

Westdeutsche Wohnungsmärkte

Daten 2021 & Perspektiven



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

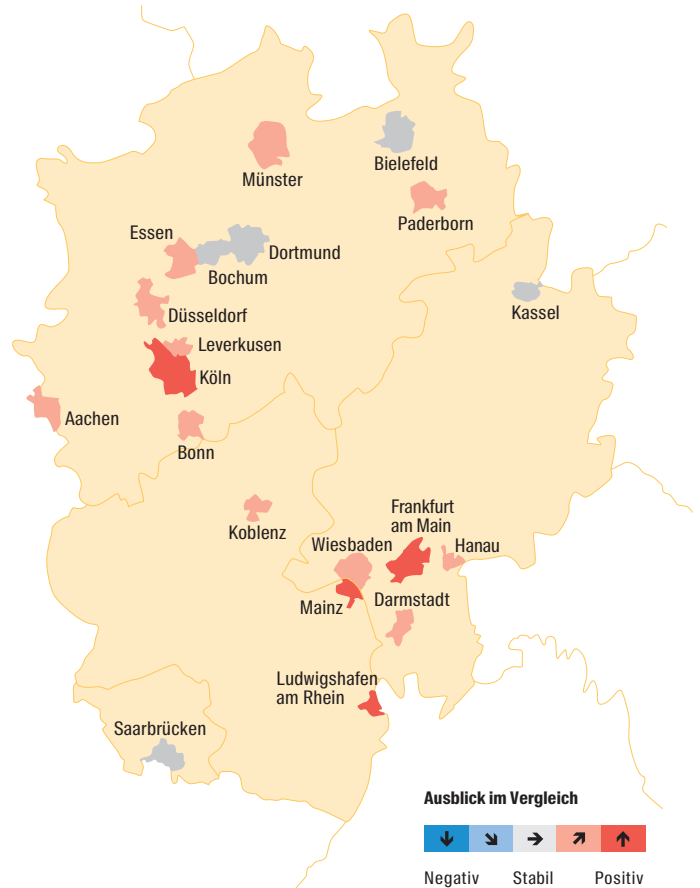
Inhalt

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

Demografische Situation in westdeutschen Städten zweigeteilt

- Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum seit 2016 in über der Hälfte der untersuchten Städte
- Sehr ausgeprägtes Bevölkerungswachstum von mehr als 4 Prozent in Hanau, Frankfurt am Main und Ludwigshafen am Rhein
- Wachstum vor allem hervorgerufen durch Zuwanderung → Trend der Urbanisierung hält an
- Nahezu kein Bevölkerungswachstum in den Städten des Ruhrgebiets (beispielsweise Essen, Dortmund und Bochum)
- Pendlersalden in allen westdeutschen Städten positiv
- Höchste Wanderungsgewinne in Bezug auf die Gesamteinwohnerzahl in Ludwigshafen am Rhein und Frankfurt am Main
- Durchschnittliche Haushaltsgröße variiert von 1,7 Personen in Aachen bzw. Saarbrücken bis 2,1 Personen in Paderborn und Hanau → Trend zu kleineren Haushalten besteht fort
- Demografische Tendenz für die Städte im Ruhrgebiet und daran angrenzend eher rückläufig; außerhalb des Ruhrgebiets weiterhin stabiles Bevölkerungswachstum

Demografie West-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



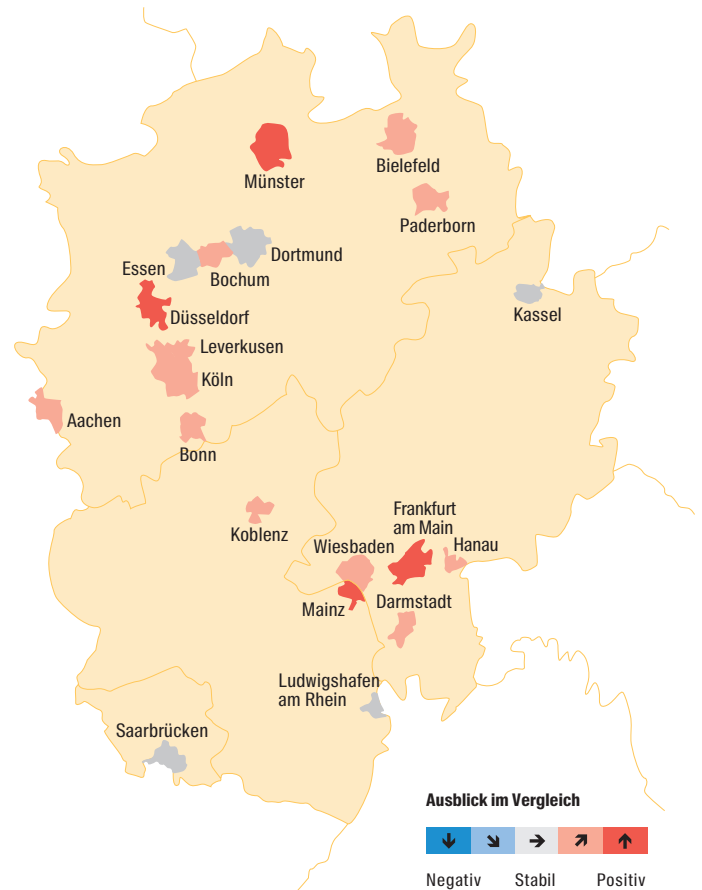
	Einwohner 2021	Δ Einwohner seit 2016	Ø Wanderungssaldo (in % d.Bev.)	Pendlersaldo 2020 Ein-/Auspendler	Haushalte 01/2021	Ø Haushaltsgröße (Personen) 01/2021	Ausblick Demografie
Bevölkerung							
Deutschland	83.155.031	1,2%	-	-	41.313.876	2,01	→
Düsseldorf	620.523	1,4%	0,09%	177.455	343.001	1,81	↗
Essen	582.415	0,0%	0,13%	47.062	299.460	1,94	↗
Bonn	330.579	3,7%	0,40%	58.764	171.251	1,93	↗
Köln	1.083.498	2,2%	0,00%	155.485	583.591	1,86	↑
Leverkusen	163.905	0,3%	0,22%	1.162	82.434	1,99	↗
Aachen	248.878	1,2%	0,42%	42.429	143.238	1,74	↗
Münster	316.403	2,1%	0,11%	53.992	173.290	1,83	↗
Bielefeld	333.509	0,1%	0,20%	30.518	168.069	1,98	→
Paderborn	151.864	2,5%	0,48%	15.742	72.758	2,09	↗
Bochum	364.454	-0,1%	0,23%	4.549	191.828	1,90	→
Dortmund	587.696	0,3%	0,16%	30.180	307.151	1,91	→
Frankfurt am Main	764.104	4,3%	0,32%	286.078	405.667	1,88	↑
Wiesbaden	278.609	0,9%	-0,16%	27.742	143.211	1,95	↗
Hanau	97.137	4,9%	0,45%	9.249	46.563	2,09	↗
Kassel	201.048	1,5%	0,07%	37.204	109.194	1,84	→
Darmstadt	159.174	2,5%	0,04%	42.111	80.901	1,97	↗
Koblenz	113.388	0,7%	0,15%	33.399	62.871	1,80	↗
Ludwigshafen a. R.	172.557	4,8%	0,78%	35.493	85.702	2,01	↑
Mainz	217.123	3,5%	0,25%	28.513	112.932	1,92	↑
Saarbrücken	179.349	0,7%	0,02%	48.403	102.921	1,74	→

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BA Statistik, GfK, eigene Daten und Berechnungen

Rhein-Main-Region garantiert wirtschaftlichen Erfolg

- Weiterhin stabiles Beschäftigungswachstum in ganz Deutschland (+3,6 Prozent)
- Überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum in Frankfurt am Main, Dortmund und Münster (jeweils über 6 Prozent)
- Hanau als einzige Stadt in der Untersuchung mit sinkender Beschäftigtenzahl
- Erwartungsgemäß hoher Pendleranteil in Frankfurt am Main; aber auch in anderen wirtschaftlich attraktiven Städten, wie Düsseldorf, Darmstadt und Kassel
- Kaufkraftindex in Frankfurt am Main, Düsseldorf und Bonn deutlich über dem Durchschnitt
- Kaufkraftwachstum in fast allen untersuchten Städten verhaltener als im Durchschnitt → kaum Wachstum aufgrund des allgemein hohen Niveaus
- Wohnkostenbelastungsquote in allen westdeutschen Städten über dem deutschen Schnitt von 20,0 Prozent → höchste Quoten in Frankfurt am Main (31,5 Prozent) und Köln (29,1 Prozent)

Wirtschaftskraft West-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



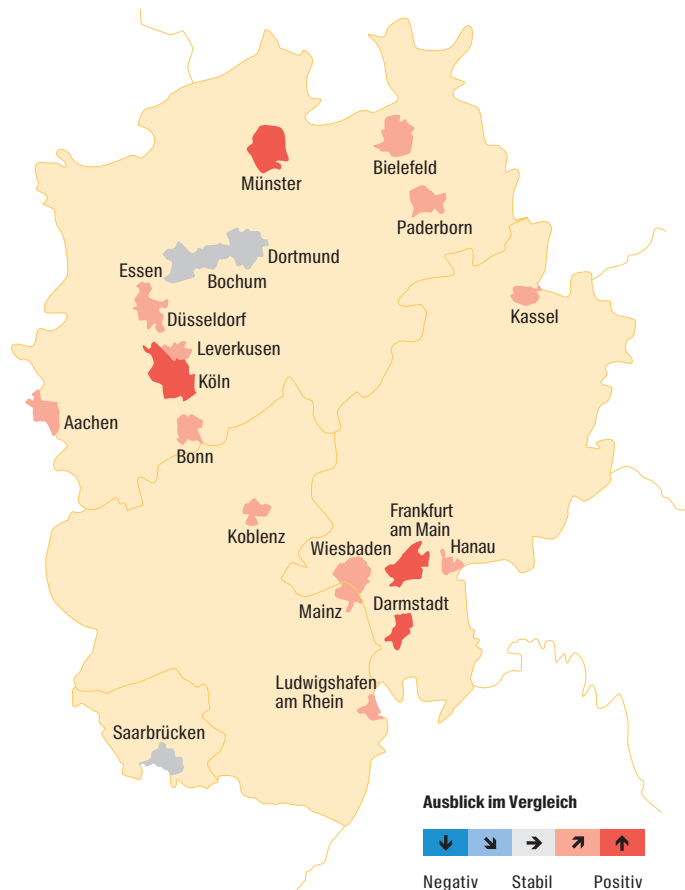
Wirtschaftskraft	SVP Beschäftigte (A0) 06/2020	Δ SVP seit 06/2017	Pendlersaldo in % der SVP	Arbeitslosenquote 06/2021	Kaufkraft-Index pro Person 2021	Δ Kaufkraft pro Person seit 2016	Ø Wohnkosten- belastungsquote	Ausblick Wirtschaftskraft
Deutschland	33.322.952	3,6%	–	5,7%	100,0	8,0%	20,0%	→
Düsseldorf	429.514	5,0%	41,3%	7,9%	116,0	5,0%	25,2%	↑
Essen	254.124	5,6%	18,5%	10,8%	95,4	4,3%	20,9%	→
Bonn	179.903	3,7%	32,7%	7,8%	110,0	5,6%	24,4%	↗
Köln	579.638	4,7%	26,8%	9,5%	105,0	4,5%	29,1%	↗
Leverkusen	64.221	2,7%	1,8%	7,8%	102,9	6,5%	21,5%	↗
Aachen	134.929	4,5%	31,4%	7,8%*	94,4	8,2%	27,4%	↗
Münster	174.761	6,1%	30,9%	5,0%	101,5	1,1%	28,4%	↑
Bielefeld	158.906	5,1%	19,2%	8,9%	93,2	5,3%	22,2%	↗
Paderborn	74.882	1,5%	21,0%	5,4%*	94,3	8,3%	20,4%	↗
Bochum	137.386	5,6%	3,3%	9,2%	93,6	6,1%	21,1%	↗
Dortmund	246.840	6,6%	12,2%	11,6%	91,3	6,5%	22,3%	→
Frankfurt am Main	602.197	6,6%	47,5%	6,6%	111,6	4,5%	31,5%	↑
Wiesbaden	137.586	2,6%	20,2%	7,5%	109,2	5,2%	24,1%	↗
Hanau	46.337	-2,2%	20,0%	4,9%*	94,2	4,2%	24,3%	↗
Kassel	111.411	1,4%	33,4%	8,2%	91,8	5,8%	23,7%	→
Darmstadt	105.790	4,7%	39,8%	5,7%	106,2	4,9%	27,1%	↗
Koblenz	75.148	3,3%	44,4%	6,5%	97,1	3,8%	24,5%	↗
Ludwigshafen a. R.	103.274	1,2%	34,4%	9,7%	91,5	7,0%	24,3%	→
Mainz	116.057	4,0%	24,6%	5,8%	106,4	4,6%	27,3%	↑
Saarbrücken	111.931	0,1%	43,2%	9,7%*	91,6	4,3%	24,1%	→

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

Sehr angespannte Wohnungsmärkte aufgrund niedriger Leerstandsquote

- Durchschnittliche Wohnungsgröße der westdeutschen Städte aufgrund des hohen Anteils von Mehrfamilienhäusern relativ klein
- Überdurchschnittlich kleine Wohnungen in den hochpreisigen Städten
- Anteil von Mehrfamilienhäusern zum Teil sehr deutlich über dem deutschen Durchschnitt (16,8 Prozent), z. B. in Düsseldorf (49,4 Prozent) und Frankfurt am Main (49,0 Prozent)
- Wohnungsbestand seit 2015 am stärksten gewachsen in Frankfurt am Main und Paderborn
- Anteil von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen in Wirtschaftsstandorten (Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main) und Studentenstädten (Aachen, Münster, Darmstadt) am größten
- Durchschnittliche Leerstandsquote bei 1,9 Prozent → deutlich unter dem deutschen Durchschnitt von 2,8 Prozent
- Extrem angespannte Wohnungsmärkte aufgrund sehr niedriger Leerstandsquoten von unter 1,0 Prozent in Frankfurt am Main, Münster, Darmstadt, Mainz, Köln und Bonn
- Besonders niedrige Versorgungsquote in Hanau, Aachen und Köln; relativ günstigste Versorgungsquoten in Mainz, Essen und Paderborn

Wohnungsbestand West-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



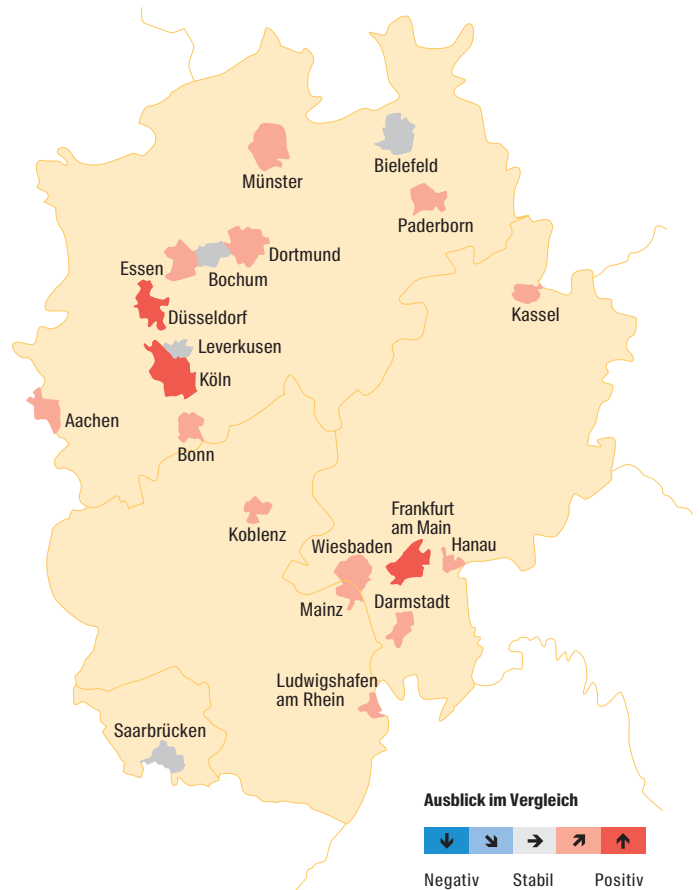
	WE insgesamt 2020	Anteil MFH an allen Wohngebäuden	Ø Wfl. in qm je Wohnung 2020	Δ WE seit 2015 in %	Anteil 1- & 2-Zi.-Wohn.	Anteil 3- & 4-Zi.-Wohn.	Anteil WE in Neubauten mit Bj. ab 2000	Eigentümerquote	Leerstandsquote 2019	Versorgungsquote (WE/HH) 2019	Ausblick Wohnungsbestand
Deutschland	42.512.771	16,8%	89,0	3,1%	12,8%	47,0%	12,4%	45,8%	2,8%	102,9%	→
Düsseldorf	347.344	49,4%	73,8	2,9%	26,7%	55,6%	9,4%	24,1%	1,3%	101,3%	↗
Essen	315.607	44,6%	75,1	1,4%	16,8%	60,5%	5,6%	27,3%	3,1%	105,4%	→
Bonn	174.076	31,4%	79,8	3,6%	24,9%	47,2%	11,9%	33,8%	0,9%	101,6%	↗
Köln	563.238	40,0%	74,5	2,3%	24,9%	54,9%	12,0%	27,4%	0,9%	96,5%	↑
Leverkusen	82.235	27,8%	82,1	1,4%	13,1%	57,3%	9,2%	35,6%	1,5%	99,8%	↗
Aachen	137.853	33,6%	73,6	2,7%	26,1%	49,1%	7,9%	27,4%	2,3%*	96,2%	↗
Münster	167.443	26,9%	81,7	4,1%	22,4%	43,9%	17,0%	32,4%	0,4%	96,6%	↑
Bielefeld	172.507	29,3%	81,5	2,3%	16,1%	52,8%	11,2%	36,5%	2,4%	102,6%	↗
Paderborn	77.095	23,4%	87,3	5,2%	15,6%	44,9%	17,9%	38,9%	3,0%*	106,0%	↗
Bochum	199.204	42,0%	75,8	0,8%	18,0%	58,7%	5,0%	30,6%	2,6%	103,8%	→
Dortmund	318.226	37,7%	76,0	1,9%	18,1%	57,9%	7,9%	28,0%	2,5%	103,6%	→
Frankfurt am Main	397.709	49,0%	71,0	5,7%	23,9%	57,2%	15,2%	20,7%	0,2%	98,0%	↑
Wiesbaden	142.410	35,1%	80,6	1,6%	15,5%	56,5%	8,5%	29,4%	1,7%	99,4%	↗
Hanau	44.770	25,6%	82,5	2,2%	15,3%	53,6%	10,1%	38,1%	2,6%*	96,1%	↗
Kassel	106.426	34,3%	76,7	1,8%	18,9%	55,5%	6,0%	28,7%	2,4%	97,5%	↗
Darmstadt	78.922	32,1%	78,2	2,6%	21,4%	51,6%	13,0%	33,5%	0,4%	97,6%	↑
Koblenz	61.850	32,7%	82,6	2,1%	13,6%	53,6%	8,2%	33,9%	3,5%	98,4%	↗
Ludwigshafen a. R.	86.161	26,6%	80,7	2,7%	18,7%	53,4%	9,0%	37,6%	1,1%	100,5%	↗
Mainz	118.332	28,2%	75,3	4,1%	23,9%	49,2%	14,8%	34,1%	0,7%	104,8%	↗
Saarbrücken	101.764	27,6%	80,9	1,6%	16,1%	52,4%	11,3%	18,4%	3,9%*	98,9%	→

* Regions-/Kreisdaten, Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusdaten, Empirica, eigene Daten und Berechnungen

Neubautätigkeit zumeist deutlich hinter dem Bedarf

- Wohnbautätigkeit in Bezug zum Bestand in Frankfurt am Main, Münster, Bonn, Mainz und Paderborn am größten
- Neubauwohnungen in Frankfurt am Main (95,7 Prozent) und Düsseldorf (91,5 Prozent) fast ausschließlich in Mehrfamilienhäusern → Anteil von sieben weiteren Städten über 80 Prozent
- Durchschnittlicher Mehrfamilienhausneubau: 13,4 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 92,8 qm pro Wohnung
- Interessant: Anteil neugebauter 1- und 2-Zimmer-Wohnungen im Mittel leicht rückgängig im Vergleich zum Vorjahr → möglicher Trend zu größeren Wohnungen
- Anteil neugebauter 1- und 2-Zimmer-Wohnungen in Bonn, Frankfurt am Main und Aachen bei knapp 50 Prozent; in Leverkusen und Ludwigshafen am Rhein unter 20 Prozent
- Anzahl der Neubauten nur im Regionalverbund Saarbrücken und in Bochum über dem rechnerischen Neubaubedarf
- Deutlich hinter dem Neubaubedarf: Kassel, Köln und Wiesbaden (alle unter 40 Prozent)

Wohnbautätigkeit West-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



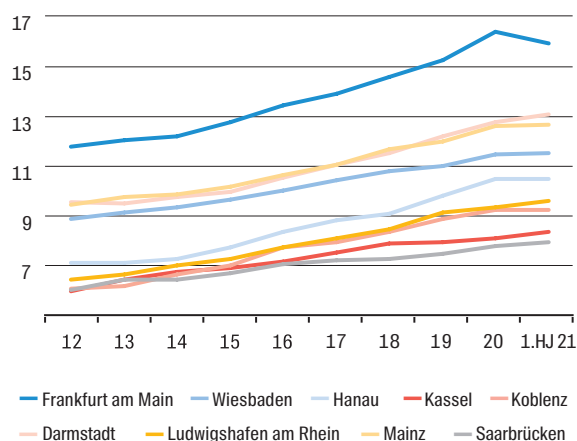
	Neubau-Wohnungen (inkl. Umbau)	Neue WE p.a. in % vom WE-Bestand	Anteil Neubau-WE in MFH	Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	Anteil Neubau mit 1 oder 2 Räumen in %	Anteil Neubau mit 3 oder 4 Räumen in %	Bedarf p.a. nächste 5 Jahre	Baufertigstellung in % vom Neubaubedarf	Ausblick Wohnbautätigkeit
Wohnbautätigkeit p.a. (im Ø letzte 3 Jahre)										
Deutschland	250.856	0,6%	58,5%	10,3	103,4	25,8%	38,7%	341.700	73,4%	→
Düsseldorf	2.032	0,6%	91,5%	17,2	85,7	36,7%	47,3%	3.144	64,6%	↑
Essen	960	0,3%	74,4%	14,0	101,8	26,4%	51,1%	1.354	70,9%	↔
Bonn	1.174	0,7%	85,5%	17,0	78,9	46,2%	32,7%	2.157	54,4%	↔
Köln	2.496	0,4%	86,3%	14,6	82,4	34,0%	45,0%	6.888	36,2%	↑
Leverkusen	285	0,3%	62,4%	11,4	106,1	11,7%	58,4%	495	57,6%	→
Aachen	733	0,5%	90,1%	24,2	75,2	45,3%	42,5%	1.551*	94,4%*	↔
Münster	1.284	0,8%	80,2%	10,2	83,9	34,9%	42,5%	2.431	52,8%	↔
Bielefeld	845	0,5%	75,1%	10,3	89,9	43,1%	35,0%	971	87,0%	→
Paderborn	571	0,7%	71,9%	8,9	96,2	26,8%	41,3%	1.724*	64,2%*	↔
Bochum	447	0,2%	72,3%	13,3	101,9	19,9%	38,2%	372	120,3%	→
Dortmund	1.343	0,4%	69,2%	10,8	100,7	26,0%	49,3%	2.320	57,9%	↔
Frankfurt am Main	3.744	0,9%	95,7%	16,7	81,7	45,9%	44,7%	5.583	67,1%	↑
Wiesbaden	460	0,3%	84,7%	8,4	98,2	33,2%	41,0%	1.291	35,6%	↔
Hanau	250	0,6%	66,4%	10,8	109,3	21,9%	50,3%	2.078*	50,2%*	↔
Kassel	320	0,3%	77,9%	8,1	92,5	29,3%	56,1%	738	43,3%	↔
Darmstadt	385	0,5%	85,0%	13,1	89,3	38,5%	44,9%	769	50,1%	↔
Koblenz	268	0,4%	78,1%	9,4	98,1	44,7%	40,6%	418	64,1%	↔
Ludwigshafen a. R.	489	0,6%	78,8%	10,1	104,8	17,3%	55,6%	796	61,5%	↔
Mainz	789	0,7%	88,5%	26,8	72,0	32,7%	46,8%	1.381	57,1%	↔
Saarbrücken	280	0,3%	74,3%	13,6	107,9	32,5%	46,9%	304*	152,4%*	→

* Regions-/Kreisdaten, Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusdaten, IW Köln (2019), eigene Daten und Berechnungen

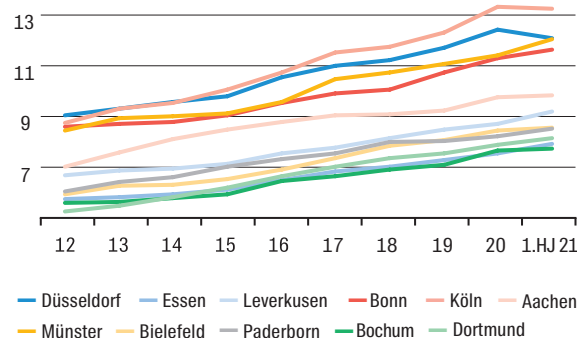
Steigende Mieten bei zuletzt geringerer Dynamik

- Mietpreisanstiege (Median) seit 2020 in Münster (+5,5 Prozent) und Leverkusen (+5,3 Prozent)
- Mietpreirückgänge (Median) seit 2020 in Düsseldorf (-2,8 Prozent) und Frankfurt am Main (-2,7 Prozent)
- Überdurchschnittlich hohe Spitzenmiete (90 Prozent-Quantil) in Frankfurt am Main (25,75 EUR/qm); dahinter Köln (21,25 EUR/qm)
- Durchschnittliche Mieten in einer Preisspanne von 7,69 EUR/qm in Bochum bis 16,03 EUR/qm in Frankfurt am Main
- Durchschnittsmieten in Neubauwohnungen (Bj. nach 2010): 12,33 EUR/qm; Altbauwohnungen knapp 2,50 EUR/qm günstiger
- 1- und 2-Zimmer-Wohnungen im Schnitt 15 Prozent teurer als 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Innerhalb von 10 Jahren starker Anstieg der Medianmieten in Koblenz (+59,7 Prozent), Kassel (+59,6 Prozent) und Dortmund (+56,4 Prozent); eher moderater Anstieg in Essen (+39,8 Prozent), Leverkusen (+39,7 Prozent), Saarbrücken (+36,8 Prozent) und Wiesbaden (+35,8 Prozent)

Entwicklung der Mieten in Hessen, Rheinland-Pfalz und in Saarbrücken (€/qm/Monat)



Entwicklung der Mieten in Nordrhein-Westfalen (€/qm/Monat)



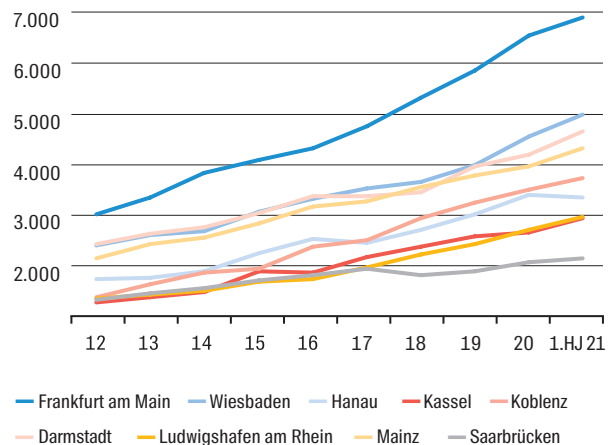
	Mieten nach Quantilen				Median-Miete Neubau (Bj. >= 2010)	Median-Miete Altbau (Bj. < 2010)	Ø-Mieten nach Zimmerzahl		Δ Median-Miete seit 10 Jahren	Ausblick Mieten
	Ø Miete	10%	50%	90%			1. & 2-Zi.-WE	3- & 4. Zi.-WE		
Mieten 1.HJ 2021 (€/qm/M.)										
Düsseldorf	13,15	9,39	12,00	18,18	14,46	11,36	12,00	11,90	44,0%	→
Essen	8,36	6,01	7,87	10,97	11,58	7,71	7,95	7,73	39,8%	↘
Bonn	12,62	8,92	11,53	17,48	13,25	10,71	12,00	10,76	44,5%	→
Köln	14,49	9,55	13,14	21,25	14,89	12,35	13,97	11,82	54,7%	↗
Leverkusen	9,84	7,59	9,13	12,05	11,72	8,78	9,55	8,77	39,7%	→
Aachen	10,21	7,50	9,78	13,29	11,89	9,48	10,00	9,09	50,0%	↘
Münster	12,29	8,64	11,96	16,67	12,93	10,81	12,17	11,18	46,5%	↑
Bielefeld	8,80	6,23	8,52	11,50	10,25	8,14	8,91	8,02	47,5%	↘
Paderborn	9,05	6,39	8,47	11,57	10,07	7,97	9,15	7,69	44,8%	→
Bochum	8,11	5,88	7,69	10,33	11,12	7,56	7,80	7,56	40,7%	↓
Dortmund	8,55	6,24	8,09	11,20	11,39	7,90	8,42	7,79	56,4%	→
Frankfurt am Main	17,50	11,69	16,03	25,75	17,24	15,31	16,67	15,17	45,7%	→
Wiesbaden	12,21	9,13	11,59	15,71	13,57	11,27	11,78	11,26	35,8%	→
Hanau	10,74	8,16	10,55	13,52	11,39	10,00	10,94	10,27	54,1%	→
Kassel	8,88	6,62	8,40	11,68	10,00	8,00	8,78	8,02	59,6%	↘
Darmstadt	14,28	10,06	13,13	19,58	15,00	12,33	14,05	12,30	46,9%	↗
Koblenz	10,56	7,15	9,29	15,00	11,11	8,90	10,00	8,60	59,7%	↘
Ludwigshafen a. R.	10,46	7,61	9,64	13,72	11,41	9,04	10,00	9,43	54,5%	→
Mainz	13,25	9,90	12,73	17,25	13,84	12,05	13,08	12,35	40,0%	→
Saarbrücken	8,36	6,10	7,98	11,00	9,42	7,80	8,50	7,42	36,8%	↓

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten

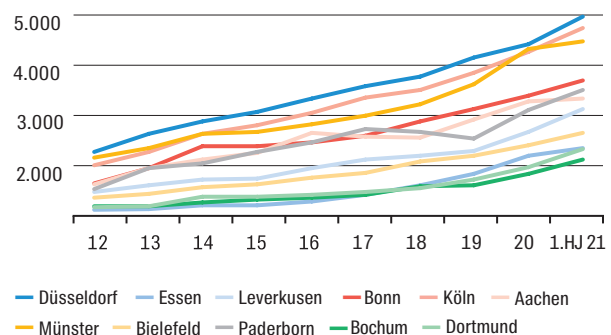
Fast überall starker Preisanstieg bei Eigentumswohnungen

- Angebotskaufpreise (Median) in etwa der Hälfte der westdeutschen Städten seit dem letzten Jahr um mehr als 10 Prozent angestiegen; Hanau mit leichtem Rückgang (-1,6 Prozent)
- Besonders hohe Spitzenkaufpreise (90 Prozent-Quantil) in Frankfurt am Main 10.460 EUR/qm und Düsseldorf 9.600 EUR/qm; am niedrigsten in Dortmund (3.812 EUR/qm)
- Durchschnittlicher Kaufpreis in einer Preisspanne von 2.031 EUR/qm in Saarbrücken bis 6.948 EUR/qm in Frankfurt am Main
- Kaufpreisunterschied zwischen Neubau- und Altbauwohnungen (Bj. vor 2010): ca. 45 Prozent
- Neubauwohnungen in Bochum, Saarbrücken und Essen nahezu doppelt teurer als Altbauwohnungen
- Durchschnittliche Quadratmeterpreise von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen nur in wenigen Städten über denen von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Innerhalb von 10 Jahren sehr starker Anstieg der Mediankaufpreise in Kassel (+180,0 Prozent) und Koblenz (+171,6 Prozent); unterdurchschnittlicher Anstieg in Bochum (+83,3 Prozent) und Saarbrücken (+84,7 Prozent)

Entwicklung der ETW-Kaufpreise in Hessen, Rheinland-Pfalz und in Saarbrücken (€/qm)



Entwicklung der ETW-Kaufpreise in Nordrhein-Westfalen (€/qm)



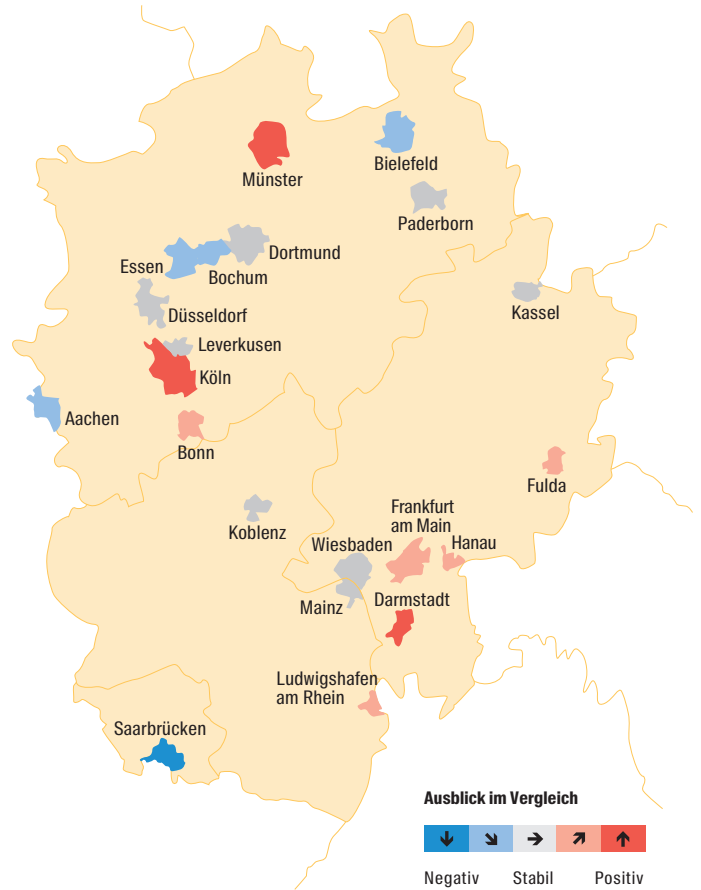
Kaufpreise ETW 1.HJ 2021(€/qm)	Ø Kaufpreis (KP)	Kaufpreise nach Quantilen			Median-KP Neubau (Bj. >= 2010)	Median-KP Altbau (Bj. < 2010)	Ø-Kaufpreise nach Zimmerzahl		Δ Median-KP seit 10 Jahren	Ausblick Kaufpreis ETW
		10%	50%	90%			1. & 2-Zi.-WE	3- & 4. Zi.-WE		
Düsseldorf	5.783	3.408	5.000	9.599	7.637	4.640	4.788	5.117	152,5%	→
Essen	2.524	1.342	2.315	4.105	4.115	2.185	2.185	2.356	118,1%	↘
Bonn	4.062	2.742	3.691	5.554	5.397	3.490	3.766	3.691	138,8%	↗
Köln	4.962	2.974	4.776	7.137	6.060	4.258	4.873	4.787	158,4%	↗
Leverkusen	3.146	1.836	3.115	4.469	3.875	2.956	2.839	3.208	112,3%	→
Aachen	3.500	2.231	3.333	4.630	4.394	3.089	3.307	3.475	135,1%	↘
Münster	4.833	2.740	4.508	7.190	5.315	4.059	4.257	4.681	155,4%	↑
Bielefeld	2.839	1.616	2.619	4.279	3.932	2.324	2.468	2.840	106,3%	↘
Paderborn	3.265	1.907	3.500	4.126	3.722	2.500	2.984	3.608	144,3%	→
Bochum	2.415	1.250	2.083	3.873	3.812	1.851	1.983	2.153	83,3%	↘
Dortmund	2.515	1.392	2.299	3.812	3.699	2.129	2.081	2.415	116,0%	→
Frankfurt am Main	7.275	4.244	6.948	10.461	8.089	5.571	7.143	6.835	159,9%	→
Wiesbaden	5.515	3.462	4.979	7.984	6.180	4.260	4.440	4.999	140,6%	→
Hanau	3.420	2.083	3.276	4.759	4.395	2.949	3.145	3.514	130,2%	↗
Kassel	2.916	1.800	2.847	4.170	3.795	2.444	2.543	2.969	180,0%	↘
Darmstadt	4.628	2.901	4.635	6.066	5.141	4.122	4.679	4.635	116,8%	↗
Koblenz	3.738	2.378	3.664	4.932	4.063	3.104	3.800	3.632	171,6%	↘
Ludwigshafen a. R.	3.027	1.664	2.887	4.164	4.032	2.750	2.750	3.000	152,6%	↗
Mainz	4.566	2.485	4.289	6.875	5.804	3.739	4.119	4.500	143,7%	→
Saarbrücken	2.339	1.200	2.031	3.995	3.696	1.881	2.216	1.989	84,7%	↘

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser bleiben stabil

- Brutto-Faktoren seit letztem Jahr weiter angestiegen; Mittelwert beträgt 23,5
- Höchste durchschnittliche Bruttofaktoren: Düsseldorf und Frankfurt am Main (je 31,3); gefolgt von Köln (28,6) und Wiesbaden (27,8)
- Niedrigster durchschnittlicher Bruttofaktor: Leverkusen mit 16,7
- Bruttofaktoren von unter 20 nur noch in drei der 20 untersuchten westdeutschen Städte
- Durchschnittlicher Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser zum Vorjahr stetig gestiegen
- Frankfurt am Main (5.427 EUR/qm) und Mainz (5.173 EUR/qm) im Durchschnitt am teuersten; vergleichsweise niedrige Durchschnittskaufpreise in Saarbrücken (1.161 EUR/qm) und Bochum (1.680 EUR/qm)
- Kurios: Spitzenkaufpreis (90 Prozent-Quantil) in Saarbrücken (1.796 EUR/qm), Kassel (2.522 EUR/qm) und Aachen (2.567 EUR/qm) günstiger als der Preis des 10 Prozent-Quantils in Frankfurt am Main (3.279 EUR/qm), Düsseldorf (3.004 EUR/qm) und Wiesbaden (2.847 EUR/qm)

Kaufpreise MFH (zur Vertiefung Stadt anklicken)



	Brutto-Faktoren			Ø KP MFH	Kaufpreise MFH (EUR/qm)					Ausblick Kaufpreis MFH	
	Ø	von	bis		10%	30%	50%	70%	90%		
Renditen											
Düsseldorf	31,3	23,8	37,0	5.033	3.004	3.565	4.264	5.206	7.864	→	
Essen	22,2	12,5	28,6	2.247	811	1.285	1.788	2.562	4.614	↘	
Bonn	25,6	18,2	29,4	3.200	825	2.188	3.035	3.902	5.443	↗	
Köln	28,6	22,2	34,5	4.064	2.396	3.339	3.721	4.389	5.441	↑	
Leverkusen	16,7	12,5	22,7	2.639	1.573	1.573	2.284	2.816	5.685	→	
Aachen	25,0	15,9	28,6	2.104	1.140	2.070	2.240	2.304	2.567	↘	
Münster	27,0	19,2	32,3	4.350	2.074	3.621	4.182	5.233	6.181	↑	
Bielefeld	19,6	16,7	23,8	2.276	1.236	1.856	2.174	2.639	3.492	↘	
Paderborn	20,0	16,4	24,4	2.707	1.754	2.212	2.441	2.603	3.527	→	
Bochum	18,2	16,7	23,8	1.680	927	1.017	1.503	1.917	3.061	↘	
Dortmund	17,9	14,3	23,3	2.119	691	1.539	1.895	2.501	3.755	→	
Frankfurt am Main	31,3	23,3	35,7	5.427	3.129	4.358	4.950	6.145	8.324	↗	
Wiesbaden	27,8	20,4	33,3	4.370	2.847	3.157	3.266	5.088	9.202	→	
Hanau	22,2	16,1	30,3	2.631	965	2.324	2.813	2.875	3.926	↗	
Kassel	20,4	14,5	24,4	1.958	779	1.627	2.019	2.252	2.522	→	
Darmstadt	26,3	22,2	30,3	3.014	654	2.843	3.219	3.352	6.253	↑	
Koblenz	21,7	15,4	26,3	2.918	2.168	2.458	2.639	3.278	4.004	→	
Ludwigshafen a. R.	20,0	14,5	23,8	2.438	1.810	2.077	2.301	2.573	3.552	↗	
Mainz	26,3	20,0	31,3	5.173	2.095	2.506	3.588	5.103	13.889	→	
Saarbrücken	21,3	17,9	23,3	1.161	578	945	1.061	1.177	1.796	↓	

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

Sinkende Bruttorenditen in westdeutschen Städten

Top-Standorte bieten attraktivstes Rendite-Risiko-Profil

Die Durchschnittsrendite aller untersuchten Städte liegt bei 4,4%. Die sichersten Investmentstandorte befinden sich unverändert in Frankfurt am Main, Köln und Münster, dicht gefolgt von Wiesbaden und Düsseldorf. In anderen Städten lassen sich weitaus höhere Bruttorenditen erzielen, die jedoch zugleich mit einem höheren Markt- und Standortrisiko einhergehen.

- Attraktives Rendite-Risikoprofil links oberhalb der Linie (z.B. Ludwigshafen am Rhein, Hanau)
- Unattraktiveres Rendite-Risikoprofil rechts unterhalb der Linie (z.B. Aachen, Essen und Saarbrücken)

Wie geht es weiter am Investmentmarkt?

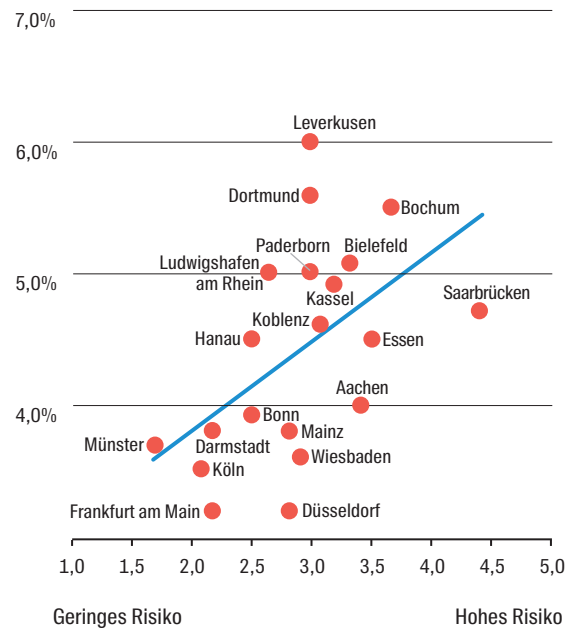
Das Geschehen am Investmentmarkt für Wohnimmobilien lässt sich durch verschiedene, konträre Strömungen beschreiben. Zum einen gibt es Argumente, die für eine zunehmende Marktspannung und einen damit verbundenen Preisanstieg sprechen: sinkende Leerstände, der hohe Bedarf an Wohnungen, der nicht gedeckt werden kann, hohe Mieten, der Anstieg der Einwohnerzahl und die zunehmende Urbanisierung. Zum anderen sprechen einige Faktoren für eine mögliche Marktentspannung u.a.: ein sehr hohes Preisniveau, staatliche Instrumente (Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen), Entspannungstendenzen bei den Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser und ökonomische Rahmenbedingungen.

Ausgewählte Preisdeterminanten für Mehrfamilienhäuser (Renditeliegenschaften)

Determinanten / allg. Einschätzungen	↑	→	↓
Niedrigzinsumfeld (aktuell)	■		
Zinswende (Ausblick)		■	
Alternative Kapitalanlagen	■		
Anlagedruck Renditeimmobilien	■		
Gesamtwirtschaftliche Situation (aktuell)		■	
Wirtschaft Ausblick		■	
Wohnungspolitik/-regulierung (Mietpreisbremse, -deckel...)			■
Trend, Dynamik Preisentwicklung		■	
Regionalwirtschaftliche Situation (aktuell)	■		
Preisniveau Wohnimmobilien / MFH			■
Mietniveau Wohnimmobilien			■
Underrent (Bestandsliegenschaft)	■		
Kaufkraftentwicklung	■		
Wohnkostenbelastungsquote		■	
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (Nachfrage)	■		
Wohnungsleerstand (aktuell) – Angebot vs. Nachfrage	■		
Neubau in % vom Bedarf (geringe Bedarfsabdeckung)	■		

Grün gekennzeichnete Determinanten sprechen für stabile bis steigende MFH-Preise, rot markierte Determinanten für zukünftig sinkende Preise von Mehrfamilienhäusern

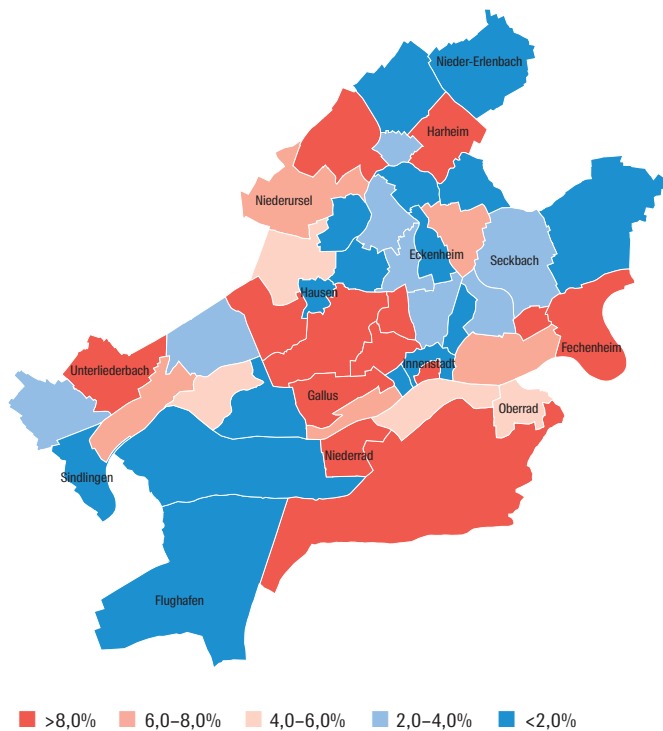
Rendite-Risiko-Profil (Ø Rendite)



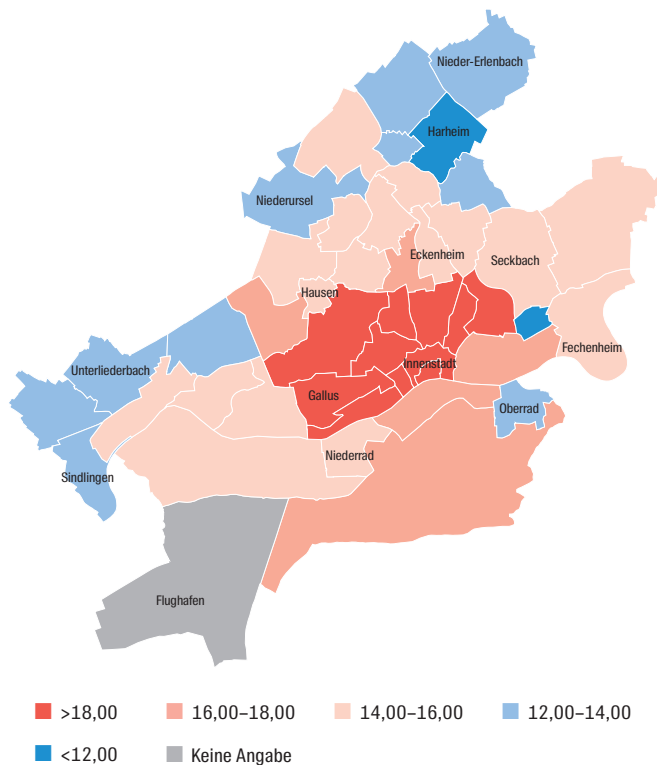
Kriterien und Gewichtung des Städte-Risiko-Scorings

	Gewicht
Markt-/Nachfragestabilität	50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	20%
Bevölkerungswachstum 2016–2021	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 2021	10%
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	25%
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	20%
Arbeitslosenquote Juni 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%

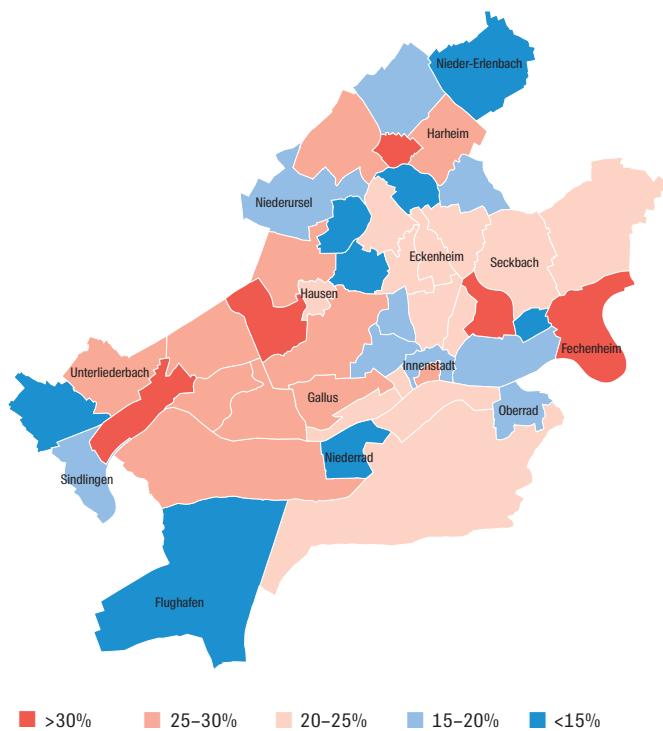
Bevölkerungsentwicklung 2016–2021



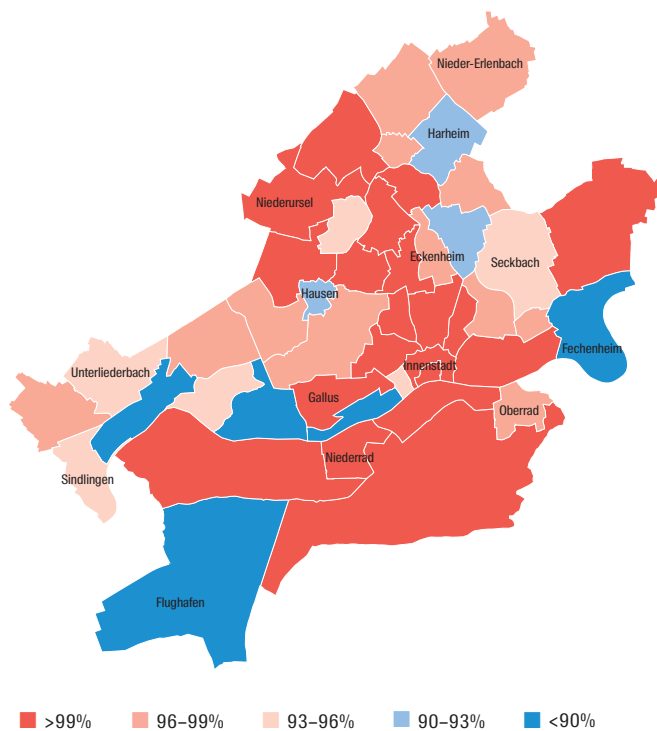
Miete 1.HJ 2021 (Ø-Miete €/qm/Monat)



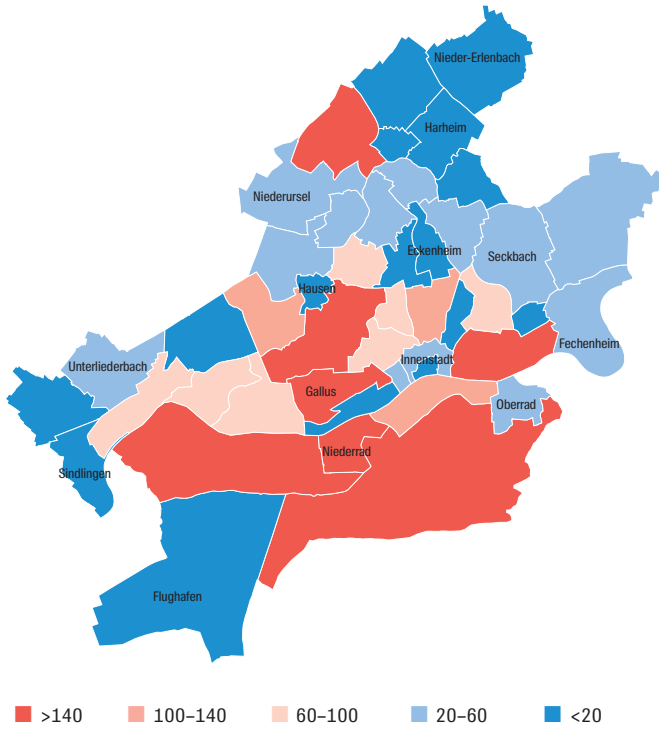
Mietpreisentwicklung 2016–1.HJ 2021



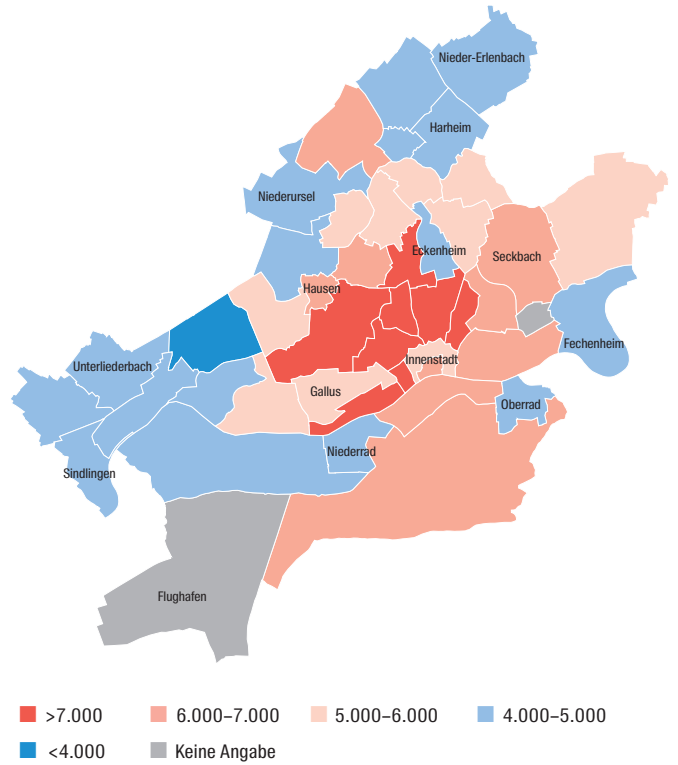
Versorgungsquote 2019 (Wohneinheiten/Haushalte)



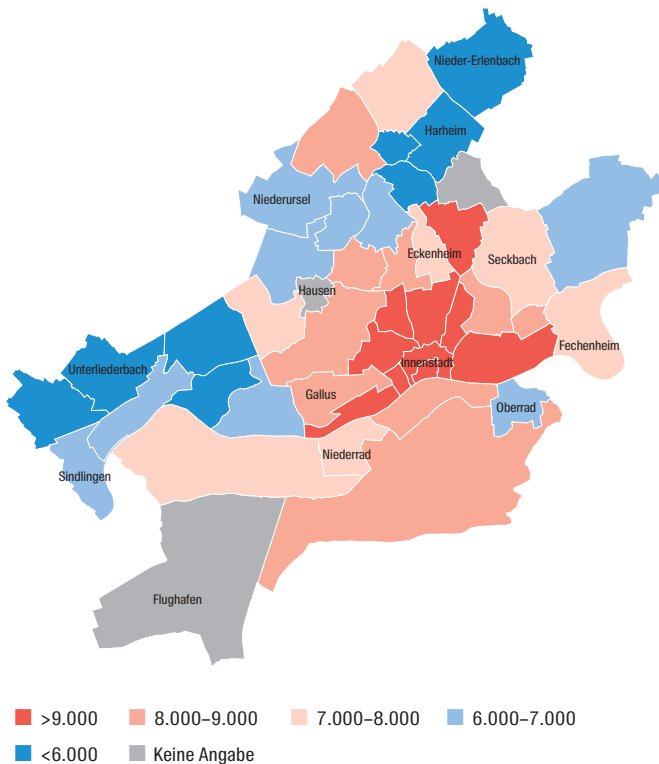
Fertigstellungen Wohneinheiten p.a. Ø (2017–2020)



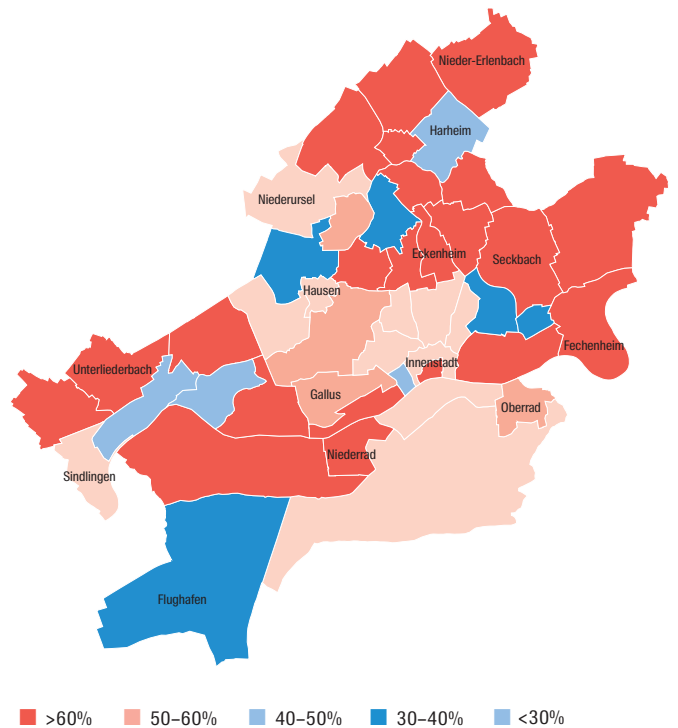
ETW Bestand Ø-Kaufpreis 1.HJ 2021 (€/qm, Baujahr < 2010)



ETW Neubau Ø-Kaufpreis 1.HJ 2021 (€/qm, Baujahr > 2010)



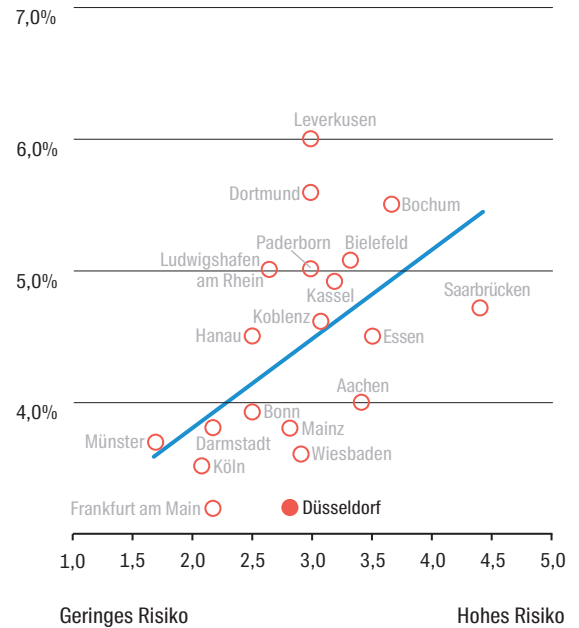
ETW Kaufpreisentwicklung 2016–1.HJ 2021



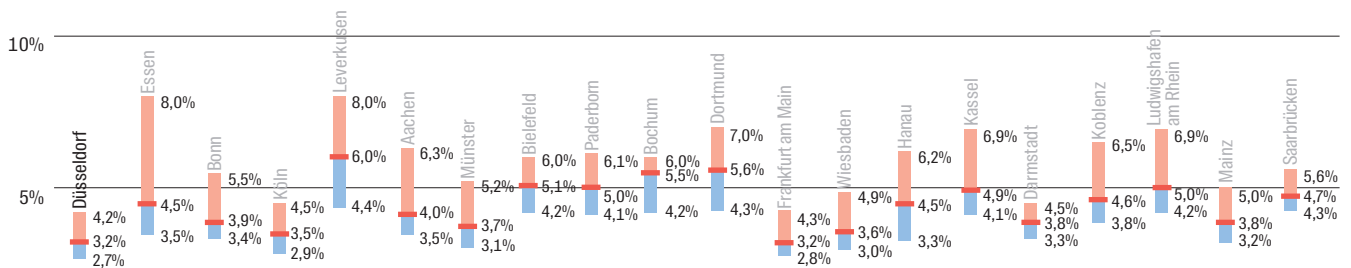
Düsseldorf

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note (1-5)
Markt-/Nachfragestabilität			50%	3,2
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	101,3%	100,2%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2016-2021	1,4%	1,9%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,9%	1,1%	15%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,6%	0,5%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	64,6%	67,1%	20%	4,0
Leerstand 2019	1,3%	1,9%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit			25%	2,3
Wohnkostenbelastung 2021	25,2%	24,7%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	116,0	99,9	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016-2021	5,0%	5,3%	20%	3,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	7,9%	7,8%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017-2020	5,0%	3,6%	25%	2,0
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2020	41,3%	27,3%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen			25%	2,5
Angebotsmietentwicklung 2016-1.HJ 2021	14,7%	19,8%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016-1.HJ 2021	81,8%	59,3%	50%	1,0
Gesamtscore				2,8
Ø Bruttorendite 2021				3,2%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Düsseldorf	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,4%	10,6%
Eigentumsquote	24,1%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	41,3 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	91,5%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	17,2	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	85,7	92,8

Kennzahl	Düsseldorf	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	77	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	4.264 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	5.000 €	3.640 €
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	5,58	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,90	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,34	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

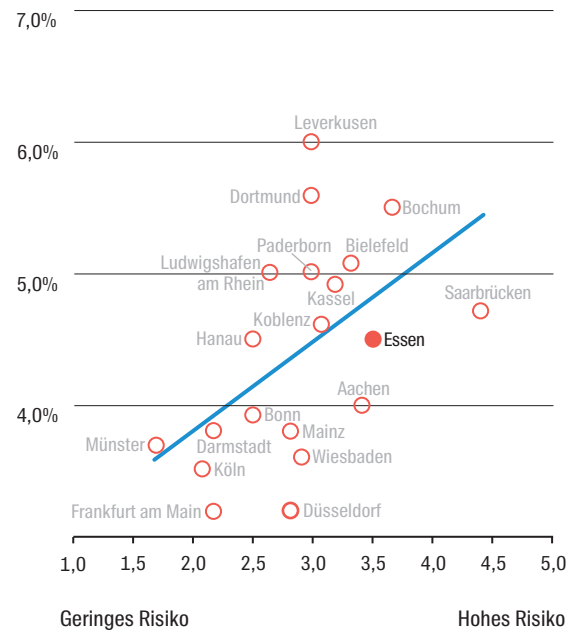
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Düsseldorf	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,39	11,30	9,23	9,45	9,32
30%	10,71	13,30	10,34	10,74	10,59
50% (Median)	12,00	14,46	11,36	12,00	11,90
70%	13,82	16,40	12,69	13,86	13,57
90%	18,18	20,56	15,56	19,13	17,30

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Düsseldorf	Δ 2016-1. HJ 2021	Δ 2011-1. HJ 2021
10%	3.004 €	90,7%	201,0%
30%	3.565 €	79,1%	175,2%
50% (Median)	4.264 €	81,8%	174,1%
70%	5.206 €	70,6%	156,8%
90%	7.864 €	61,0%	99,0%

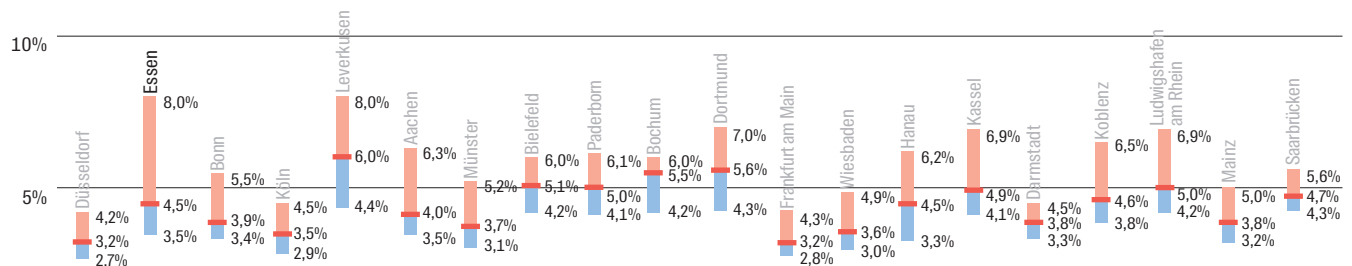
Essen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	4,8
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	105,4%	100,2%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2016–2021	0,0%	1,9%	15%	5,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,4%	1,1%	15%	4,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,3%	0,5%	10%	4,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	70,9%	67,1%	20%	5,0	
Leerstand 2019	3,1%	1,9%	20%	5,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,8
Wohnkostenbelastung 2021	20,9%	24,7%	10%	1,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	95,4	99,9	25%	3,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	4,3%	5,3%	20%	4,0	
Arbeitslosenquote Juni 2021	10,8%	7,8%	10%	5,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	5,6%	3,6%	25%	1,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	18,5%	27,3%	10%	4,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	1,5
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	21,4%	19,8%	50%	2,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	82,3%	59,3%	50%	1,0	
Gesamtscore					3,5
Ø Bruttorendite 2021					4,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Essen	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	5,6%	10,6%
Eigentumsquote	27,3%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	40,7 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	74,4%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	14,0	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	101,8	92,8

Kennzahl	Essen	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	138	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.788 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	2.315 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,85	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,23	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,20	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

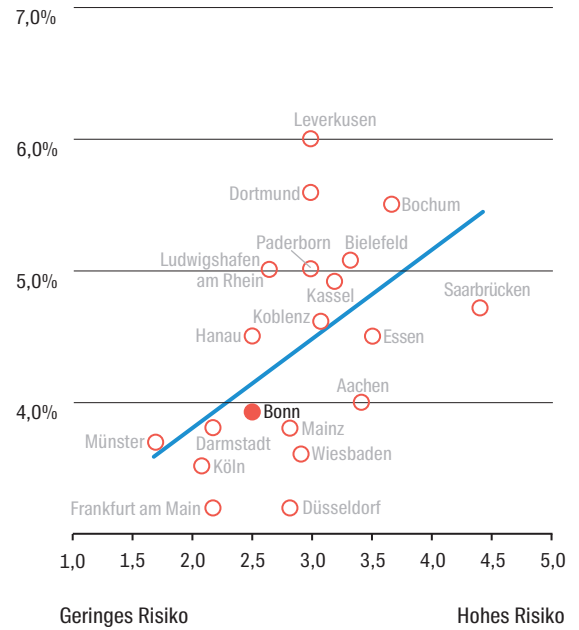
Quantil	Essen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,01	8,00	6,00	6,14	5,85
30%	7,03	10,00	7,00	7,09	6,93
50% (Median)	7,87	11,58	7,71	7,95	7,73
70%	8,79	12,90	8,53	8,83	8,60
90%	10,97	15,00	10,00	11,09	10,41

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

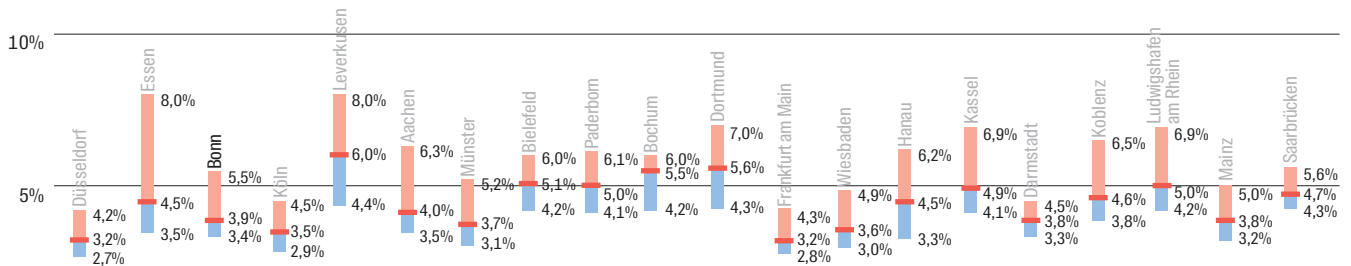
Quantil	Essen	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	811 €	52,2%	85,7%
30%	1.285 €	68,4%	111,2%
50% (Median)	1.788 €	82,3%	141,3%
70%	2.562 €	101,9%	169,9%
90%	4.614 €	92,5%	213,4%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	2,2
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	101,6%	100,2%	20%	4,0	
Bevölkerungswachstum 2016–2021	3,7%	1,9%	15%	1,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,2%	1,1%	15%	1,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,7%	0,5%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	54,4%	67,1%	20%	3,0	
Leerstand 2019	0,9%	1,9%	20%	2,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,4
Wohnkostenbelastung 2021	24,4%	24,7%	10%	4,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	110,0	99,9	25%	1,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,6%	5,3%	20%	2,0	
Arbeitslosenquote Juni 2021	7,8%	7,8%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	3,7%	3,6%	25%	3,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	32,7%	27,3%	10%	2,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	3,0
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	21,6%	19,8%	50%	2,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	34,0%	59,3%	50%	4,0	
Gesamtscore					2,5
Ø Bruttorendite 2021					3,9%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bonn	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	11,9%	10,6%
Eigentumsquote	33,8%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	42,0 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	85,5%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	17,0	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	78,9	92,8

Kennzahl	Bonn	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	34	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.035 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.691 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,58	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,14	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,26	0,29

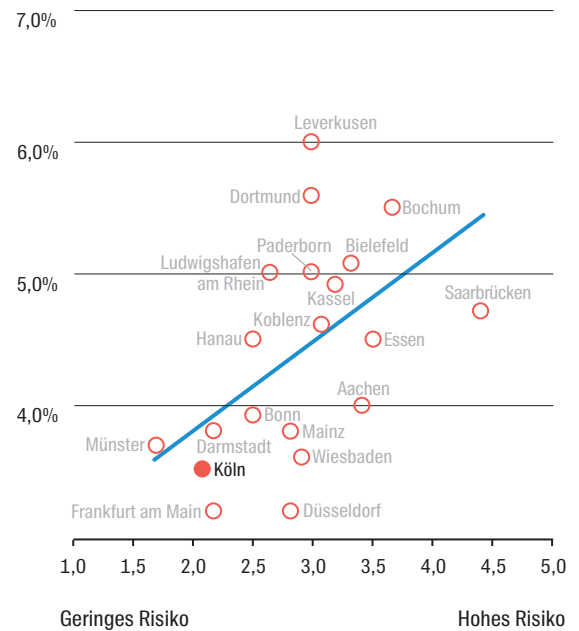
Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Bonn	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,92	10,48	8,68	9,15	8,61
30%	10,24	11,89	9,84	10,64	9,65
50% (Median)	11,53	13,25	10,71	12,00	10,76
70%	13,27	14,50	12,08	14,00	12,12
90%	17,48	18,25	15,40	18,59	15,42

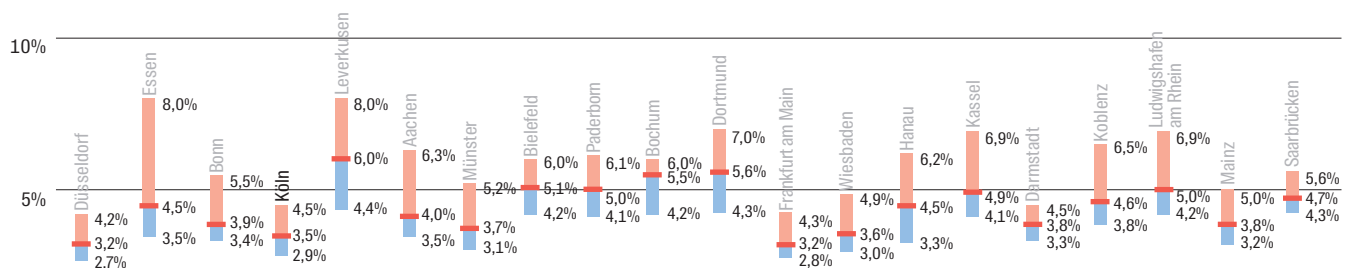
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Bonn	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	825 €	-44,5%	-18,6%
30%	2.188 €	19,4%	65,8%
50% (Median)	3.035 €	34,0%	89,6%
70%	3.902 €	42,3%	115,9%
90%	5.443 €	51,2%	111,0%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	96,5%	100,2%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	2,2%	1,9%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,2%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,5%	0,5%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	36,2%	67,1%	20%	1,0
Leerstand 2019	0,9%	1,9%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2021	29,1%	24,7%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	105,0	99,9	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	4,5%	5,3%	20%	4,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	9,5%	7,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	4,7%	3,6%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	26,8%	27,3%	10%	3,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	23,2%	19,8%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	49,3%	59,3%	50%	3,0
Gesamtscore				2,1
Ø Bruttorendite 2021				3,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Köln	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	12,0%	10,6%
Eigentumsquote	27,4%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	38,7 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	86,3%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	14,6	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	82,4	92,8

Kennzahl	Köln	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	103	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.721 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.776 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,12	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,98	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,19	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

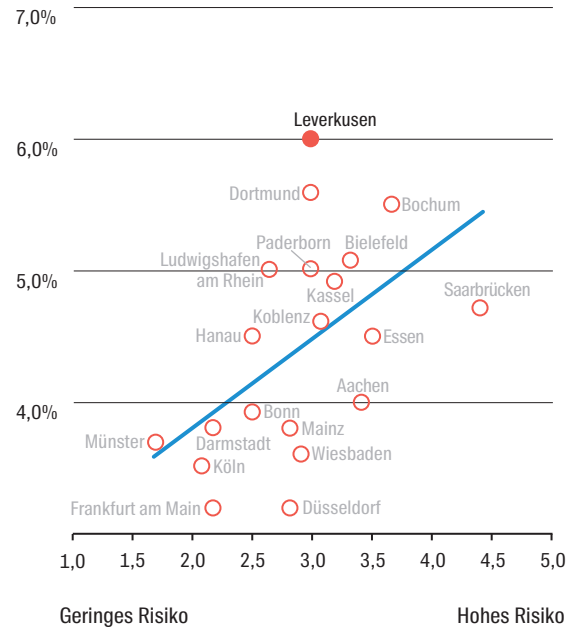
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Köln	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,55	11,01	9,32	10,00	9,00
30%	11,43	13,15	10,96	12,02	10,54
50% (Median)	13,14	14,89	12,35	13,97	11,82
70%	15,48	17,12	14,36	16,67	13,49
90%	21,25	22,76	18,75	22,92	16,90

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Köln	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.396 €	69,0%	159,2%
30%	3.339 €	75,5%	172,3%
50% (Median)	3.721 €	49,3%	145,9%
70%	4.389 €	45,2%	125,8%
90%	5.441 €	34,9%	96,8%

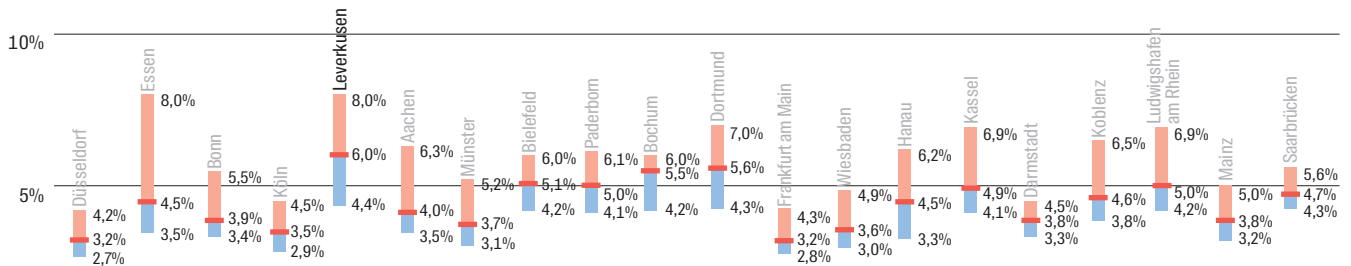
Leverkusen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,7
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	99,8%	100,2%	20%	4,0	
Bevölkerungswachstum 2016–2021	0,3%	1,9%	15%	4,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,6%	1,1%	15%	4,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,3%	0,5%	10%	5,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	57,6%	67,1%	20%	3,0	
Leerstand 2019	1,5%	1,9%	20%	3,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,6
Wohnkostenbelastung 2021	21,5%	24,7%	10%	2,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	102,9	99,9	25%	2,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	6,5%	5,3%	20%	1,0	
Arbeitslosenquote Juni 2021	7,8%	7,8%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	2,7%	3,6%	25%	3,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	1,8%	27,3%	10%	5,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	2,0
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	21,7%	19,8%	50%	2,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	53,9%	59,3%	50%	2,0	
Gesamtscore					3,0
Ø Bruttorendite 2021					6,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Leverkusen	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,2%	10,6%
Eigentumsquote	35,6%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	41,2 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	62,4%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,4	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	106,1	92,8

Kennzahl	Leverkusen	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	20	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.284 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.115 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,49	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,95	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,30	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Leverkusen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,59	9,45	7,50	7,89	7,50
30%	8,50	11,06	8,17	8,82	8,09
50% (Median)	9,13	11,72	8,78	9,55	8,77
70%	10,00	12,50	9,38	10,71	9,53
90%	12,05	14,83	10,46	13,63	11,65

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Leverkusen	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.573 €	270,4%	118,1%
30%	1.573 €	49,0%	39,4%
50% (Median)	2.284 €	53,9%	51,8%
70%	2.816 €	74,9%	64,9%
90%	5.685 €	152,7%	119,1%

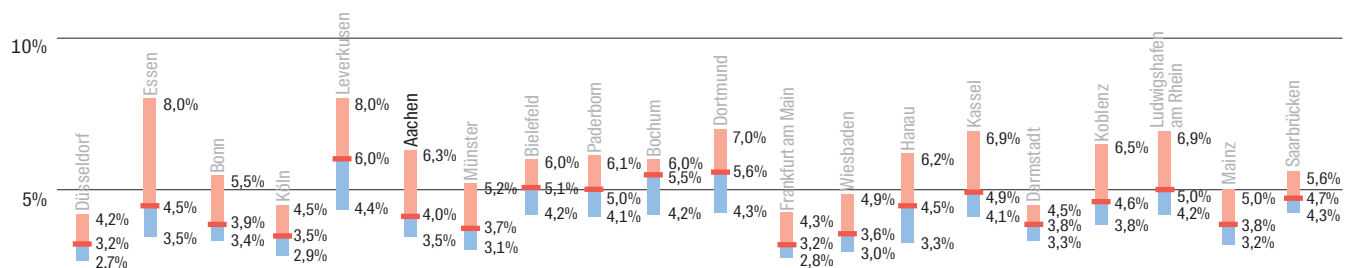
Aachen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	96,2%	100,2%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	1,2%	1,9%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,1%	1,1%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,5%	0,5%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	94,4%	67,1%	20%	5,0
Leerstand 2019	2,3%	1,9%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2021	27,4%	24,7%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	94,4	99,9	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	8,2%	5,3%	20%	1,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	7,8%	7,8%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	4,5%	3,6%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	31,4%	27,3%	10%	2,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	12,0%	19,8%	50%	5,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	29,1%	59,3%	50%	5,0
Gesamtscore				3,4
Ø Bruttorendite 2021				4,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Aachen	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	7,9%	10,6%
Eigentumsquote	27,4%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	40,8 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	90,1%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	24,2	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	75,2	92,8

Kennzahl	Aachen	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	33	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.240 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.333 €	3.640 €
Preisentwicklungsindizes		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,43	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-1,20	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,69	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Aachen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,50	9,24	7,50	7,72	7,14
30%	8,68	10,56	8,50	9,00	8,25
50% (Median)	9,78	11,89	9,48	10,00	9,09
70%	10,91	12,89	10,39	11,43	10,00
90%	13,29	15,43	12,08	14,07	11,67

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

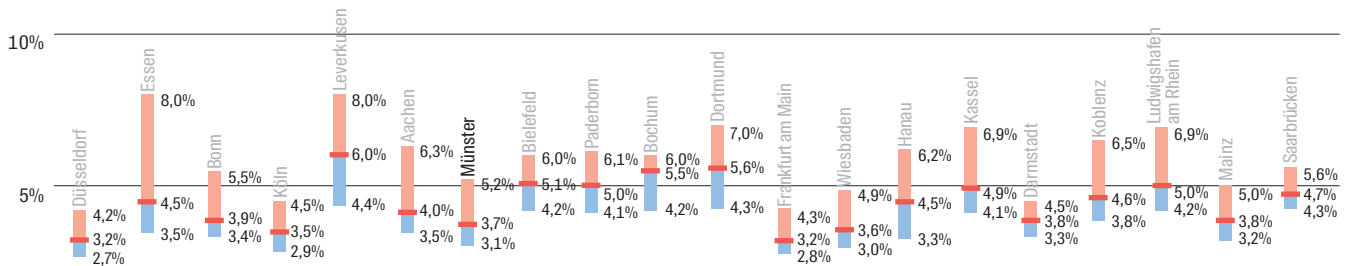
Quantil	Aachen	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.140 €	28,3%	78,8%
30%	2.070 €	42,9%	151,3%
50% (Median)	2.240 €	29,1%	107,6%
70%	2.304 €	6,0%	52,4%
90%	2.567 €	-13,5%	1,6%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	96,6%	100,2%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	2,1%	1,9%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,5%	1,1%	20%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,8%	0,5%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	52,8%	67,1%	20%	2,0
Leerstand 2019	0,4%	1,9%	20%	1,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2021	28,4%	24,7%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	101,5	99,9	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	1,1%	5,3%	20%	5,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	5,0%	7,8%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	6,1%	3,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	30,9%	27,3%	10%	2,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	25,6%	19,8%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	100,8%	59,3%	50%	1,0
Gesamtscore				1,7
Ø Bruttorendite 2021				3,7%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Münster	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	17,0%	10,6%
Eigentumsquote	32,4%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	43,2 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	80,2%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,2	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	83,9	92,8

Kennzahl	Münster	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	26	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	4.182 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.508 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,94	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,93	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,04	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Münster	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,64	10,35	8,29	9,04	8,33
30%	10,15	12,18	9,50	10,71	9,77
50% (Median)	11,96	12,93	10,81	12,17	11,18
70%	13,28	13,86	12,83	13,94	12,80
90%	16,67	16,81	16,67	17,42	14,57

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Münster	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.074 €	102,5%	332,6%
30%	3.621 €	133,2%	229,5%
50% (Median)	4.182 €	100,8%	206,0%
70%	5.233 €	73,6%	195,5%
90%	6.181 €	64,6%	148,3%

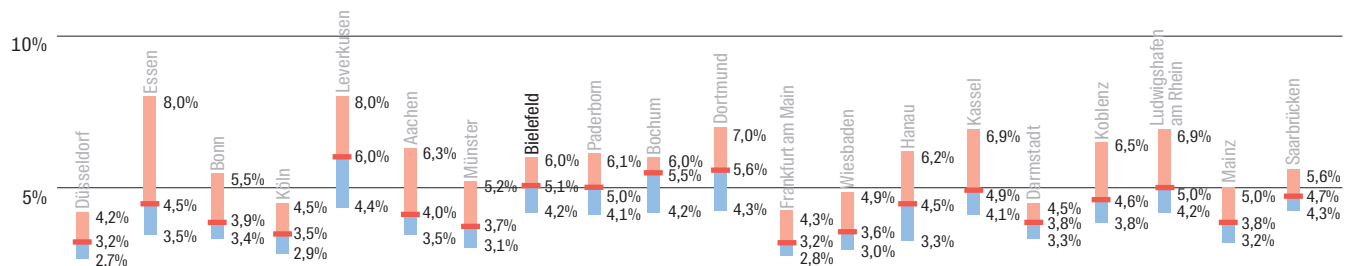
Bielefeld

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	4,3
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	102,6%	100,2%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2016–2021	0,1%	1,9%	15%	4,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,6%	1,1%	20%	4,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,5%	0,5%	10%	3,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	87,0%	67,1%	20%	5,0	
Leerstand 2019	2,4%	1,9%	20%	4,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,7
Wohnkostenbelastung 2021	22,2%	24,7%	10%	2,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	93,2	99,9	25%	4,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,3%	5,3%	20%	2,0	
Arbeitslosenquote Juni 2021	8,9%	7,8%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	5,1%	3,6%	25%	1,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	19,2%	27,3%	10%	4,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	2,0
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	23,9%	19,8%	50%	1,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	46,1%	59,3%	50%	3,0	
Gesamtscore					3,3
Ø Bruttorendite 2021					5,1%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bielefeld	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	11,2%	10,6%
Eigentumsquote	36,5%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	42,2 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	75,1%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,3	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	89,9	92,8

Kennzahl	Bielefeld	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	71	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.174 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	2.619 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,92	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,16	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,22	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Bielefeld	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,23	7,10	6,01	6,36	6,06
30%	7,53	9,22	7,26	7,99	7,22
50% (Median)	8,52	10,25	8,14	8,91	8,02
70%	9,47	11,05	8,84	10,14	8,77
90%	11,50	12,82	10,40	12,10	10,26

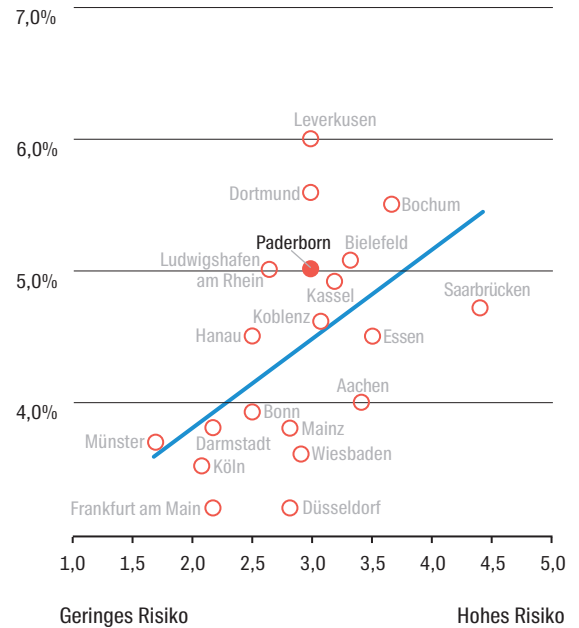
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Bielefeld	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.236 €	52,4%	106,6%
30%	1.856 €	58,8%	132,2%
50% (Median)	2.174 €	46,1%	134,6%
70%	2.639 €	53,3%	130,3%
90%	3.492 €	44,2%	119,9%

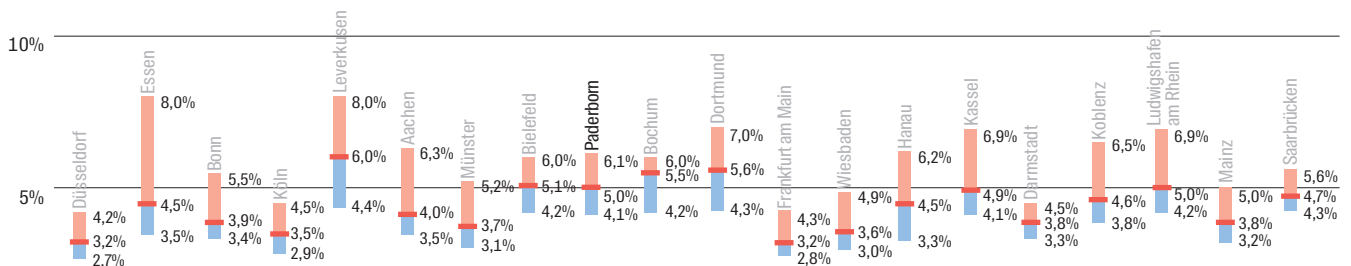
Paderborn

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,2
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	106,0%	100,2%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2016–2021	2,5%	1,9%	15%	1,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	2,2%	1,1%	20%	1,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	1,0%	0,5%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	64,2%	67,1%	20%	4,0	
Leerstand 2019	3,0%	1,9%	20%	5,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,6
Wohnkostenbelastung 2021	20,4%	24,7%	10%	1,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	94,3	99,9	25%	3,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	8,3%	5,3%	20%	1,0	
Arbeitslosenquote Juni 2021	5,4%	7,8%	10%	2,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	1,5%	3,6%	25%	4,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	21,0%	27,3%	10%	3,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	3,0
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	16,1%	19,8%	50%	4,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	64,0%	59,3%	50%	2,0	
Gesamtscore					3,0
Ø Bruttorendite 2021					5,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Paderborn	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	17,9%	10,6%
Eigentumsquote	38,9%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	44,3 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	71,9%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	8,9	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	96,2	92,8

Kennzahl	Paderborn	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	28	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.441 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.500 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,97	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,00	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,51	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

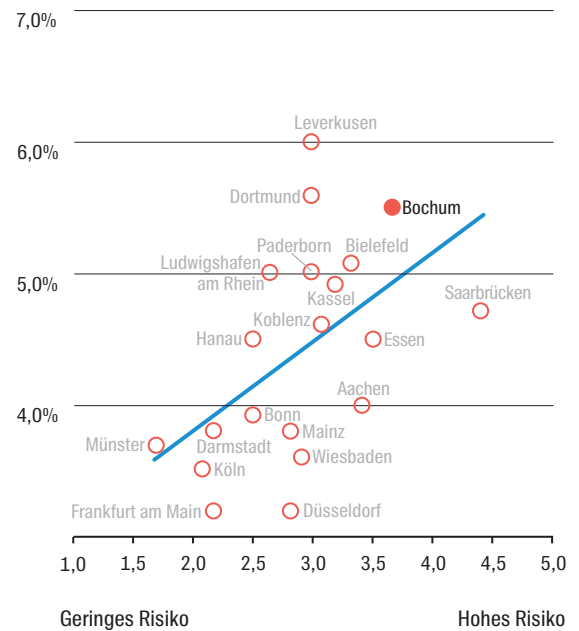
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Paderborn	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,39	7,98	6,32	6,82	6,19
30%	7,50	9,11	7,24	8,06	7,09
50% (Median)	8,47	10,07	7,97	9,15	7,69
70%	9,71	10,76	8,85	10,16	8,53
90%	11,57	12,20	10,44	12,90	10,25

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Paderborn	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.754 €	112,8%	177,5%
30%	2.212 €	73,1%	160,6%
50% (Median)	2.441 €	64,0%	145,0%
70%	2.603 €	50,8%	113,9%
90%	3.527 €	68,2%	96,5%

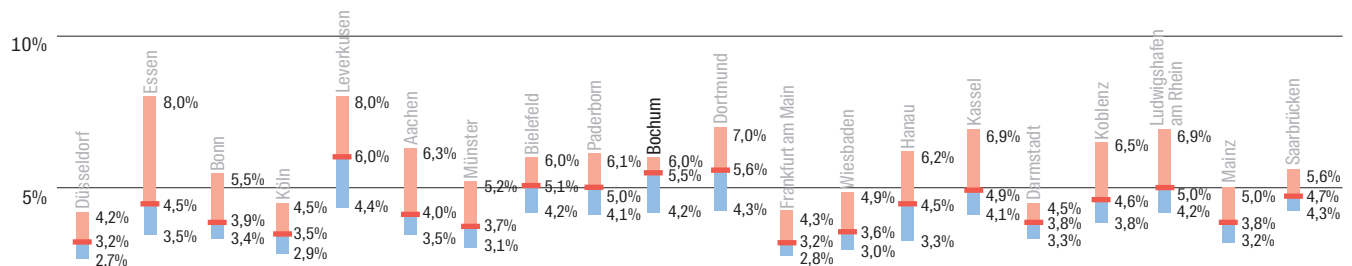
Bochum

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	103,8%	100,2%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	-0,1%	1,9%	15%	5,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,2%	1,1%	20%	5,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,2%	0,5%	10%	5,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	120,3%	67,1%	20%	5,0
Leerstand 2019	2,6%	1,9%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				
Wohnkostenbelastung 2021	21,1%	24,7%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	93,6	99,9	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	6,1%	5,3%	20%	1,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	9,2%	7,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	5,6%	3,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	3,3%	27,3%	10%	5,0
Preise (Median) und Renditen				
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	19,6%	19,8%	50%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	85,7%	59,3%	50%	1,0
Gesamtscore				
				3,7
Ø Bruttorendite 2021				5,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bochum	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	5,0%	10,6%
Eigentumsquote	30,6%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	41,4 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	72,3%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,3	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	101,9	92,8

Kennzahl	Bochum	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	75	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.503 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	2.083 €	3.640 €
Preisenwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	4,37	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,84	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,31	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Bochum	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,88	8,90	5,83	5,97	5,83
30%	6,95	10,07	6,90	7,00	6,84
50% (Median)	7,69	11,12	7,56	7,80	7,56
70%	8,53	12,10	8,27	8,61	8,34
90%	10,33	14,16	9,47	10,28	10,37

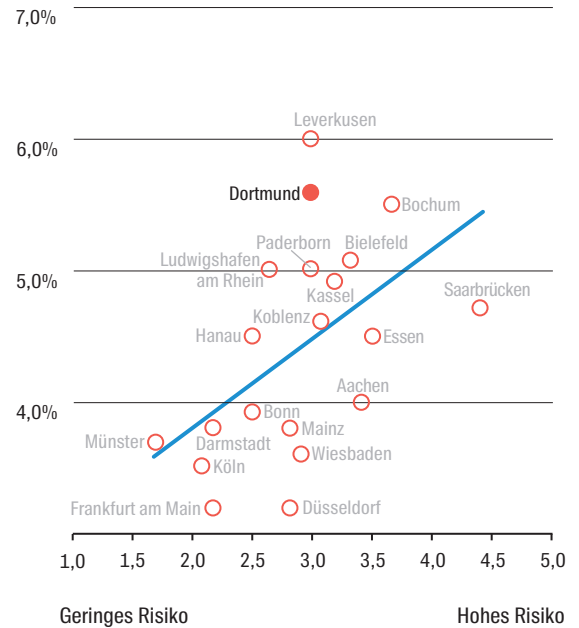
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Bochum	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	927 €	82,3%	134,7%
30%	1.017 €	44,7%	79,4%
50% (Median)	1.503 €	85,7%	121,5%
70%	1.917 €	86,7%	131,4%
90%	3.061 €	89,6%	144,9%

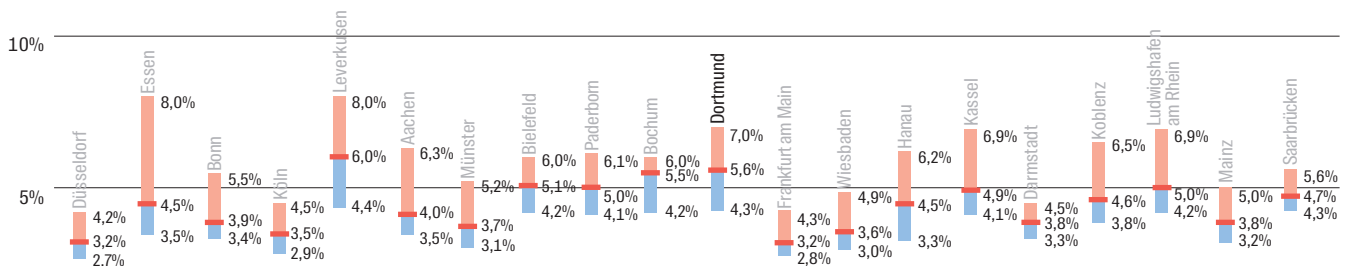
Dortmund

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	103,6%	100,2%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	0,3%	1,9%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,7%	1,1%	20%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,5%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	57,9%	67,1%	20%	3,0
Leerstand 2019	2,5%	1,9%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				
Wohnkostenbelastung 2021	22,3%	24,7%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	91,3	99,9	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	6,5%	5,3%	20%	1,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	11,6%	7,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	6,6%	3,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	12,2%	27,3%	10%	4,0
Preise (Median) und Renditen				
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	22,5%	19,8%	50%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	85,8%	59,3%	50%	1,0
Gesamtscore				
				3,0
Ø Bruttorendite 2021				5,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Dortmund	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	7,9%	10,6%
Eigentumsquote	28,0%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	41,1 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	69,2%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,8	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	100,7	92,8

Kennzahl	Dortmund	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	73	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	1.895 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	2.299 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,81	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,80	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,29	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

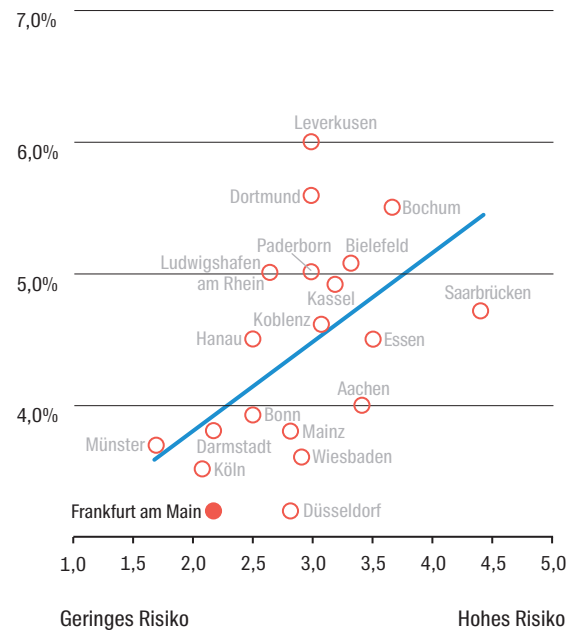
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Dortmund	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,24	9,13	6,14	6,46	6,04
30%	7,23	10,63	7,13	7,50	6,96
50% (Median)	8,09	11,39	7,90	8,42	7,79
70%	9,08	12,50	8,67	9,42	8,68
90%	11,20	14,17	10,00	11,59	10,69

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Dortmund	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	691 €	23,9%	85,8%
30%	1.539 €	83,7%	178,7%
50% (Median)	1.895 €	85,8%	159,4%
70%	2.501 €	83,9%	165,8%
90%	3.755 €	97,0%	151,9%

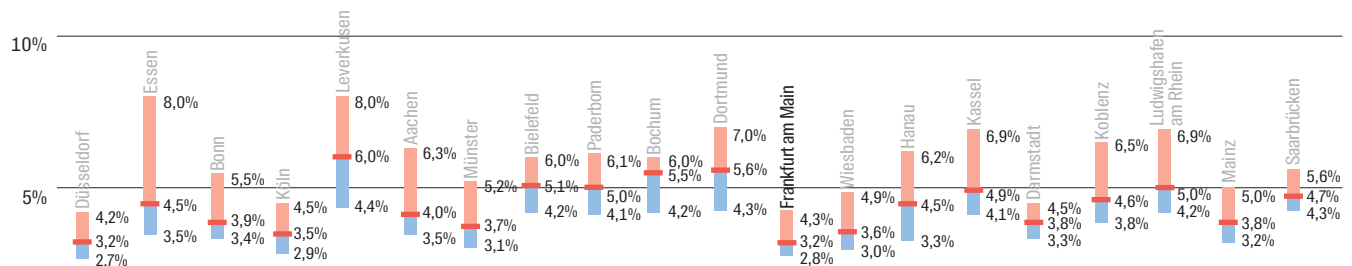
Frankfurt am Main

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	98,0%	100,2%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	4,3%	1,9%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,4%	1,1%	20%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	1,1%	0,5%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	67,1%	67,1%	20%	5,0
Leerstand 2019	0,2%	1,9%	20%	1,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2021	31,5%	24,7%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	111,6	99,9	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	4,5%	5,3%	20%	3,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	6,6%	7,8%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	6,6%	3,6%	25%	1,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	47,5%	27,3%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	18,7%	19,8%	50%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	66,7%	59,3%	50%	2,0
Gesamtscore				2,2
Ø Bruttorendite 2021				3,2%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Frankfurt a.M.	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	15,2%	10,6%
Eigentumsquote	20,7%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	36,9 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	95,7%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	16,7	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	81,7	92,8

Kennzahl	Frankfurt a.M.	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	150	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	4.950 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	6.948 €	3.640 €
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,56	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete		
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,83	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete		
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,24	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Frankfurt a.M.	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	11,69	13,41	11,25	12,07	11,27
30%	14,00	15,52	13,33	14,38	13,46
50% (Median)	16,03	17,24	15,31	16,67	15,17
70%	18,75	19,98	17,94	20,00	17,14
90%	25,75	25,00	25,00	28,14	21,48

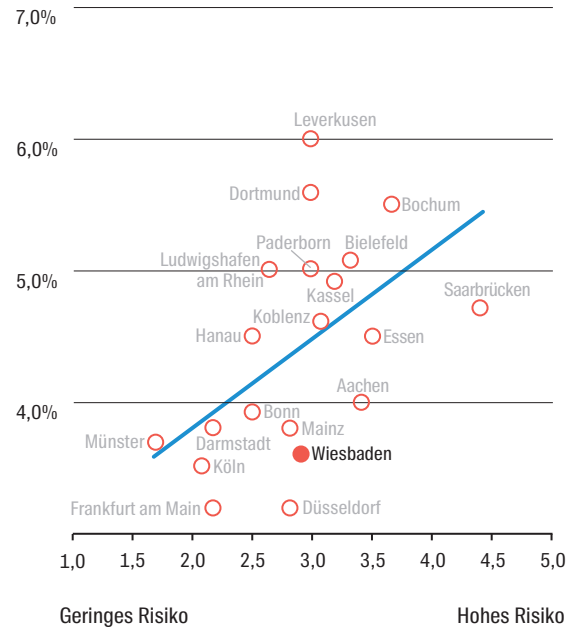
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Frankfurt a.M.	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	3.129 €	82,3%	197,2%
30%	4.358 €	81,2%	179,4%
50% (Median)	4.950 €	66,7%	158,6%
70%	6.145 €	64,6%	161,9%
90%	8.324 €	60,1%	128,3%

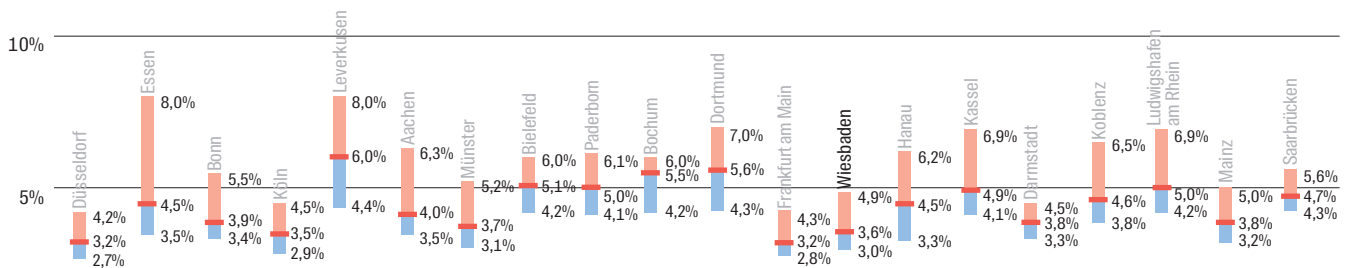
Wiesbaden

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	99,4%	100,2%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	0,9%	1,9%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,9%	1,1%	20%	3,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,3%	0,5%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	35,6%	67,1%	20%	1,0
Leerstand 2019	1,7%	1,9%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2021	24,1%	24,7%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	109,2	99,9	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,2%	5,3%	20%	2,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	7,5%	7,8%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	2,6%	3,6%	25%	4,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	20,2%	27,3%	10%	3,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	15,3%	19,8%	50%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	52,4%	59,3%	50%	3,0
Gesamtscore				2,9
Ø Bruttorendite 2021				3,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Wiesbaden	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,5%	10,6%
Eigentumsquote	29,4%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	41,2 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	84,7%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	8,4	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	98,2	92,8

Kennzahl	Wiesbaden	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	27	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.266 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.979 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,42	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,00	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,34	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

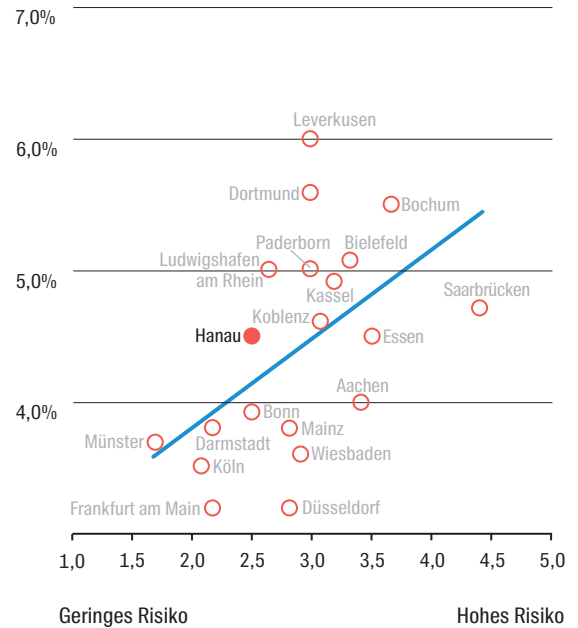
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Wiesbaden	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,13	10,22	9,11	9,23	9,02
30%	10,50	12,22	10,32	10,67	10,24
50% (Median)	11,59	13,57	11,27	11,78	11,26
70%	12,92	15,00	12,34	13,13	12,45
90%	15,71	18,18	15,00	16,24	15,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Wiesbaden	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.847 €	120,1%	197,3%
30%	3.157 €	111,5%	124,4%
50% (Median)	3.266 €	52,4%	92,6%
70%	5.088 €	91,8%	150,6%
90%	9.202 €	133,1%	207,2%

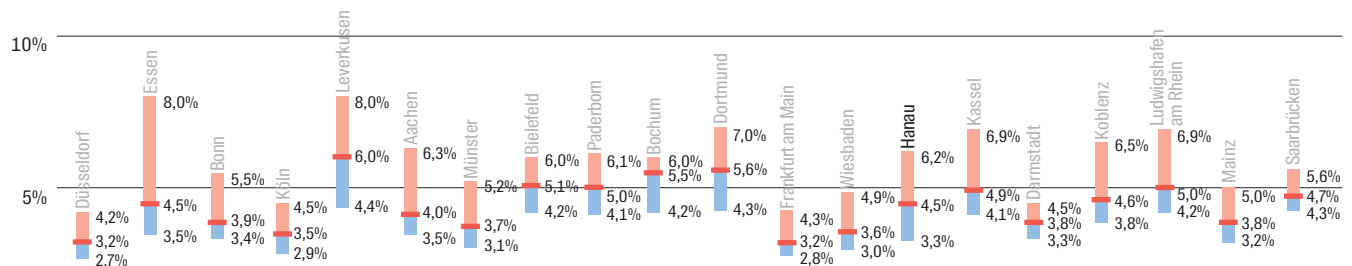
Hanau

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	96,1%	100,2%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	4,9%	1,9%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	4,6%	1,1%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,5%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	50,2%	67,1%	20%	2,0
Leerstand 2019	2,6%	1,9%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2021	24,3%	24,7%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	94,2	99,9	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	4,2%	5,3%	20%	4,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	4,9%	7,8%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	-2,2%	3,6%	25%	5,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	20,0%	27,3%	10%	4,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	25,5%	19,8%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	53,6%	59,3%	50%	3,0
Gesamtscore				2,5
Ø Bruttorendite 2021				4,5%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Hanau	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,1%	10,6%
Eigentumsquote	38,1%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	38,0 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	66,4%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,8	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	109,3	92,8

Kennzahl	Hanau	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	19	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.813 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.276 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,10	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,59	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,16	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Hanau	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,16	9,91	7,91	8,53	8,00
30%	9,53	10,93	9,14	10,00	9,42
50% (Median)	10,55	11,39	10,00	10,94	10,27
70%	11,39	11,95	10,92	11,99	11,08
90%	13,52	14,17	12,00	14,57	12,18

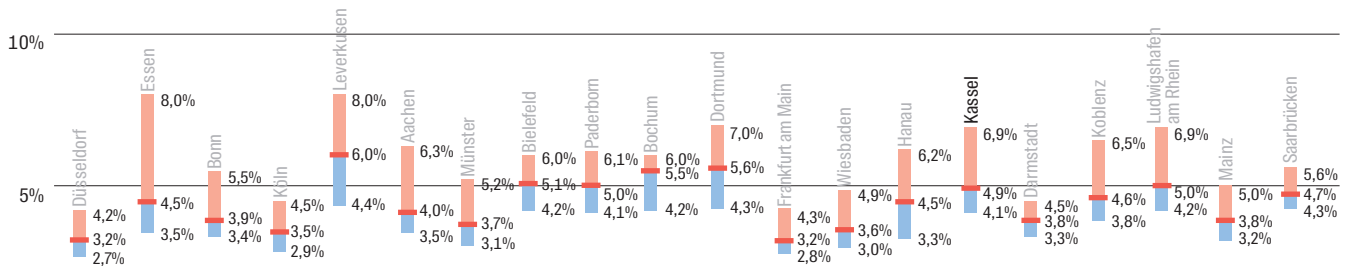
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Hanau	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	965 €	2,0%	33,6%
30%	2.324 €	54,2%	152,1%
50% (Median)	2.813 €	53,6%	137,9%
70%	2.875 €	12,3%	107,2%
90%	3.926 €	21,5%	121,0%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	2,8
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	97,5%	100,2%	20%	2,0	
Bevölkerungswachstum 2016–2021	1,5%	1,9%	15%	2,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,7%	1,1%	15%	3,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,5%	10%	4,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	43,3%	67,1%	20%	2,0	
Leerstand 2019	2,4%	1,9%	20%	4,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,3
Wohnkostenbelastung 2021	23,7%	24,7%	10%	3,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	91,8	99,9	25%	4,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	5,8%	5,3%	20%	2,0	
Arbeitslosenquote Juni 2021	8,2%	7,8%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	1,4%	3,6%	25%	4,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	33,4%	27,3%	10%	2,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	4,0
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	16,4%	19,8%	50%	4,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	38,3%	59,3%	50%	4,0	
Gesamtscore					3,2
Ø Bruttorendite 2021					4,9%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Kassel	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	6,0%	10,6%
Eigentumsquote	28,7%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	40,6 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	77,9%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	8,1	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	92,5	92,8

Kennzahl	Kassel	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	68	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.019 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	2.847 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,34	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,94	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,35	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

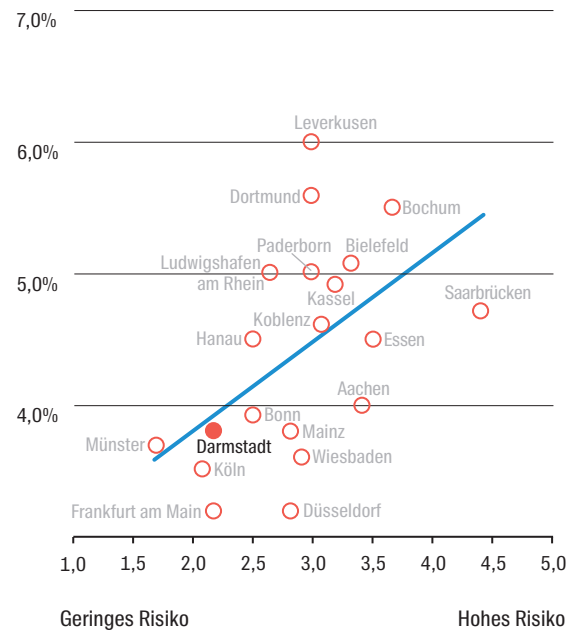
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Kassel	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,62	7,81	6,58	6,61	6,66
30%	7,50	9,00	7,27	7,70	7,27
50% (Median)	8,40	10,00	8,00	8,78	8,02
70%	9,46	11,18	9,00	10,00	8,94
90%	11,68	13,23	10,43	12,86	10,23

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Kassel	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	779 €	50,9%	182,9%
30%	1.627 €	40,5%	223,7%
50% (Median)	2.019 €	38,3%	192,4%
70%	2.252 €	20,5%	137,8%
90%	2.522 €	-4,6%	90,1%

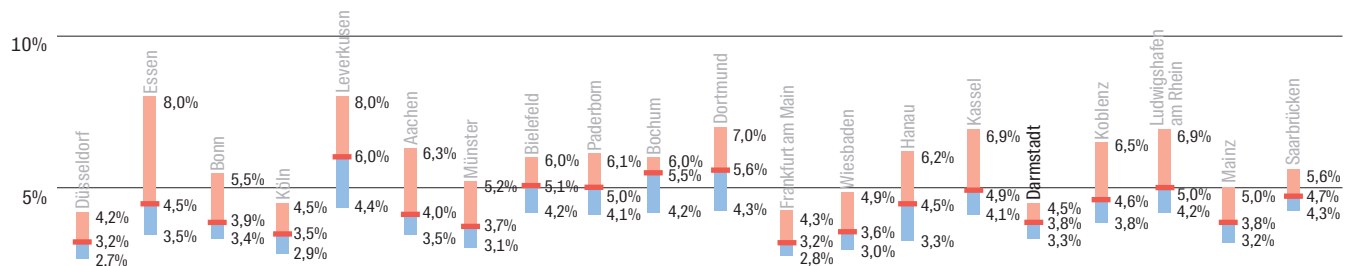
Darmstadt

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	97,6%	100,2%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	2,5%	1,9%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	1,1%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,5%	0,5%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	50,1%	67,1%	20%	2,0
Leerstand 2019	0,4%	1,9%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				
Wohnkostenbelastung 2021	27,1%	24,7%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	106,2	99,9	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	4,9%	5,3%	20%	3,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	5,7%	7,8%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	4,7%	3,6%	25%	2,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	39,8%	27,3%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	23,8%	19,8%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	29,8%	59,3%	50%	4,0
Gesamtscore				
				2,2
Ø Bruttorendite 2021				3,8%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Darmstadt	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	13,0%	10,6%
Eigentumsquote	33,5%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	38,8 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	85,0%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,1	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	89,3	92,8

Kennzahl	Darmstadt	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	10	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	3.219 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	4.635 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,25	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-0,12	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,21	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Darmstadt	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	10,06	12,28	10,00	10,58	9,82
30%	11,79	13,86	11,15	12,49	11,05
50% (Median)	13,13	15,00	12,33	14,05	12,30
70%	14,99	17,45	13,39	16,12	13,52
90%	19,58	26,78	16,09	22,75	15,38

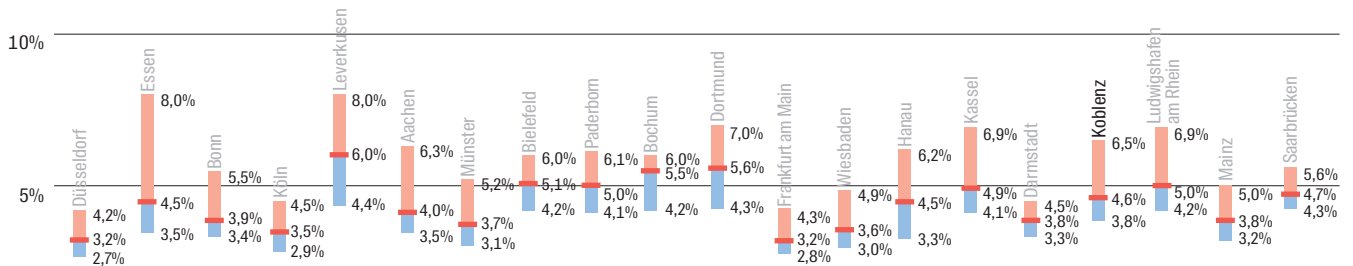
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Darmstadt	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	654 €	-60,0%	-44,1%
30%	2.843 €	43,8%	91,3%
50% (Median)	3.219 €	29,8%	84,0%
70%	3.352 €	-4,7%	57,7%
90%	6.253 €	62,0%	117,1%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	98,4%	100,2%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	0,7%	1,9%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,7%	1,1%	20%	4,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,4%	0,5%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	64,1%	67,1%	20%	4,0
Leerstand 2019	3,5%	1,9%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2021	24,5%	24,7%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	97,1	99,9	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	3,8%	5,3%	20%	5,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	6,5%	7,8%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	3,3%	3,6%	25%	3,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2020	44,4%	27,3%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	19,0%	19,8%	50%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	113,5%	59,3%	50%	1,0
Gesamtscore				3,1
Ø Bruttorendite 2021				4,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Koblenz	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	8,2%	10,6%
Eigentumsquote	33,9%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	45,0 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	78,1%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,4	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	98,1	92,8

Kennzahl	Koblenz	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	23	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.639 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	3.664 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	5,96	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,83	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,20	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

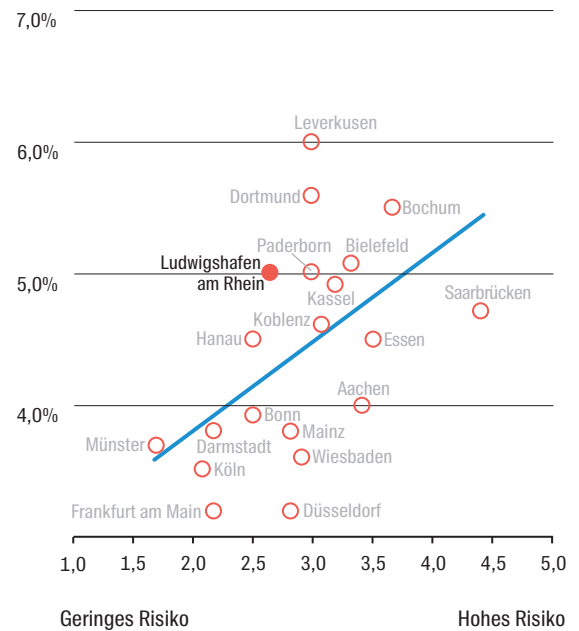
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Koblenz	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,15	8,00	7,00	7,53	6,84
30%	8,33	9,79	7,99	8,91	7,75
50% (Median)	9,29	11,11	8,90	10,00	8,60
70%	10,50	12,60	9,99	12,00	9,43
90%	15,00	16,01	12,48	17,40	11,39

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Koblenz	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.168 €	171,0%	283,8%
30%	2.458 €	125,7%	218,7%
50% (Median)	2.639 €	113,5%	158,6%
70%	3.278 €	115,8%	154,4%
90%	4.004 €	106,3%	100,3%

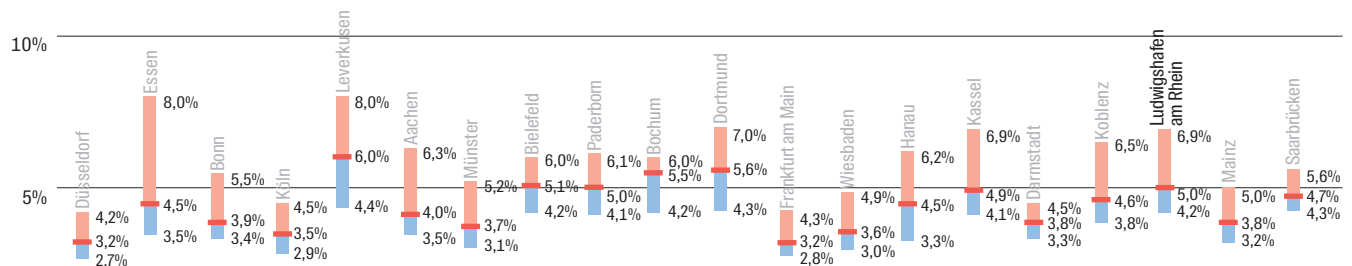
Ludwigshafen am Rhein

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	100,5%	100,2%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	4,8%	1,9%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,9%	1,1%	15%	2,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,5%	0,5%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	61,5%	67,1%	20%	4,0
Leerstand 2019	1,1%	1,9%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2021	24,3%	24,7%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	91,5	99,9	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	7,0%	5,3%	20%	1,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	9,7%	7,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	1,2%	3,6%	25%	4,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	34,4%	27,3%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	24,0%	19,8%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	53,7%	59,3%	50%	2,0
Gesamtscore				2,6
Ø Bruttorendite 2021				5,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Ludwigshafen a. R.	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	9,0%	10,6%
Eigentumsquote	37,6%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	40,3 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	78,8%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,1	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	104,8	92,8

Kennzahl	Ludwigshafen a. R.	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 1.HJ 2021 in Stück	34	54
Angebotskaufpreis MFH 1.HJ 2021 (Median)	2.301 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 1.HJ 2021 (Median)	2.887 €	3.640 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,24	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,74	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,29	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

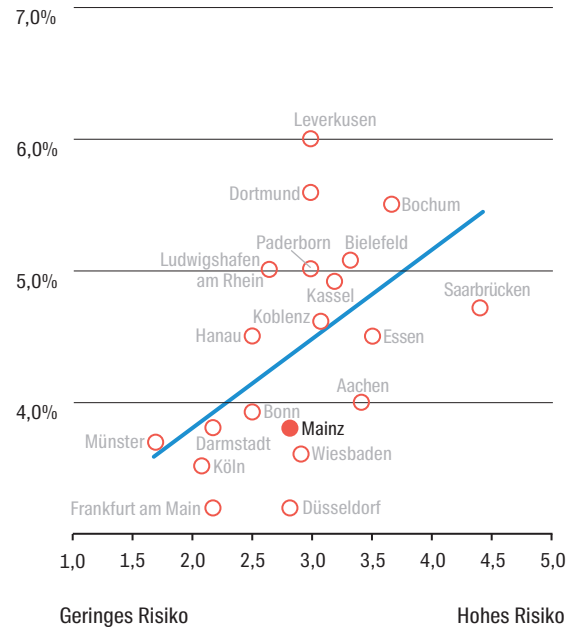
Quantil	Ludwigshafen a. R.	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,61	8,99	7,50	7,80	7,59
30%	8,73	10,20	8,32	9,07	8,62
50% (Median)	9,64	11,41	9,04	10,00	9,43
70%	10,71	12,11	9,86	11,64	10,00
90%	13,72	13,86	11,23	16,81	11,49

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

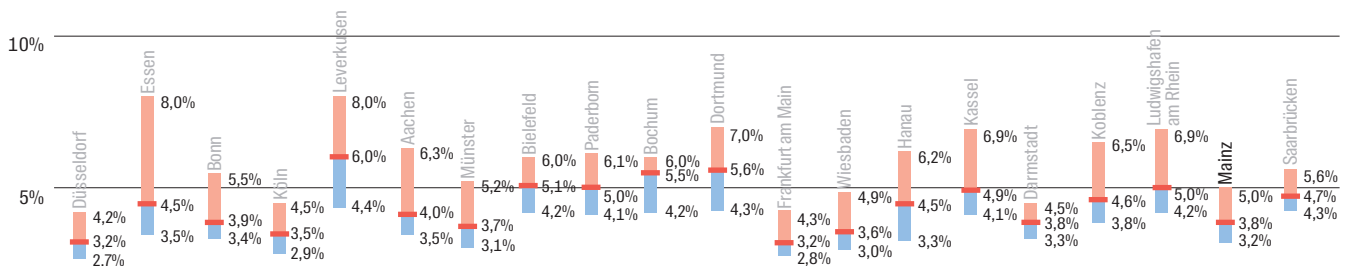
Quantil	Ludwigshafen a. R.	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	1.810 €	81,8%	166,5%
30%	2.077 €	60,1%	150,2%
50% (Median)	2.301 €	53,7%	135,0%
70%	2.573 €	47,3%	127,3%
90%	3.552 €	70,5%	142,8%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	2,6
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	104,8%	100,2%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2016–2021	3,5%	1,9%	15%	1,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,2%	1,1%	20%	2,0	
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,8%	0,5%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	57,1%	67,1%	20%	3,0	
Leerstand 2019	0,7%	1,9%	20%	2,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,6
Wohnkostenbelastung 2021	27,3%	24,7%	10%	5,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	106,4	99,9	25%	1,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	4,6%	5,3%	20%	3,0	
Arbeitslosenquote Juni 2021	5,8%	7,8%	10%	2,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	4,0%	3,6%	25%	3,0	
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	24,6%	27,3%	10%	3,0	
Preise (Median) und Renditen				25%	3,5
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	18,8%	19,8%	50%	3,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	45,3%	59,3%	50%	4,0	
Gesamtscore					2,8
Ø Bruttorendite 2021					3,8%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Mainz	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	14,8%	10,6%
Eigentumsquote	34,1%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	41,1qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	88,5%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	26,8	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	72,0	92,8

Kennzahl	Mainz	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2021/1.Hj. in Stück	33	54
Angebotskaufpreis MFH 2021/1.Hj. (Median)	3.588 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 2021/1.Hj. (Median)	4.289 €	3.640 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,41	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,86	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,25	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

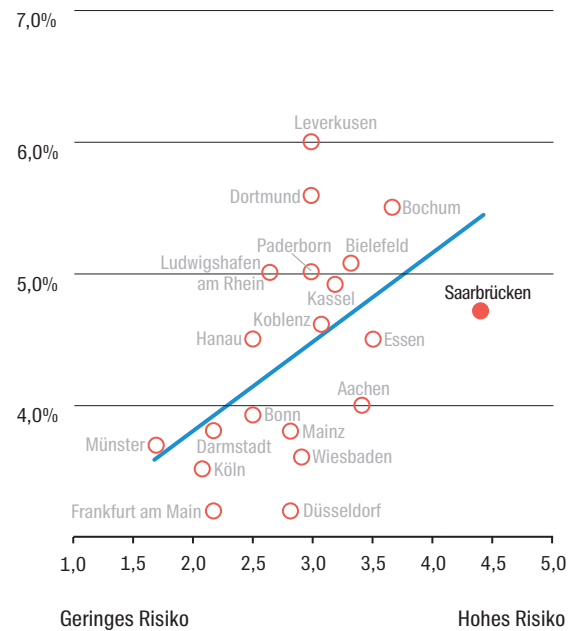
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Mainz	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,90	11,45	9,76	10,00	9,89
30%	11,49	13,00	11,09	11,64	11,22
50% (Median)	12,73	13,84	12,05	13,08	12,35
70%	14,03	14,83	13,12	14,67	13,38
90%	17,25	17,19	15,34	18,46	15,14

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Mainz	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	2.095 €	60,1%	116,5%
30%	2.506 €	18,9%	114,8%
50% (Median)	3.588 €	45,3%	154,9%
70%	5.103 €	97,2%	206,2%
90%	13.889 €	295,6%	489,8%

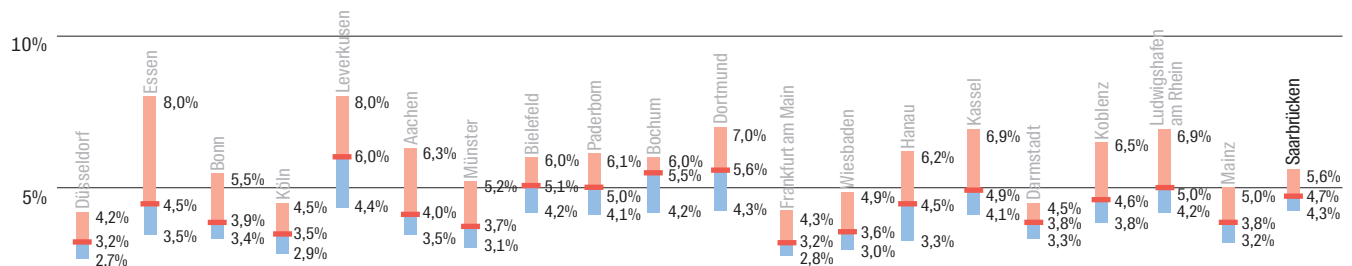
Saarbrücken

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2019 (WE/HH)	98,9%	100,2%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2016–2021	0,7%	1,9%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,3%	1,1%	15%	5,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,3%	0,5%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	152,4%	67,1%	20%	5,0
Leerstand 2019	3,9%	1,9%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2021	24,1%	24,7%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2021	91,6	99,9	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2016–2021	4,3%	5,3%	20%	4,0
Arbeitslosenquote Juni 2021	9,7%	7,8%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2017–2020	0,1%	3,6%	25%	5,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2020	43,2%	27,3%	10%	1,0
Preise (Median) und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2016–1.HJ 2021	12,5%	19,8%	50%	5,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2016–1.HJ 2021	19,5%	59,3%	50%	5,0
Gesamtscore				4,4
Ø Bruttorendite 2021				4,7%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Saarbrücken	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	11,3%	10,6%
Eigentumsquote	18,4%	30,8%
Wohnfläche pro Kopf	45,9 qm	41,2 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	74,3%	79,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,6	13,4
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	107,9	92,8

Kennzahl	Saarbrücken	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2021/1.Hj. in Stück	42	54
Angebotskaufpreis MFH 2021/1.Hj. (Median)	1.061 €	2.769 €
Angebotskaufpreis ETW 2021/1.Hj. (Median)	2.031 €	3.640 €
Faktor Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,56	3,04
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	-3,03	0,72
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,35	0,29

Angebotsmieten und Kaufpreise 2021

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Saarbrücken	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,10	7,17	6,30	6,43	5,96
30%	7,14	8,51	7,14	7,54	6,77
50% (Median)	7,98	9,42	7,80	8,50	7,42
70%	9,00	10,52	8,70	9,62	8,13
90%	11,00	11,80	10,32	11,94	9,71

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Saarbrücken	Δ 2016–1.HJ 2021	Δ 2011–1.HJ 2021
10%	578 €	16,4%	37,1%
30%	945 €	34,1%	50,1%
50% (Median)	1.061 €	19,5%	42,7%
70%	1.177 €	5,8%	34,2%
90%	1.796 €	9,9%	47,8%

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 25 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, 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, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann und Rüdiger Horning.

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