

Süddeutsche Wohnungsmärkte

Daten & Perspektiven 2021



Impressum

Herausgeber

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

Inhalt, Konzept, Layout und Satz

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

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
Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt am Main
Tel +49 69 2193 888-25
frankfurt@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
	Anhang 1: Stadtteilkarten München.....	12
	Anhang 2: City-Profile.....	14
	Datenquellen und Verfasser.....	34

Zuwanderung in süddeutsche Städte ungebrochen

- Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum seit 2015 in allen untersuchten Städten
- Besonders hohes Bevölkerungswachstum in Bamberg (+7,5 Prozent)
- Wachstum hervorgerufen durch Zuwanderung in die süddeutschen Städte
- Höchste Wanderungsgewinne in Bezug auf die Gesamteinwohnerzahl in Baden-Baden und Rastatt → Trend zur Urbanisierung hält an
- Pendlersalden in den süddeutschen Städten überwiegend positiv; Ausnahme Fürth
- Durchschnittliche Haushaltsgröße variiert von 1,80 Personen in Freiburg i.Br. bis 2,10 Personen in Schwäbisch Gmünd → Tendenz zu kleineren Haushalten besteht fort
- Durchschnittliche Haushaltsgröße abseits der süddeutschen Ballungszentren in Göppingen, Ludwigsburg, Villingen-Schwenningen, Böblingen und Schwäbisch Gmünd über dem deutschen Schnitt

Demografie Süd-Städte



	Einwohner 01/2020	Δ Einwohner seit 2015	Ø Wanderungssaldo (in % d.Bev.)	Pendlersaldo 2020 Ein-/Auspendler	Haushalte 01/2020	Ø Haushaltsgröße (Personen) 01/2020	Bewertung
Bevölkerung							
Deutschland	83.166.711	2,4%	-	-	41.313.876	2,01	→
München	1.484.226	3,8%	0,09%	229.914	798.791	1,86	↗
Stuttgart	635.911	3,8%	0,24%	160.610	339.671	1,87	↑
Nürnberg	518.370	3,5%	0,43%	87.926	277.810	1,87	→
Karlsruhe	312.060	4,0%	0,39%	55.957	172.698	1,81	→
Mannheim	310.658	3,6%	0,64%	60.539	165.744	1,87	↗
Augsburg	296.582	5,5%	0,77%	23.456	163.738	1,81	↑
Freiburg im Breisgau	231.195	4,0%	0,28%	44.276	128.769	1,80	↑
Fürth	128.497	5,7%	0,75%	-7.514	66.486	1,93	↑
Reutlingen	115.865	3,0%	0,37%	9.605	59.084	1,96	↗
Erlangen	112.528	5,7%	0,71%	42.729	58.161	1,93	↗
Ludwigsburg	93.584	2,7%	0,02%	15.119	45.482	2,06	↗
Esslingen am Neckar	94.145	4,2%	0,69%	10.458	47.026	2,00	↗
Villingen-Schwenningen	85.707	4,6%	0,78%	5.646	41.146	2,08	→
Bamberg	77.373	7,5%	0,78%	27.922	40.903	1,89	↗
Aschaffenburg	71.002	4,2%	0,97%	17.409	36.198	1,96	↗
Schwäbisch Gmünd	61.137	3,3%	0,63%	5.690	28.022	2,18	→
Göppingen	57.813	3,5%	0,66%	8.443	28.259	2,05	→
Baden-Baden	55.185	3,5%	1,17%	10.006	27.744	1,99	↗
Böblingen	50.161	5,9%	0,10%	16.625	24.137	2,08	↑
Rastatt	49.918	4,9%	1,12%	8.902	25.675	1,94	→

Quellen: Destatis, Statistische Landesämter, BA Statistik, GfK, eigene Daten und Berechnungen

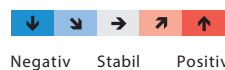
Süddeutsche Städte bleiben wirtschaftlicher Motor

- Weiterhin starkes Beschäftigungswachstum in ganz Deutschland (+3,6 Prozent)
- Überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum in Böblingen, Bamberg und München
- Negatives Beschäftigungswachstum in Schwäbisch Gmünd, Villingen-Schwenningen und Göppingen
- Besonders hoher Pendleranteil an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in wirtschaftlich attraktiven Städten, wie z.B. Bamberg, Erlangen und Böblingen
- Kaufkraftindex in München, Erlangen und Böblingen über dem deutschen Schnitt
- Sieben süddeutsche Städte bei der Entwicklung der Kaufkraft pro Person über dem deutschen Schnitt von 8,0 Prozent, z.B.: Freiburg i.Br., Esslingen am Neckar, Baden-Baden und Mannheim (alle über 9,0 Prozent)
- hohe Kaufkraft mit überdurchschnittlicher Entwicklung bei gleichzeitig niedriger Wohnkostenbelastungsquote in Baden-Baden und Böblingen
- Wohnkostenbelastungsquote in allen süddeutschen Städten über dem deutschen Schnitt von 20,0 Prozent → höchste Quoten in Freiburg i.Br. (35,4 Prozent) und München (33,6 Prozent)

Wirtschaftskraft Süd-Städte



Ausblick im Vergleich



Wirtschaftskraft	SVP Beschäftigte (AO) 06/2020	Δ SVP seit 06/2017	Pendlersaldo in % der SVP	Arbeitslosenquote 06/2021	Kaufkraft-Index pro Person 2021	Δ Kaufkraft pro Person seit 2016	Ø Wohnkosten- belastungsquote	Bewertung
Deutschland	33.322.952	3,6%	–	5,6%	100,0	8,0%	20,0%	→
München	897.905	5,6%	25,6%	4,9%	132,8	6,1%	33,6%	↑
Stuttgart	423.052	4,4%	38,0%	5,2%	112,5	8,1%	31,0%	↗
Nürnberg	309.094	1,1%	28,4%	6,1%	104,1	7,7%	25,4%	↗
Karlsruhe	179.534	1,8%	31,2%	4,7%	101,2	4,4%	28,1%	↗
Mannheim	189.353	2,1%	32,0%	7,3%	99,1	9,0%	26,2%	→
Augsburg	145.994	2,0%	16,1%	6,0%	97,2	7,1%	29,1%	→
Freiburg im Breisgau	129.036	4,8%	34,3%	5,5%	96,8	10,3%	35,4%	→
Fürth	49.715	4,3%	-15,1%	5,7%	106,1	5,7%	22,4%	↗
Reutlingen	56.681	1,6%	16,9%	4,1%*	104,1	5,3%	24,9%	↗
Erlangen	91.667	2,6%	46,6%	4,1%	119,4	3,8%	23,1%	↑
Ludwigsburg	54.704	4,5%	27,6%	3,4%*	110,5	8,6%	25,3%	↗
Esslingen am Neckar	49.778	2,9%	21,0%	4,0%*	116,8	9,9%	23,1%	↑
Villingen-Schwenningen	40.862	-0,6%	13,8%	3,9%*	99,9	7,0%	20,8%	↗
Bamberg	57.435	6,2%	48,6%	4,5%	100,5	5,9%	25,5%	↗
Aschaffenburg	46.648	3,4%	37,3%	5,7%	106,1	7,8%	23,5%	↗
Schwäbisch Gmünd	29.382	-1,8%	19,4%	3,3%*	98,6	8,4%	20,7%	↗
Göppingen	31.468	-0,2%	26,8%	4,4%*	101,9	8,3%	22,4%	→
Baden-Baden	31.343	2,2%	31,9%	5,5%	116,7	9,7%	20,6%	↗
Böblingen	38.808	23,0%	42,8%	3,6%*	119,2	7,8%	22,9%	↑
Rastatt	30.499	1,3%	29,2%	3,7%*	95,0	6,9%	25,4%	↗

* Regions-/Kreisdaten, Quellen: BA Statistik, GfK, eigene Daten und Berechnungen

Sehr angespannte Wohnungsmärkte aufgrund Leerstandsquote

- Durchschnittliche Wohnungsgröße der süddeutschen Städte aufgrund des hohen Anteils von Mehrfamilienhäusern relativ klein → süddeutsche Ballungszentren besonders kleine Wohnungen
- Anteil von Mehrfamilienhäusern in den süddeutschen Städten zum Teil sehr deutlich über dem deutschen Schnitt (16,8 Prozent), z.B. in Stuttgart (49,5 Prozent) und Freiburg i.Br. (42,9 Prozent)
- Anteil der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen steigt im Vergleich zum letzten Jahr schneller als der Anteil von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Verhältnismäßig viele neue Wohnungen seit 2000 vor allem in München und Böblingen
- Durchschnittliche Leerstandsquote der süddeutschen Städte bei 1,1 Prozent und damit weit unter dem deutschen Schnitt von 2,8 Prozent
- Extrem angespannte Wohnungsmärkte aufgrund sehr niedriger Leerstandsquoten von unter 1,0 Prozent in München, Freiburg i.Br., Erlangen, Stuttgart, Augsburg, Bamberg, Karlsruhe, Nürnberg und Fürth
- Besonders niedrige Versorgungsquote in Freiburg i.Br., Karlsruhe, Reutlingen und Stuttgart; relativ günstigste Versorgungsquoten in Erlangen und Baden-Baden

Wohnungsbestand Süd-Städte



Ausblick im Vergleich



Wohnungsbestand	WE insgesamt 01/2020	Anteil MFH an allen Wohn- gebäuden	Ø Wfl. je Wohnung 01/2020	Δ WE seit 2015 in %	Anteil 1- & 2-Zi.- Wohn.	Anteil 3- & 4-Zi.- Wohn.	Anteil WE in Neubauten mit Bj. ab 2000	Eigen- tümer- quote	Leerstands- quote 2019	Versorgungs- quote (WE/HH) 2019	Bewertung
Deutschland	42.512.771	16,8%	89,0	3,1%	12,8%	47,0%	12,4%	45,8%	2,8%	102,9%	→
München	806.391	41,9%	70,6	4,3%	31,9%	50,6%	16,2%	25,2%	0,2%	101,0%	↑
Stuttgart	314.911	49,5%	74,9	2,7%	19,6%	57,6%	10,2%	32,9%	0,5%	92,7%	↑
Nürnberg	279.339	33,4%	75,6	3,1%	17,5%	57,9%	9,7%	30,8%	0,8%	100,6%	↗
Karlsruhe	158.114	37,3%	80,3	1,8%	17,3%	55,9%	8,8%	30,6%	0,6%	91,6%	↑
Mannheim	167.008	38,9%	75,3	1,4%	24,7%	54,1%	6,8%	29,6%	1,4%	100,8%	↗
Augsburg	154.045	35,0%	73,7	3,6%	19,1%	56,5%	11,4%	34,1%	0,6%	94,1%	↗
Freiburg im Breisgau	117.399	42,9%	74,3	3,6%	25,1%	50,7%	16,5%	29,5%	0,3%	91,2%	↑
Fürth	64.924	30,1%	81,6	4,5%	15,9%	56,5%	14,5%	35,0%	0,9%	97,7%	↗
Reutlingen	54.847	18,8%	85,7	3,2%	13,0%	46,4%	12,8%	51,6%	0,9%*	92,8%	↗
Erlangen	65.533	26,4%	76,1	6,3%	27,8%	43,7%	15,7%	34,5%	0,4%	112,7%	↗
Ludwigsburg	46.157	36,6%	79,2	2,1%	15,1%	53,3%	12,2%	45,7%	1,6%*	101,5%	↗
Esslingen am Neckar	46.629	34,0%	79,9	2,3%	14,4%	52,8%	9,5%	42,5%	1,3%*	99,2%	↗
Villingen-Schwenningen	42.547	24,0%	84,9	2,1%	12,5%	50,6%	11,4%	50,4%	2,4%*	103,4%	→
Bamberg	43.360	36,4%	76,3	2,6%	19,3%	51,8%	12,5%	31,4%	0,6%	106,0%	↗
Aschaffenburg	38.156	32,4%	82,0	4,6%	14,6%	54,8%	14,4%	37,2%	1,3%	105,4%	↗
Schwäbisch Gmünd	29.325	18,6%	88,3	2,0%	8,9%	46,0%	8,8%	52,2%	1,5%*	104,6%	→
Göppingen	28.100	24,4%	84,5	3,2%	9,9%	52,7%	10,0%	49,0%	1,7%*	99,4%	→
Baden-Baden	30.267	29,0%	94,1	3,2%	12,9%	50,0%	10,6%	44,3%	1,4%	109,1%	↗
Böblingen	25.037	28,1%	85,3	4,7%	13,6%	52,6%	17,3%	50,2%	1,4%*	103,7%	↗
Rastatt	24.517	25,7%	85,3	5,8%	13,3%	55,0%	13,4%	46,0%	2,3%*	95,5%	→

* Regions-/Kreisdaten, Quellen: Destatis, Zensusdaten, Empirica, eigene Daten und Berechnungen

Neubautätigkeit in den Metropolen deutlich hinter dem Bedarf

- Verhältnismäßig viele Neubauten in süddeutschen Städten mit niedriger Leerstandsquote
- Neubauwohnungen in süddeutschen Städten vor allem in Mehrfamilienhäusern (80,8 Prozent)
- Neubauwohnungen in Freiburg i.Br. (94,4 Prozent) und Stuttgart (92,8 Prozent) fast ausschließlich in Mehrfamilienhäusern; Anteil von zwölf weiteren Städten über 80 Prozent
- Durchschnittlicher Mehrfamilienneubau: 12 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche pro Wohnung von 87 qm
- In den Neubauten: auffällig deutlicher Anstieg zum Vorjahr beim Anteil von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen
- Hälfte aller Neubauten in Freiburg i.Br., Erlangen, Augsburg, Bamberg und Reutlingen sind 1- und 2-Zimmer-Wohnungen
- Anzahl der Neubauten nur im Ostalbkreis (Schwäbisch Gmünd) und in Erlangen über dem rechnerischen Neubaubedarf
- Deutlich unter dem Neubaubedarf süddeutsche Ballungszentren: Stuttgart, Karlsruhe und Mannheim

Wohnbautätigkeit Süd-Städte



Ausblick im Vergleich



Negativ Stabil Positiv

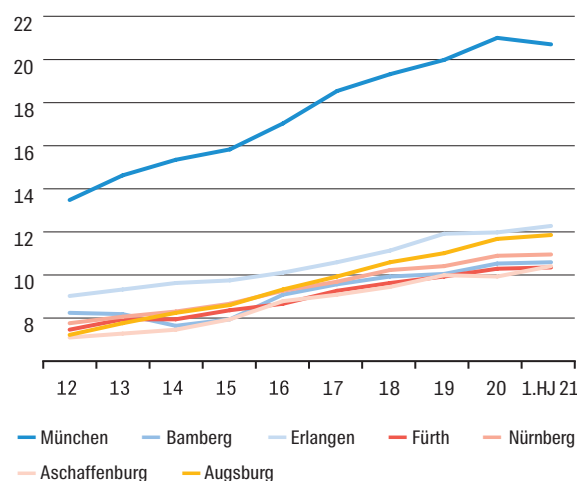
Wohnbautätigkeit p.a. (im Ø letzte 3 Jahre)	Neubau- Wohnungen	Neue WE p.a. in % vom WE- Bestand	Anteil Neubau-WE in MFH	Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	Ø Wfl. je Neubau- Wohnung	Anteil Neubau mit 1 oder 2 Räumen in %	Anteil Neubau mit 3 oder 4 Räumen in %	Bedarf p.a. nächste 5 Jahre	Baufertigstel- lung in % vom Neubaubedarf	Bewertung
Deutschland	250.856	0,6%	58,5%	10,3	103,4	25,8%	38,7%	341.700	73,4%	→
München	7.644	0,9%	88,6%	12,6	74,5	44,3%	43,1%	12.474	61,3%	↑
Stuttgart	1.503	0,5%	92,8%	11,4	83,6	36,4%	42,2%	3.614	41,6%	↗
Nürnberg	1.449	0,5%	83,9%	12,1	81,8	33,3%	45,3%	2.573	56,3%	↗
Karlsruhe	572	0,4%	76,6%	9,2	93,4	34,6%	40,3%	1.483	38,6%	↗
Mannheim	551	0,3%	73,4%	11,1	102,9	18,3%	51,0%	1.321	41,7%	↗
Augsburg	911	0,6%	88,0%	14,6	66,3	53,4%	35,7%	1.791	50,9%	↑
Freiburg im Breisgau	1.096	0,9%	94,4%	18,2	58,7	65,0%	25,1%	1.940	56,5%	↗
Fürth	507	0,8%	79,7%	10,3	95,0	26,0%	57,1%	722	70,2%	↗
Reutlingen	290	0,5%	78,6%	9,2	80,7	51,8%	25,5%	1.274*	69,8%*	↗
Erlangen	895	1,4%	89,2%	23,0	55,2	59,3%	31,3%	703	127,4%	↗
Ludwigsburg	135	0,3%	87,7%	8,1	89,4	23,3%	53,4%	3.254*	41,4%*	↗
Esslingen am Neckar	214	0,5%	84,7%	9,2	94,5	8,6%	61,5%	2.858*	47,9%*	↗
Villingen-Schwenningen	213	0,5%	73,4%	11,4	97,8	33,8%	38,8%	588	91,6%	→
Bamberg	247	0,6%	81,4%	16,7	81,8	56,5%	28,6%	358	68,9%	↗
Aschaffenburg	335	0,9%	87,3%	10,7	89,0	29,6%	51,1%	368	91,2%	↗
Schwäbisch Gmünd	87	0,3%	45,4%	7,0	117,9	14,5%	50,8%	774*	104,5%*	→
Göppingen	223	0,8%	80,5%	12,2	83,1	29,4%	52,3%	864*	79,9%*	↗
Baden-Baden	212	0,7%	75,0%	11,4	108,0	46,4%	29,9%	257	82,6%	→
Böblingen	95	0,4%	81,3%	11,6	88,7	47,0%	32,5%	1.899*	66,2%*	↗
Rastatt	275	1,1%	74,5%	13,6	97,9	15,3%	28,2%	1.031*	74,1%*	↗

* Regions-/Kreisdaten, Quellen: Destatis, Zensusdaten, IW Köln (2019), eigene Daten und Berechnungen

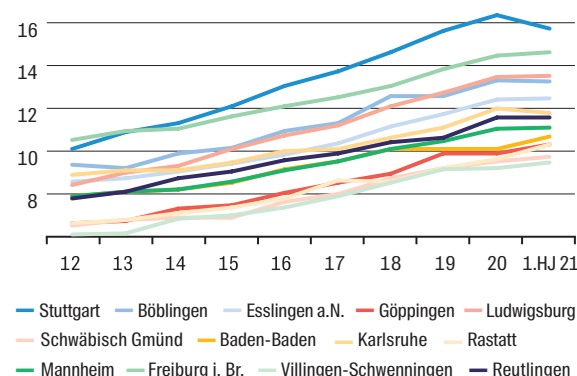
Mietpreise in Ballungszentren leicht gesunken

- Leichte Mietpreistrückgänge (Median) seit 2020 in Karlsruhe, München und Böblingen; stärker in Stuttgart (-3,9 Prozent)
- Deutlicher Mietpreisanstieg (Median) von 2020 auf 2021 in Rastatt (+7,5 Prozent)
- Überdurchschnittlich hohe Spitzenmiete (90 Prozent-Quantil) in München (29,73 EUR/qm); dahinter Stuttgart (25,00 EUR/qm) und Freiburg i.Br. (24,00 EUR/qm)
- Durchschnittliche Mieten in einer Preisspanne von 10,09 EUR/qm in Villingen-Schwenningen bis 21,72 EUR/qm in München
- Durchschnittsmieten in Neubauwohnungen (Bj. nach 2010): 13,26 EUR/qm; Altbauwohnungen etwa 2,00 EUR/qm günstiger
- 1- und 2-Zimmer-Wohnungen im Schnitt 15 Prozent teurer als 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Innerhalb von 10 Jahren sehr starker Anstieg der Medianmieten in Augsburg (+71,0 Prozent), München (+69,4 Prozent), Stuttgart (+68,2 Prozent) und Ludwigsburg (+67,9 Prozent); eher moderater Anstieg in Baden-Baden (+46,1 Prozent), Erlangen (+45,8 Prozent) und Karlsruhe (+42,0 Prozent)

Entwicklung der Median-Mieten in Bayern



Entwicklung der Median-Mieten in Baden-Württemberg



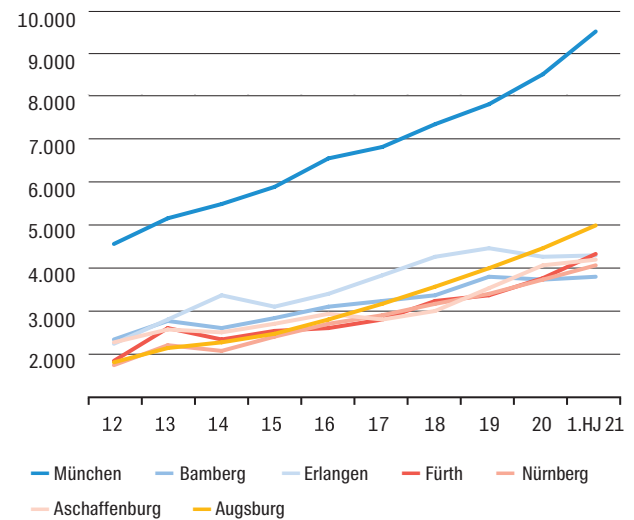
	Mieten nach Quantilen				Median-Miete Neubau (Bj. >= 2010)	Median-Miete Altbau (Bj. < 2010)	Ø-Mieten nach Zimmerzahl		Δ Median- Miete seit 10 Jahren in %	Ausblick Mieten
	Ø Miete	10%	50%	90%			1. & 2-Zi.-WE	3- & 4. Zi.-WE		
Mieten 1. HJ 2021 (€/qm/M.)										
München	21,72	15,50	20,70	29,73	21,27	19,87	21,82	19,29	69,4%	→
Stuttgart	17,06	11,72	15,65	25,00	17,09	14,64	16,98	14,44	68,2%	→
Nürnberg	12,02	8,73	11,00	16,37	13,16	10,59	11,50	10,29	53,2%	→
Karlsruhe	13,16	8,81	11,70	20,00	13,62	11,00	13,00	10,71	42,0%	→
Mannheim	11,89	8,52	11,00	16,34	12,49	10,48	11,70	10,36	50,0%	→
Augsburg	12,67	9,30	11,93	16,90	13,93	11,28	12,28	11,00	71,0%	→
Freiburg im Breisgau	15,78	10,00	14,53	24,00	15,47	13,72	15,22	13,00	48,6%	↗
Fürth	10,92	8,06	10,38	14,04	11,83	10,00	10,86	10,00	51,3%	→
Reutlingen	12,61	9,04	11,52	18,31	12,59	10,98	12,69	10,82	53,5%	→
Erlangen	13,18	9,04	12,31	18,22	13,72	11,06	13,33	10,64	45,8%	→
Ludwigsburg	14,00	10,00	13,43	19,49	13,97	12,67	14,91	12,65	67,9%	→
Esslingen am Neckar	12,98	9,87	12,38	17,35	13,04	11,76	13,08	11,66	52,2%	↗
Villingen-Schwenningen	10,09	7,00	9,41	14,00	10,50	8,55	10,65	8,89	59,8%	→
Bamberg	10,92	8,12	10,64	13,89	12,04	9,88	11,28	10,00	50,3%	→
Aschaffenburg	10,78	7,82	10,45	13,73	11,92	9,60	10,97	10,00	49,3%	→
Schwäbisch Gmünd	11,14	7,24	9,64	17,64	11,03	9,07	11,06	9,25	54,2%	→
Göppingen	11,03	8,42	10,24	14,21	10,86	9,60	10,47	9,75	60,9%	→
Baden-Baden	11,42	7,89	10,60	15,63	11,11	10,30	11,00	10,16	46,1%	→
Böblingen	15,08	10,36	13,16	21,74	14,28	11,85	14,64	12,50	57,9%	↗
Rastatt	10,84	7,60	10,24	13,17	11,25	8,73	11,30	10,14	59,6%	↗

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten

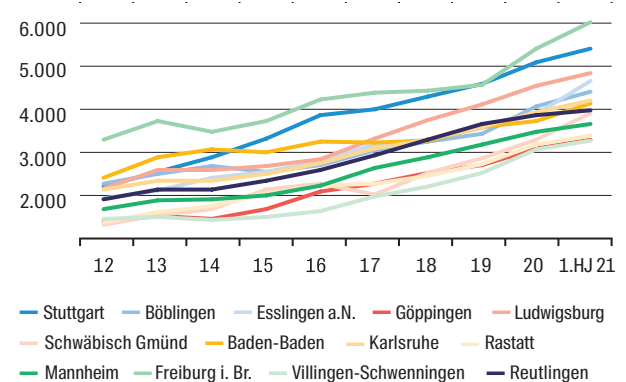
Stetiger Preisanstieg: München als Preisgigant

- Angebotskaufpreis (Median) aller untersuchten Städte im Vorjahresvergleich um 4,0 Prozent auf 4.524 €/qm gestiegen
- Besonders hohe Spitzenkaufpreise (90 Prozent-Quantil) in München 14.497 EUR/qm und Stuttgart 8.397 EUR/qm; am niedrigsten in Villingen-Schwenningen (4.239 EUR/qm)
- Durchschnittlicher Kaufpreis in einer Preisspanne von 3.247 EUR/qm in Villingen-Schwenningen bis 10.117 EUR/qm in München
- Kaufpreisunterschied zwischen Neubau- und Altbauwohnungen (Bj. vor 2010): ca. 40 Prozent
- Neubauwohnungen in Stuttgart, Nürnberg, Ludwigsburg und Villingen-Schwenningen mehr als 50 Prozent teurer als Altbauwohnungen
- München: durchschnittliche Quadratmeterpreise von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sowie von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mehr als doppelt so hoch als in 15 weiteren Städten der Studie
- Innerhalb von 10 Jahren sehr starker Anstieg der Mediankaufpreise in Schwäbisch Gmünd (+216,4 Prozent) und Augsburg (+215,2 Prozent); unterdurchschnittlicher Anstieg in Bamberg (+76,8 Prozent) Erlangen (+79,0 Prozent) und Baden-Baden (+92,9 Prozent)

Entwicklung der ETW-Kaufpreise (Median) in Bayern



Entwicklung der ETW-Kaufpreise (Median) in Baden-Württemberg



	Ø Kaufpreis (KP)	Kaufpreise nach Quantilen			Median-KP Neubau (Bj. >= 2010)	Median-KP Altbau (Bj. < 2010)	Ø-Kaufpreise nach Zimmerzahl		Δ Median-KP seit 10 Jahren in %	Ausblick Kaufpreis ETW
		10%	50%	90%			1. & 2-Zi.-WE	3- & 4. Zi.-WE		
Kaufpreise ETW 1. HJ 2021 (€/qm)										
München	10.117	6.813	9.500	14.497	10.537	8.662	9.633	9.275	154,1%	→
Stuttgart	5.876	3.990	5.409	8.397	7.975	5.000	5.257	5.488	154,9%	→
Nürnberg	4.450	2.976	4.075	6.355	5.824	3.848	4.160	4.071	177,1%	→
Karlsruhe	4.375	2.908	4.218	5.890	5.583	4.135	4.208	4.150	110,0%	→
Mannheim	3.907	2.500	3.676	5.290	4.960	3.496	3.500	3.850	134,8%	→
Augsburg	5.156	3.740	5.000	6.804	6.327	4.500	5.062	5.073	215,2%	→
Freiburg im Breisgau	5.919	3.646	6.014	7.630	7.227	5.062	6.019	6.154	116,0%	↗
Fürth	4.387	2.917	4.319	5.810	5.413	3.695	4.141	4.520	171,5%	→
Reutlingen	3.963	2.862	3.990	5.254	4.798	3.535	3.813	4.070	130,4%	→
Erlangen	4.473	3.214	4.297	6.138	6.000	4.160	4.333	4.262	79,0%	→
Ludwigsburg	5.084	3.644	4.844	6.796	6.451	4.273	5.153	4.796	157,0%	→
Esslingen am Neckar	4.799	3.417	4.661	6.359	5.774	4.000	4.289	4.797	142,4%	↗
Villingen-Schwenningen	3.247	2.146	3.282	4.239	3.907	2.580	3.773	3.292	162,6%	→
Bamberg	4.164	2.898	3.788	5.927	5.213	3.607	3.736	3.817	76,8%	→
Aschaffenburg	4.303	2.934	4.214	5.806	4.706	3.701	3.754	4.476	112,5%	→
Schwäbisch Gmünd	3.669	2.550	3.916	4.522	4.083	2.972	3.946	3.934	216,4%	→
Göppingen	3.329	2.430	3.306	4.345	4.265	3.127	3.362	3.506	141,7%	→
Baden-Baden	4.526	2.969	4.150	6.736	4.686	3.846	3.489	4.449	92,9%	→
Böblingen	4.766	3.455	4.423	6.335	6.000	4.220	4.317	4.500	121,1%	↗
Rastatt	3.496	2.576	3.395	4.902	4.455	3.169	3.289	3.429	149,6%	↗

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser bleiben stabil

- Bruttofaktoren seit letztem Jahr weiter angestiegen; Mittelwert beträgt 25,5
- Höchster durchschnittlicher Bruttofaktor: München mit 39,8; gefolgt von Esslingen am Neckar (30,2) sowie Augsburg (28,9) und Stuttgart (28,7)
- niedrigster durchschnittlicher Bruttofaktor: Villingen-Schwenningen mit 18,0
- Bruttofaktoren von unter 20 nur noch in zwei der untersuchten süddeutschen Städte
- Durchschnittlicher Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser zum Vorjahr gestiegen
- München (8.704 EUR/qm) und Stuttgart (4.930 EUR/qm) am teuersten
- Göppingen (1.856 EUR/qm) und Villingen-Schwenningen (2.063 EUR/qm) vergleichsweise niedrige Kaufpreise
- Kurios: Spitzenkaufpreis (90 Prozent-Quantil) in Villingen-Schwenningen (2.915 EUR/qm) günstiger als der Preis des 10 Prozent-Quantils in München (3.279 EUR/qm)

Kaufpreise MFH



Ausblick im Vergleich



Negativ Stabil Positiv

	Brutto-Faktoren				Kaufpreise MFH (EUR/qm)					Ausblick Kaufpreis MFH
	Ø	von	bis	Ø KP MFH	10%	30%	50%	70%	90%	
Renditen										
München	39,8	30,7	49,3	8.807	3.279	6.799	8.704	10.454	13.583	↘
Stuttgart	28,7	24,2	32,2	4.996	3.382	4.117	4.930	5.507	7.126	↗
Nürnberg	26,3	23,9	30,8	3.678	2.481	3.011	3.565	3.873	4.977	↘
Karlsruhe	26,1	20,4	32,2	3.233	1.085	2.664	3.302	3.997	4.860	↘
Mannheim	22,5	18,6	29,4	3.279	2.259	2.787	3.062	3.351	4.979	→
Augsburg	28,9	22,8	34,7	3.953	2.603	3.145	3.685	4.442	5.996	↗
Freiburg im Breisgau	27,6	23,8	38,9	5.194	2.441	3.836	4.745	6.429	9.615	↗
Fürth	23,2	17,6	30,0	3.650	1.610	2.612	2.886	5.304	5.804	→
Reutlingen	25,1	21,3	30,9	3.004	1.962	2.395	3.010	3.130	4.545	→
Erlangen	22,8	20,6	26,9	4.408	2.875	4.044	4.710	4.821	-	→
Ludwigsburg	23,7	18,6	30,7	3.914	2.333	3.548	3.878	4.515	4.895	→
Esslingen am Neckar	30,2	22,5	34,2	3.635	2.775	3.128	3.495	3.845	5.415	↗
Villingen-Schwenningen	18,0	15,7	21,7	2.218	1.697	2.042	2.063	2.466	2.915	→
Bamberg	21,5	14,1	29,4	2.478	835	2.033	2.350	3.048	4.050	↘
Aschaffenburg	23,2	13,6	32,2	4.142	1.990	4.572	4.572	4.572	-	↘
Schwäbisch Gmünd	19,8	14,3	25,2	2.608	1.856	2.283	2.721	2.923	3.464	↘
Göppingen	26,1	18,7	32,6	2.594	1.607	1.676	1.856	3.493	4.403	→
Baden-Baden	24,2	19,2	28,5	3.401	1.766	2.729	3.120	3.392	6.626	↘
Böblingen	27,7	18,6	39,9	5.736	4.313	4.508	4.812	7.645	-	↗
Rastatt	24,4	19,5	33,1	2.720	1.735	2.679	2.966	2.977	-	↗

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten; Grundstücksmarktberichte, Renditebandbreiten werden in Einzelfällen über- und unterschritten

Rendite-Risiko-Profil: Chancen außerhalb Münchens

Lohnende Wohnungsmärkte außerhalb Münchens

- Süddeutschlands Städte bieten für Investoren mit unterschiedlichem Risiko- und Rendite-Absichten geeignete Investitionsstandorte:
- Risikofreudig: z.B. Villingen-Schwenningen, Schwäbisch Gmünd und Bamberg
- Risikoarm: z.B. Freiburg i.Br., Böblingen und Esslingen am Neckar

Die Größe der Wohnungen entscheidet

- Aufgrund des Trends zu kleineren Haushalten und den höheren Mieten wird bei Projektentwicklungen mit verstärkt auf kleinere Mietwohnungen gesetzt
- Bei Projektentwicklungen mit Verkaufsobjekten erzielen Wohnungen mit 3+ Zimmern im Neubausegment häufig höhere qm-Preise

Wo sich Neubau lohnt

- Neuere Wohnobjekte (Bj. > 2010) erzielen in München Median-Mietpreise von 21,27 EUR/qm und in Stuttgart 17,09 EUR/qm
- Die Median-Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bj. > 2010) liegen in München bei über 10.000 EUR/qm; Stuttgart und Freiburg (>7.000 EUR/qm)

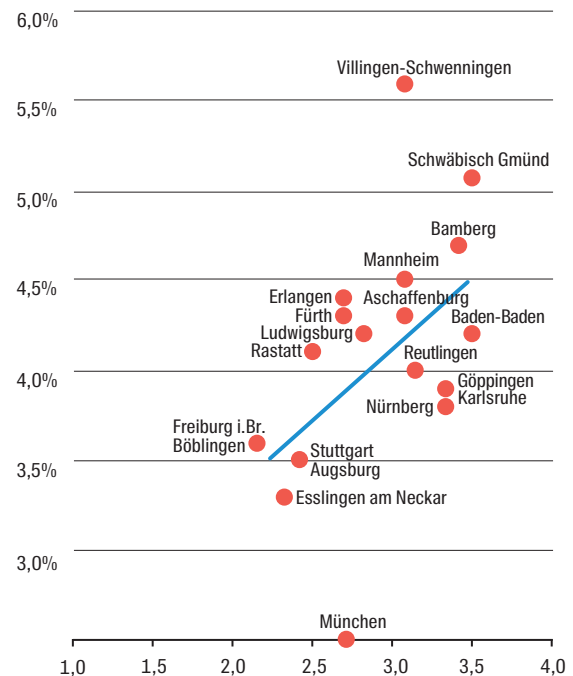
Rendite versus Risiko

- Städte mit günstigem Risiko-Rendite-Profil sind Freiburg i.Br., Böblingen und Rastatt, da hier die Kaufpreise noch nicht so stark angestiegen sind
- bei höherer Risiko-Akzeptanz kommen auch Lagen wie z.B. Villingen-Schwenningen, Schwäbisch Gmünd und Bamberg in Frage

Aussicht

- Die hochpreisigen Märkte wie z.B. München erreichen bzgl. der Preisentwicklung und der Produktverfügbarkeit gewisse Grenzen, was die Entwicklung dämpft
- Märkte mit deutlich niedrigerem Preisniveau profitieren von den guten Rahmenbedingungen sowie dem knappen Wohnungsangebot in den Metropolen und holen sowohl in den Miet- als auch in den Investmentmärkten auf
- Warnzeichen sind das Auseinanderdriften von Miet- und Kaufpreisen, die Steigerung der Wohnbelastungsquote sowie die sozialen und politischen Auswirkungen

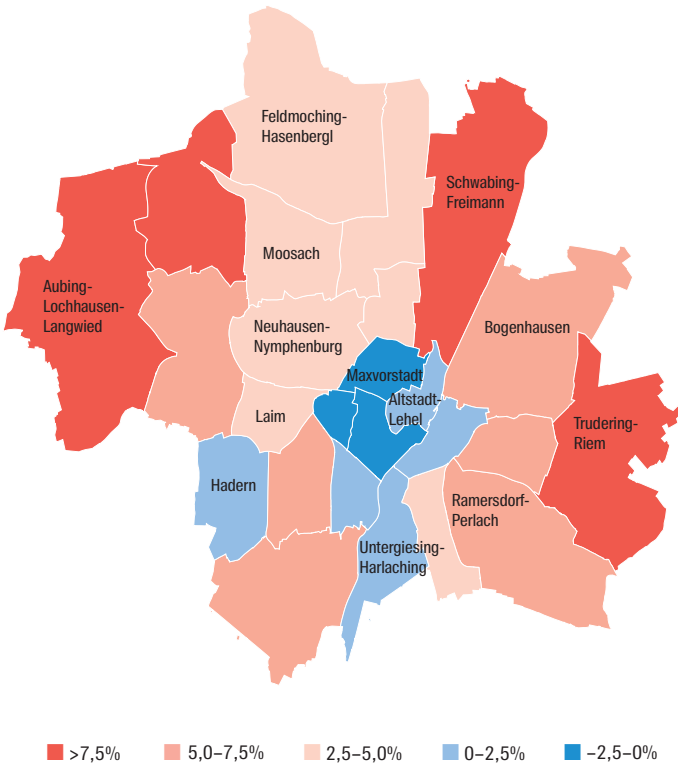
Rendite-Risiko-Profil (Ø Rendite)



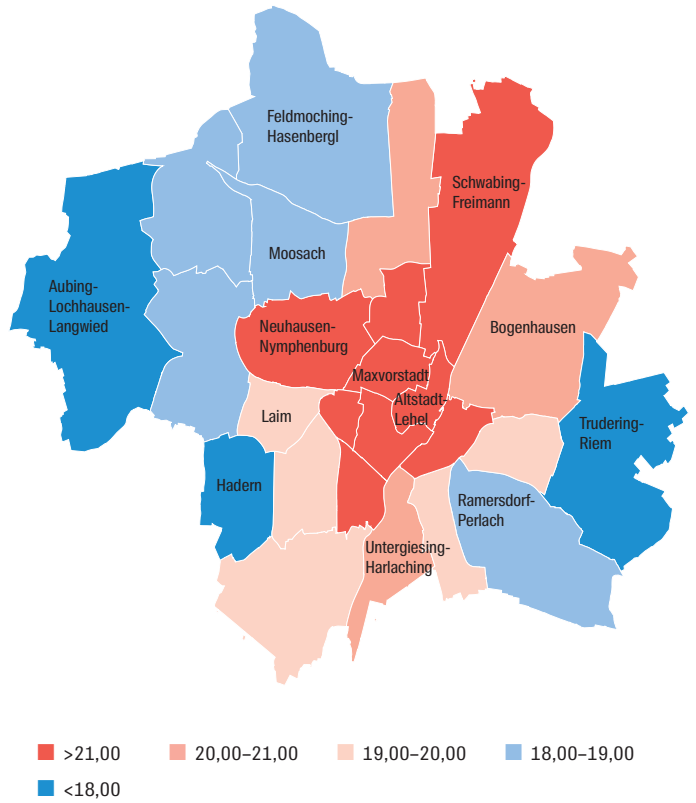
Kriterien und Gewichtung des Städte-Risiko-Scorings

	Gewicht
Markt-/Nachfragestabilität	50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	20%
Bevölkerungswachstum 2015–2020	15%
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	15%
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	10%
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	20%
Leerstand 2019	20%
Konsum, Einkommen, Arbeit	25%
Wohnkostenbelastung 2020	10%
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	25%
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	20%
Arbeitslosenquote 6/2021	10%
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	25%
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	10%
Preise (Median) und Renditen	25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	50%
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	50%

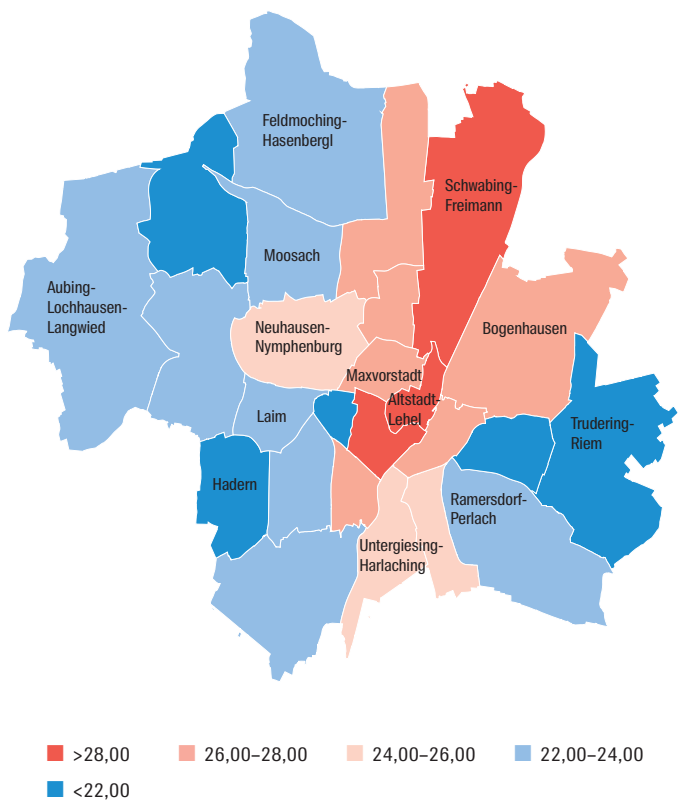
Bevölkerungsentwicklung 2014–2019



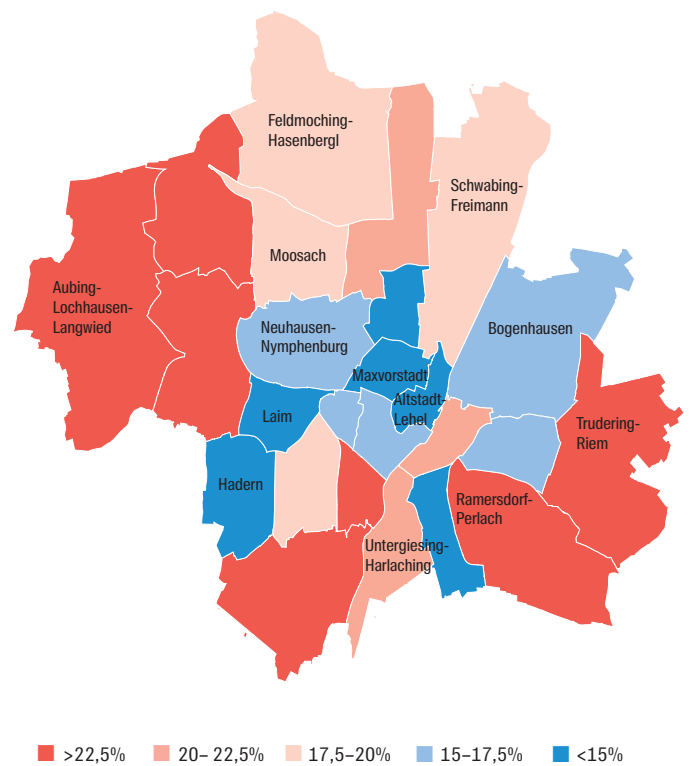
Median-Miete Bestand 1.HJ 2021 (€/qm/Monat)



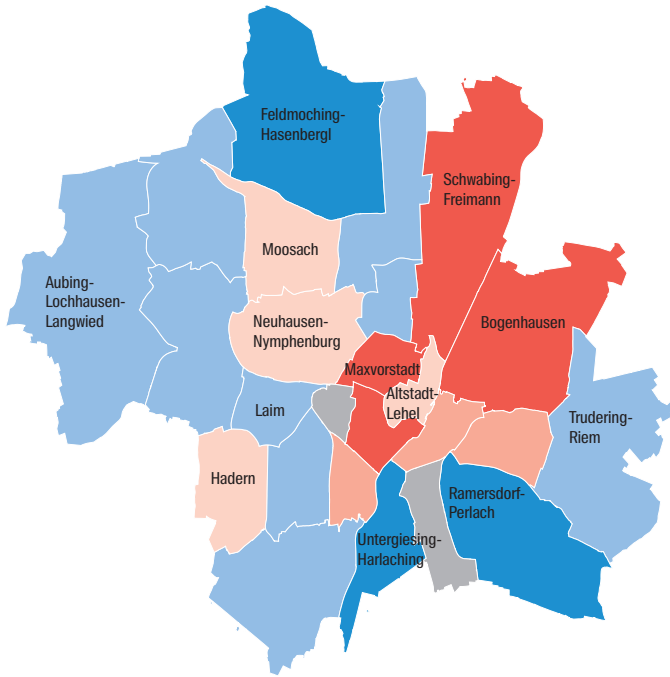
Median-Miete Neubau 1.HJ 2021 (€/qm/Monat)



Mietpreisentwicklung 2016–1.HJ 2021



Median-Kaufpreis MFH 1.HJ 2021 (€/qm)



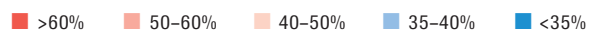
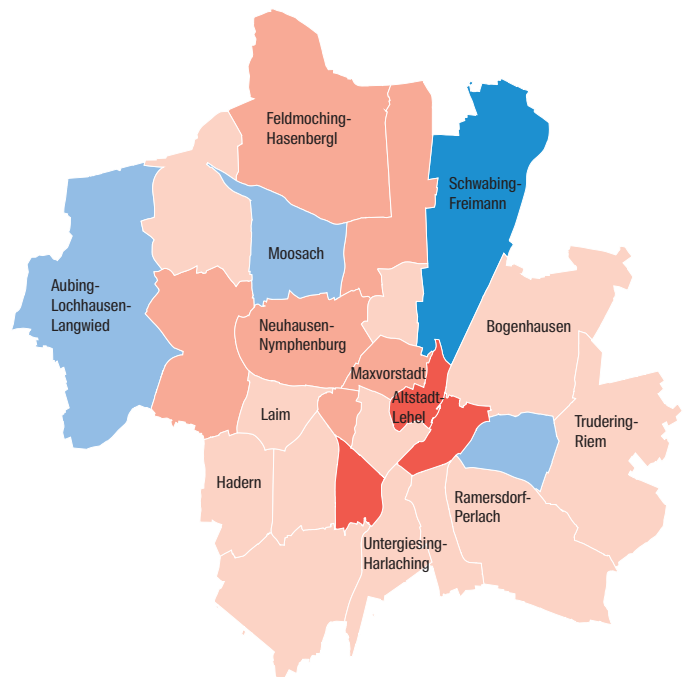
Median-Kaufpreis ETW-Bestand 1.HJ 2021 (€/qm)



Median-Kaufpreis ETW-Neubau 1.HJ 2021 (€/qm)



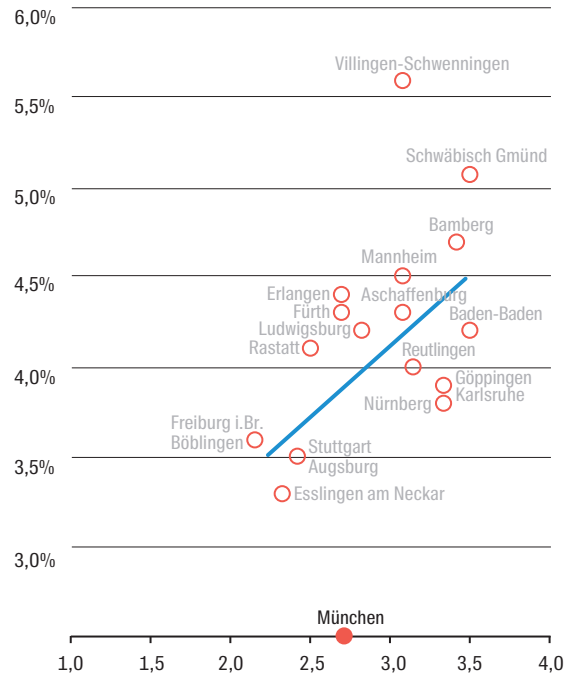
Kaufpreisentwicklung ETW 2016–1.HJ 2021



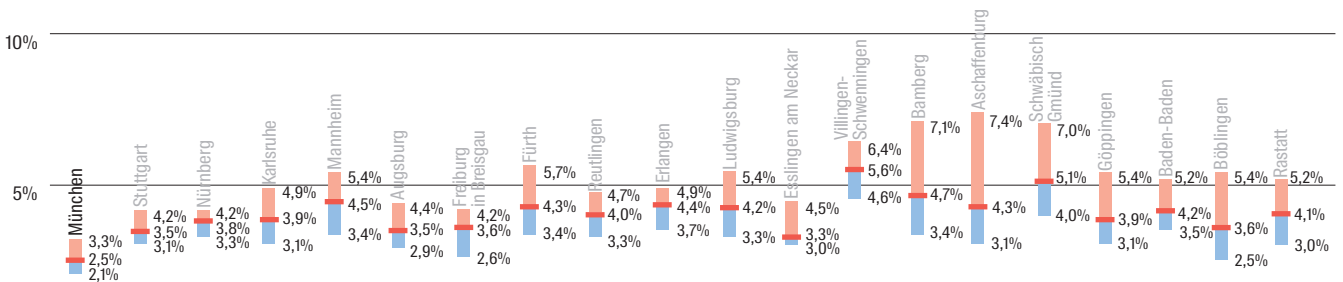
München

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	101,0%	100,1%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	3,8%	4,4%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,5%	2,4%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,9%	0,7%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	61,3%	68,1%	20%	3,0
Leerstand 2019	0,2%	1,1%	20%	1,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	33,6%	25,5%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	132,8	106,9	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	6,1%	7,4%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 06/2021	4,9%	4,8%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	5,6%	3,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	25,6%	27,6%	10%	3,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	21,2%	22,7%	50%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	42,0%	69,2%	50%	4,0
Gesamtscore				2,7
Ø Bruttorendite 2021				2,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	München	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	16,2%	12,6%
Eigentumsquote	25,2%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	38,3 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	88,6%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,6	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	74,5	87,0

Kennzahl	München	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	134	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	8.704 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	9.500 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,99	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,57	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,29	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

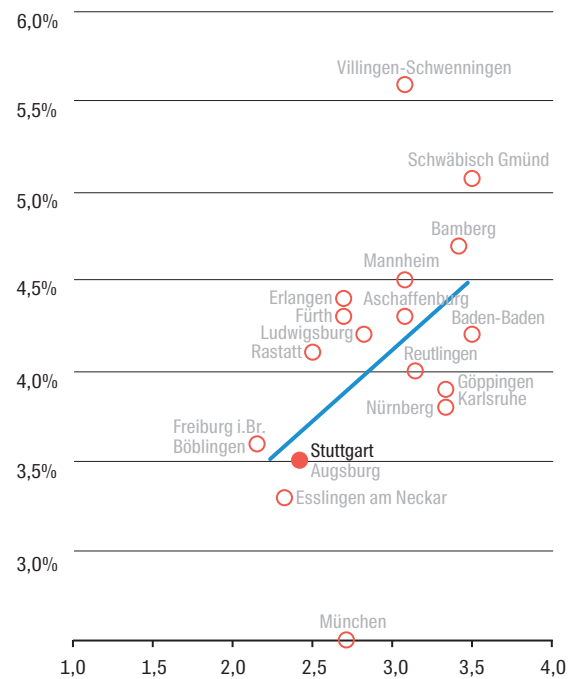
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	München	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	15,50	17,14	15,28	15,97	15,11
30%	18,33	19,54	17,74	19,11	17,50
50% (Median)	20,70	21,27	19,87	21,82	19,29
70%	23,73	24,24	22,84	25,14	21,15
90%	29,73	30,00	27,82	31,35	25,14

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	München	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	3.279 €	-18,3%	62,7%
30%	6.799 €	30,5%	154,1%
50% (Median)	8.704 €	42,0%	184,0%
70%	10.454 €	49,5%	157,0%
90%	13.583 €	55,6%	126,4%

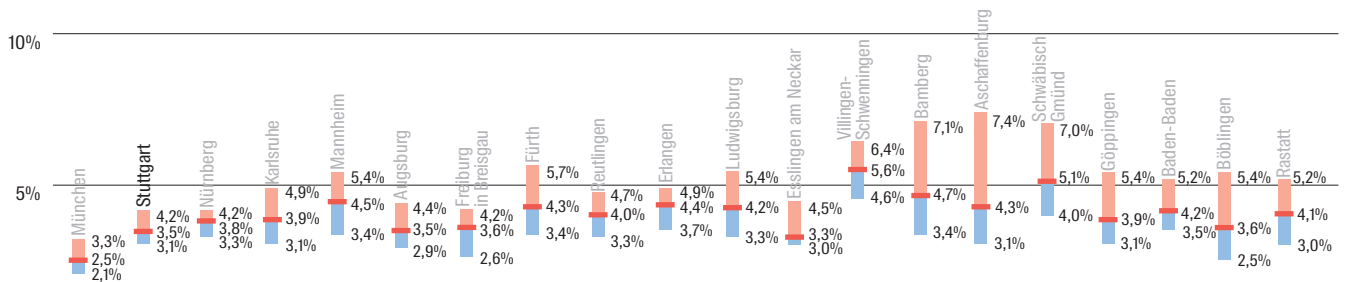
Stuttgart

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	92,7%	100,1%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	3,8%	4,4%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,1%	2,4%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,5%	0,7%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	41,6%	68,1%	20%	2,0
Leerstand 2019	0,5%	1,1%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	31,0%	25,5%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	112,5	106,9	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	8,1%	7,4%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 06/2021	5,2%	4,8%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	4,4%	3,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	38,0%	27,6%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	20,7%	22,7%	50%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	56,0%	69,2%	50%	3,0
Gesamtscore				2,4
Ø Bruttorendite 2021				3,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Stuttgart	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,2%	12,6%
Eigentumsquote	32,9%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	37,1 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	92,8%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,4	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	83,6	87,0

Kennzahl	Stuttgart	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	108	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	4.930 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	5.409 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,71	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,32	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,39	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

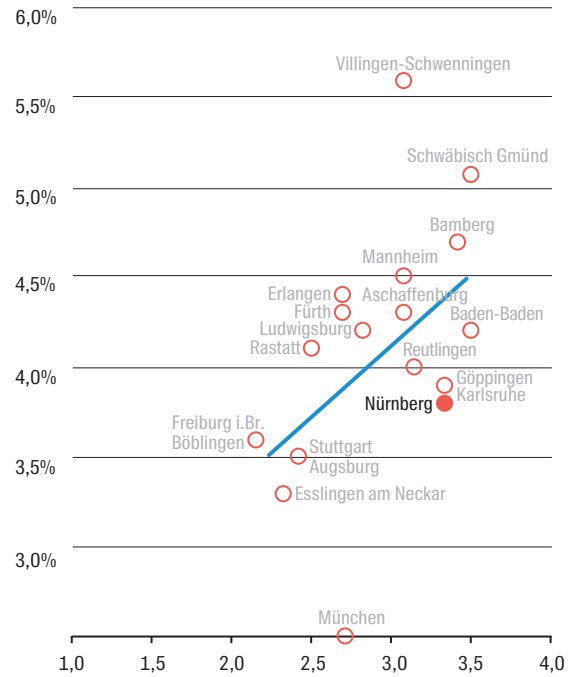
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Stuttgart	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	11,72	13,44	11,30	12,17	11,21
30%	13,75	15,34	13,11	14,58	13,12
50% (Median)	15,65	17,09	14,64	16,98	14,44
70%	18,30	19,20	16,77	20,00	16,25
90%	25,00	26,25	21,82	27,39	20,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Stuttgart	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	3.382 €	63,8%	182,3%
30%	4.117 €	52,2%	163,0%
50% (Median)	4.930 €	56,0%	171,9%
70%	5.507 €	51,3%	124,0%
90%	7.126 €	40,2%	105,9%

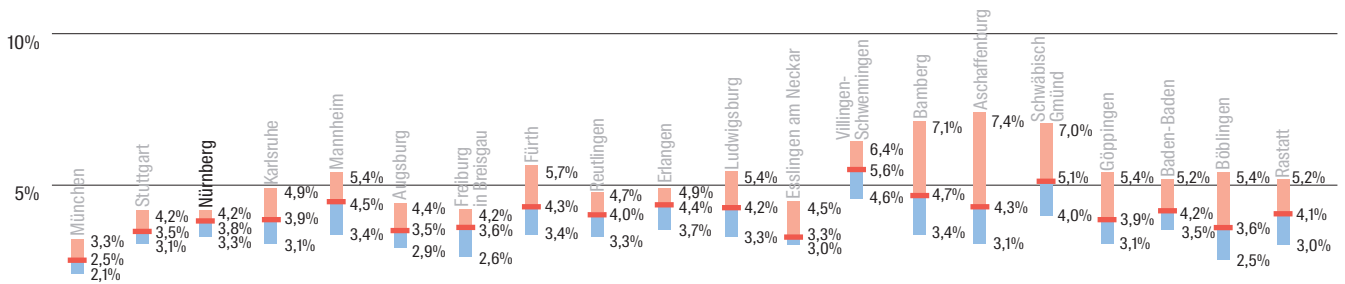
Nürnberg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	100,6%	100,1%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	3,5%	4,4%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,9%	2,4%	15%	4,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,6%	0,7%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	56,3%	68,1%	20%	3,0
Leerstand 2019	0,8%	1,1%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	25,4%	25,5%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	104,1	106,9	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	7,7%	7,4%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 06/2021	6,1%	4,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	1,1%	3,6%	25%	4,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	28,4%	27,6%	10%	3,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	18,1%	22,7%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	65,8%	69,2%	50%	2,0
Gesamtscore				3,3
Ø Bruttorendite 2021				3,8%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Nürnberg	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,7%	12,6%
Eigentumsquote	30,8%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	40,7 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	83,9%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,1	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	81,8	87,0

Kennzahl	Nürnberg	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	132	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.565 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.075 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,64	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,73	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,42	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

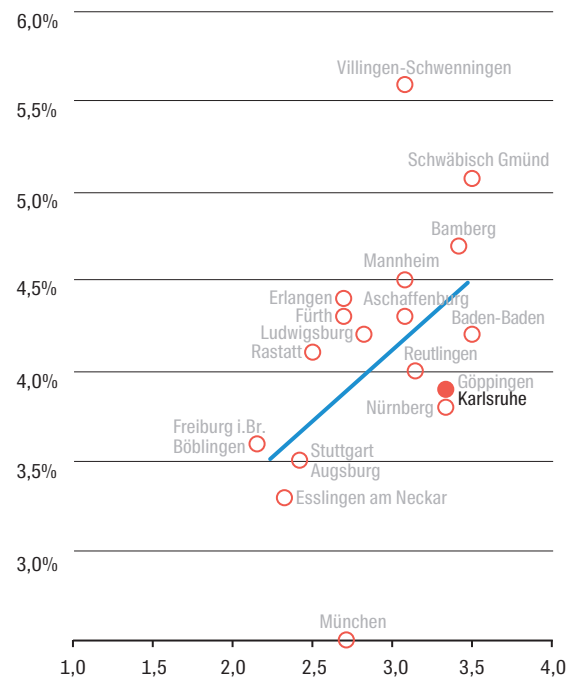
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Nürnberg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,73	10,24	8,54	9,03	8,23
30%	10,00	12,00	9,79	10,32	9,50
50% (Median)	11,00	13,16	10,59	11,50	10,29
70%	12,50	14,54	11,70	13,24	11,35
90%	16,37	17,86	14,56	18,03	13,84

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Hannover	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.481 €	78,7%	258,0%
30%	3.011 €	78,0%	233,7%
50% (Median)	3.565 €	65,8%	238,2%
70%	3.873 €	63,0%	203,7%
90%	4.977 €	58,3%	193,5%

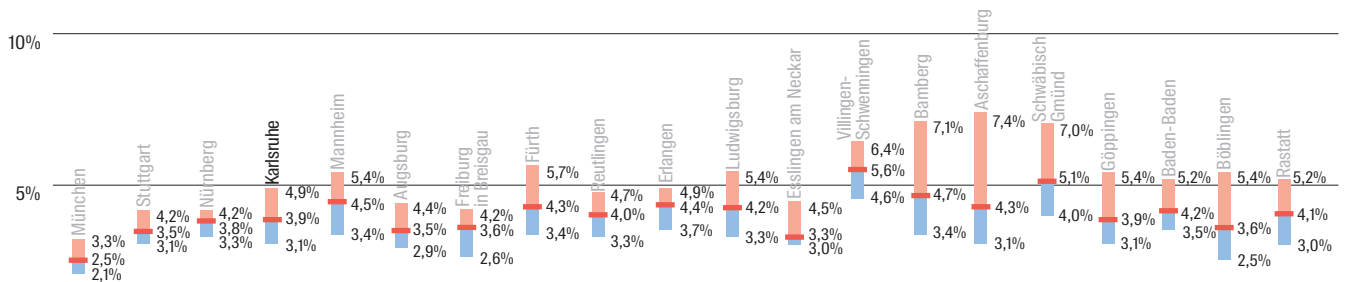
Karlsruhe

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	91,6%	100,1%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	4,0%	4,4%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,9%	2,4%	15%	4,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,7%	10%	5,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	38,6%	68,1%	20%	1,0
Leerstand 2019	0,6%	1,1%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	28,1%	25,5%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	101,2	106,9	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	4,4%	7,4%	20%	5,0
Arbeitslosenquote 06/2021	4,7%	4,8%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	1,8%	3,6%	25%	3,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	31,2%	27,6%	10%	2,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	18,3%	22,7%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	32,1%	69,2%	50%	5,0
Gesamtscore				3,3
Ø Bruttorendite 2021				3,9%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Karlsruhe	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,8%	12,6%
Eigentumsquote	30,6%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	40,7 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	76,6%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,2	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	93,4	87,0

Kennzahl	Karlsruhe	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	23	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.302 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.218 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,75	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,03	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,24	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

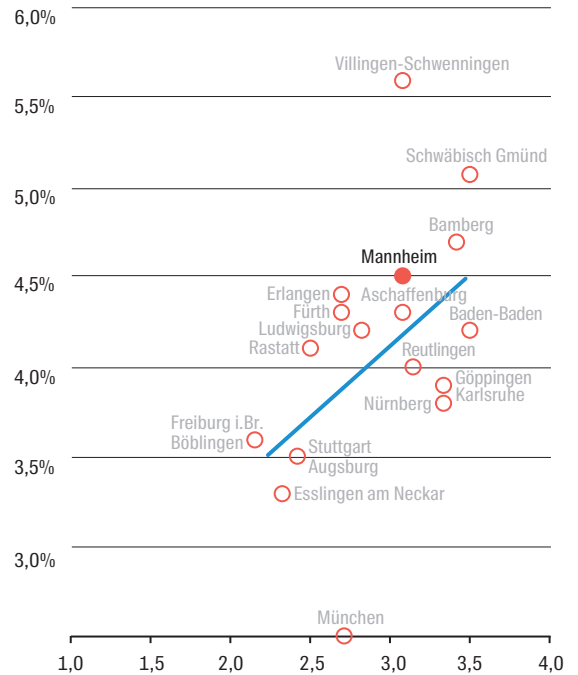
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Karlsruhe	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,81	10,67	8,65	9,65	8,45
30%	10,44	12,50	10,00	11,18	9,87
50% (Median)	11,70	13,62	11,00	13,00	10,71
70%	13,56	13,51	12,49	15,39	11,95
90%	20,00	21,06	16,51	23,64	14,53

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Karlsruhe	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.085 €	-36,3%	4,7%
30%	2.664 €	25,7%	77,6%
50% (Median)	3.302 €	32,1%	94,2%
70%	3.997 €	38,4%	110,3%
90%	4.860 €	47,9%	74,9%

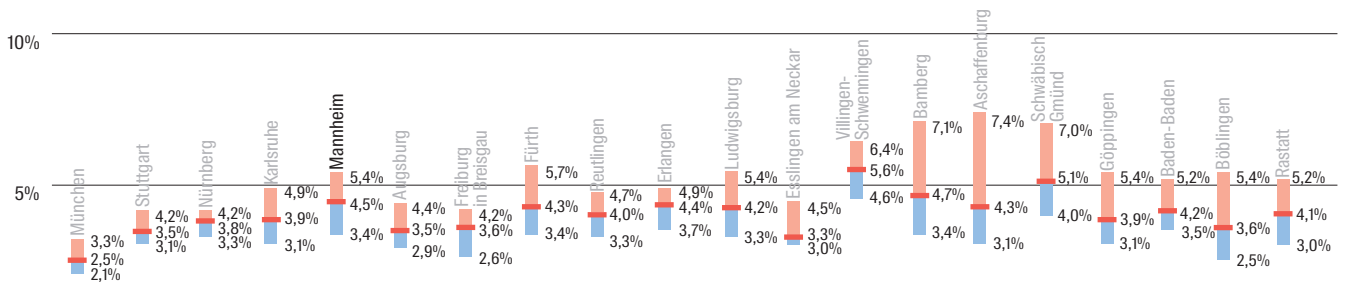
Mannheim

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	100,8%	100,1%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	3,6%	4,4%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,8%	2,4%	15%	5,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,3%	0,7%	10%	5,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	41,7%	68,1%	20%	2,0
Leerstand 2019	1,4%	1,1%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	26,2%	25,5%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	99,1	106,9	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	9,0%	7,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 06/2021	7,3%	4,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	2,1%	3,6%	25%	3,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	32,0%	27,6%	10%	2,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	22,2%	22,7%	50%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	67,0%	69,2%	50%	2,0
Gesamtscore				3,1
Ø Bruttorendite 2021				4,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Mannheim	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	6,8%	12,6%
Eigentumsquote	29,6%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	40,5 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	73,4%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,1	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	102,9	87,0

Kennzahl	Mannheim	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	102	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.062 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.676 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,01	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,61	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,41	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

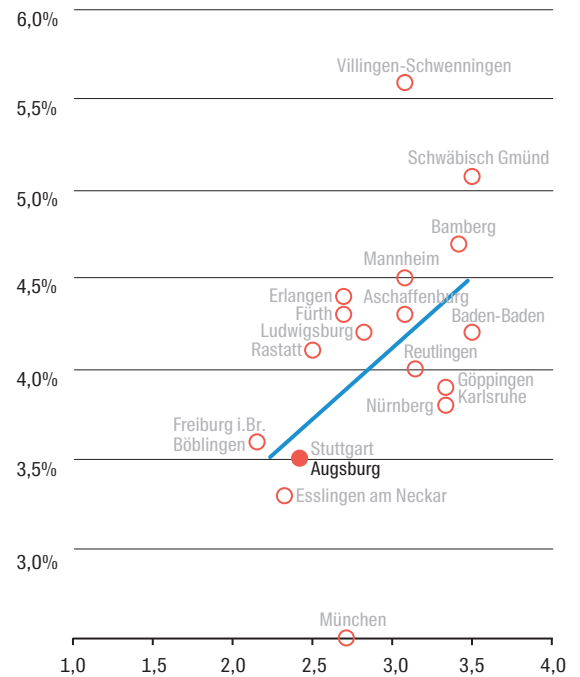
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Mannheim	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,52	8,10	8,43	8,90	8,27
30%	9,88	11,31	9,52	10,19	9,41
50% (Median)	11,00	12,49	10,48	11,70	10,36
70%	12,61	14,00	11,76	13,51	11,67
90%	16,34	16,63	14,56	18,11	13,91

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Mannheim	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.259 €	146,0%	171,1%
30%	2.787 €	79,9%	170,9%
50% (Median)	3.062 €	67,0%	162,4%
70%	3.351 €	55,9%	135,0%
90%	4.979 €	38,5%	132,9%

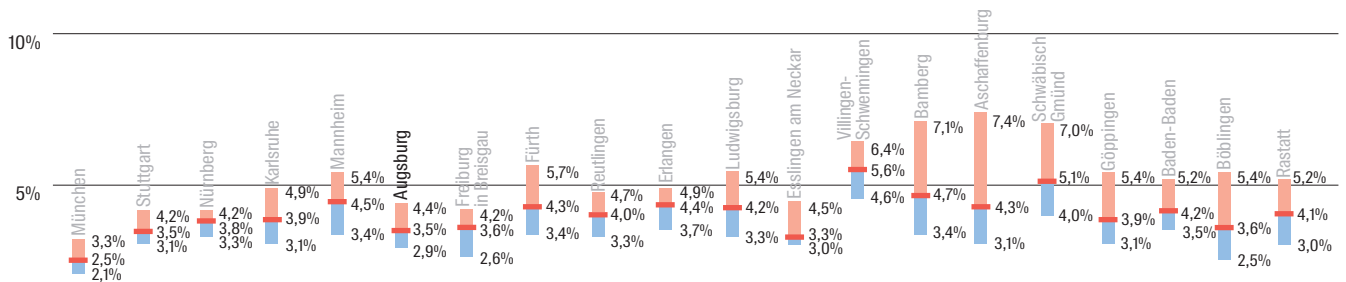
Augsburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	94,1%	100,1%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	5,5%	4,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,2%	2,4%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,7%	0,7%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	50,9%	68,1%	20%	2,0
Leerstand 2019	0,6%	1,1%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	29,1%	25,5%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	97,2	106,9	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	7,1%	7,4%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 06/2021	6,0%	4,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	2,0%	3,6%	25%	3,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	16,1%	27,6%	10%	4,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	27,4%	22,7%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	62,7%	69,2%	50%	3,0
Gesamtscore				2,4
Ø Bruttorendite 2021				3,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Augsburg	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	11,4%	12,6%
Eigentumsquote	34,1%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	38,3 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	88,0%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	14,6	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	66,3	87,0

Kennzahl	Augsburg	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	46	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.685 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	5.000 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,29	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,15	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,26	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

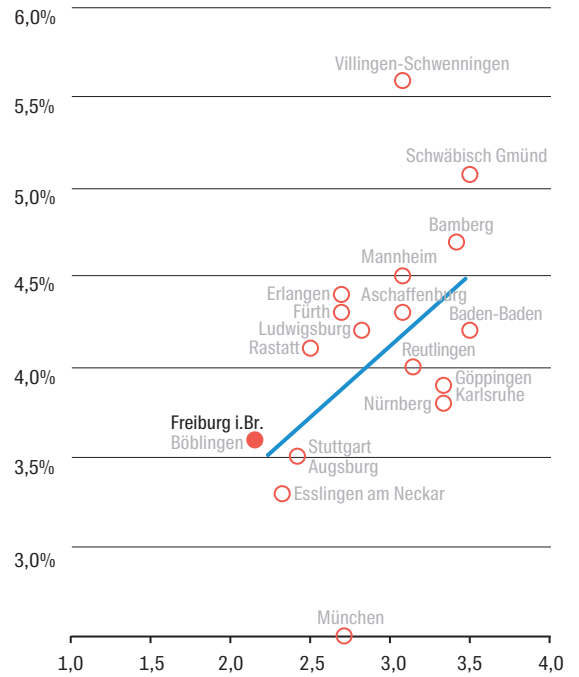
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Augsburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,30	10,92	9,29	9,59	9,01
30%	10,79	12,38	10,46	11,11	10,17
50% (Median)	11,93	13,93	11,28	12,28	11,00
70%	13,25	16,33	12,28	14,00	12,13
90%	16,90	21,42	14,65	18,18	14,08

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Augsburg	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.603 €	61,7%	230,1%
30%	3.145 €	65,9%	230,0%
50% (Median)	3.685 €	62,7%	222,8%
70%	4.442 €	61,9%	229,2%
90%	5.996 €	64,8%	259,4%

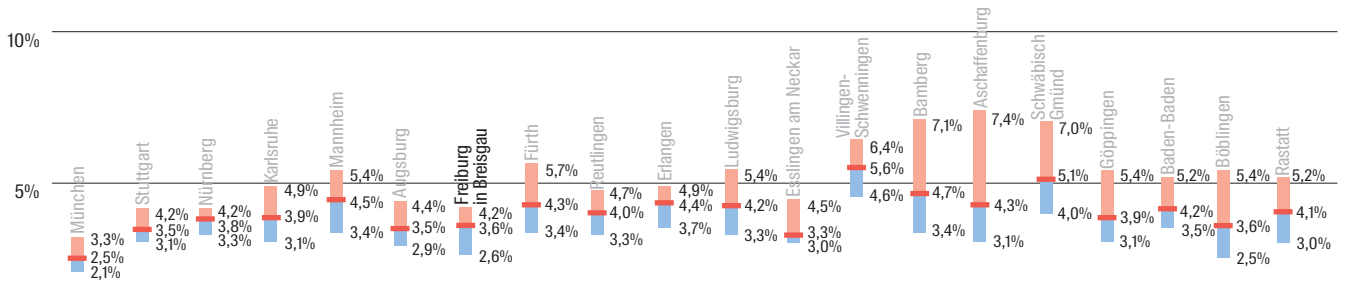
Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	91,2%	100,1%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	4,0%	4,4%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,7%	2,4%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,7%	0,7%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	56,5%	68,1%	20%	3,0
Leerstand 2019	0,3%	1,1%	20%	1,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	35,4%	25,5%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	96,8	106,9	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	10,3%	7,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 06/2021	5,5%	4,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	4,8%	3,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	34,3%	27,6%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	21,1%	22,7%	50%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	68,4%	69,2%	50%	2,0
Gesamtscore				2,2
Ø Bruttorendite 2021				3,6%

Freiburg im Breisgau



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Freiburg i. Br.	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	16,5%	12,6%
Eigentumsquote	29,5%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	37,7 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	94,4%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	18,2	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	58,7	87,0

Kennzahl	Freiburg i. Br.	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	29	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	4.745 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	6.014 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,24	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,56	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,49	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

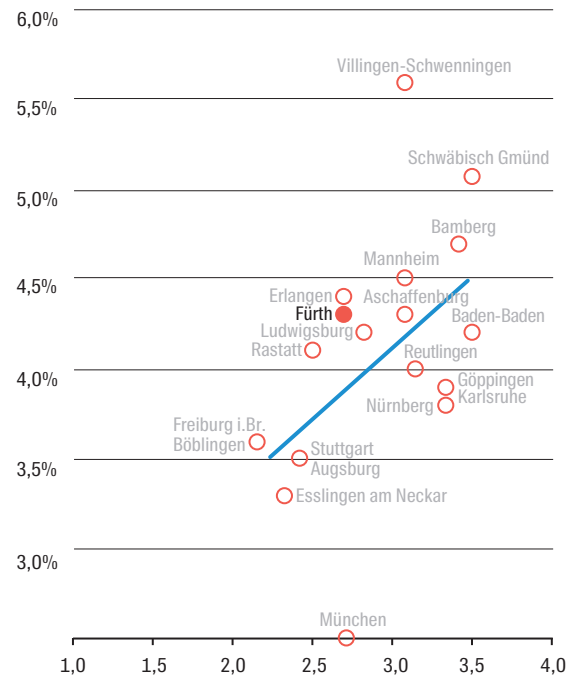
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Freiburg i. Br.	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	10,00	10,90	9,97	10,44	9,08
30%	12,67	13,63	11,83	13,36	11,68
50% (Median)	14,53	15,47	13,72	15,22	13,00
70%	17,13	18,86	15,28	17,86	14,87
90%	24,00	22,46	18,34	23,10	17,50

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Freiburg i. Br.	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.441 €	151,9%	109,2%
30%	3.836 €	100,1%	119,5%
50% (Median)	4.745 €	68,4%	133,0%
70%	6.429 €	50,2%	175,1%
90%	9.615 €	96,3%	238,4%

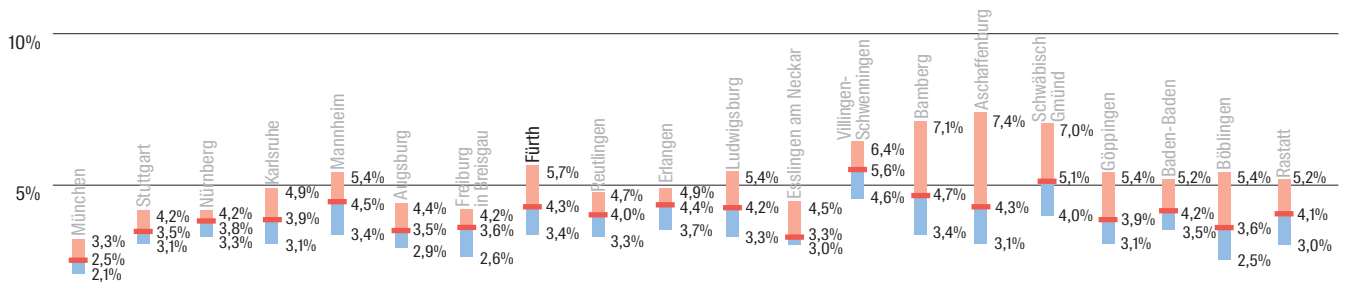
Fürth

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	97,7%	100,1%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	5,7%	4,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,1%	2,4%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,9%	0,7%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	70,2%	68,1%	20%	4,0
Leerstand 2019	0,9%	1,1%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	22,4%	25,5%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	106,1	106,9	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,7%	7,4%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 06/2021	5,7%	4,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	4,3%	3,6%	25%	2,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	-15,1%	27,6%	10%	5,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	18,9%	22,7%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	76,9%	69,2%	50%	1,0
Gesamtscore				2,7
Ø Bruttorendite 2021				4,3%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Fürth	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	14,5%	12,6%
Eigentumsquote	35,0%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	41,3 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	79,7%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,3	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	95,0	87,0

Kennzahl	Fürth	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	19	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.886 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.319 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	4,08	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,57	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,30	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Fürth	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,06	9,94	7,94	8,25	8,00
30%	9,37	10,87	9,09	9,80	9,07
50% (Median)	10,38	11,83	10,00	10,86	10,00
70%	11,70	12,63	10,95	12,30	11,04
90%	14,04	13,69	13,00	15,00	12,55

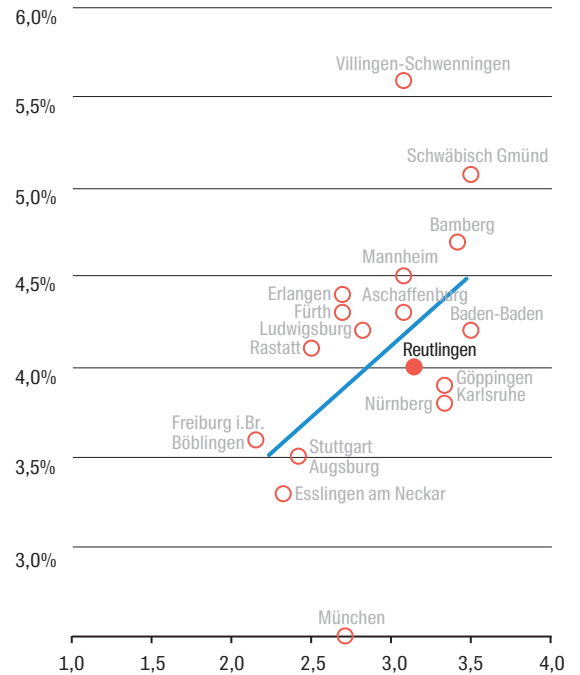
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Fürth	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.610 €	82,8%	215,5%
30%	2.612 €	113,7%	294,0%
50% (Median)	2.886 €	76,9%	184,8%
70%	5.304 €	167,2%	254,0%
90%	5.804 €	118,9%	135,4%

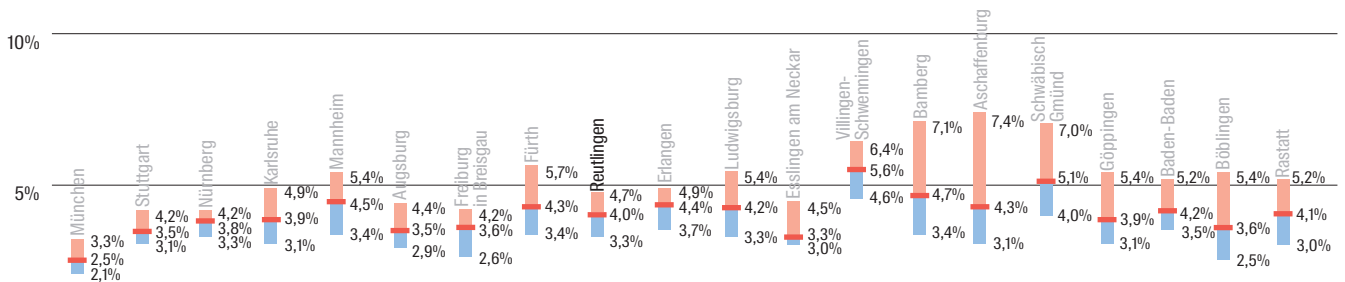
Reutlingen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	92,8%	100,1%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	3,0%	4,4%	15%	5,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	2,3%	2,4%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,6%	0,7%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	69,8%	68,1%	20%	4,0
Leerstand 2019	0,9%	1,1%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	24,9%	25,5%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	104,1	106,9	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,3%	7,4%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 06/2021	4,1%	4,8%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	1,6%	3,6%	25%	4,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	16,9%	27,6%	10%	4,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	21,2%	22,7%	50%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	51,3%	69,2%	50%	4,0
Gesamtscore				3,2
Ø Bruttorendite 2021				4,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Reutlingen	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	12,8%	12,6%
Eigentumsquote	51,6%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	40,6 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	78,6%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,2	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	80,7	87,0

Kennzahl	Reutlingen	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	13	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.010 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.990 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,42	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,70	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,25	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Reutlingen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,04	10,00	8,91	9,74	8,67
30%	10,24	11,55	9,87	11,15	9,88
50% (Median)	11,52	12,59	10,98	12,69	10,82
70%	13,12	13,51	11,92	15,50	11,96
90%	18,31	15,86	16,03	21,01	13,64

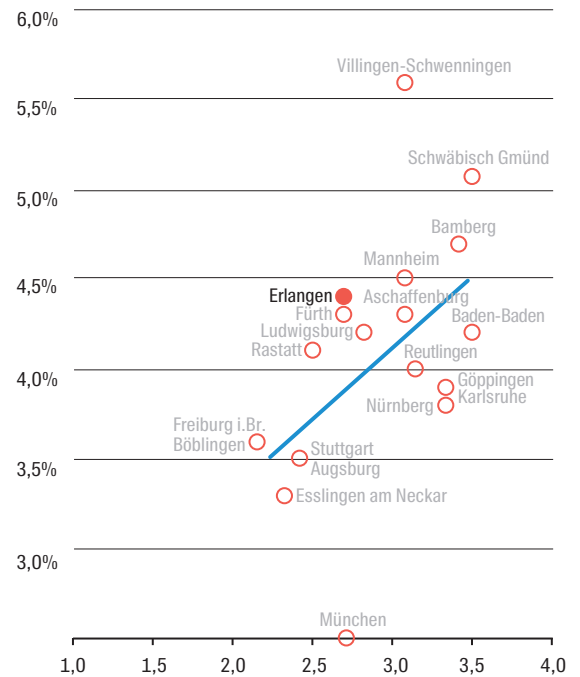
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Reutlingen	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.962 €	38,6%	107,8%
30%	2.395 €	61,6%	120,5%
50% (Median)	3.010 €	51,3%	126,3%
70%	3.130 €	55,0%	106,8%
90%	4.545 €	14,1%	136,5%

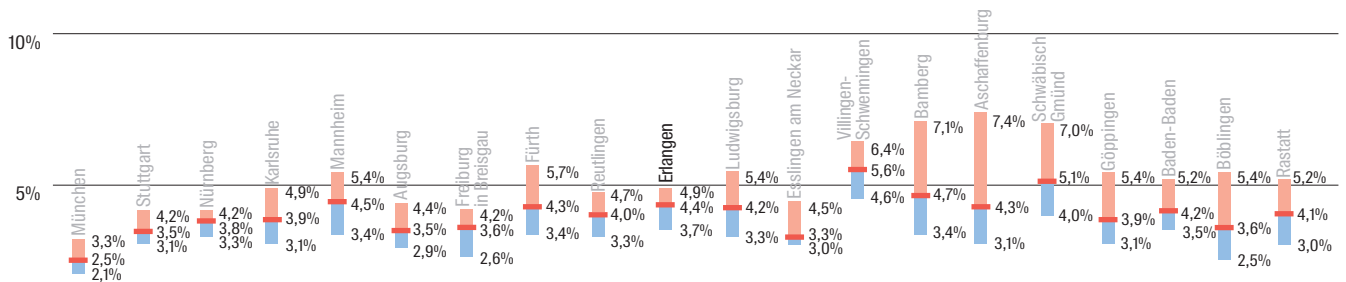
Erlangen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	112,7%	100,1%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	5,7%	4,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,1%	2,4%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	1,3%	0,7%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	127,4%	68,1%	20%	5,0
Leerstand 2019	0,4%	1,1%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	23,1%	25,5%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	119,4	106,9	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	3,8%	7,4%	20%	5,0
Arbeitslosenquote 06/2021	4,1%	4,8%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	2,6%	3,6%	25%	2,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	46,6%	27,6%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	20,9%	22,7%	50%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	179,5%	69,2%	50%	1,0
Gesamtscore				2,7
Ø Bruttorendite 2021				4,4%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Erlangen	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	15,7%	12,6%
Eigentumsquote	34,5%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	44,3 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	89,2%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	23,0	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	55,2	87,0

Kennzahl	Erlangen	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	7	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	4.710 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.297 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	8,60	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,85	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,18	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

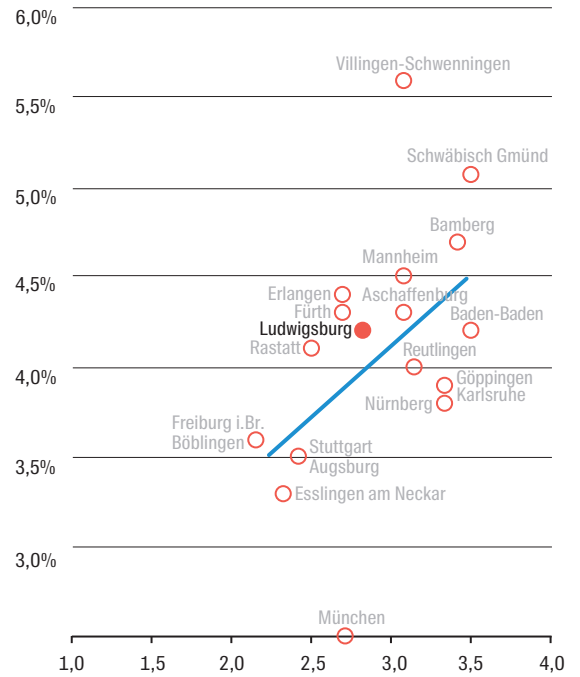
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Erlangen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,04	10,70	8,79	9,69	8,70
30%	10,54	12,45	10,00	11,27	9,58
50% (Median)	12,31	13,72	11,06	13,33	10,64
70%	14,20	15,00	13,33	15,00	12,00
90%	18,22	18,76	16,00	18,79	14,07

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Erlangen	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.875 €	766,8%	259,8%
30%	4.044 €	301,8%	220,7%
50% (Median)	4.710 €	179,5%	236,0%
70%	4.821 €	56,5%	165,4%
90%	-	-	-

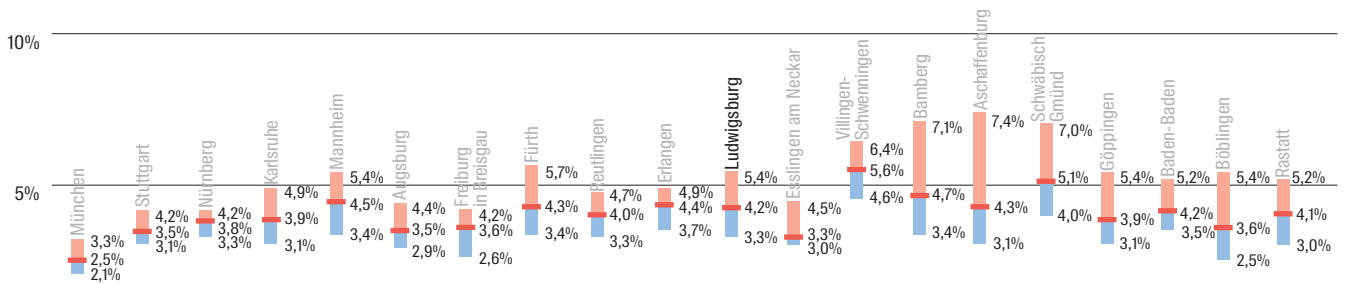
Ludwigsburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	101,5%	100,1%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	2,7%	4,4%	15%	5,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	7,0%	2,4%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,7%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	41,4%	68,1%	20%	1,0
Leerstand 2019	1,6%	1,1%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	25,3%	25,5%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	110,5	106,9	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	8,6%	7,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 06/2021	3,4%	4,8%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	4,5%	3,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	27,6%	27,6%	10%	3,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	26,2%	22,7%	50%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	46,0%	69,2%	50%	4,0
Gesamtscore				2,8
Ø Bruttorendite 2021				4,2%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Ludwigsburg	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	12,2%	12,6%
Eigentumsquote	45,7%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	39,1 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	87,7%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	8,1	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	89,4	87,0

Kennzahl	Ludwigsburg	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	29	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.878 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.844 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,76	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,37	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,33	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

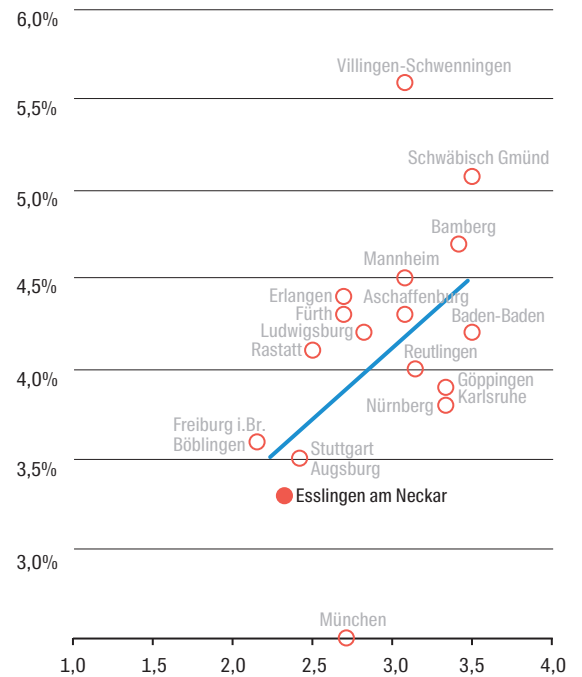
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Ludwigsburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	10,00	12,12	10,00	10,98	9,50
30%	11,92	13,25	11,46	13,04	11,55
50% (Median)	13,43	13,97	12,67	14,91	12,65
70%	15,01	14,92	14,06	16,97	13,97
90%	19,49	21,76	16,57	21,90	15,71

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Ludwigsburg	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.333 €	28,6%	128,1%
30%	3.548 €	49,2%	179,7%
50% (Median)	3.878 €	46,0%	154,2%
70%	4.515 €	58,7%	169,4%
90%	4.895 €	39,6%	128,4%

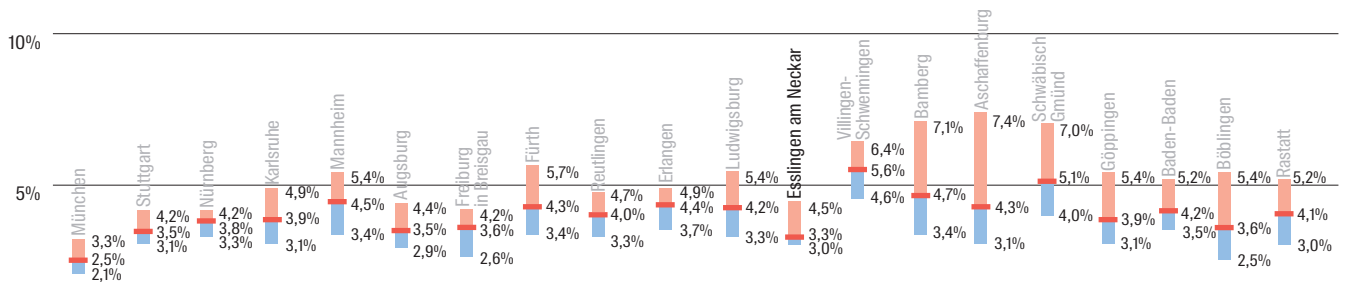
Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	99,2%	100,1%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	4,2%	4,4%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	6,1%	2,4%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,5%	0,7%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	47,9%	68,1%	20%	2,0
Leerstand 2019	1,3%	1,1%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	23,1%	25,5%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	116,8	106,9	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	9,9%	7,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 06/2021	4,0%	4,8%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	2,9%	3,6%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	21,0%	27,6%	10%	4,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	26,8%	22,7%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	57,2%	69,2%	50%	3,0
Gesamtscore				2,3
Ø Bruttorendite 2021				3,3%

Esslingen am Neckar



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Esslingen a. N.	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,5%	12,6%
Eigentumsquote	42,5%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	39,6 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	84,7%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,2	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	94,5	87,0

Kennzahl	Esslingen a. N.	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	20	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.495 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.661 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,14	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,90	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,37	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Esslingen a. N.	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,87	11,58	9,43	10,00	9,63
30%	11,17	12,50	10,74	11,91	10,68
50% (Median)	12,38	13,04	11,76	13,08	11,66
70%	13,72	14,70	13,19	15,08	12,72
90%	17,35	16,41	17,28	19,51	14,72

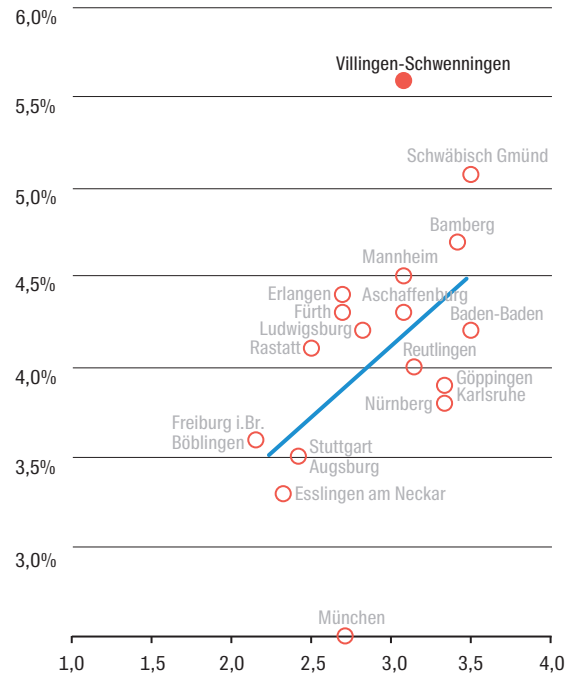
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Esslingen a. N.	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.775 €	518,1%	253,2%
30%	3.128 €	65,8%	156,5%
50% (Median)	3.495 €	57,2%	134,7%
70%	3.845 €	50,5%	126,8%
90%	5.415 €	28,3%	169,6%

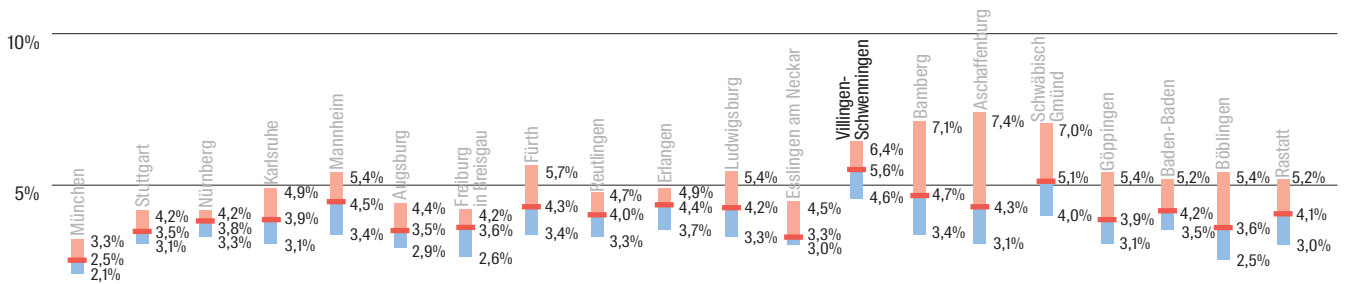
Villingen-Schwenningen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	103,4%	100,1%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	4,6%	4,4%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,4%	2,4%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,7%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	91,6%	68,1%	20%	5,0
Leerstand 2019	2,4%	1,1%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	20,8%	25,5%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	99,9	106,9	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	7,0%	7,4%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 06/2021	3,9%	4,8%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	-0,6%	3,6%	25%	5,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	13,8%	27,6%	10%	5,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	29,3%	22,7%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	72,8%	69,2%	50%	1,0
Gesamtscore				3,1
Ø Bruttorendite 2021				5,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Villingen-Schw.	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	11,4%	12,6%
Eigentumsquote	50,4%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	42,1 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	73,4%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,4	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	97,8	87,0

Kennzahl	Villingen-Schw.	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	13	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.063 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.282 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,48	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,78	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,24	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

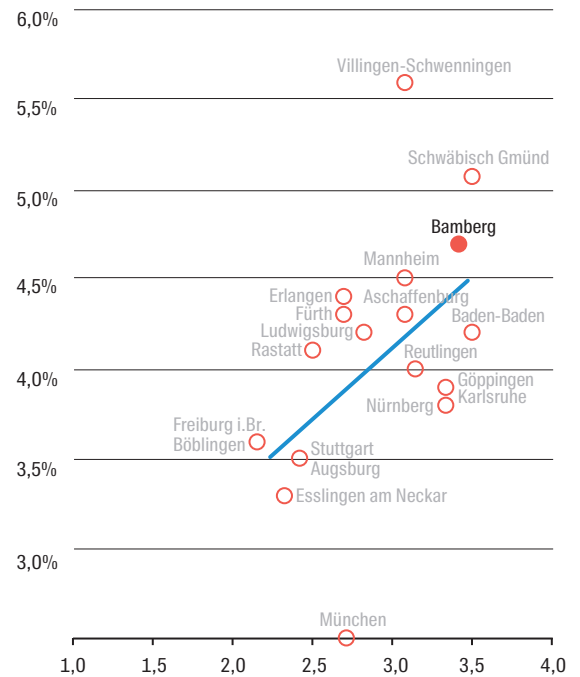
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Villingen-Schw.	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,00	8,49	7,14	7,65	6,80
30%	8,41	9,63	7,89	9,32	7,96
50% (Median)	9,41	10,50	8,55	10,65	8,89
70%	10,67	11,43	9,81	12,14	9,68
90%	14,00	14,47	11,54	16,55	10,87

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Villingen-Schw.	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.697 €	125,1%	260,8%
30%	2.042 €	109,1%	192,5%
50% (Median)	2.063 €	72,8%	155,5%
70%	2.466 €	60,6%	136,9%
90%	2.915 €	25,7%	134,1%

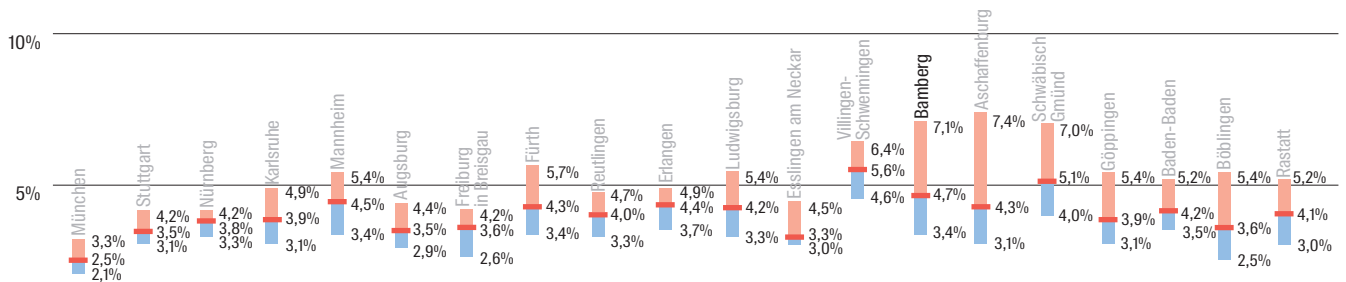
Bamberg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	106,0%	100,1%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	7,5%	4,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,8%	2,4%	15%	5,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,5%	0,7%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	68,9%	68,1%	20%	4,0
Leerstand 2019	0,6%	1,1%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	25,5%	25,5%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	100,5	106,9	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,9%	7,4%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 06/2021	4,5%	4,8%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	6,2%	3,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	48,6%	27,6%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	16,1%	22,7%	50%	5,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	60,0%	69,2%	50%	3,0
Gesamtscore				3,4
Ø Bruttorendite 2021				4,7%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bamberg	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	12,5%	12,6%
Eigentumsquote	31,4%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	42,8 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	81,4%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	16,7	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	81,8	87,0

Kennzahl	Bamberg	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	16	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.350 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.788 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,74	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-1,51	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,37	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Bamberg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,12	10,00	7,64	8,38	7,78
30%	9,55	11,10	8,82	10,00	9,15
50% (Median)	10,64	12,04	9,88	11,28	10,00
70%	12,12	12,90	10,91	12,80	11,09
90%	13,89	13,89	12,83	14,53	12,50

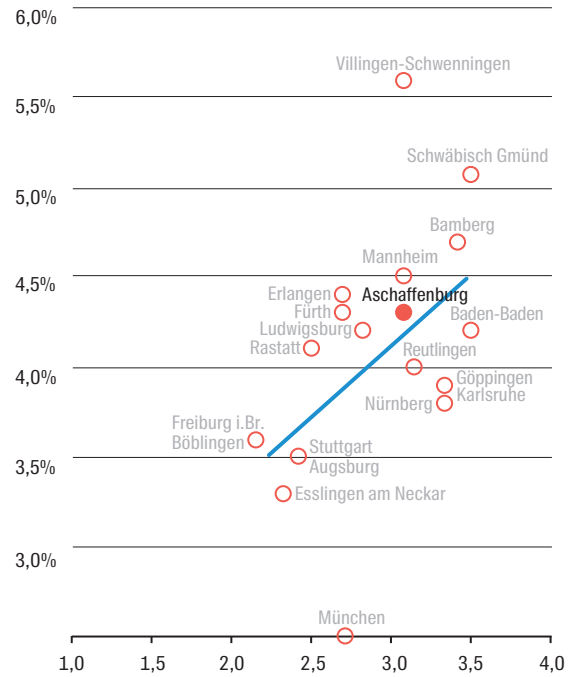
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Bamberg	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	835 €	32,8%	33,9%
30%	2.033 €	82,3%	68,5%
50% (Median)	2.350 €	60,0%	7,5%
70%	3.048 €	18,0%	32,7%
90%	4.050 €	33,7%	36,3%

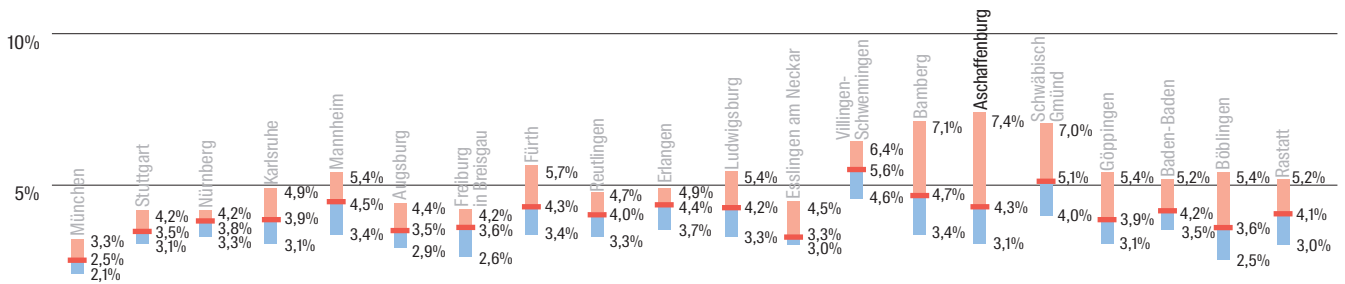
Aschaffenburg

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	105,4%	100,1%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	4,2%	4,4%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	2,4%	15%	4,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,9%	0,7%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	91,2%	68,1%	20%	5,0
Leerstand 2019	1,3%	1,1%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	23,5%	25,5%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	106,1	106,9	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	7,8%	7,4%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 06/2021	5,7%	4,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	3,4%	3,6%	25%	2,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	37,3%	27,6%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	18,0%	22,7%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	142,7%	69,2%	50%	1,0
Gesamtscore				3,1
Ø Bruttorendite 2021				4,3%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Aschaffenburg	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	14,4%	12,6%
Eigentumsquote	37,2%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	44,1 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	87,3%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,7	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	89,0	87,0

Kennzahl	Aschaffenburg	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	6	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	4.572 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.214 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	7,91	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	3,08	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,43	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Aschaffenburg	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,82	9,89	7,42	8,20	7,58
30%	9,38	11,29	8,57	9,75	9,04
50% (Median)	10,45	11,92	9,60	10,97	10,00
70%	11,74	12,79	10,39	12,11	11,47
90%	13,73	14,66	12,28	17,65	13,16

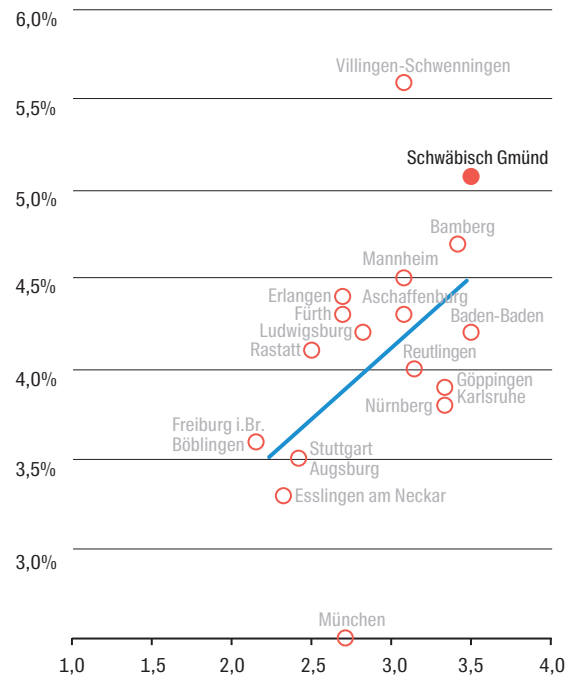
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Aschaffenburg	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.990 €	86,3%	103,6%
30%	4.572 €	194,8%	235,2%
50% (Median)	4.572 €	142,7%	170,2%
70%	4.572 €	102,4%	159,2%
90%	-	-	-

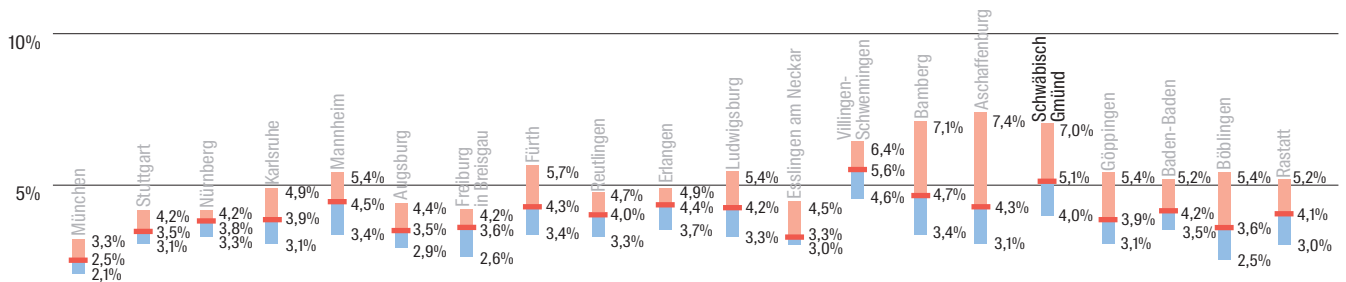
Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	104,6%	100,1%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	3,3%	4,4%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	2,6%	2,4%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,7%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	104,5%	68,1%	20%	5,0
Leerstand 2019	1,5%	1,1%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	20,7%	25,5%	10%	1,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	98,6	106,9	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	8,4%	7,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 06/2021	3,3%	4,8%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	-1,8%	3,6%	25%	5,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	19,4%	27,6%	10%	4,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	27,9%	22,7%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	50,6%	69,2%	50%	4,0
Gesamtscore				3,5
Ø Bruttorendite 2021				5,1%

Schwäbisch Gmünd



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Schw. Gmünd	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,8%	12,6%
Eigentumsquote	52,2%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	42,3 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	45,4%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	7,0	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	117,9	87,0

Kennzahl	Schw. Gmünd	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	18	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.721 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.916 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,81	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,66	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,30	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

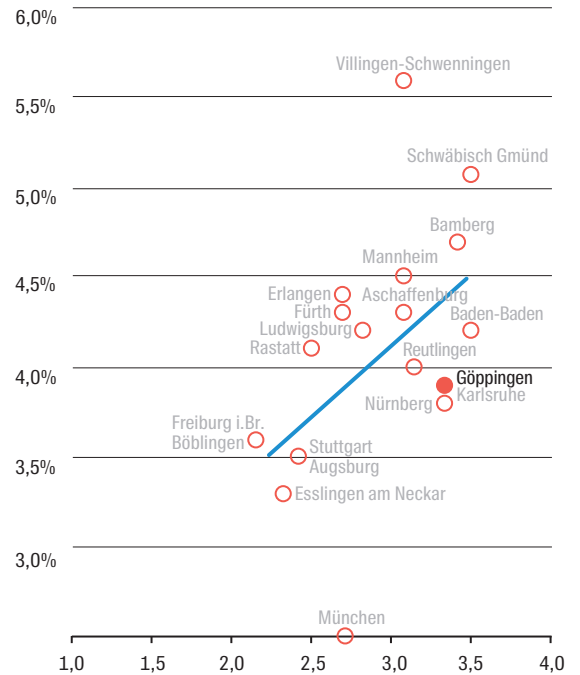
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Schw. Gmünd	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,24	8,65	7,23	7,94	7,28
30%	8,41	10,00	8,25	9,59	8,16
50% (Median)	9,64	11,03	9,07	11,06	9,25
70%	11,21	12,04	10,98	13,73	10,00
90%	17,64	14,73	19,26	21,29	12,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Schwäbisch Gm.	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.856 €	48,5%	260,9%
30%	2.283 €	39,6%	169,8%
50% (Median)	2.721 €	50,6%	149,6%
70%	2.923 €	46,2%	128,8%
90%	3.464 €	-5,0%	151,9%

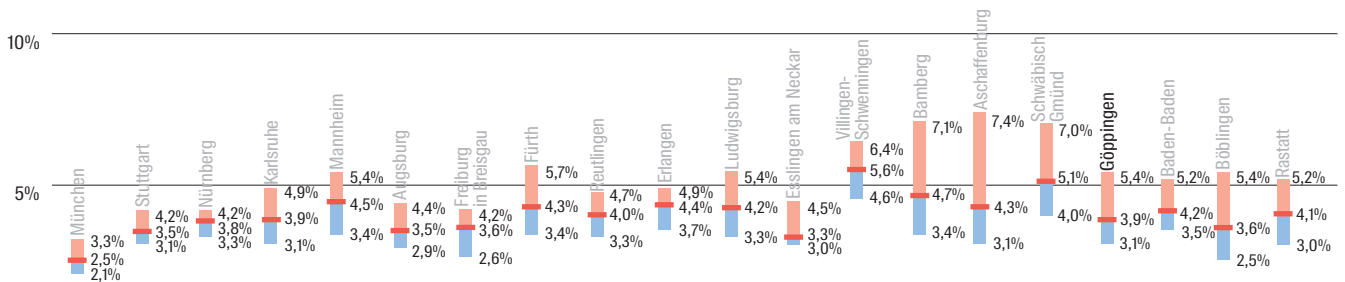
Göppingen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	99,4%	100,1%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	3,5%	4,4%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	3,1%	2,4%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,6%	0,7%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	79,9%	68,1%	20%	5,0
Leerstand 2019	1,7%	1,1%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	22,4%	25,5%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	101,9	106,9	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	8,3%	7,4%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 06/2021	4,4%	4,8%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	-0,2%	3,6%	25%	4,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	26,8%	27,6%	10%	3,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	28,4%	22,7%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	22,5%	69,2%	50%	5,0
Gesamtscore				3,3
Ø Bruttorendite 2021				3,9%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Göppingen	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,0%	12,6%
Eigentumsquote	49,0%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	41,1 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	80,5%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,2	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	83,1	87,0

Kennzahl	Göppingen	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	11	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.856 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.306 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,79	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-0,45	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,29	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

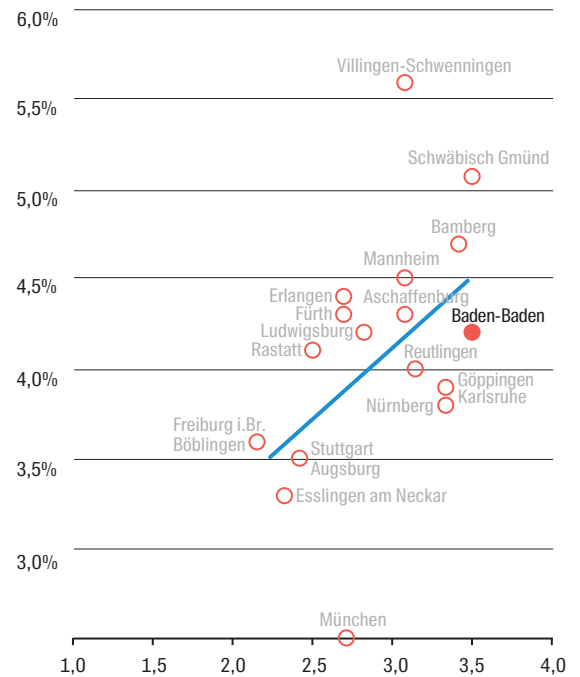
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Göppingen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,42	8,75	7,96	8,04	8,49
30%	9,10	9,77	8,89	9,17	9,01
50% (Median)	10,24	10,86	9,60	10,47	9,75
70%	11,36	11,98	10,79	12,00	11,11
90%	14,21	14,25	13,31	16,06	12,40

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Göppingen	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.607 €	52,1%	125,5%
30%	1.676 €	18,5%	281,0%
50% (Median)	1.856 €	22,5%	71,9%
70%	3.493 €	89,3%	184,1%
90%	4.403 €	71,3%	141,7%

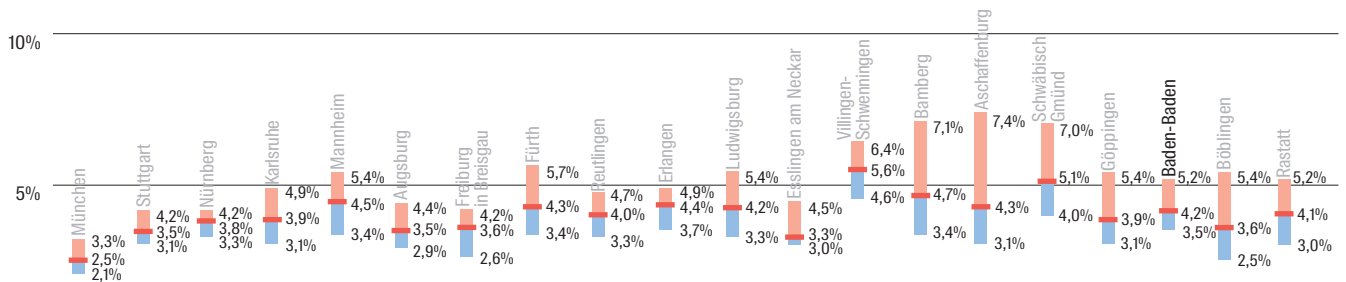
Baden-Baden

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	109,1%	100,1%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	3,5%	4,4%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,8%	2,4%	15%	4,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,6%	0,7%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	82,6%	68,1%	20%	5,0
Leerstand 2019	1,4%	1,1%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	20,6%	25,5%	10%	1,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	116,7	106,9	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	9,7%	7,4%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 06/2021	5,5%	4,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	2,2%	3,6%	25%	3,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	31,9%	27,6%	10%	2,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	17,2%	22,7%	50%	5,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	67,2%	69,2%	50%	2,0
Gesamtscore				3,5
Ø Bruttorendite 2021				4,2%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Baden-Baden	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,6%	12,6%
Eigentumsquote	44,3%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	51,6 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	75,0%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,4	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	108,0	87,0

Kennzahl	Baden-Baden	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	14	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.120 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.150 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,90	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-0,26	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,56	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

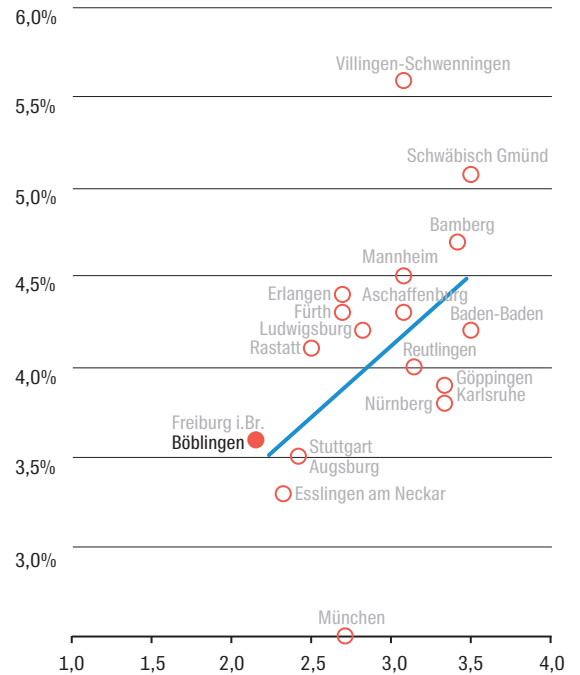
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Baden-Baden	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,89	9,49	7,78	8,23	7,68
30%	9,45	10,47	9,33	9,86	9,11
50% (Median)	10,60	11,11	10,30	11,00	10,16
70%	12,00	12,37	11,88	12,23	11,36
90%	15,63	14,87	15,63	16,15	14,47

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Baden-Baden	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.766 €	41,6%	73,6%
30%	2.729 €	68,0%	120,8%
50% (Median)	3.120 €	67,2%	110,7%
70%	3.392 €	44,5%	61,5%
90%	6.626 €	70,1%	112,0%

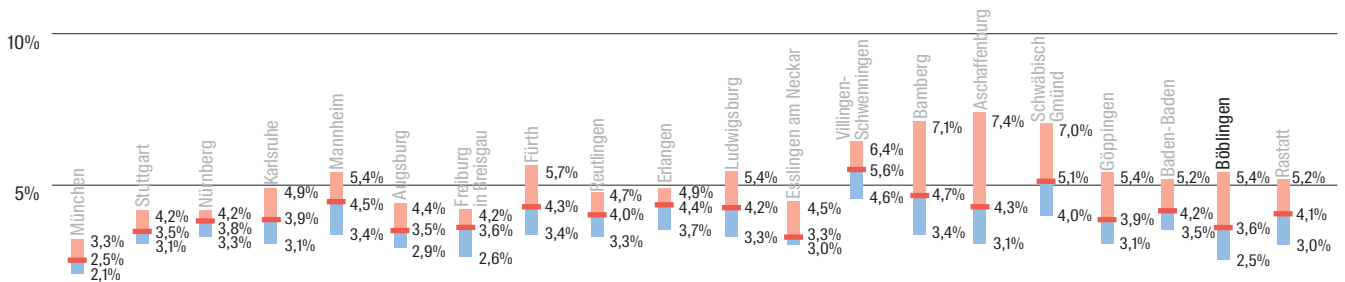
Böblingen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	103,7%	100,1%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	5,9%	4,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	7,6%	2,4%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,9%	0,7%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	66,2%	68,1%	20%	3,0
Leerstand 2019	1,4%	1,1%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	22,9%	25,5%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	119,2	106,9	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	7,8%	7,4%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 06/2021	3,6%	4,8%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	23,0%	3,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	42,8%	27,6%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	21,4%	22,7%	50%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	75,2%	69,2%	50%	1,0
Gesamtscore				2,2
Ø Bruttorendite 2021				3,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Böblingen	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	17,3%	12,6%
Eigentumsquote	50,2%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	42,6 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	81,3%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,6	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	88,7	87,0

Kennzahl	Böblingen	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	8	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	4.812 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.423 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,52	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	3,56	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,37	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Böblingen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	10,36	12,17	9,73	10,97	10,00
30%	11,90	12,99	11,10	12,50	11,54
50% (Median)	13,16	14,28	11,85	14,64	12,50
70%	15,09	15,94	12,54	18,00	14,02
90%	21,74	28,16	14,89	30,83	16,67

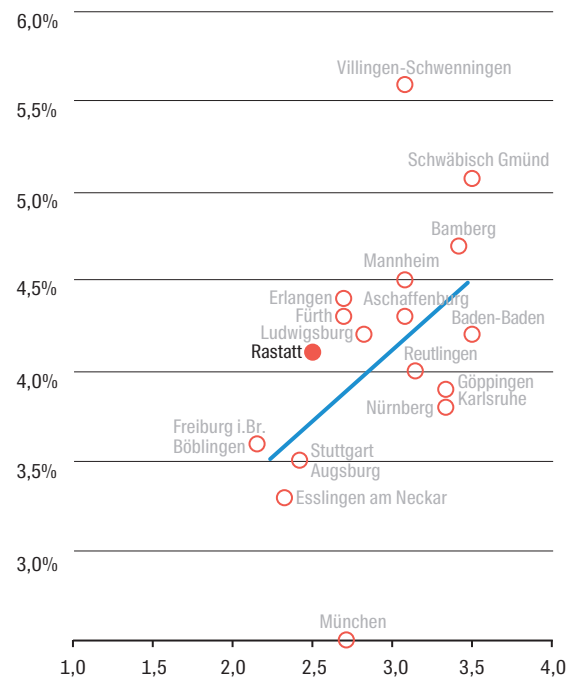
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Böblingen	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	4.313 €	167,1%	347,0%
30%	4.508 €	151,8%	240,0%
50% (Median)	4.812 €	75,2%	167,7%
70%	7.645 €	169,7%	254,4%
90%	-	-	-

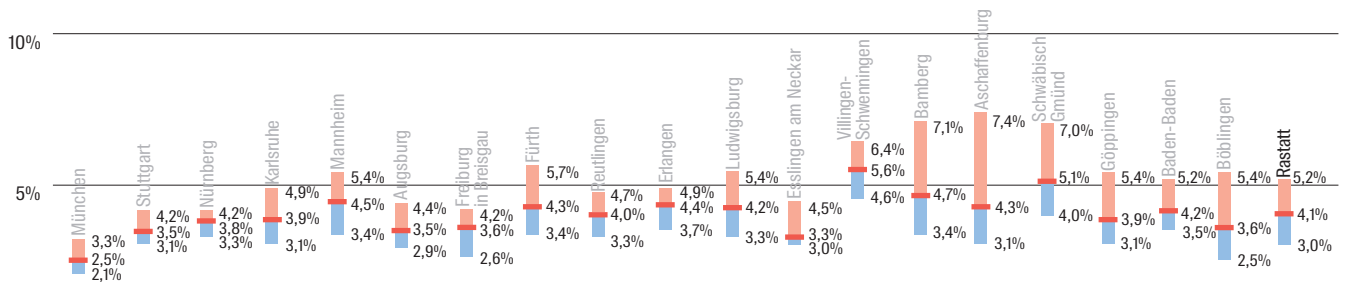
Rastatt

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Süd-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	95,5%	100,1%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2015–2020	4,9%	4,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	4,2%	2,4%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	1,2%	0,7%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	74,1%	68,1%	20%	4,0
Leerstand 2019	2,3%	1,1%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2020	25,4%	25,5%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	95,0	106,9	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	6,9%	7,4%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 06/2021	3,7%	4,8%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	1,3%	3,6%	25%	4,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	29,2%	27,6%	10%	2,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	32,8%	22,7%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	88,0%	69,2%	50%	1,0
Gesamtscore				2,5
Ø Bruttorendite 2021				4,1%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Rastatt	Ø Süd-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	13,4%	12,6%
Eigentumsquote	46,0%	31,9%
Wohnfläche pro Kopf	41,9 qm	41,3 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	74,5%	80,8%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,6	12,2
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	97,7	87,0

Kennzahl	Rastatt	Ø Süd-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	7	38
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.966 €	3.721 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.395 €	4.524 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,68	3,22
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,98	1,06
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,21	0,34

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Rastatt	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,60	2,00	6,83	8,19	7,07
30%	9,17	10,00	8,22	9,89	9,00
50% (Median)	10,24	11,25	8,73	11,30	10,14
70%	12,06	12,57	9,68	12,71	11,85
90%	13,17	14,00	11,29	20,00	12,55

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Rastatt	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.735 €	156,4%	290,4%
30%	2.679 €	114,3%	243,3%
50% (Median)	2.966 €	88,0%	200,9%
70%	2.977 €	60,2%	143,0%
90%	-	-	-

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. Aufgrund der ständigen Weiterentwicklung in unseren Datenprozessen und Auswertungsmethodik sind die Inserate-Daten nicht zwingend mit den Vorjahren vergleichbar. 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, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 300-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, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 23 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister und Andreas Pörschke.

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

W&P Immobilienberatung GmbH

c/o. Signature by Regus Königsallee 61
40215 Düsseldorf

www.wuestpartner.com/de