,00
70%	12,35	14,42	11,88	13,50	11,39
90%	15,43	16,84	14,74	16,79	13,12

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Erlangen	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	2.298	51,5%	85,3%
30%	3.054	60,9%	102,4%
50% (Median)	4.667	101,7%	161,1%
70%	5.707	115,6%	162,7%
90%	6.284	84,3%	121,2%

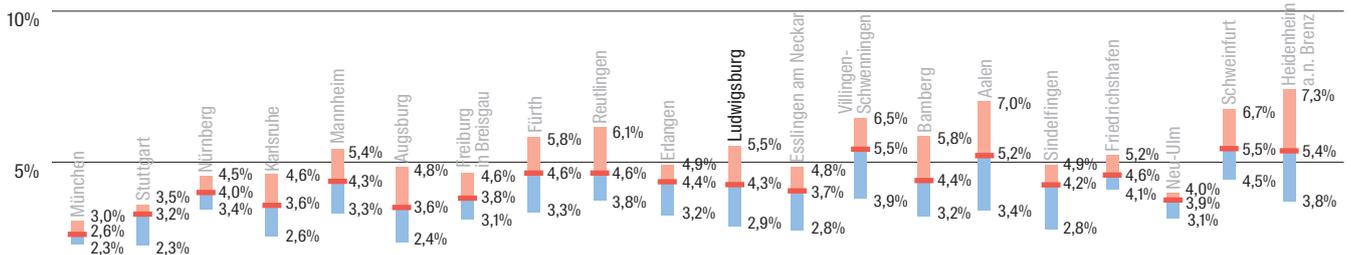
Ludwigsburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	104,4%	102,2%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,4%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	3,2%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	25,6%	86,4%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	43,0%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	1,8%	1,2%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	27,8%	28,8%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	111,6	107,4	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	10,7%	9,1%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 04/2019	2,7%	3,4%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	6,6%	5,6%	25%	2,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	26,5%	28,7%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	25,4%	21,8%	40%	1,0
Transaktionsvolumen			40%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	57,2%	45,8%	20%	1,0
Gesamtscoring				2,3
Ø Bruttorendite 2018				4,3%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Ludwigsburg	Ø Süd-Städte	
Anteil Wohnungen in Neubauten	11,0%	10,9%	
Eigentumsquote	45,7%	39,4%	
Wohnfläche pro Kopf	38,8 qm	40,7 qm	
Bautätigkeit			
Anteil Neubau-WE in MFH	87,6%	77,9%	
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,2	13,2	
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	84,7	87,4	

Kennzahl	Ludwigsburg	Ø Süd-Städte	
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	121	223	
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	3.273 €	3.088 €	
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.986 €	3.536 €	
Preisentwicklung			
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,25	2,34	
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,86	1,87	
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,42	0,44	

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

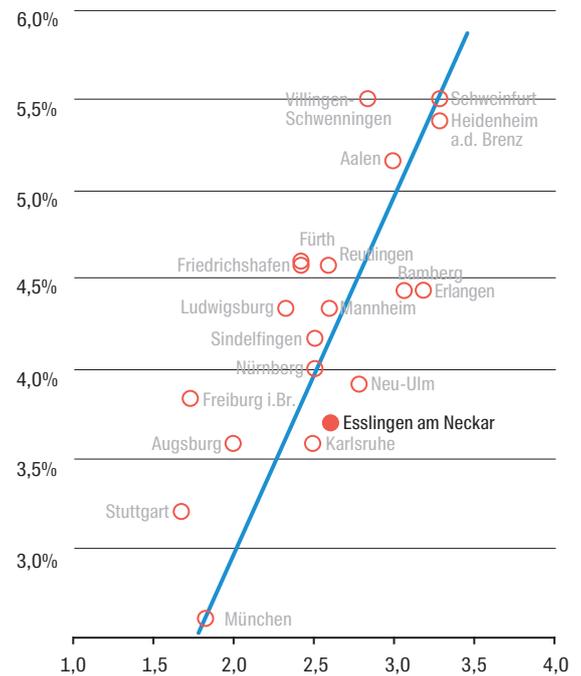
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Ludwigsburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,56	9,39	8,56	9,51	9,04
30%	10,50	11,07	10,00	11,13	10,53
50% (Median)	11,58	11,64	11,16	12,17	11,51
70%	12,99	13,17	12,50	14,34	12,77
90%	15,62	15,11	15,17	18,17	14,97

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Ludwigsburg	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	2.391	81,0%	128,8%
30%	2.833	59,3%	107,3%
50% (Median)	3.193	57,2%	92,9%
70%	3.531	56,7%	74,4%
90%	4.404	36,4%	69,2%

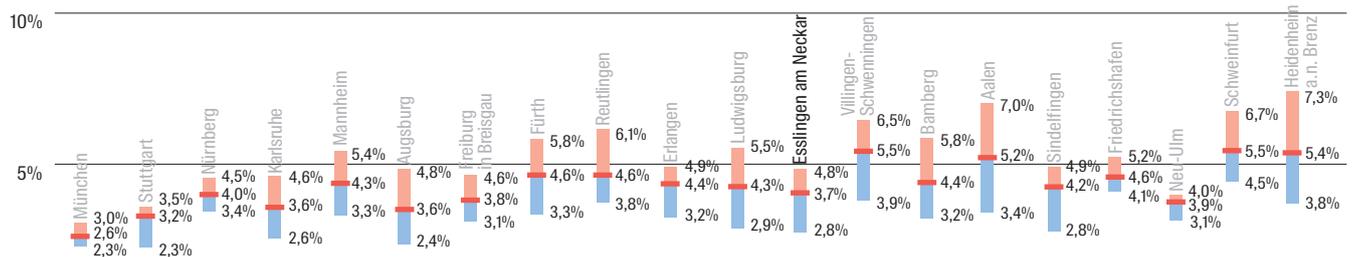
Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	100,7%	102,2%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,2%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	1,9%	1,1%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	5,7%	86,4%	10%	5,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	42,5%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	1,5%	1,2%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	27,3%	28,8%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	117,4	107,4	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	11,1%	9,1%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 04/2019	3,1%	3,4%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	4,2%	5,6%	25%	3,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2018	20,0%	28,7%	10%	4,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	21,9%	21,8%	40%	2,0
Transaktionsvolumen			40%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	51,1%	45,8%	20%	1,0
Gesamtscore				2,6
Ø Bruttorendite 2018				3,7%

Esslingen am Neckar



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Esslingen a.N.	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	7,5%	10,9%
Eigentumsquote	42,5%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	39,4 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	74,0%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	5,3	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	116,0	87,4

Kennzahl	Esslingen a.N.	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	86	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	3.323 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.501 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,33	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,79	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,51	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

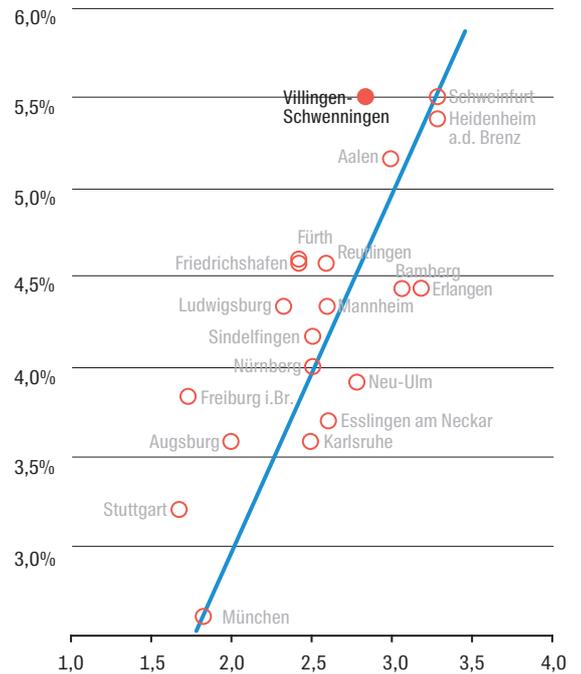
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Esslingen a.N.	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,81	10,45	8,60	9,02	8,76
30%	10,13	11,94	10,00	10,40	10,00
50% (Median)	11,03	13,08	10,58	11,25	10,91
70%	12,31	14,02	11,62	13,14	12,05
90%	15,13	15,50	13,68	18,74	13,85

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Esslingen a.N.	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	2.266	74,3%	115,4%
30%	2.864	50,6%	86,1%
50% (Median)	3.211	51,1%	85,5%
70%	3.725	39,3%	82,8%
90%	4.440	20,2%	93,7%

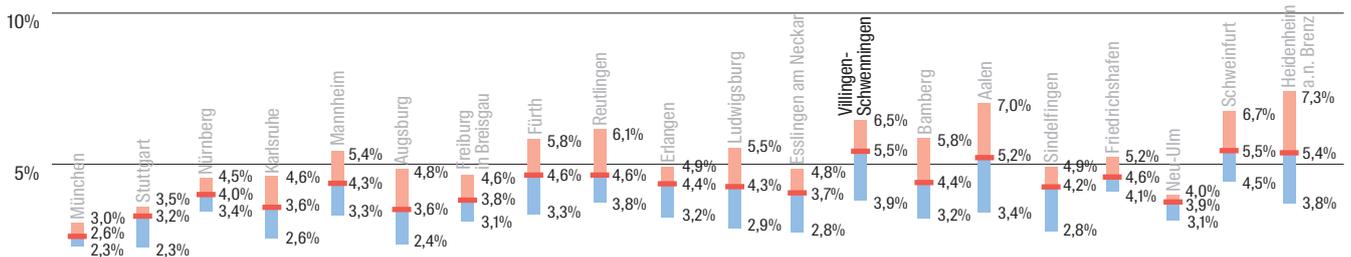
Villingen-Schwenningen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	105,0%	102,2%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,2%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	-1,0%	1,1%	15%	4,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	64,1%	86,4%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	103,9%	64,5%	20%	2,0
Leerstand 2017	2,5%	1,2%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	26,2%	28,8%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	100,9	107,4	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	9,7%	9,1%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 04/2019	2,6%	3,4%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	7,9%	5,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	16,9%	28,7%	10%	4,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	25,5%	21,8%	40%	1,0
Transaktionsvolumen			40%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	38,3%	45,8%	20%	3,0
Gesamtscore				2,8
Ø Bruttorendite 2018				5,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Villingen-Schwenningen	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,9%	10,9%
Eigentumsquote	50,4%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	42,3 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	88,1%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,9	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	95,9	87,4

Kennzahl	Villingen-Schwenningen	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	151	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	1.755 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	2.520 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,50	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,30	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,38	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

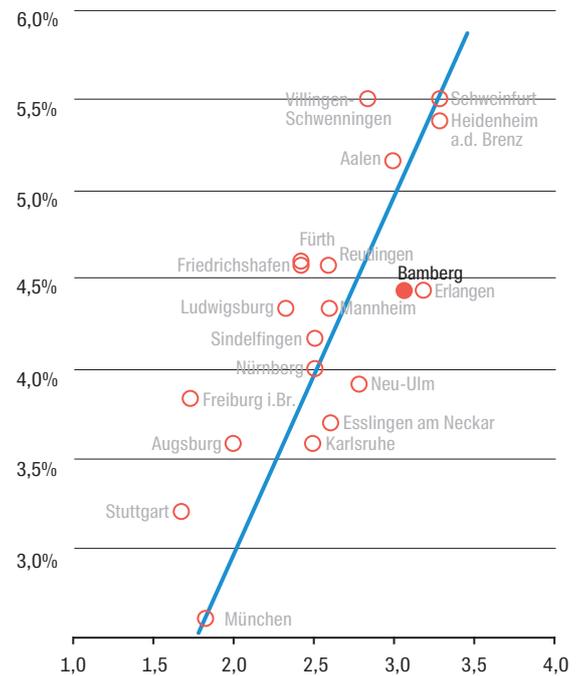
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Villingen-Sch.	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,49	7,20	6,41	6,63	6,41
30%	7,35	8,64	7,00	8,00	7,00
50% (Median)	8,23	9,69	7,62	9,00	7,69
70%	9,44	10,15	8,54	10,48	8,75
90%	11,77	11,67	10,55	14,07	10,20

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Villingen-Sch.	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	889	25,3%	63,7%
30%	1.437	54,0%	84,0%
50% (Median)	1.663	38,3%	74,6%
70%	1.937	21,1%	53,9%
90%	2.798	12,0%	28,0%

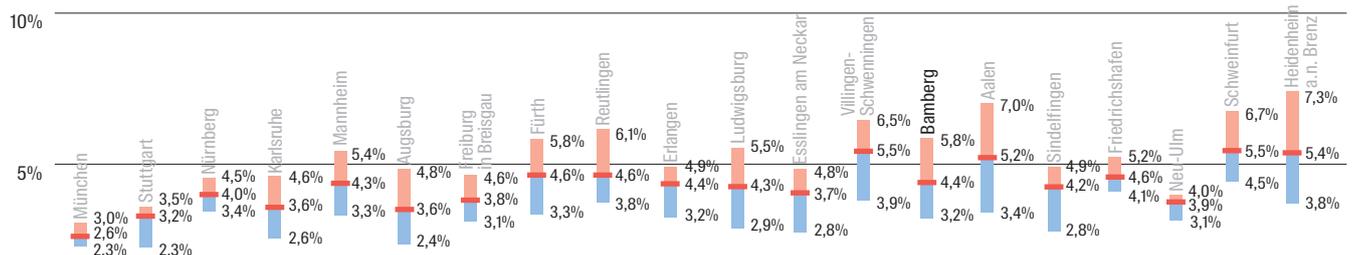
Bamberg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	108,8%	102,2%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	8,4%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	0,7%	1,1%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	56,5%	86,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	95,4%	64,5%	20%	2,0
Leerstand 2017	0,7%	1,2%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	29,4%	28,8%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	99,6	107,4	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	6,7%	9,1%	20%	5,0
Arbeitslosenquote 04/2019	2,0%	3,4%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	4,7%	5,6%	25%	3,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	47,2%	28,7%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	23,2%	21,8%	40%	2,0
Transaktionsvolumen			40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	27,8%	45,8%	20%	4,0
Gesamtscore				3,1
Ø Bruttorendite 2018				4,4%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bamberg	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,9%	10,9%
Eigentumsquote	31,4%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	42,2 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	75,6%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	29,1	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	71,1	87,4

Kennzahl	Bamberg	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	96	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	2.913 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.149 €	3.536 €
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,19	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,74	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,29	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Bamberg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,46	8,06	7,24	7,61	7,36
30%	8,61	11,04	8,33	9,48	8,36
50% (Median)	10,00	11,58	9,49	10,83	9,48
70%	11,52	12,28	10,67	12,18	11,01
90%	12,77	12,95	12,75	13,06	12,20

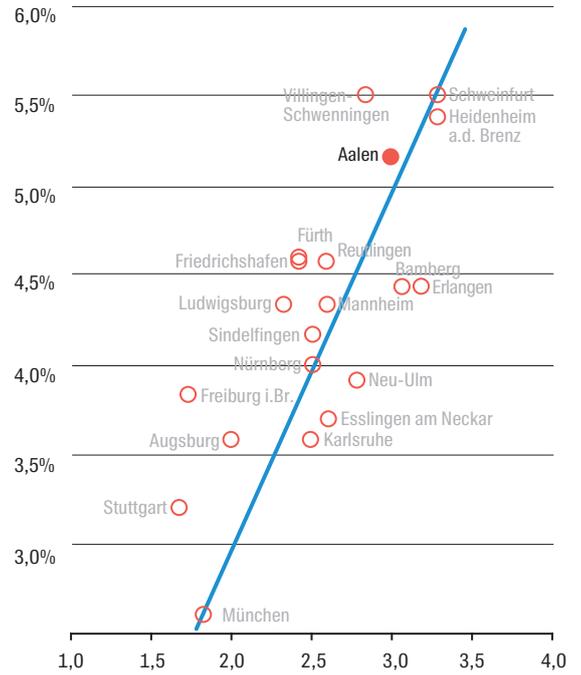
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Bamberg	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	1.751	43,5%	113,9%
30%	2.040	7,9%	82,7%
50% (Median)	2.948	27,8%	139,2%
70%	3.847	30,4%	178,9%
90%	4.329	16,8%	108,8%

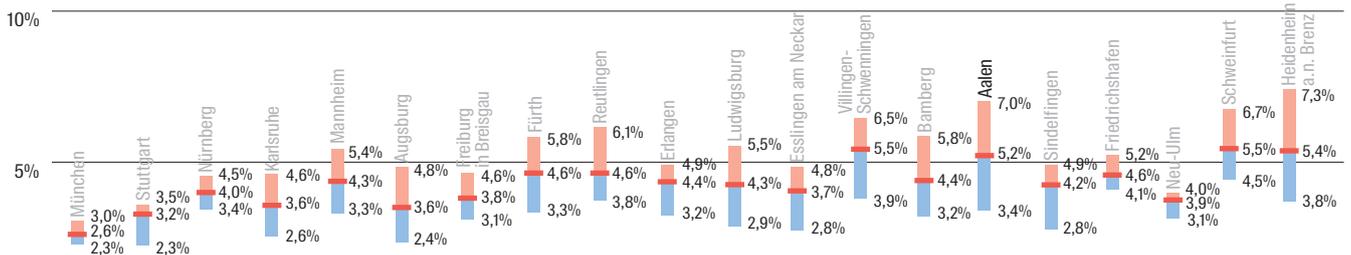
Aalen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	107,0%	102,2%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	1,6%	4,5%	15%	3,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	-0,9%	1,1%	15%	4,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	46,3%	86,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	65,3%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	1,5%	1,2%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	24,8%	28,8%	10%	1,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	112,1	107,4	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	9,4%	9,1%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 04/2019	3,0%	3,4%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	3,4%	5,6%	25%	4,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	21,3%	28,7%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	28,8%	21,8%	40%	1,0
Transaktionsvolumen			40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	35,4%	45,8%	20%	3,0
Gesamtscore				3,0
Ø Bruttorendite 2018				5,2%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Aalen	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,5%	10,9%
Eigentumsquote	56,9%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	44,0 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	62,2%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,5	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	102,2	87,4

Kennzahl	Aalen	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	94	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	1.989 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	2.901 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,23	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,35	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,33	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Aalen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,56	7,70	6,45	7,30	6,56
30%	7,84	9,15	7,44	8,78	7,50
50% (Median)	9,00	9,92	8,16	10,28	8,57
70%	10,26	10,85	9,28	11,65	9,44
90%	13,13	13,83	11,86	15,26	10,65

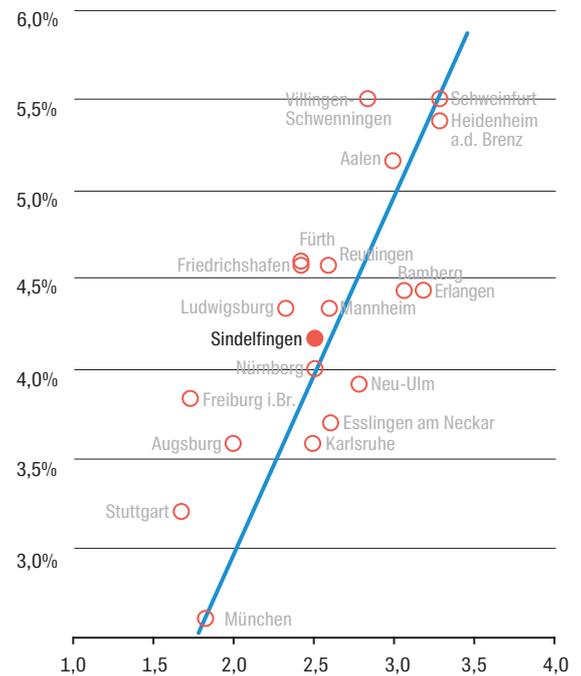
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Aalen	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	1.045	18,2%	15,6%
30%	1.412	22,5%	31,0%
50% (Median)	1.925	35,4%	45,0%
70%	2.432	49,0%	18,2%
90%	3.553	46,6%	47,3%

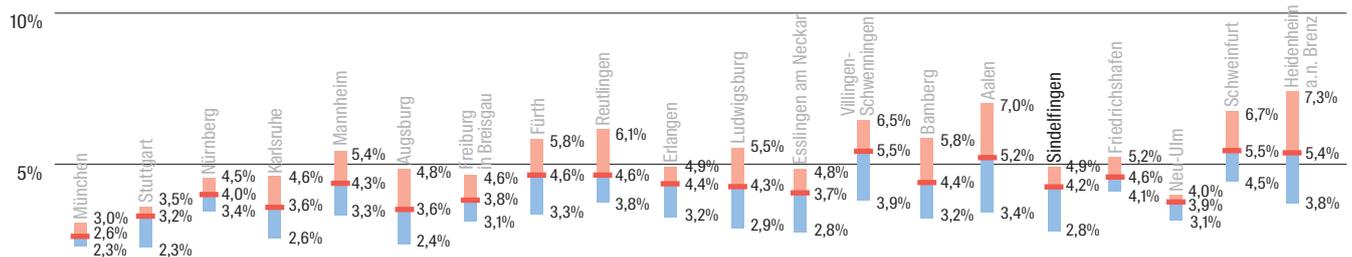
Sindelfingen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	99,1%	102,2%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,8%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	1,4%	1,1%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	40,1%	86,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	81,0%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	1,6%	1,2%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	28,4%	28,8%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	111,2	107,4	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	7,2%	9,1%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 04/2019	2,7%	3,4%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	5,4%	5,6%	25%	2,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	57,5%	28,7%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	25,4%	21,8%	40%	1,0
Transaktionsvolumen			40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	66,8%	45,8%	20%	1,0
Gesamtscore				2,5
Ø Bruttorendite 2018				4,2%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Sindelfingen	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	13,3%	10,9%
Eigentumsquote	48,9%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	39,4 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	67,0%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	8,4	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	107,5	87,4

Kennzahl	Sindelfingen	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	48	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	3.518 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.457 €	3.536 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,63	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,93	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,29	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

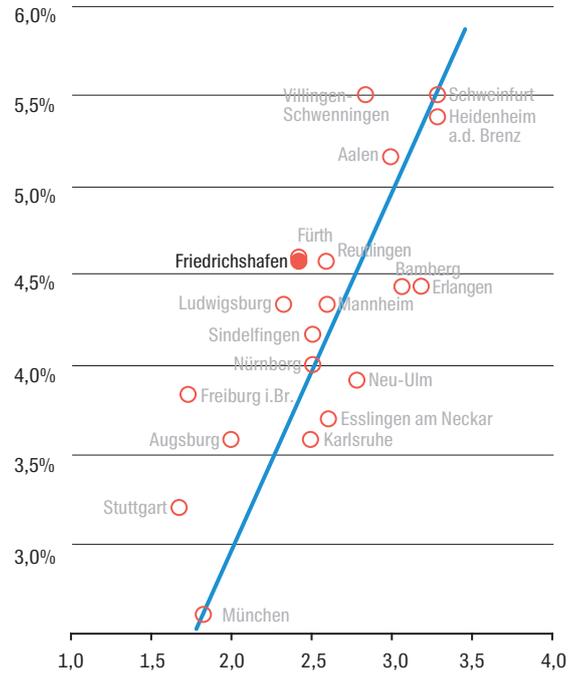
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Sindelfingen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,06	10,00	9,60	8,79	9,22
30%	10,51	12,08	10,89	11,19	10,00
50% (Median)	11,54	13,27	11,38	11,97	11,15
70%	13,01	13,79	12,47	13,45	12,24
90%	16,08	15,26	16,35	16,86	14,13

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Sindelfingen	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	2.174	27,4%	65,1%
30%	2.808	52,8%	97,1%
50% (Median)	3.577	66,8%	107,0%
70%	3.995	70,1%	111,9%
90%	4.866	64,3%	98,2%

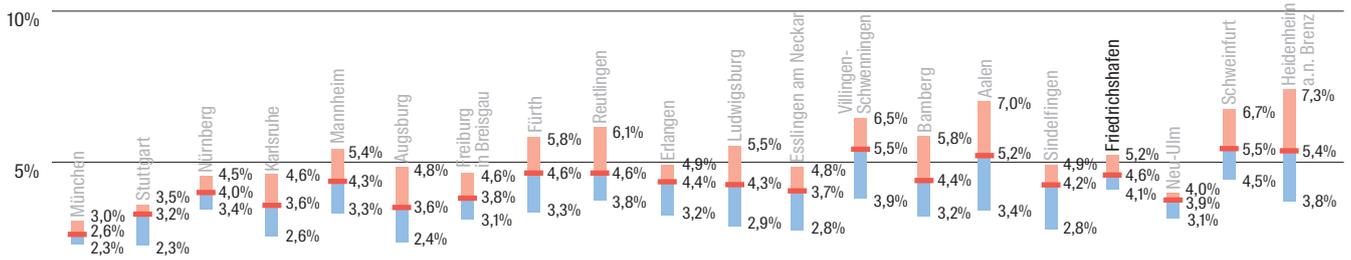
Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	101,1%	102,2%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,7%	4,5%	15%	2,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	2,2%	1,1%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	154,8%	86,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	98,4%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	0,6%	1,2%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	28,8%	28,8%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	112,6	107,4	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	10,7%	9,1%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 04/2019	2,2%	3,4%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	3,6%	5,6%	25%	4,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	27,2%	28,7%	10%	2,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	13,0%	21,8%	40%	4,0
Transaktionsvolumen			40%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	104,3%	45,8%	20%	1,0
Gesamtscore				2,4
Ø Bruttorendite 2018				4,6%

Friedrichshafen



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Friedrichshafen	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	15,0%	10,9%
Eigentumsquote	44,5%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	42,6 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	82,2%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	14,1	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	92,2	87,4

Kennzahl	Friedrichshafen	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	63	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	3.246 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.928 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	8,01	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,48	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,82	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

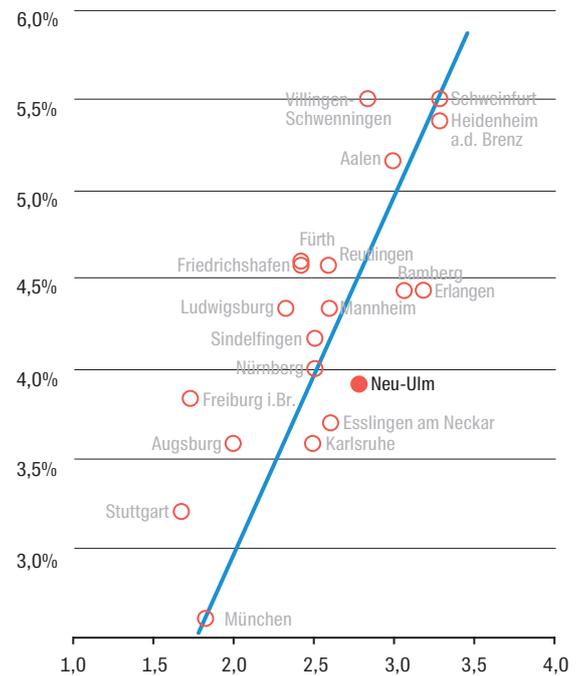
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Friedrichshafen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,28	9,25	7,90	9,09	8,24
30%	9,59	10,49	9,02	10,44	9,42
50% (Median)	10,60	11,12	10,00	11,45	10,49
70%	11,92	12,05	11,08	13,09	11,30
90%	14,21	13,95	13,94	16,62	12,97

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Friedrichshafen	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	2.129	38,0%	143,3%
30%	2.685	72,4%	89,4%
50% (Median)	3.243	104,3%	99,6%
70%	3.614	107,0%	89,3%
90%	4.543	52,6%	78,1%

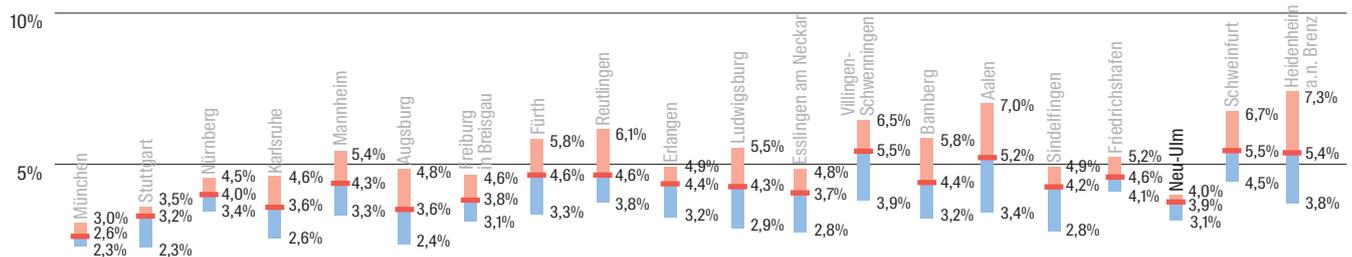
Neu-Ulm

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	109,3%	102,2%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	5,0%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	2,0%	1,1%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	136,5%	86,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	89,7%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	1,0%	1,2%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	27,4%	28,8%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	107,1	107,4	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	8,6%	9,1%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 04/2019	2,1%	3,4%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	11,0%	5,6%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2018	14,7%	28,7%	10%	5,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	25,3%	21,8%	40%	1,0
Transaktionsvolumen			40%	5,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	-10,9%	45,8%	20%	5,0
Gesamtscore				2,8
Ø Bruttorendite 2018				3,9%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Neu-Ulm	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	21,3%	10,9%
Eigentumsquote	48,3%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	42,7 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	81,0%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	26,6	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	57,8	87,4

Kennzahl	Neu-Ulm	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	100	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	2.794 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.202 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	-0,43	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,68	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,34	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

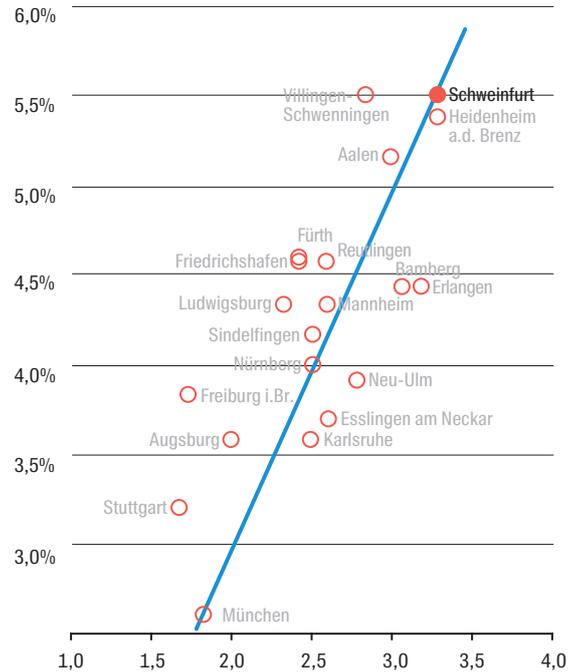
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Neu-Ulm	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,71	9,08	7,28	7,85	7,92
30%	9,06	10,55	8,49	9,86	8,89
50% (Median)	10,28	11,08	9,62	11,24	10,00
70%	11,33	12,03	10,49	12,88	10,75
90%	14,00	14,80	12,31	16,70	12,44

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Neu-Ulm	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	2.200	46,7%	108,7%
30%	2.448	15,1%	99,6%
50% (Median)	2.666	-10,9%	88,8%
70%	3.080	-5,4%	87,8%
90%	3.961	16,5%	84,5%

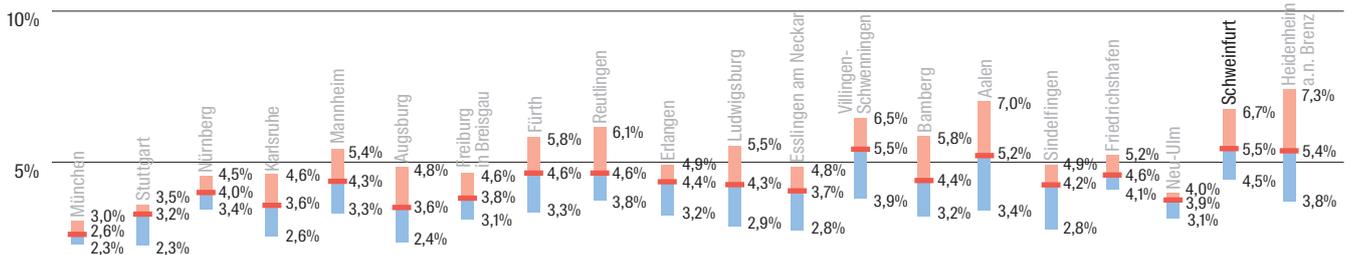
Schweinfurt

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	101,9%	102,2%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,1%	4,5%	15%	2,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	-5,1%	1,1%	15%	5,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	33,3%	86,4%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	61,5%	64,5%	20%	2,0
Leerstand 2017	2,1%	1,2%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	25,6%	28,8%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	93,4	107,4	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	7,7%	9,1%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 04/2019	2,3%	3,4%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	1,1%	5,6%	25%	5,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2018	62,3%	28,7%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	25,5%	21,8%	40%	1,0
Transaktionsvolumen			40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	73,6%	45,8%	20%	1,0
Gesamtscoring				3,3
Ø Bruttorendite 2018				5,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Schweinfurt	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	4,7%	10,9%
Eigentumsquote	33,7%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	41,9 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	67,3%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,0	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	104,7	87,4

Kennzahl	Schweinfurt	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	30	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	1.300 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	2.530 €	3.536 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,89	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	3,00	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,30	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

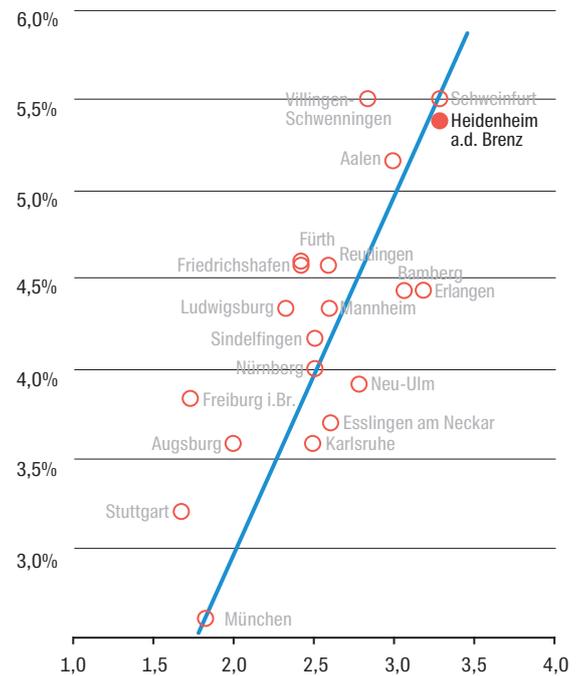
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Schweinfurt	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,43	6,60	5,42	5,69	5,38
30%	6,32	8,06	6,29	6,53	6,00
50% (Median)	7,37	9,06	7,31	7,49	7,22
70%	8,20	10,00	8,08	8,87	8,05
90%	9,93	10,91	9,76	10,04	9,89

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Schweinfurt	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	350	-27,1%	-36,2%
30%	1.209	73,6%	65,3%
50% (Median)	1.327	73,6%	60,6%
70%	1.689	105,1%	21,5%
90%	1.775	29,9%	-10,6%

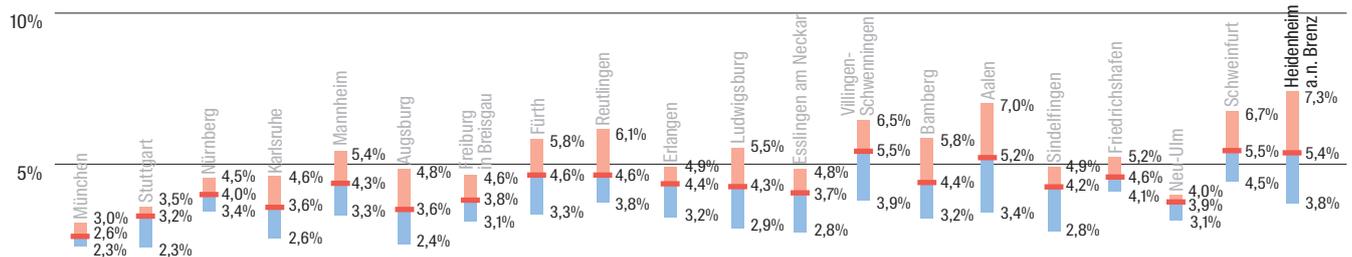
Ergebnis Städtescoring

Heidenheim an der Brenz

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	110,8%	102,2%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	6,2%	4,5%	15%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2030	0,4%	1,1%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % p.a.	13,7%	86,4%	10%	5,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	93,8%	64,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	3,9%	1,2%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2018	22,0%	28,8%	10%	1,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2019	101,7	107,4	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2015–2019	11,5%	9,1%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 04/2019	3,6%	3,4%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2014–2018	4,0%	5,6%	25%	4,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2018	23,6%	28,7%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2018 Median	18,0%	21,8%	40%	3,0
Transaktionsvolumen			40%	5,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2018	11,3%	45,8%	20%	5,0
Gesamtscore				3,3
Ø Bruttorendite 2018				5,4 %



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Heidenheim a. d. Brenz	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	7,3%	10,9%
Eigentumsquote	51,2%	39,4%
Wohnfläche pro Kopf	42,1 qm	40,7 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	42,3%	77,9%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	5,5	13,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	125,0	87,4

Kennzahl	Heidenheim a. d. Brenz	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	45	223
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	1.553 €	3.088 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	1.906 €	3.536 €
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,63	2,34
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,43	1,87
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,64	0,44

Angebotsmieten und Kaufpreise 2018

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Heidenheim a.d.B.	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,90	7,29	5,90	5,87	5,99
30%	6,62	8,11	6,60	6,90	6,56
50% (Median)	7,15	8,46	7,11	7,79	6,98
70%	7,71	9,87	7,64	8,37	7,51
90%	9,10	17,12	8,74	12,10	8,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Heidenheim a.d.B.	Δ 2014–2018	Δ 2009–2018
10%	910	-17,5%	10,8%
30%	1.333	13,0%	54,5%
50% (Median)	1.583	11,3%	60,1%
70%	1.765	2,2%	50,5%
90%	2.115	9,1%	25,0%

Datenquellen und Verfasser

Datenquellen und Disclaimer

Wüest Partner Deutschland / W&P Immobilienberatung GmbH ist bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen mit größter Sorgfalt vorgegangen. Insbesondere folgende Datenquellen wurden verwendet: Wüest Partner Transaktionsdatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BA Statistik, IDN Immodaten, Grundstückmarktberichte der Städte, Empirica, GfK, BBSR, IW Köln, IHKs und einzelne Datenquellen der Städte. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit, da aufgrund der signifikanten Datenmenge sowie Größe und Komplexität der Wohnungsmarktdaten sowie der Veränderung der Daten im Zeitablauf sowie Nichtgarantiefähigkeit von Prognosen eine Vollständigkeit und Exaktheit nicht gewährleistet werden kann. Die Wohnungsmarktdaten unterliegen (gerade auf kleinräumiger Betrachtungsebene) deutlichen kurzfristigen Schwankungen und Veränderungen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung regionaler Wohnungsmärkte und ersetzen nicht eine standortspezifische Wohnungsmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse. Für Hinweise zu einer zukünftigen Optimierung der Studie sind wir sehr dankbar.

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft. Mit einem rund 190-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin und Hamburg stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt. Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die siebzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk und Ivan Anton.

Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH
Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt am Main

W&P Immobilienberatung GmbH
Litfass-Platz 2
10178 Berlin

W&P Immobilienberatung GmbH
Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
20354 Hamburg

W&P Immobilienberatung GmbH
Ludwigstraße 6
80539 München
www.wuestpartner.com/de

