

Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven

2019



Impressum

Herausgeber

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

Inhalt, Konzept, Layout und Satz

Wüest Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH
Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main, 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 Frankfurt am Main.....	12
	Anhang 2: City-Profile.....	14
	Datenquellen und Verfasser.....	34

Anhaltendes Bevölkerungswachstum auch außerhalb der Großstädte

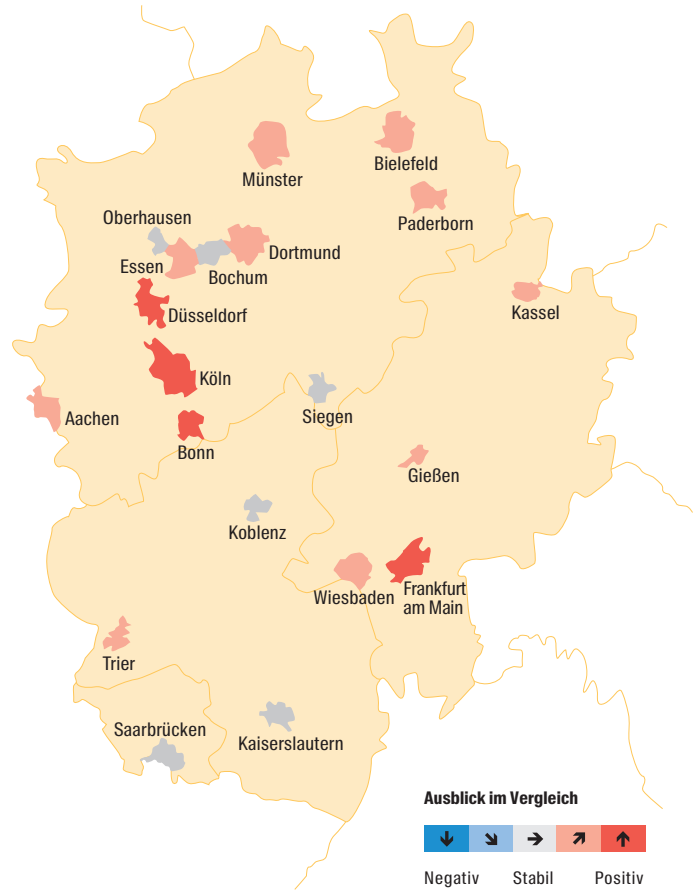
Der Trend erstarakter Zuwanderung und zur weiteren Urbanisierung hält an. Dies zeigt sich in überdurchschnittlich stark steigenden Einwohnerzahlen westdeutscher Großstädte. Interessant ist hierbei die Selektivität dieser Tendenzen und, dass die Verstärkung in einzelnen regionalen Oberzentren stärker als in manchen Großstädten wirkt. Die stärksten prozentualen Steigerungen der Einwohnerzahlen der letzten Jahre verzeichnete Gießen, Frankfurt und Münster.

Positive Berufs-Pendlersalden unterstreichen die Bedeutung westdeutscher Metropolen nicht nur als Wohnsiedlung sondern besonders als Arbeitsort. In Relation zur Einwohnerzahl ist insbesondere die Banken-Stadt Frankfurt eine enorme Einpendler-Stadt. Bei Bereitstellung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums können hieraus weitere Einwohner gewonnen werden.

Die Bevölkerungsprognosen bis 2030 zeigen sich in den untersuchten Städten überaus heterogen. Diese Prognose geht einher mit unterschiedlicher Attraktivität westdeutscher Städte als Wohn- und Arbeitsstandort.

Die weiter anhaltende Urbanisierung stärkt die Nachfrage nach Wohnungen in westdeutschen Städten.

Demografie West-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



	Einwohner 2018	Δ Einwohner seit 2015	Ø Wanderungssaldo (in % d.Bev.)	Pendlersaldo 2018 Ein-/Auspender	Haushalte 2018	Ø Haushaltsgröße (Personen)	Einwohnerentwicklung bis 2030	Bewertung Demografie
Bevölkerung								
Deutschland	82.792.351	2,5%	0,50%	-	40.995.949	2,02	→	→
Düsseldorf	617.280	3,1%	0,60%	173.412	335.830	1,84	↑	↑
Essen	583.393	2,4%	0,85%	43.520	309.331	1,89	↗	↗
Oberhausen	211.422	1,1%	0,70%	-8.666	104.571	2,02	↘	→
Bonn	325.490	4,6%	1,03%	59.644	169.830	1,92	↑	↑
Köln	1.080.394	4,5%	0,79%	152.427	577.375	1,87	↑	↑
Aachen	246.272	1,9%	0,50%	43.797	142.272	1,73	↗*	↗
Münster	313.559	4,6%	0,99%	51.549	171.490	1,83	↑	↗
Bielefeld	332.552	1,1%	0,35%	29.853	167.742	1,98	↗	↗
Paderborn	149.075	3,8%	0,62%	16.097	71.120	2,10	↗*	↗
Bochum	365.529	1,0%	0,72%	2.714	191.587	1,91	↘	→
Dortmund	586.600	1,9%	0,52%	27.726	304.828	1,92	↗	↗
Siegen	102.337	3,0%	0,86%	10.897	50.829	2,01	↘*	→
Frankfurt am Main	746.878	6,5%	0,87%	277.744	403.142	1,85	↑	↑
Wiesbaden	278.654	1,7%	0,26%	26.637	142.922	1,95	↗	↗
Gießen	87.343	12,4%	1,13%	19.302	46.449	1,88	↘*	↗
Kassel	200.736	3,4%	1,04%	38.265	108.741	1,85	→	↗
Koblenz	113.844	2,9%	0,87%	32.962	63.717	1,79	→	→
Trier	110.013	2,6%	0,66%	20.923	62.963	1,75	→	↗
Kaiserslautern	99.684	2,6%	0,98%	17.465	50.897	1,96	→	→
Saarbrücken	180.966	2,1%	1,07%	49.343	103.028	1,76	↓*	→

* Regions-/Kreisdaten, Quellen: Destatis, Statistische Landesämter, BA Statistik, GfK, eigene Daten und Berechnungen/I. IDN Immodaten

Steigende Kaufkraft hält Wohnkostenbelastungsquote auf noch tragbarem Niveau

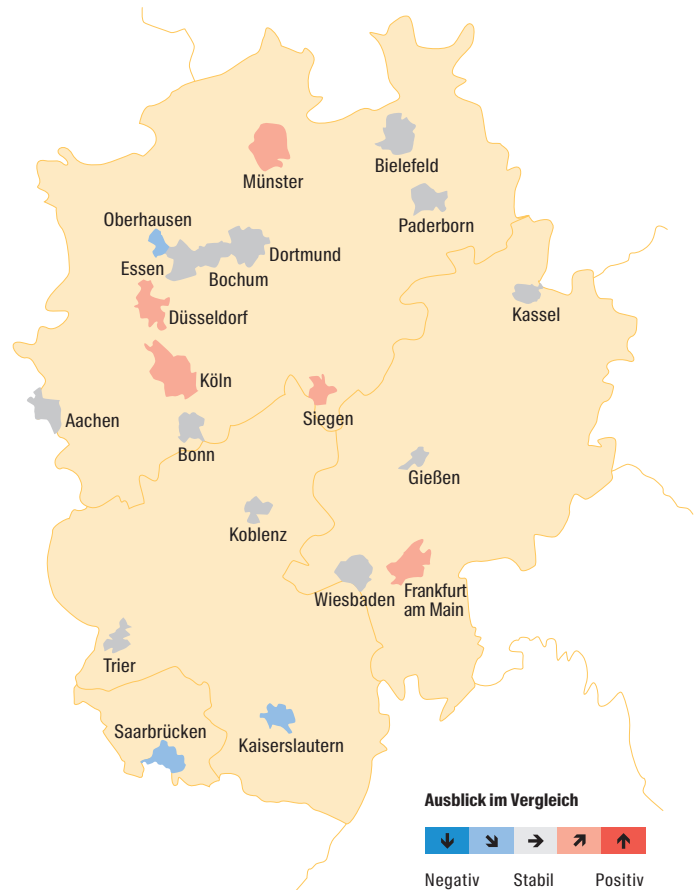
Die Beschäftigung in den westdeutschen Städten konnte weiter zulegen. Der Arbeitsmarkt zeigt eine erstaunliche Immunität gegen aufziehende Wolken wie Brexit, internationalen Handelsstreitigkeiten und hohe Staatsschuldenquoten. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konnte seit 2015 in den untersuchten Städten um über 6% zulegen - jedoch weniger stark als der Bundesdurchschnitt. Das stärkste Beschäftigungswachstum verzeichneten hierbei Dortmund und Aachen; Saarbrücken bildet hier das Schlusslicht.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote der 20 Städte belief sich im Juli 2019 auf ca. 7,1%. Unter dem Bundesdurchschnitt liegen lediglich Siegen und Münster. Zweistelligen Arbeitslosenquoten finden sich nur in Nordrhein-Westfalen.

Im Westen ist die Kaufkraft in den vergangenen 5 Jahren um durchschnittlich knapp 10% gestiegen. Besonders stark war das Wachstum in Trier und Aachen. Die Wohnkosten belasten Haushalte in Trier, Münster, Frankfurt und Gießen am stärksten. Eine deutlich gestiegene Kaufkraft dämpft hingegen die steigende Wohnkostenbelastung der Haushalte durch Mietpreissteigerungen.

Reale Kaufkraftzuwächse im Westen und niedrige Zinsen vor dem Hintergrund aufziehender ökonomischer Risiken machen Wohnimmobilien zu einer attraktiven Investmentkategorie.

Wirtschaftskraft West-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Wirtschaftskraft	SVP Beschäftigte (A0) 2018	Δ SVP seit 2015	Pendlersaldo in % der SVP	Arbeitslosenquote 7/2019	Kaufkraft-Index pro Person 2019	Δ Kaufkraft pro Person seit 2015	Ø Wohnkostenbelastungsquote	Bewertung
Deutschland	32.870.228	6,8%	-	4,9%	100,0	12,3%	23,2%	→
Düsseldorf	419.244	7,9%	41,4%	6,8%	117,1	8,9%	18,0%	↗
Essen	246.196	5,5%	17,7%	10,2%	96,4	8,9%	21,7%	→
Oberhausen	65.660	3,1%	-13,2%	10,0%	87,9	9,7%	22,9%	↘
Bonn	176.689	6,7%	33,8%	6,5%	110,5	10,3%	19,9%	→
Köln	568.635	8,9%	26,8%	8,0%	105,4	7,9%	19,9%	↗
Aachen	132.905	9,6%	33,0%	6,9%*	94,8	12,5%	23,6%	→
Münster	168.696	7,5%	30,6%	4,6%	102,6	5,6%	22,9%	↗
Bielefeld	155.791	8,1%	19,2%	7,4%	92,9	8,5%	23,3%	→
Paderborn	74.393	5,8%	21,6%	4,9%*	94,2	11,8%	23,3%	→
Bochum	132.250	4,9%	2,1%	8,8%	94,0	10,5%	22,2%	→
Dortmund	239.745	9,9%	11,6%	10,1%	91,5	10,5%	22,7%	→
Siegen	50.803	8,2%	21,4%	4,5%*	92,8	10,8%	23,6%	↗
Frankfurt am Main	584.220	7,8%	47,5%	5,1%	113,9	8,7%	17,6%	↗
Wiesbaden	135.245	5,9%	19,7%	6,5%	110,9	9,8%	19,6%	→
Gießen	48.524	8,3%	39,8%	5,4%*	82,6	8,3%	25,0%	→
Kassel	111.282	5,7%	34,4%	7,5%	92,7	10,7%	23,6%	→
Koblenz	74.109	5,1%	44,5%	5,6%	98,4	7,5%	24,7%	→
Trier	55.736	3,5%	37,5%	5,2%	88,4	16,4%	26,6%	→
Kaiserslautern	53.659	4,1%	32,5%	9,0%	88,9	10,1%	24,7%	↘
Saarbrücken	112.613	1,0%	43,8%	9,1%*	91,8	8,7%	26,4%	↘

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

Meist geringe Leerstände im Westen

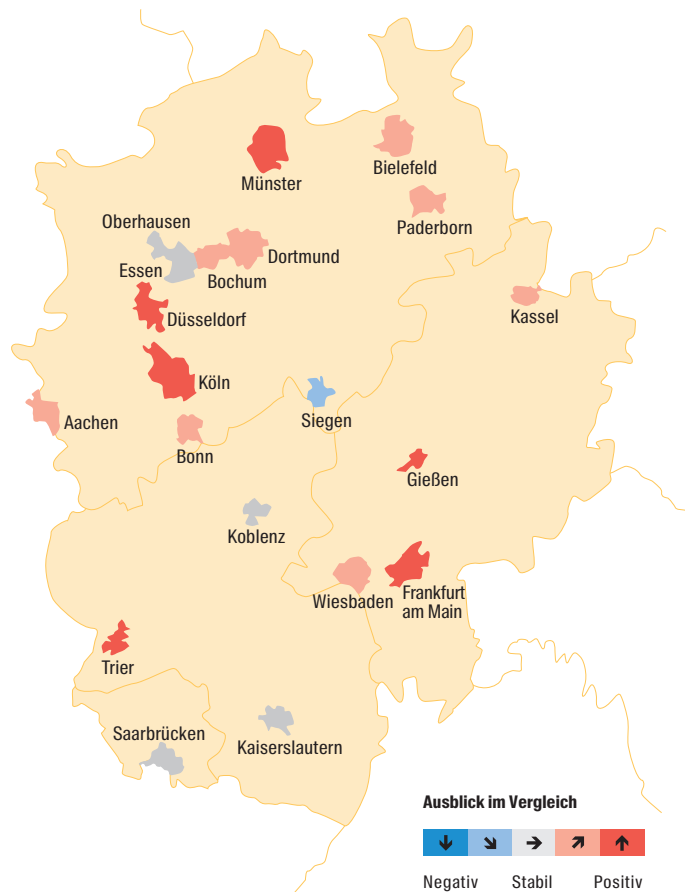
In den vergangenen 5 Jahren ist der Wohnungsbestand um 2,6% angestiegen, deutschlandweit um 2,8%. Die Neubauaktivitäten fielen jedoch regional sehr unterschiedlich aus. Mit über 5,5% Zuwachs im Wohnungsbestand sind Frankfurt und Gießen Spitzenreiter. In Frankfurt wurde die hohe Zuwachsrate auch mithilfe umgenutzter Bürogebäude erreicht. Verglichen zum Bundesdurchschnitt ist im urbanisierten Westen der Anteil der Mehrfamilienhäuser groß und die Wohnfläche pro Wohnung klein. Am kleinsten ist eine durchschnittliche Wohnung in Frankfurt, gefolgt von Gießen und Düsseldorf.

Der Anteil der 1- bis 2-Zimmerwohnungen liegt in den westdeutschen Städten – bis auf Oberhausen und Siegen – deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

In den westdeutschen Städten befinden sich gut 9% der Wohnungen in jüngeren Gebäuden mit Baujahr ab 2000 (D = 11%). Die größten Anteile weisen Paderborn und Münster auf. Die mittlere Leerstandsquote der Weststädte liegt mit 2,5% unter dem Bundesdurchschnitt. Oberhalb einer Fluktuationsreserve von 3% liegen Siegen, Kaiserslautern, Oberhausen, Saarbrücken, Koblenz, Paderborn und Essen. Die Wohnungsmärkte der anderen untersuchten Städte sind als teils überaus angespannt zu beurteilen.

Geringe Leerstände reduzieren die Vermietungsrisiken und machen westdeutsche Wohnimmobilien zu einer relativ sicheren Asset-Klasse.

Wohnungsbestand West-Städte (zur Vertiefung Stadt anklicken)



Wohnungsbestand	WE insgesamt 2017	Anteil MFH an allen Wohngebäuden	Ø Wfl. je Wohnung 2018	Δ WE seit 2014 in %	Anteil 1- & 2-Zi.-Wohn.	Anteil 3- & 4-Zi.-Wohn.	Anteil WE in Neubauten mit Bj. ab 2000	Eigentümerquote	Leerstandsquote 2017	Versorgungsquote (WE/HH) 2017	Bewertung
Deutschland	41.968.066	16,8%	88,8	2,8%	12,6%	47,1%	11,1%	45,8%	2,9%	102,4%	→
Düsseldorf	342.966	49,5%	73,7	2,6%	26,5%	55,8%	8,0%	24,1%	1,4%	102,1%	↑
Essen	313.688	44,7%	75,0	1,3%	16,7%	60,6%	4,9%	27,3%	3,2%	101,4%	→
Oberhausen	110.324	37,2%	77,2	1,1%	12,3%	62,6%	7,5%	33,8%	3,9%	105,5%	→
Bonn	171.847	31,4%	79,9	3,3%	24,6%	47,4%	10,4%	33,8%	1,1%	101,2%	↗
Köln	558.423	40,0%	74,5	2,6%	24,8%	55,0%	11,0%	27,4%	1,0%	96,7%	↑
Aachen	135.802	33,6%	73,7	2,0%	25,8%	49,2%	7,1%	27,4%	2,4%*	95,5%	↗
Münster	164.997	26,8%	81,7	4,8%	22,0%	44,0%	15,3%	32,4%	0,4%	96,2%	↑
Bielefeld	170.522	29,5%	81,3	2,2%	16,0%	52,8%	10,0%	36,5%	2,4%	101,7%	↗
Paderborn	75.400	23,6%	87,2	4,2%	15,2%	44,9%	16,9%	38,9%	3,2%*	106,0%	↗
Bochum	198.396	42,1%	75,6	0,7%	18,0%	58,7%	4,5%	30,6%	2,5%	103,6%	↗
Dortmund	315.349	37,8%	75,8	1,6%	18,0%	58,0%	6,9%	28,0%	2,5%	103,5%	↗
Siegen	54.400	19,4%	83,7	1,8%	12,7%	46,9%	7,0%	45,8%	6,0%*	107,0%	↘
Frankfurt am Main	389.524	48,9%	70,7	5,6%	23,6%	57,3%	13,1%	20,7%	0,4%	96,6%	↑
Wiesbaden	141.347	35,0%	80,5	1,5%	15,3%	56,6%	7,5%	29,4%	1,7%	98,9%	↗
Gießen	45.358	33,8%	73,6	5,6%	22,0%	50,6%	13,2%	25,0%	1,5%*	97,7%	↑
Kassel	105.622	34,2%	76,6	1,7%	18,7%	55,6%	5,2%	28,7%	2,4%	97,1%	↗
Koblenz	61.228	32,7%	82,4	1,7%	13,4%	53,7%	7,2%	33,9%	3,7%	96,1%	→
Trier	62.629	31,6%	77,9	4,6%	21,6%	46,3%	11,2%	33,1%	1,5%	99,5%	↑
Kaiserslautern	58.337	26,2%	81,5	2,0%	17,7%	49,5%	7,5%	35,7%	4,1%	114,6%	→
Saarbrücken	100.985	27,6%	80,8	1,1%	16,0%	52,5%	4,4%	38,6%	3,8%*	98,0%	→

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

Bautätigkeit auch weiterhin zu gering

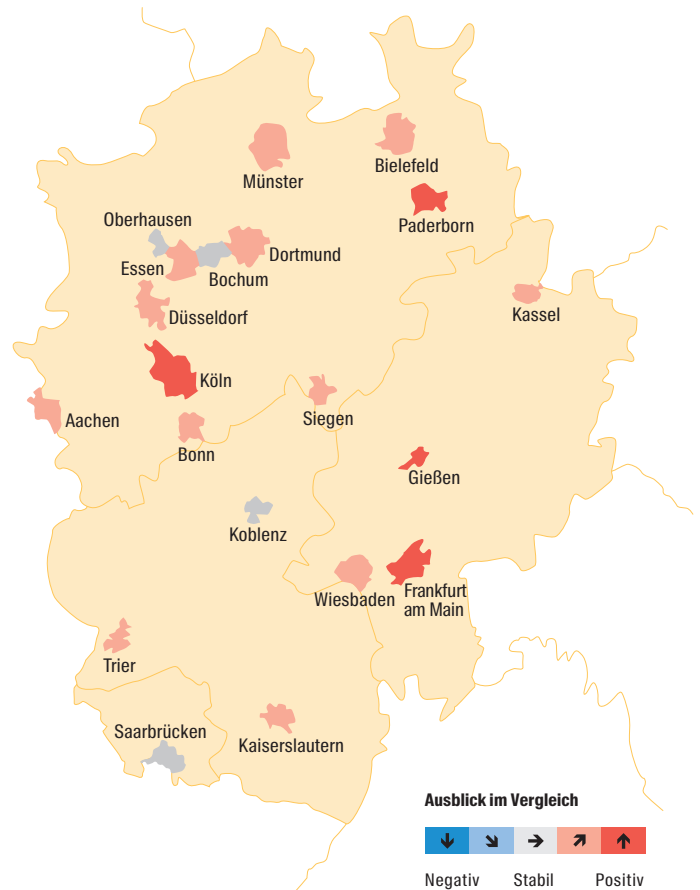
In den meisten Städten hat die Wohnbautätigkeit in den vergangenen Jahren zugenommen, doch sie liegt immer noch unter dem regionalen Wohnungsbedarf.

In nur sechs der untersuchten Städte lag die mittlere Neubauquote der vergangenen Jahre über dem Bundesdurchschnitt. Dabei werden Mehrfamilienhäuser klar fokussiert. In Frankfurt entstehen z.B. über 80% der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Durchschnittlich umfassen im Westen neue Mehrfamilienhäuser gut 13 Wohneinheiten. Besonders groß sind die neuen Wohnobjekte z.B. in Trier und Düsseldorf. Besonders kleine Wohnungen werden in Siegen und Trier gebaut.

Vielerorts ist die Quote von 1- und 2-Zimmerwohnungen im Neubau deutlich gestiegen. Verglichen zum Anteil an Bestandswohnungen, werden aktuell häufig gut doppelt so viele 1- und 2-Zimmerwohnungen gebaut. In Oberhausen, Trier und Koblenz ist der Anteil sogar fast dreimal so hoch. Auf Basis aktueller Bautätigkeit und Bedarfsprognosen hinkt der Wohnungsneubau weiterhin hinter der (erwarteten) Nachfrage zurück. Besonders hoch ist die Diskrepanz zwischen Neubau und prognostiziertem Bedarf des IW Köln z.B. in Kaiserslautern und Aachen.

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und der weiter zu geringe Wohnungsneubau führen in fast allen betrachteten Städten zu einer Steigerung der Preise für Wohnimmobilien.

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 Neu- bau-WE in MFH (Neubau)	Ø Wfl. je Neubau- Wohnung	Anteil Neubau mit 1 oder 2 Räumen in %	Anteil Neubau mit 3 oder 4 Räumen in %	Bedarf p.a. nächste 5 Jahre	Baufertigstel- lung in % vom Neubaubedarf	Bewertung
Wohnbautätigkeit p.a. (im Ø letzte 3 Jahre)										
Deutschland	232.563	0,6%	54,9%	9,9	106,2	25,1%	37,1%	341.000	68,2%	→
Düsseldorf	1.668	0,5%	66,2%	17,2	92,2	40,0%	46,4%	3.144	53,1%	↗
Essen	836	0,3%	61,6%	12,0	105,5	20,7%	41,6%	1.354	61,7%	↗
Oberhausen	324	0,3%	54,9%	12,9	95,6	34,3%	34,3%	290	111,7%	→
Bonn	1.288	0,7%	72,2%	16,6	84,2	49,4%	25,3%	2.157	59,7%	↗
Köln	2.686	0,5%	74,9%	14,2	91,1	38,4%	47,4%	6.888	39,0%	↑
Aachen	476	0,4%	70,3%	13,3	94,1	31,5%	57,3%	1.551*	30,7%*	↗
Münster	1.364	0,8%	69,1%	10,3	83,1	47,7%	37,1%	2.431	56,1%	↗
Bielefeld	674	0,4%	56,9%	9,0	99,0	31,5%	42,5%	971	69,5%	↗
Paderborn	692	0,9%	68,1%	11,2	85,0	28,1%	39,8%	1.724*	40,2%*	↑
Bochum	325	0,2%	53,5%	10,7	110,5	29,9%	23,9%	372	87,3%	→
Dortmund	1.023	0,3%	53,4%	9,7	110,3	18,7%	46,6%	2.320	44,1%	↗
Siegen	189	0,3%	68,1%	15,8	65,8	15,2%	51,4%	527*	35,9%*	↗
Frankfurt am Main	3.865	1,0%	80,4%	16,1	80,6	36,1%	48,0%	5.583	69,2%	↑
Wiesbaden	493	0,3%	58,9%	9,1	95,2	23,8%	44,5%	1.291	38,1%	↗
Gießen	438	1,0%	73,5%	13,0	79,1	36,8%	39,5%	1.373*	31,9%*	↑
Kassel	306	0,3%	55,8%	7,5	105,6	10,8%	58,9%	738	41,5%	↗
Koblenz	197	0,3%	61,5%	9,3	97,0	36,5%	27,0%	418	47,1%	→
Trier	419	0,7%	65,9%	18,1	73,2	60,0%	26,0%	529	79,3%	↗
Kaiserslautern	128	0,2%	28,7%	13,4	137,9	21,7%	35,4%	445	28,7%	↗
Saarbrücken	209	0,2%	50,9%	15,3	105,1	35,2%	34,1%	304*	68,8%*	→

* Regions-/Kreisdaten, Quellen: Destatis, Zensusdaten, IW Köln (2018 und 2019), eigene Daten und Berechnungen

Weiterhin meist dynamisch steigende Angebotsmieten

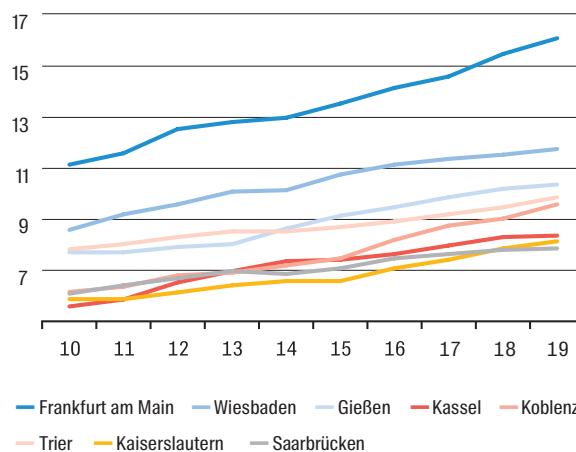
Auch zum ersten Halbjahr 2019 steigen die durchschnittlichen Mieten in den untersuchten Weststädten weiter. Unter 1% sind die Mieten nur in Paderborn, Kassel und Saarbrücken gestiegen. In 8 der Städte werden die ganzjährigen Wachstumsraten von 2017 auf 2018 sogar bereits überschritten – besonders deutlich in Köln und Siegen.

Die mit Abstand höchste Median-Miete wird mit ca. 15,20 EUR/qm in Frankfurt aufgerufen. Die geringste wird hingegen mit etwa 6,20 EUR/qm in Oberhausen registriert. Im Durchschnitt werden für Neubauwohnungen (Baujahr > 2010) mit 11,00 EUR/qm monatlich etwa 2,20 EUR/qm (gut 25%) mehr verlangt als für Wohnungen älteren Baujahrs. In allen westdeutschen Städten liegen die Mieten für 1- und 2-Zimmerwohnungen (teils deutlich) höher als bei größeren Wohneinheiten. Im Durchschnitt werden für diese kleineren Wohnungen ca. 10% höhere Mieten aufgerufen als bei 3- bis 4-Zimmerwohnungen. Der höchste Aufschlag wird mit über 24% in der Studentenstadt Gießen gezahlt.

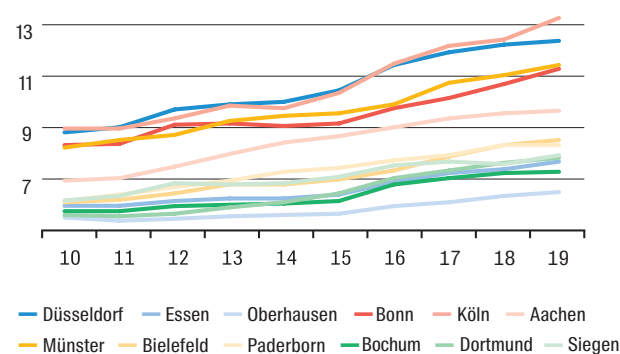
Die größte Mietpreisdynamik zeigten in den vergangenen 10 Jahren Kassel (60%), Koblenz (55%) und Frankfurt (52%). In Oberhausen (18%), Siegen (26%) und Essen (29%) sind die Mieten am wenigsten angestiegen.

Hinsichtlich der wichtigen Wertdeterminanten von Wohn-Renditeobjekten, den erzielbaren Mieten und dem Zins, stehen nach der Ernennung von Christine Lagarde zur künftigen EZB-Präsidentin hinsichtlich eines weiter anhaltenden Niedrigzinsumfeldes die Zeichen zunächst (noch) auf Wachstum.

Entwicklung der Mieten in Hessen, Rheinland-Pfalz und in Saarbrücken



Entwicklung der Mieten in Nordrhein-Westfalen



	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 2019 (1. Hj.) (€/qm/M.)										
Düsseldorf	12,33	9,00	11,69	16,25	13,50	11,04	11,67	11,59	48,1%	↗
Essen	7,61	5,57	7,21	10,00	10,90	7,10	7,33	7,04	29,0%	↘
Oberhausen	6,43	5,00	6,19	8,00	8,43	6,07	6,45	6,00	18,0%	↓
Bonn	11,27	8,17	10,59	15,30	12,73	9,86	11,08	9,99	38,5%	→
Köln	13,25	8,89	12,04	19,71	13,44	11,49	12,67	11,40	45,9%	↑
Aachen	9,64	7,10	9,26	12,85	11,00	8,99	9,63	8,76	50,4%	↗
Münster	11,41	7,98	11,09	14,70	12,05	10,47	11,32	10,82	49,0%	↗
Bielefeld	8,47	5,99	8,12	11,00	9,82	7,78	8,33	7,98	44,3%	→
Paderborn	8,26	6,03	7,92	10,67	9,32	7,50	8,31	7,50	45,6%	→
Bochum	7,26	5,37	7,03	9,17	10,23	7,02	7,14	6,91	29,8%	↓
Dortmund	7,78	5,78	7,50	10,21	10,54	7,31	7,74	7,25	43,6%	↘
Siegen	7,86	5,98	7,24	10,16	9,00	6,85	8,07	6,80	26,1%	↘
Frankfurt am Main	16,18	10,94	15,21	22,72	15,97	14,74	16,14	14,50	52,1%	↑
Wiesbaden	11,71	8,90	11,00	15,00	12,91	10,74	11,15	10,89	37,3%	↗
Gießen	10,30	7,03	9,82	14,09	11,00	8,96	10,94	8,81	49,6%	→
Kassel	8,25	6,11	7,99	10,51	9,45	7,67	8,29	7,78	59,8%	↗
Koblenz	9,49	6,67	8,77	12,50	10,53	8,50	9,56	8,33	55,3%	→
Trier	9,80	7,02	9,52	12,59	11,09	8,71	10,29	8,75	34,6%	↘
Kaiserslautern	8,04	5,89	7,58	10,23	9,05	7,50	8,27	6,95	41,3%	↘
Saarbrücken	7,75	5,68	7,41	10,00	9,00	7,32	7,88	7,00	34,8%	↓

Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten

Kaufpreise laufen vielerorts den Mieten davon

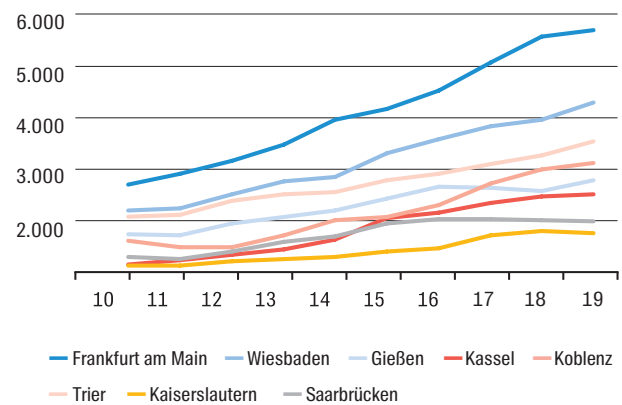
Die Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen aller Baujahre sind in der letzten Dekade in allen Städten gestiegen. Am stärksten in Kassel, Frankfurt, Münster und Düsseldorf. Am geringsten hingegen in Oberhausen und Bochum. Sie liegen zwischen 1.300 EUR/qm in Oberhausen und 5.500 EUR/qm in Frankfurt. Der größte Teil liegt zwischen 1.600 EUR/qm (Bochum und Kaiserslautern) und 3.800 EUR/qm (Münster). Unterschiedliche Anteile angebotener Neubauwohnungen bedingen jedoch eine eingeschränkte Vergleichbarkeit.

Kaufpreise für Wohnungen mit Baujahr > 2010 sind im Durchschnitt gut 65% höher als für Wohnungen älterer Baujahre. Die Mieten von Neubau- und Bestandswohnungen liegen hingegen nur 25% auseinander. Die größten Unterschiede der Kaufpreise bestehen in Essen, Bochum und Oberhausen, die geringsten in Münster und Gießen.

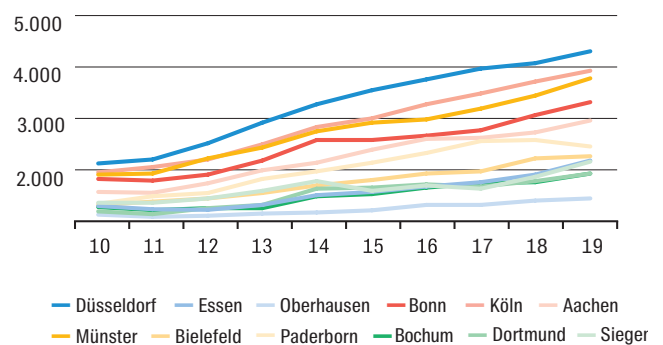
In sechs westdeutschen Städten werden für größere Wohnungen geringere Kaufpreise pro qm verlangt als für kleine, im Rest der betrachteten Städte liegen sie höher. Im Durchschnitt erzielen Wohnungen mit hoher Zimmerzahl über 5% höhere qm-Kaufpreise. Die Mieten für kleinere Wohnungen fallen hingegen durchweg höher aus.

Steigende Preise und Mieten sowie weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen und zu geringe Neubautätigkeit sprechen für weiteres Kaufpreiswachstum; das hohe erreichte Preisniveau sowie die zunehmende Entkopplung der Kauf- von den Mietpreisen sprechen dagegen.

Entwicklung der ETW-Kaufpreise in Hessen, Rheinland-Pfalz und in Saarbrücken



Entwicklung der ETW-Kaufpreise in Nordrhein-Westfalen



Kaufpreise ETW 2019 (1. Hj.) (€/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 5 Jahren in %	Ausblick Kaufpreis ETW
		10%	50%	90%			1. & 2-Zi.-WE	3- & 4. Zi.-WE		
Düsseldorf	4.317	2.242	3.965	6.841	5.903	3.543	3.848	4.536	110,2%	↗
Essen	2.202	941	1.818	4.110	3.991	1.577	1.786	2.449	56,7%	→
Oberhausen	1.467	700	1.278	2.725	2.755	1.226	1.195	1.594	23,4%	↓
Bonn	3.319	1.989	3.083	5.000	4.427	2.714	3.359	3.374	85,0%	↗
Köln	3.924	2.149	3.706	5.963	5.004	3.356	3.782	4.029	101,2%	↑
Aachen	2.967	1.652	2.935	4.252	3.806	2.490	2.946	3.038	109,0%	↗
Münster	3.792	2.079	3.760	5.424	4.246	3.403	3.603	3.883	114,9%	↑
Bielefeld	2.273	1.234	2.200	3.300	3.028	1.858	2.270	2.246	87,5%	→
Paderborn	2.455	1.423	2.500	3.299	2.983	1.932	2.413	2.531	93,0%	↗
Bochum	1.939	976	1.612	3.484	3.332	1.420	1.730	2.051	27,5%	↘
Dortmund	1.931	1.015	1.667	3.103	2.986	1.511	1.776	1.980	48,6%	→
Siegen	2.169	878	2.320	3.177	2.953	1.502	2.527	2.307	107,1%	↘
Frankfurt am Main	5.697	3.105	5.507	8.646	6.929	4.330	5.783	5.720	128,0%	↑
Wiesbaden	4.288	2.750	3.921	6.431	5.473	3.473	3.775	4.351	89,5%	↗
Gießen	2.766	1.727	2.680	3.808	3.133	2.425	2.959	2.756	91,4%	→
Kassel	2.492	1.462	2.380	3.613	3.255	2.054	2.396	2.607	140,6%	↗
Koblenz	3.096	1.869	3.029	4.423	3.500	2.609	3.350	3.124	103,0%	→
Trier	3.517	2.309	3.705	4.309	3.964	2.607	3.660	3.484	88,1%	↘
Kaiserslautern	1.732	855	1.610	2.897	2.979	1.547	1.630	1.785	59,1%	↘
Saarbrücken	1.958	883	1.776	3.305	3.092	1.587	2.001	2.054	66,5%	↓

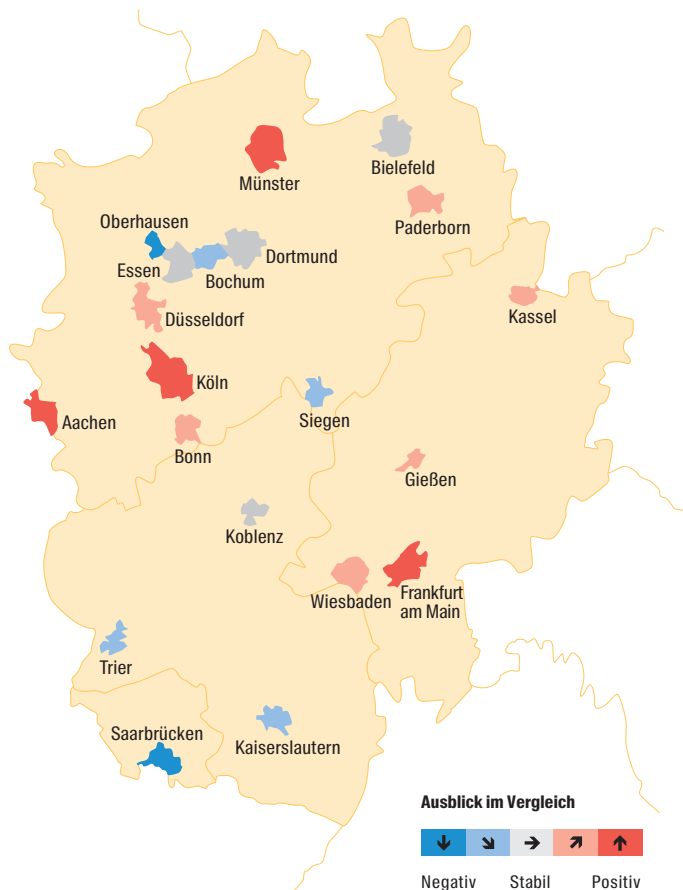
Quellen: Angebotspreise lt. IDN Immodaten

Preissteigerung bei MFH verlangsamt sich

Im Westen der Republik zeigt sich ein vergleichbares Bild wie im Rest des Landes. Insgesamt verdeutlicht sich, dass sich die Preisdynamik etwas abschwächt. Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern sind nach vdp deutschlandweit Mitte 2019 um „nur noch“ 6,0% zum Vorjahreszeitraum gestiegen. In den Top-7 Städten ist die Entwicklung mit 4,6% etwas schwächer. Dämpfend wirken starke Preissteigerungen der Vorjahre sowie ein steigendes Regulierungsrisiko (z.B. durch Mietpreisbremse oder Mietendeckel). Das Mietwachstum (Neuvertragsmieten Deutschland: +4,6%; Top 7-Städte: +3,6% z.Vj.) scheint als Primärquelle von Preissteigerungen zu wirken, weniger dagegen steigende Kaufpreisfaktoren (bzw. Renditerückgang). Der Renditerückgang bei Mehrfamilienhäusern hat sich abgeschwächt. Die vielzitierte Überhitzung der Top-7 Märkte bleibt weiterhin präsent, zeigt jedoch erste Abkühlungstendenzen.

Die durchschnittlichen Bruttofaktoren aller Städte unserer Untersuchung liegen im Mittel bei 19. Im Gros liegen die durchschnittlichen Bruttofaktoren im Westen zwischen dem 16- und 25-fachen. Deutlich darüber liegt Frankfurt mit einem mittleren Bruttofaktor von 30. Weit abgeschlagen ist hingegen Oberhausen mit einem durchschnittlichen Bruttofaktor von 11.

Sinkende Leerstände und steigende Mieten sprechen in Kombination mit einer verhaltenen Neubautätigkeit sowie mangelnden alternativen Kapitalanlage-möglichkeiten („Renditeabstand“) in kurzer bis mitt-lerer Frist bei Mehrfamilienhäusern in vielen Städten für stabile Preise.



	Brutto-Faktoren			Ø KP MFH	Kaufpreise MFH (EUR/qm)					Δ Median-KP seit 10 Jahren	Ausblick Kaufpreis MFH
	Ø	von	bis		10%	30%	50%	70%	90%		
Renditen											
Düsseldorf	22,5	18,5	31,0	3.403	1.961	2.603	3.229	3.721	5.087	35,8%	↗
Essen	18,0	11,0	23,5	1.648	750	1.170	1.529	1.947	2.859	51,8%	→
Oberhausen	11,0	8,0	16,0	1.350	752	971	1.220	1.533	2.201	54,4%	↓
Bonn	21,5	14,0	25,0	2.593	1.678	1.960	2.420	2.735	4.201	23,2%	↗
Köln	21,0	16,0	30,0	3.205	1.818	2.689	3.008	3.472	4.823	45,7%	↑
Aachen	20,0	12,5	24,0	2.144	1.179	1.630	1.953	2.748	3.167	33,0%	↑
Münster	25,0	16,0	30,0	3.161	1.566	2.319	2.980	3.795	5.268	41,7%	↑
Bielefeld	18,0	13,0	23,0	1.909	1.146	1.549	1.909	2.207	2.657	60,1%	→
Paderborn	18,0	16,0	24,0	2.275	1.416	1.780	2.296	2.761	3.199	67,0%	↗
Bochum	16,0	10,0	20,0	1.584	643	1.015	1.452	2.081	2.702	67,3%	↘
Dortmund	16,0	11,0	20,0	1.647	772	1.247	1.514	1.919	2.636	46,4%	→
Siegen	14,0	12,5	20,0	1.053	191	477	1.048	1.325	1.819	29,1%	↘
Frankfurt am Main	30,0	16,0	40,0	4.217	2.010	2.998	3.913	5.069	7.018	64,4%	↑
Wiesbaden	24,0	16,0	27,5	3.296	2.200	2.920	3.398	3.607	4.343	55,5%	↗
Gießen	18,0	14,0	22,5	1.911	719	1.436	1.833	2.233	3.333	40,6%	↗
Kassel	17,5	12,0	24,0	1.762	862	1.397	1.818	2.039	2.500	38,9%	↗
Koblenz	16,5	14,0	24,0	1.901	598	1.094	1.921	2.422	3.388	58,5%	→
Trier	18,0	14,0	24,0	3.111	1.108	2.139	2.833	3.787	6.018	67,8%	↘
Kaiserslautern	16,0	12,0	22,0	1.716	974	1.281	1.515	1.867	2.745	50,2%	↘
Saarbrücken	17,0	14,0	20,0	1.252	654	887	1.149	1.433	2.009	27,3%	↓

Quellen: Grundstücksmarktberichte, eigene Transaktionsdatenbank, IDN Immodaten, Renditebandbreiten werden in Einzelfällen über- und unterschritten

Hohe Renditen sind mit Risiko zu erkaufen

Höhere Renditen mit MFH außerhalb der A-Städte

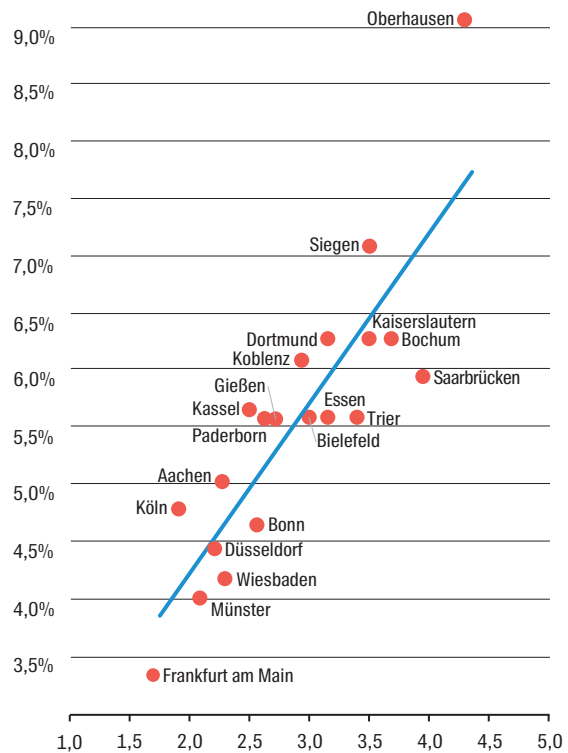
Die sichersten Investmentstandorte in Westdeutschland sind Frankfurt, Köln und Münster dicht gefolgt von Wiesbaden und Düsseldorf. Hier lassen sich jedoch vergleichsweise geringe Renditen erzielen. Andere Städte im Westen erlauben deutlich höhere Bruttorenditen. Sie sind jedoch durch ein höheres Standort- und Marktrisiko zu erkaufen.

- Mit Abstand höchsten Renditen und Risiken in Oberhausen
- Relativ günstiges Rendite-Risikoprofil links oberhalb der Linie (z.B. Köln, Aachen, Kassel)
- Ungünstigeres Rendite-Risikoprofil rechts unterhalb der Linie (z.B. Essen, Trier, Bochum)
- Positionen entlang der Regressionslinie verdeutlichen die Korrelation von Rendite und Risiko

Wie geht es weiter am Investmentmarkt?

Gegenwärtig agieren Investoren unter leicht schlechteren Rahmenbedingungen: Ökonomische Aussichten zeigen sich problematisch (undefinierter Brexit, Handelskonflikte, konjunktureller Abschwung und hohe Staatsschulden), ebenso wie das bereits hohe Preisniveau und regulatorische Eingriffe in die Mietpreissetzung (verschärfte Mietpreisbremse, Mietpreisdeckel). Für ein positive Preisentwicklungen sprechen: starker Arbeitsmarkt, Kaufkraftzuwächse, sinkende Leerstände, positive Bevölkerungsentwicklung (nicht überall), zu geringe Neubauaktivität, steigende Mieten und anhaltender Anlagedruck der Investoren.

Rendite-Risiko-Profil (Ø Rendite)



Kriterien und Gewichtung des Städte-Risiko-Scorings

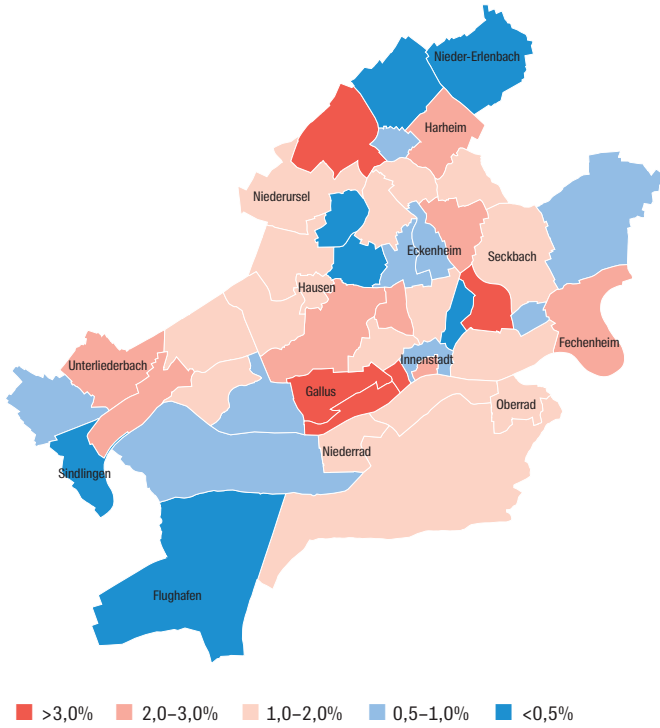
	Gewicht
Markt-/Nachfragestabilität	50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	20%
Bevölkerungswachstum 2014–2018	15%
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	15%
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. ø 3 J.	10%
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	20%
Leerstand 2017	20%
Konsum, Einkommen, Arbeit	25%
Wohnkostenbelastung 2019	10%
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	25%
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	20%
Arbeitslosenquote 2019	10%
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	25%
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	10%
Preise und Renditen	25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	40%
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	40%
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	20%

Ausgewählte Preisdeterminanten für Mehrfamilienhäuser (Renditeliegenschaften)

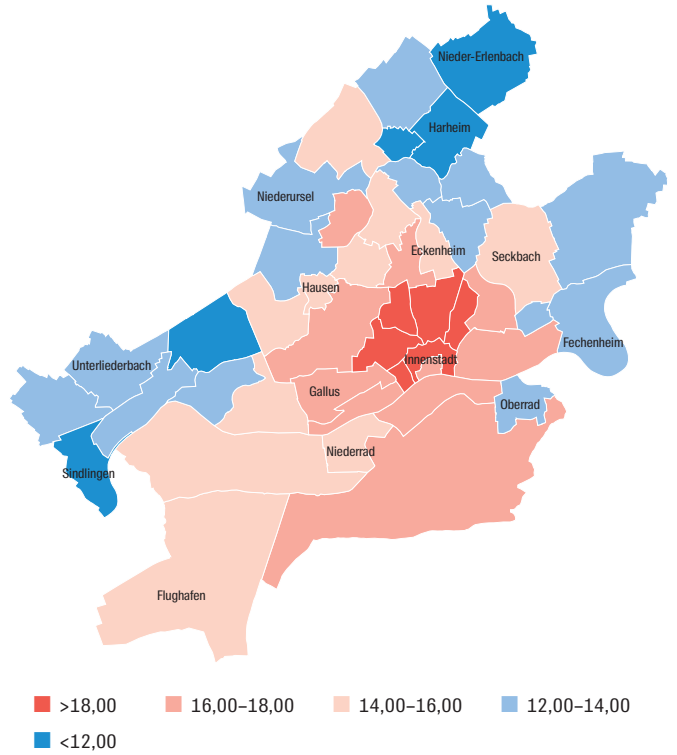
Determinanten / allg. Einschätzungen	↑	→	↓
Niedrigzinsumfeld (aktuell)	█		
Zinswende (Ausblick)		█	
Alternative Kapitalanlagen	█		
Anlagedruck Renditeimmobilien	█		
Gesamtwirtschaftliche Situation (aktuell)		█	
Wirtschaft Ausblick		█	
Wohnungspolitik/-regulierung (Mietpreisbremse, -deckel...)			█
Trend, 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

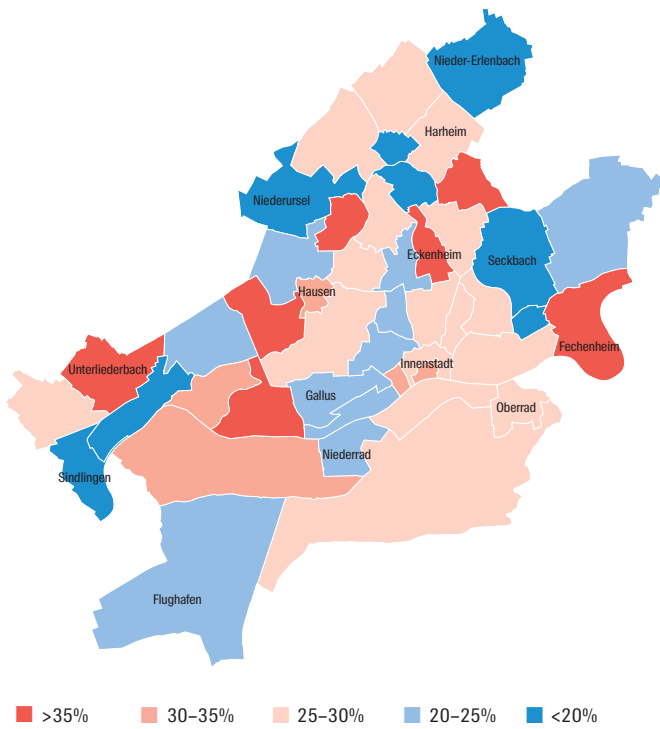
Bevölkerungsentwicklung 2012–2017 p.a.



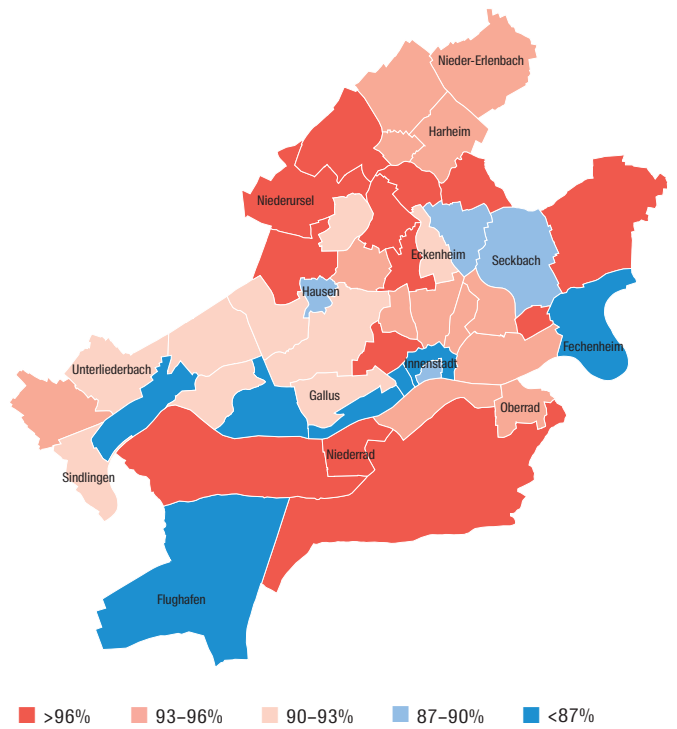
Miete 2019 (Ø-Miete €/qm/Monat)



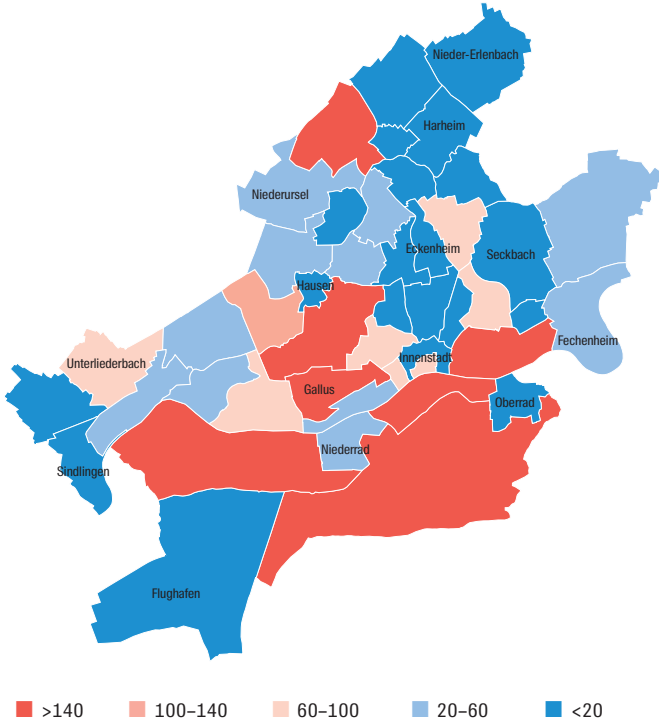
Mietpreisentwicklung 2014–2019



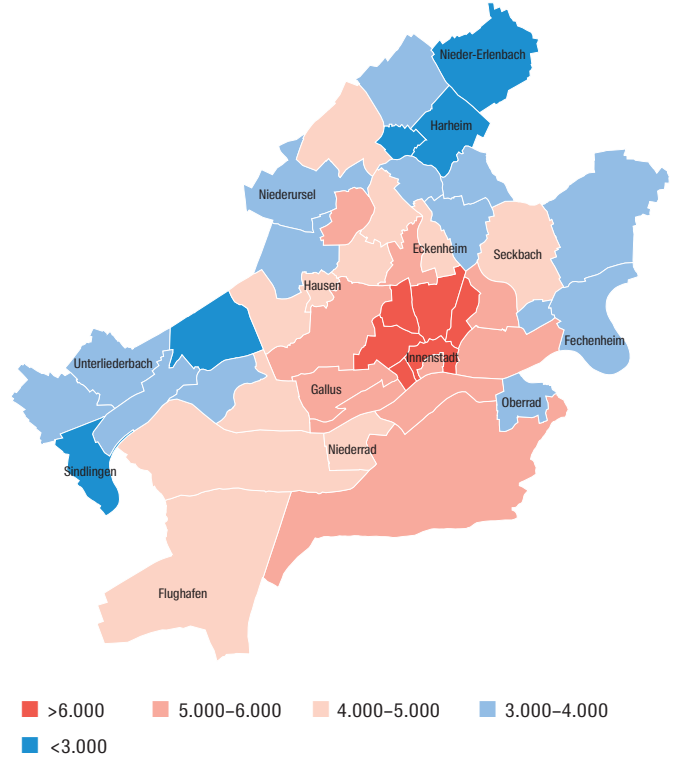
Versorgungsquote (Wohneinheiten/Haushalte)



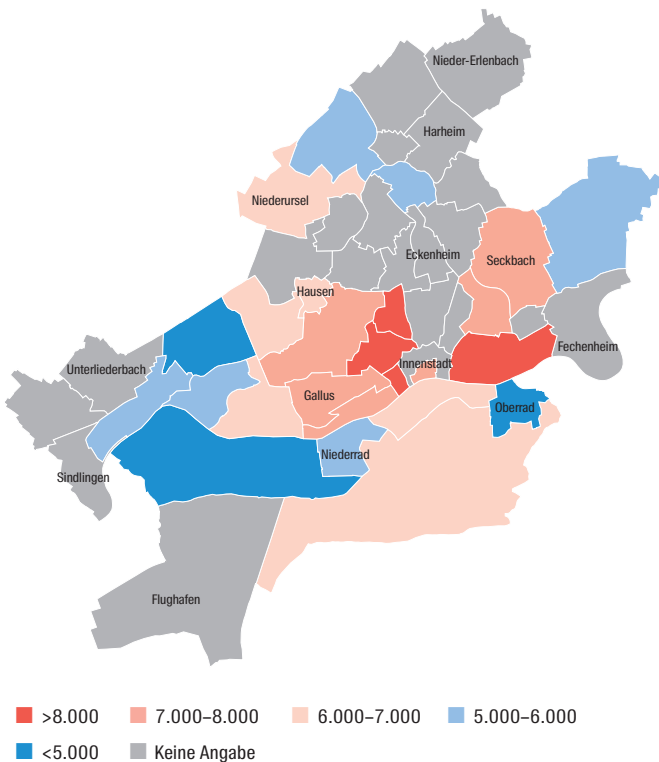
Fertigstellungen Wohneinheiten p.a. Ø (2015–2017)



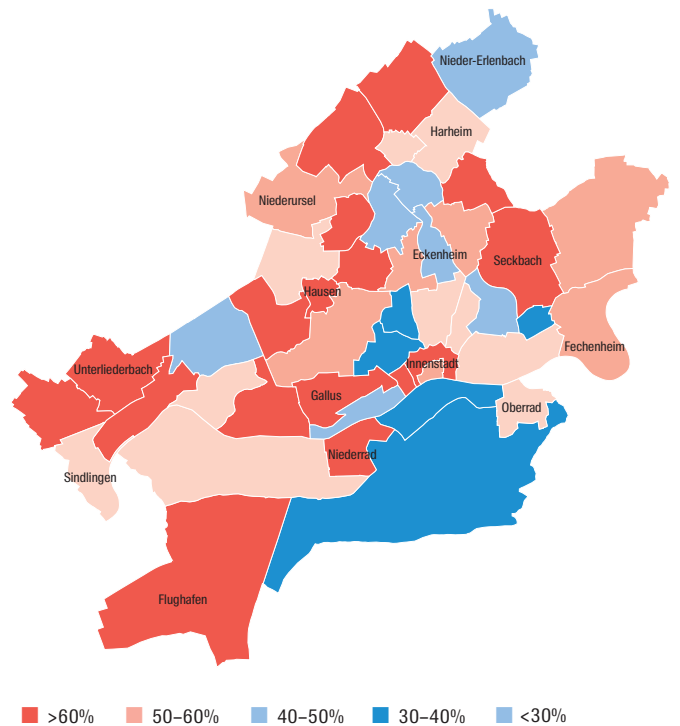
ETW Altbau Ø-Kaufpreis 1HJ 2019 €/qm (Baujahr < 2010)



ETW Neubau Ø-Kaufpreis 1HJ 2019 €/qm (Baujahr > 2010)



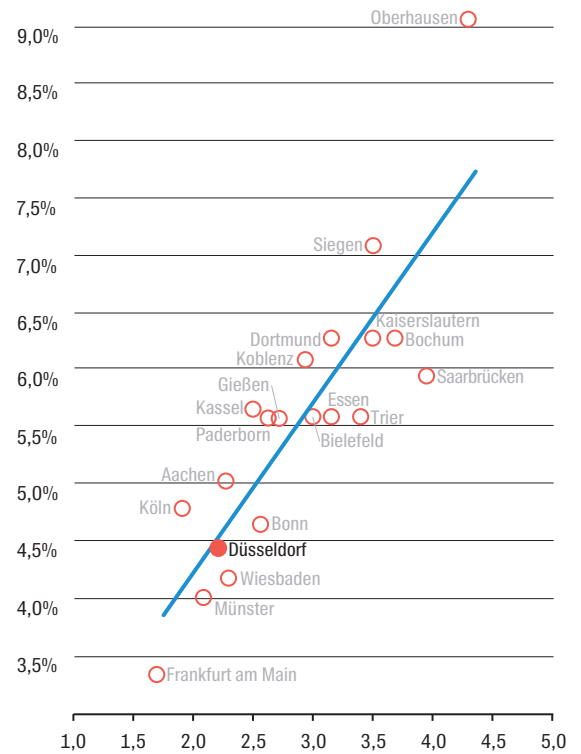
ETW Kaufpreisentwicklung 2014–1.HJ 2019



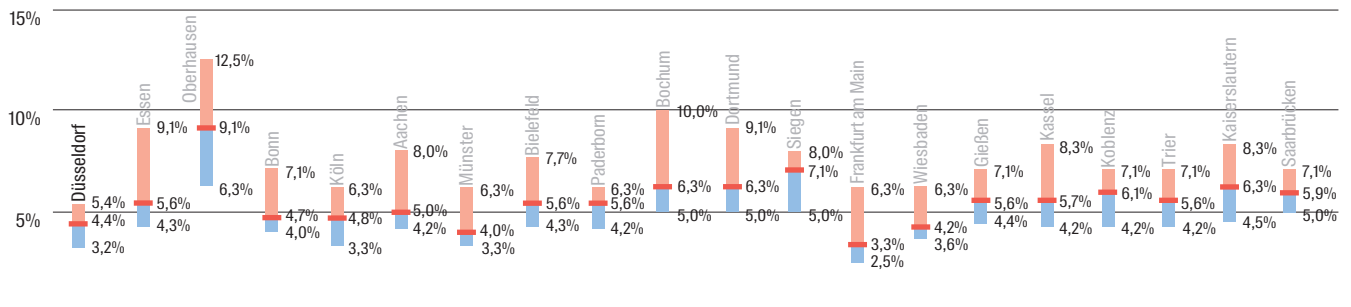
Düsseldorf

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	102,1%	100,9%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,1%	3,4%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,8%	2,7%	20%	3,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsw. ø 3 J.	139,6%	70,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,5%	0,5%	20%	4,0
Leerstand 2017	1,4%	2,5%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	18,0%	22,6%	10%	1,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	117,1	97,4	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	8,9%	9,8%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 2019	6,8%	7,1%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	7,9%	6,4%	25%	2,0
Pendler saldo in % der Beschäftigung 2019	41,4%	27,3%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	48,1%	41,7%	40%	2,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	288,0	152,0	40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	35,8%	47,9%	20%	4,0
Gesamtscore				2,2
Ø Bruttorendite 2019				4,4%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Düsseldorf	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	24,1%	8,9%
Eigentumsquote	1,4%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	40,9 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	66,2%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	17,2	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	92,2	94,5

Kennzahl	Düsseldorf	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	213	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	3.229 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	3.965 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,74	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,29	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,19	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

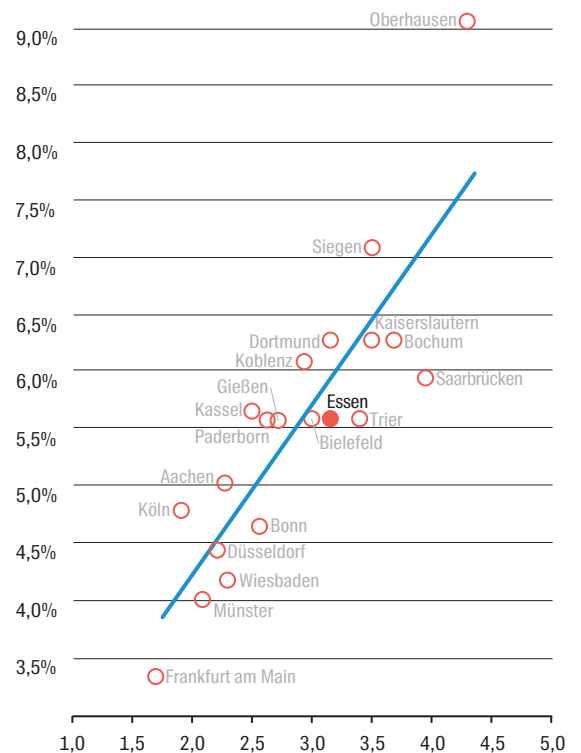
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Düsseldorf	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	9,00	11,32	8,91	8,95	9,03
30%	10,29	12,67	10,00	10,34	10,16
50% (Median)	11,69	13,50	11,04	11,67	11,59
70%	13,21	14,51	12,38	13,33	12,99
90%	16,25	17,73	15,42	16,67	15,39

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Düsseldorf	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.962	74,1%	117,5%
30%	2.605	41,2%	119,6%
50% (Median)	3.220	37,7%	125,0%
70%	3.721	24,0%	91,8%
90%	5.059	11,0%	86,4%

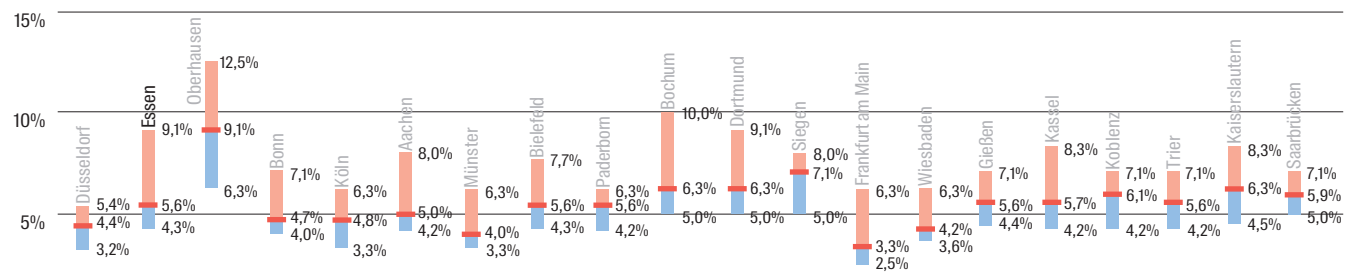
Essen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,7
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	101,4%	100,9%	20%	4,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2018	2,4%	3,4%	15%	3,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,9%	2,7%	20%	2,0	
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. ø 3 J.	58,1%	70,4%	10%	2,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,6%	0,5%	20%	4,0	
Leerstand 2017	3,2%	2,5%	20%	5,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,0
Wohnkostenbelastung 2019	21,7%	22,6%	10%	2,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	96,4	97,4	25%	2,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	8,9%	9,8%	20%	3,0	
Arbeitslosenquote 2019	10,2%	7,1%	10%	5,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	5,5%	6,4%	25%	3,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	17,7%	27,3%	10%	4,0	
Preise und Renditen				25%	2,8
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	29,0%	41,7%	40%	4,0	
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	150,3	152,0	40%	2,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	51,8%	47,9%	20%	2,0	
Gesamtscore				3,2	3,3
Ø Bruttorendite 2019					5,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Essen	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	27,3%	8,9%
Eigentumsquote	3,2%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	40,3 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	61,6%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,0	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	105,5	94,5

Kennzahl	Essen	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	255	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.529 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	1.818 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,79	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,96	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,31	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Essen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,57	8,17	5,56	5,73	5,40
30%	6,52	10,00	6,50	6,63	6,36
50% (Median)	7,21	10,90	7,10	7,33	7,04
70%	8,07	11,55	7,95	8,14	8,00
90%	10,00	12,58	9,22	10,00	9,86

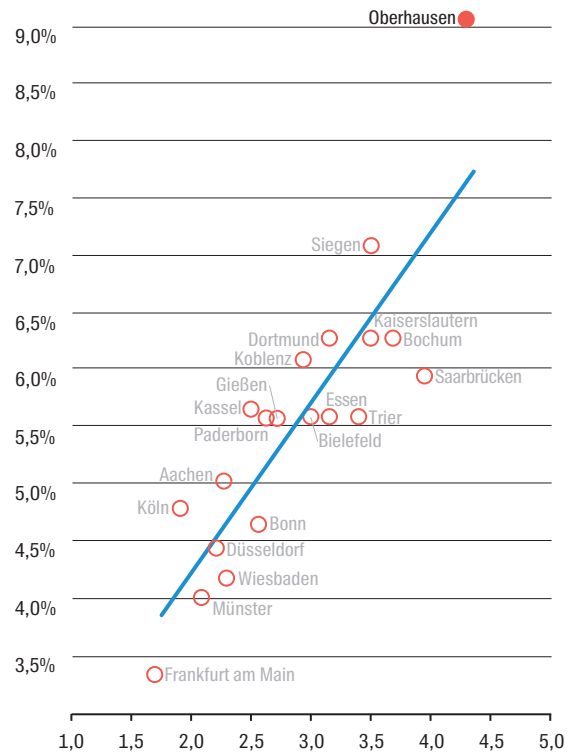
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Essen	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	750	44,8%	53,7%
30%	1.170	63,3%	71,5%
50% (Median)	1.529	54,1%	85,6%
70%	1.947	32,0%	78,7%
90%	2.807	34,3%	62,1%

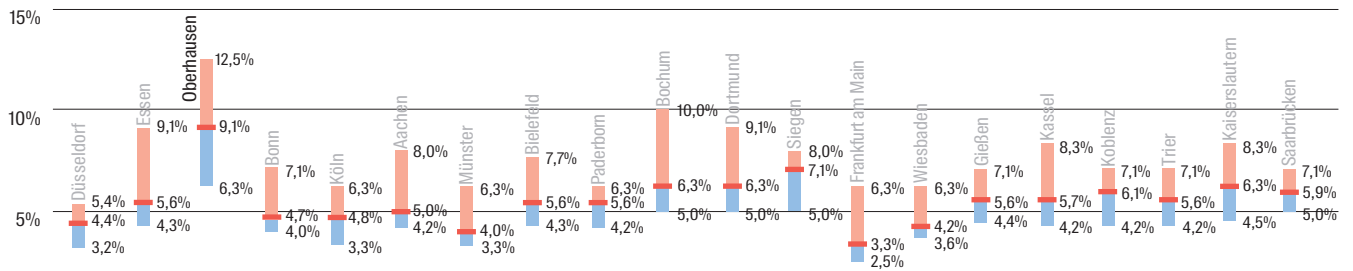
Oberhausen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	105,5%	100,9%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	1,1%	3,4%	15%	5,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,4%	2,7%	15%	4,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsw. ø 3 J.	864,9%	70,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	1,1%	0,5%	20%	5,0
Leerstand 2017	3,9%	2,5%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	22,9%	22,6%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	87,9	97,4	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	9,7%	9,8%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 2019	10,0%	7,1%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	3,1%	6,4%	25%	5,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	-13,2%	27,3%	10%	5,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	18,0%	41,7%	40%	5,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	56,5	152,0	40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	54,4%	47,9%	20%	2,0
Gesamtscore				4,3
Ø Bruttorendite 2019				9,1%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Oberhausen	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	33,8%	8,9%
Eigentumsquote	3,9%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	40,3 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	54,9%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	12,9	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	95,6	94,5

Kennzahl	Oberhausen	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	141	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.220 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	1.278 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	3,02	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,30	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,54	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

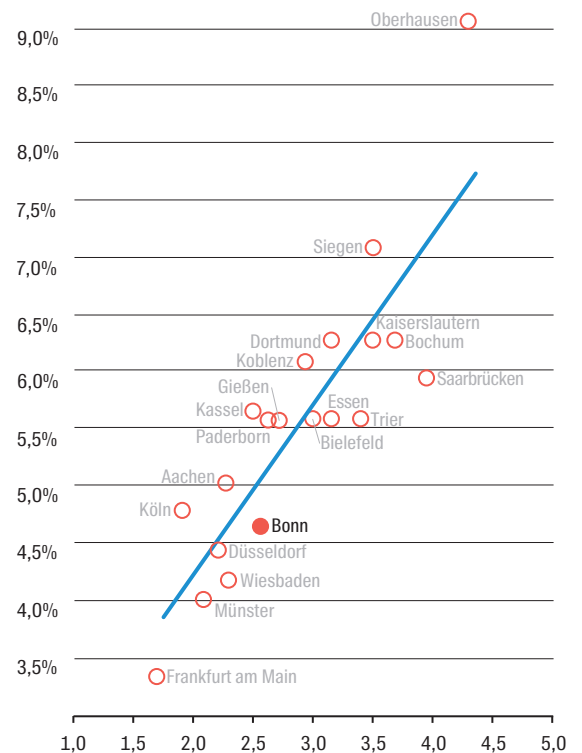
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Oberhausen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,00	6,25	4,95	5,14	4,94
30%	5,68	7,11	5,60	5,89	5,51
50% (Median)	6,19	8,43	6,07	6,45	6,00
70%	6,85	9,04	6,71	7,05	6,60
90%	8,00	10,01	7,70	8,41	7,60

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Oberhausen	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	754	65,3%	54,4%
30%	974	54,2%	43,0%
50% (Median)	1.228	55,4%	45,0%
70%	1.526	53,0%	34,0%
90%	2.201	41,0%	39,1%

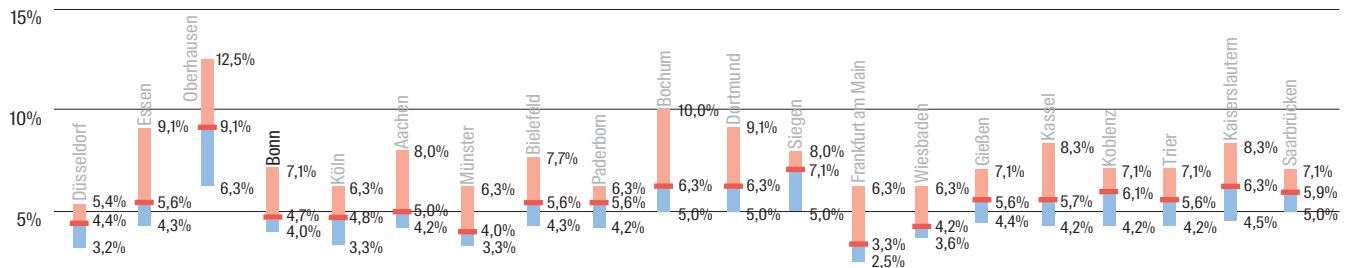
Bonn

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	101,2%	100,9%	20%	4,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,6%	3,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,3%	2,7%	20%	5,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsw. ø 3 J.	77,5%	70,4%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,6%	0,5%	20%	4,0
Leerstand 2017	1,1%	2,5%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	19,9%	22,6%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	110,5	97,4	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	10,3%	9,8%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 2019	6,5%	7,1%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	6,7%	6,4%	25%	2,0
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2019	33,8%	27,3%	10%	2,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	38,5%	41,7%	40%	3,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	100,5	152,0	40%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	23,2%	47,9%	20%	5,0
Gesamtscore				3,0
Ø Bruttorendite 2019				4,7%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bonn	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	33,8%	8,9%
Eigentumsquote	1,1%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	42,2 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	72,2%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	16,6	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	84,2	94,5

Kennzahl	Bonn	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	127	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.420 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	3.883 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,60	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,21	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,27	0,26

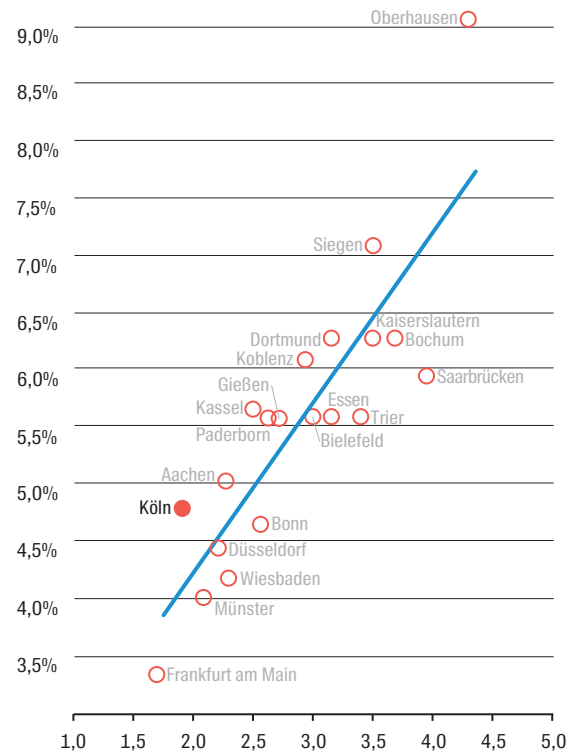
Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Bonn	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,17	10,00	7,95	8,37	8,04
30%	9,33	11,54	9,00	9,86	9,00
50% (Median)	10,59	12,73	9,86	11,08	9,99
70%	12,04	14,55	11,03	12,84	11,34
90%	15,30	17,04	13,43	16,74	13,89

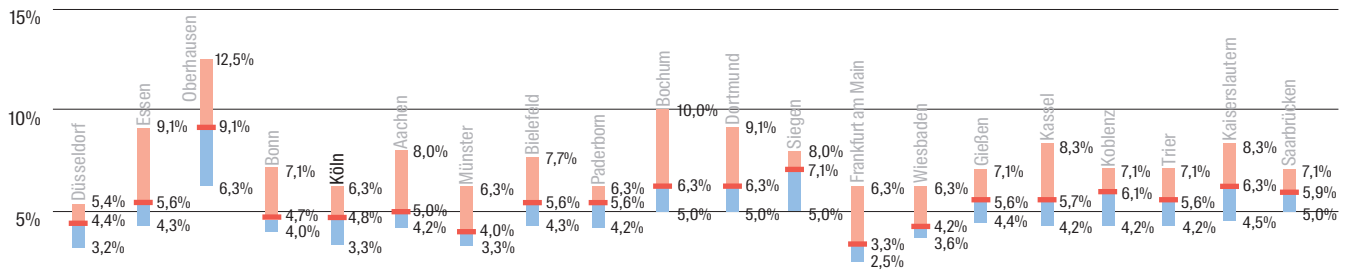
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Bonn	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.678	50,1%	95,3%
30%	1.958	29,6%	58,6%
50% (Median)	2.411	29,7%	63,2%
70%	2.738	19,4%	58,7%
90%	4.205	33,8%	72,5%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	96,7%	100,9%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,5%	3,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,3%	2,7%	20%	1,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. ø 3 J.	42,6%	70,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,4%	0,5%	20%	2,0
Leerstand 2017	1,0%	2,5%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	19,9%	22,6%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	105,4	97,4	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	7,9%	9,8%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 2019	8,0%	7,1%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	8,9%	6,4%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	26,8%	27,3%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	45,9%	41,7%	40%	2,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	402,2	152,0	40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	45,7%	47,9%	20%	3,0
Gesamtscore				1,9
Ø Bruttorendite 2019				4,8%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Köln	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	27,4%	8,9%
Eigentumsquote	1,0%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	38,5 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	74,9%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	14,2	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	91,1	94,5

Kennzahl	Köln	Ø Nord-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	384	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	3.008 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	3.706 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,00	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,20	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,17	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

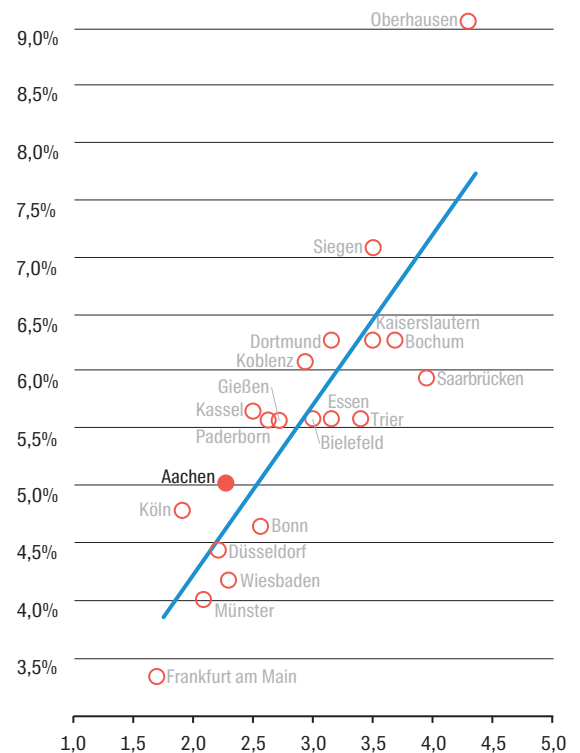
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Köln	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,89	10,34	8,65	9,22	8,59
30%	10,55	12,00	10,00	11,01	10,00
50% (Median)	12,04	13,44	11,49	12,67	11,40
70%	14,05	15,00	13,25	15,17	13,00
90%	19,71	19,10	17,86	21,67	16,10

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Köln	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.840	68,5%	103,9%
30%	2.702	67,6%	120,3%
50% (Median)	3.005	45,8%	104,3%
70%	3.472	36,9%	92,4%
90%	4.816	38,6%	83,6%

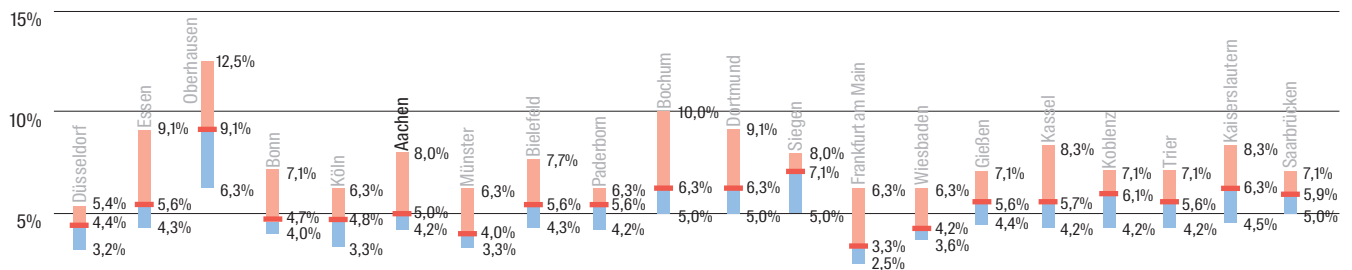
Aachen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	95,5%	100,9%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	1,9%	3,4%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,2%	2,7%	20%	1,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. ø 3 J.	33,0%	70,4%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,3%	0,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	2,4%	2,5%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	23,6%	22,6%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	94,8	97,4	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	12,5%	9,8%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 2019	6,9%	7,1%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	9,6%	6,4%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	33,0%	27,3%	10%	2,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	50,4%	41,7%	40%	1,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	101,0	152,0	40%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	33,0%	47,9%	20%	4,0
Gesamtscore				2,3
Ø Bruttorendite 2019				5,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Aachen	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	27,4%	8,9%
Eigentumsquote	2,4%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	40,6 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	70,3%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,3	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	94,1	94,5

Kennzahl	Aachen	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	94	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.953 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	2.935 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,65	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,16	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,25	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Aachen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,10	7,85	7,00	7,36	6,92
30%	8,36	9,75	8,13	8,68	8,00
50% (Median)	9,26	11,00	8,99	9,63	8,76
70%	10,15	12,50	9,82	10,94	9,58
90%	12,85	14,61	11,63	14,08	11,06

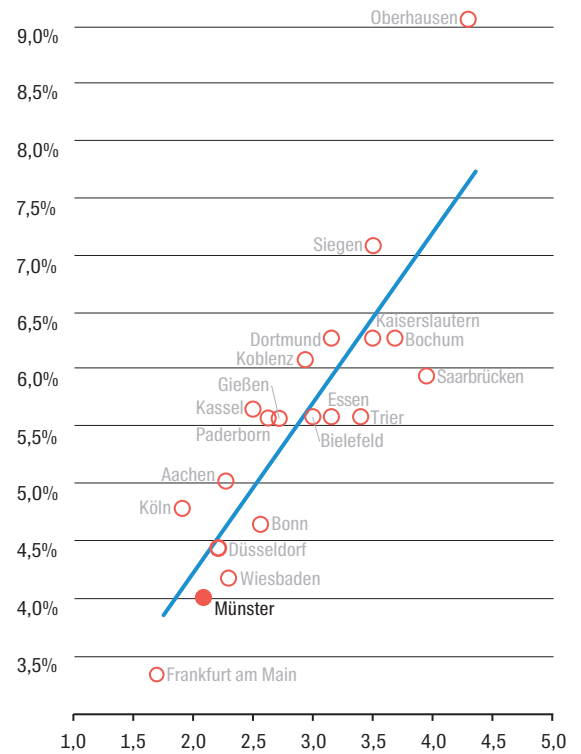
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Aachen	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.189	79,6%	77,3%
30%	1.643	51,4%	69,7%
50% (Median)	1.972	36,1%	49,5%
70%	2.759	40,3%	65,9%
90%	3.167	14,9%	34,7%

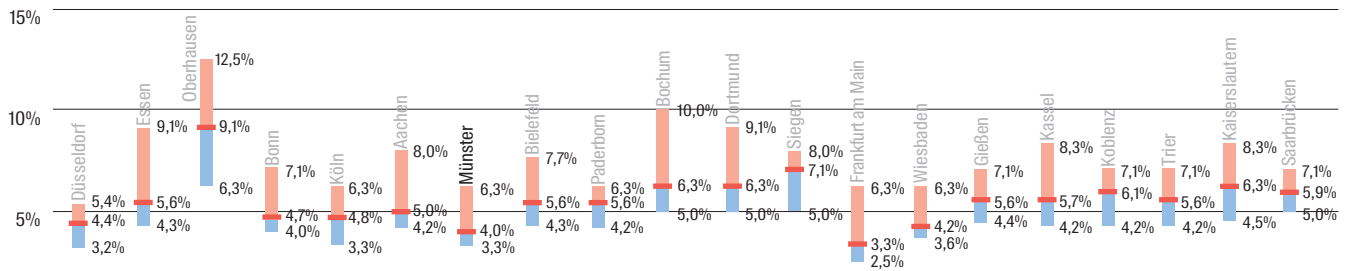
Münster

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	96,2%	100,9%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	4,6%	3,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,1%	2,7%	20%	2,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsw. ø 3 J.	77,5%	70,4%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,6%	0,5%	20%	4,0
Leerstand 2017	0,4%	2,5%	20%	1,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	22,9%	22,6%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	102,6	97,4	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	5,6%	9,8%	20%	5,0
Arbeitslosenquote 2019	4,6%	7,1%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	7,5%	6,4%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	30,6%	27,3%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	49,0%	41,7%	40%	1,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	123,9	152,0	40%	3,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	41,7%	47,9%	20%	3,0
Gesamtscore				2,1
Ø Bruttorendite 2019				4,0%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Münster	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	32,4%	8,9%
Eigentumsquote	0,4%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	43,0 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	69,1%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,3	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	83,1	94,5

Kennzahl	Münster	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	79	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.980 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	3.760 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,85	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,35	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,12	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

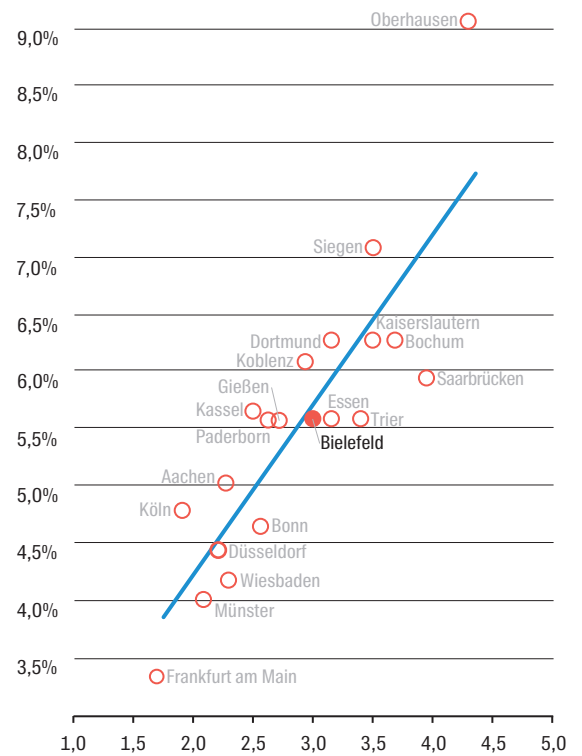
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Münster	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,98	9,52	7,63	8,33	7,80
30%	9,74	11,32	9,02	10,09	9,25
50% (Median)	11,09	12,05	10,47	11,32	0,82
70%	12,36	13,25	11,73	12,58	12,11
90%	14,70	15,62	13,58	15,78	14,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Münster	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.566	51,0%	100,4%
30%	2.319	48,0%	113,7%
50% (Median)	2.980	36,7%	125,7%
70%	3.776	38,5%	135,5%
90%	5.140	30,1%	147,4%

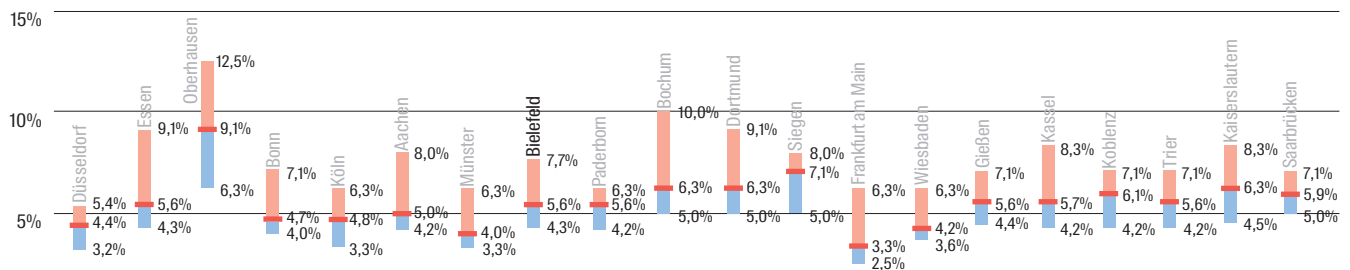
Bielefeld

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,5
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	101,7%	100,9%	20%	4,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2018	1,1%	3,4%	15%	4,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,5%	2,7%	20%	1,0	
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. ø 3 J.	106,3%	70,4%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,7%	0,5%	20%	5,0	
Leerstand 2017	2,4%	2,5%	20%	4,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	3,0
Wohnkostenbelastung 2019	23,3%	22,6%	10%	4,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	92,9	97,4	25%	3,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	8,5%	9,8%	20%	4,0	
Arbeitslosenquote März 2019	7,4%	7,1%	10%	4,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	8,1%	6,4%	25%	1,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	19,2%	27,3%	10%	4,0	
Preise und Renditen				25%	1,4
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	44,3%	41,7%	40%	2,0	
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	155,5	152,0	40%	1,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	60,1%	47,9%	20%	1,0	
Gesamtscore					2,9
Ø Bruttorendite 2019					5,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bielefeld	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	36,5%	8,9%
Eigentumsquote	2,4%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	41,7 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	56,9%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,0	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	99,0	94,5

Kennzahl	Bielefeld	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	195	173
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	1.909 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	2.200 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,36	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,97	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,19	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Bielefeld	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,99	7,84	5,77	6,03	5,94
30%	7,31	9,03	7,03	7,50	7,14
50% (Median)	8,12	9,82	7,78	8,33	7,98
70%	9,03	10,94	8,53	9,46	8,70
90%	11,00	12,04	9,90	11,82	10,04

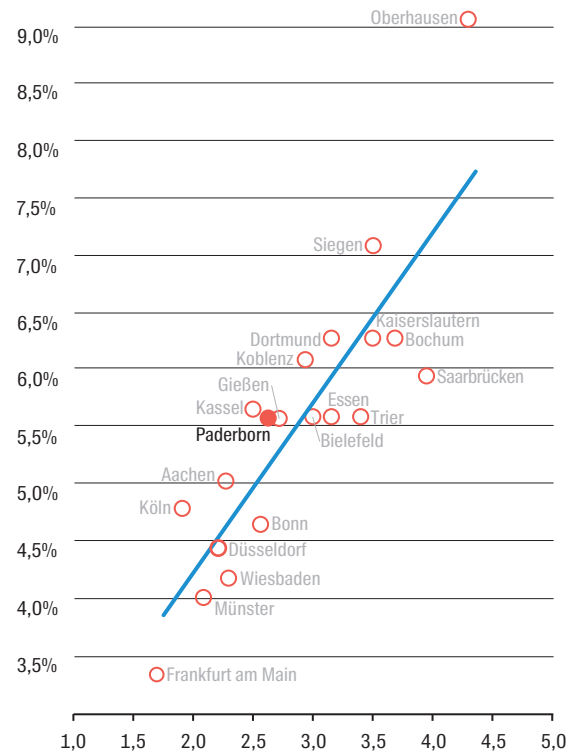
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Bielefeld	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.140	57,7%	76,7%
30%	1.549	59,8%	74,2%
50% (Median)	1.982	60,1%	74,7%
70%	2.207	48,2%	67,8%
90%	2.668	27,2%	61,1%

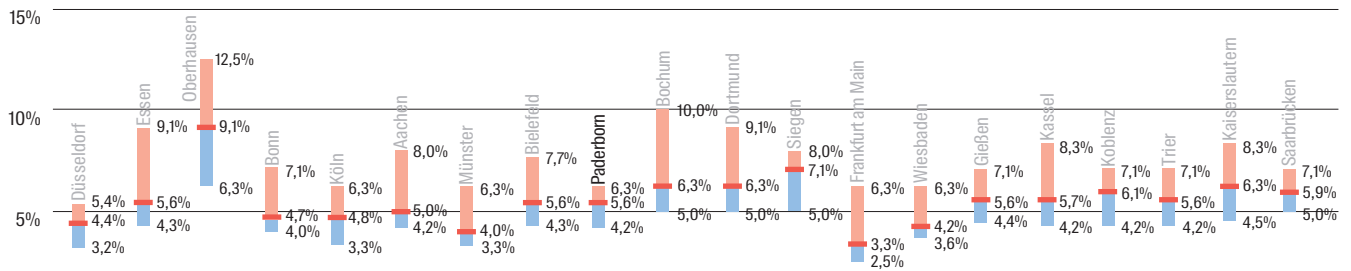
Paderborn

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note	
Markt-/Nachfragestabilität				50%	3,5
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	108,0%	100,9%	20%	5,0	
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,8%	3,4%	15%	1,0	
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,6%	2,7%	20%	4,0	
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsw. ø 3 J.	104,7%	70,4%	10%	1,0	
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	04%	0,5%	20%	3,0	
Leerstand 2017	3,2%	2,5%	20%	4,0	
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%	2,4
Wohnkostenbelastung 2019	23,3%	22,6%	10%	4,0	
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	94	97,4	25%	2,0	
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	11,8%	9,8%	20%	1,0	
Arbeitslosenquote 2019	4,9%	7,1%	10%	2,0	
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	5,8%	6,4%	25%	3,0	
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	21,6%	27,3%	10%	3,0	
Preise und Renditen				25%	2,2
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	45,6%	41,7%	40%	2,0	
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	77,4	152,0	40%	3,0	
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	67,0%	47,9%	20%	1,0	
Gesamtscore					2,9
Ø Bruttorendite 2019					5,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Paderborn	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	38,9%	8,9%
Eigentumsquote	3,2%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	44,1 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	68,1%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	11,2	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	85,0	94,5

Kennzahl	Osnabrück	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	146	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	2.296 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	2.500 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,47	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,04	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,26	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

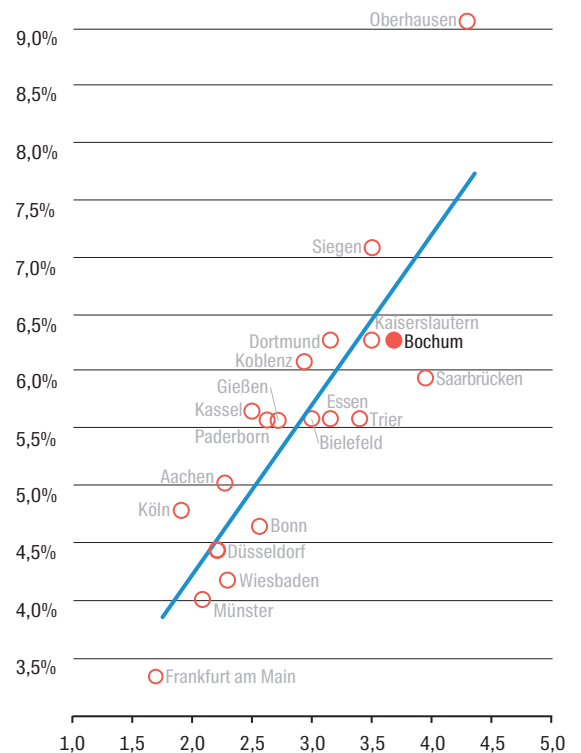
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Paderborn	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,03	7,70	6,00	6,50	5,80
30%	7,09	8,65	6,97	7,50	6,73
50% (Median)	7,92	9,32	7,50	8,31	7,50
70%	8,98	10,06	8,20	9,32	8,39
90%	10,67	11,23	10,08	11,01	10,07

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Paderborn	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.499	68,0%	88,5%
30%	2.297	95,0%	140,7%
50% (Median)	2.555	450,3%	124,3%
70%	2.778	32,6%	101,1%
90%	3.164	33,8%	101,0%

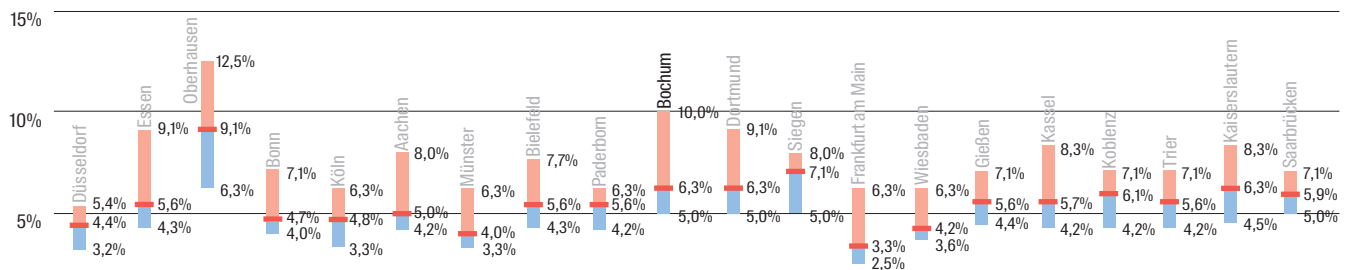
Bochum

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	103,6%	100,9%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	1,0%	3,4%	15%	5,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	2,3%	2,7%	20%	1,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. ø 3 J.	-66,0%	70,4%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,9%	0,5%	20%	5,0
Leerstand 2017	2,5%	2,5%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	22,2%	22,6%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	94,0	97,4	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	10,5%	9,8%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 2019	8,8%	7,1%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	4,9%	6,4%	25%	4,0
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2019	2,1%	27,3%	10%	5,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	29,8%	41,7%	40%	4,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	142,7	152,0	40%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	67,3%	47,9%	20%	1,0
Gesamtscore				3,7
Ø Bruttorendite 2019				6,3%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Bochum	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	30,6%	8,9%
Eigentumsquote	2,5%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	41,1 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	53,5%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	10,7	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	110,5	94,5

Kennzahl	Bochum	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	262	173
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	1.452 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	1.612 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	2,26	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,92	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,35	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Bochum	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,37	6,90	5,38	5,40	5,30
30%	6,30	9,03	6,32	6,40	6,15
50% (Median)	7,03	10,23	7,02	7,14	6,91
70%	7,83	10,74	7,71	7,96	7,62
90%	9,17	12,05	8,78	9,28	9,00

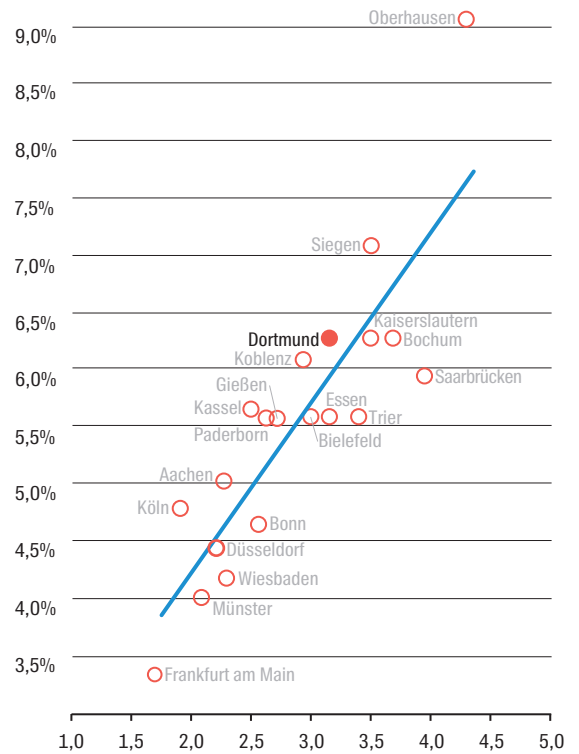
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Bochum	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	650	56,0%	27,4%
30%	1.015	54,3%	48,1%
50% (Median)	1.477	66,8%	67,1%
70%	2.081	62,6%	71,1%
90%	2.692	12,7%	54,8%

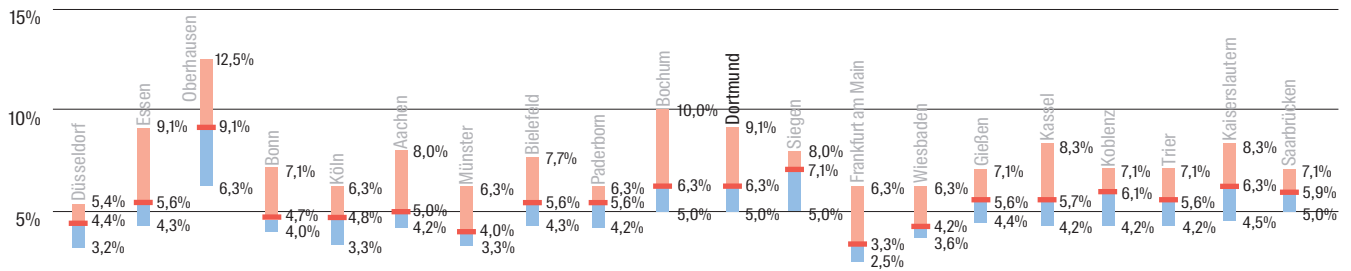
Dortmund

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	103,5%	100,9%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	1,9%	3,4%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,2%	2,7%	20%	5,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsw. ø 3 J.	-209,8%	70,4%	10%	5,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,4%	0,5%	20%	3,0
Leerstand 2017	2,5%	2,5%	20%	4,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	22,7%	22,6%	10%	3,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	91,5	97,4	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	10,5%	9,8%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 2019	10,1%	7,1%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	9,9%	6,4%	25%	1,0
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2019	11,6%	27,3%	10%	4,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	43,6%	41,7%	40%	3,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	167,0	152,0	40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	46,4%	47,9%	20%	3,0
Gesamtscore				3,2
Ø Bruttorendite 2019				6,3%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Dortmund	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	28,0%	8,9%
Eigentumsquote	2,5%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	40,7 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	53,4%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,7	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	110,3	94,5

Kennzahl	Dortmund	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	294	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.514 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	1.667 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,06	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,11	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,24	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

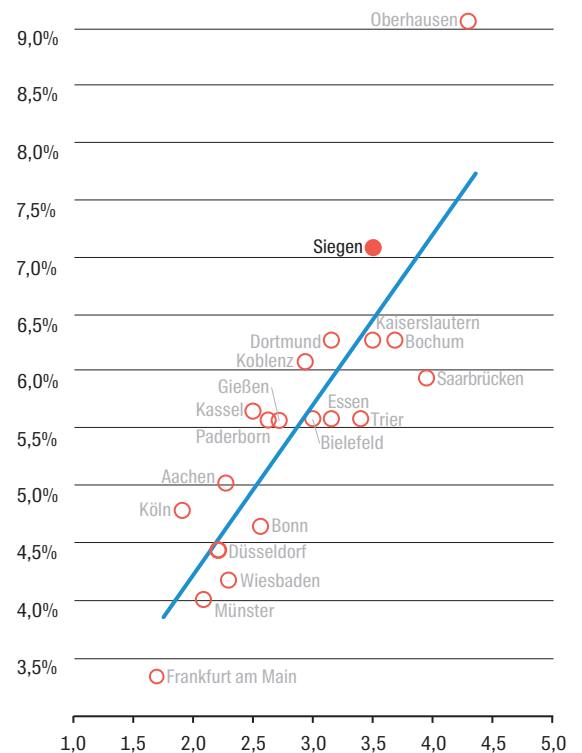
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Dortmund	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,78	7,80	5,65	6,00	5,62
30%	6,76	9,55	6,64	6,97	6,57
50% (Median)	7,50	10,54	7,31	7,74	7,25
70%	8,33	11,10	8,00	8,55	8,03
90%	10,21	12,77	9,29	10,48	10,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Dortmund	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	770	40,6%	71,3%
30%	1.248	52,5%	76,9%
50% (Median)	1.521	47,4%	53,2%
70%	1.919	37,3%	48,9%
90%	2.620	27,3%	50,6%

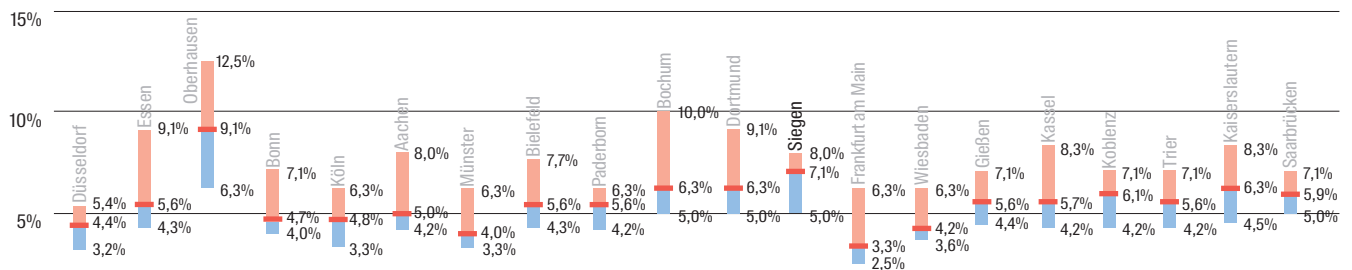
Siegen

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	107,0%	100,9%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,0%	3,4%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,7%	2,7%	20%	3,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. Ø 3 J.	45,0%	70,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,4%	0,5%	20%	2,0
Leerstand 2017	6,0%	2,5%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	23,6%	22,6%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	92,8	97,4	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	10,8%	9,8%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 2019	4,5%	7,1%	10%	1,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	8,2%	6,4%	25%	1,0
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2019	21,4%	27,3%	10%	3,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	26,1%	41,7%	40%	5,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	14,1	152,0	40%	5,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	29,1%	47,9%	20%	4,0
Gesamtscore				3,5
Ø Bruttorendite 2019				7,1%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Siegen	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	45,8%	8,9%
Eigentumsquote	6,0%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	44,5 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	68,1%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	15,8	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	65,8	94,5

Kennzahl	Siegen	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	38	173
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	1.048 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	2.320 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,12	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	4,11	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,42	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Siegen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,98	6,18	5,84	6,05	5,86
30%	6,70	8,03	6,57	7,31	6,54
50% (Median)	7,24	9,00	6,85	8,07	6,80
70%	8,50	10,00	7,67	9,40	7,50
90%	10,16	10,86	9,32	12,05	9,35

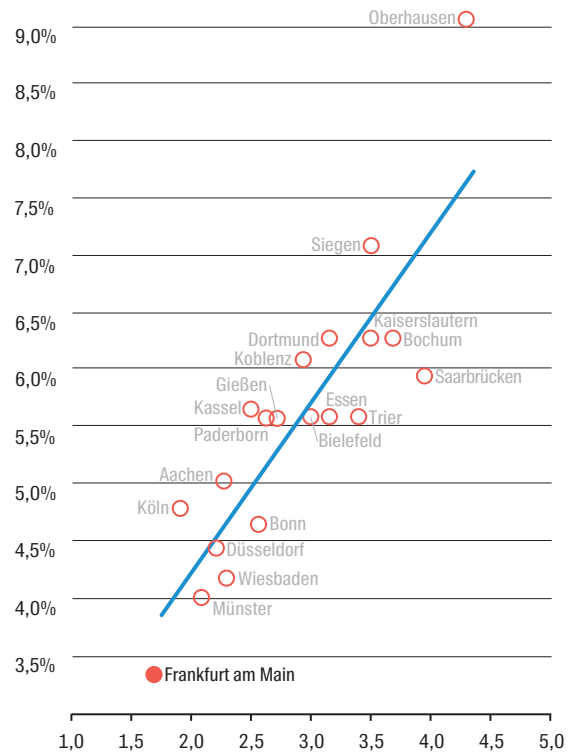
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Siegen	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	191	-69,7%	-64,5%
30%	509	-33,0%	-29,8%
50% (Median)	1.052	29,7%	24,0%
70%	1.396	37,5%	37,1%
90%	1.767	41,3%	30,4%

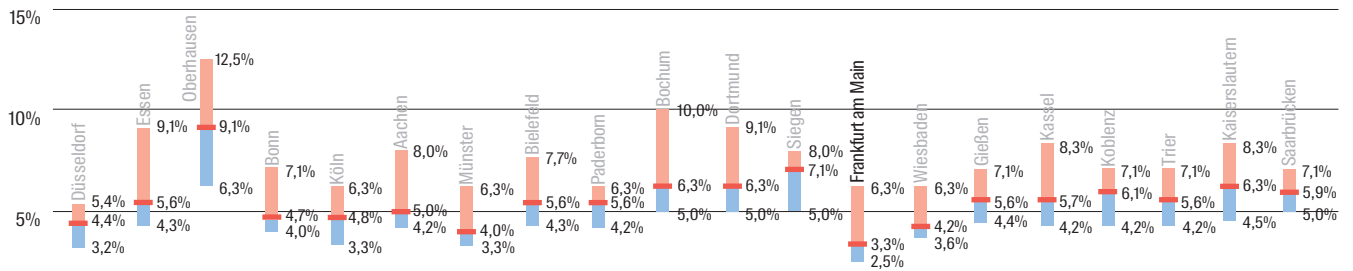
Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	96,6%	100,9%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	6,5%	3,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,0%	2,7%	20%	2,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsw. ø 3 J.	95,8%	70,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,7%	0,5%	20%	5,0
Leerstand 2017	0,4%	2,5%	20%	1,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	17,6%	22,6%	10%	1,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	113,9	97,4	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	8,7%	9,8%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 2019	5,1%	7,1%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	7,8%	6,4%	25%	2,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	47,5%	27,3%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	52,1%	41,7%	40%	1,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	586,7	152,0	40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	64,4%	47,9%	20%	1,0
Gesamtscore		1,7		1,9
Ø Bruttorendite 2019				3,3%

Frankfurt am Main



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Frankfurt a.M.	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	20,7%	8,9%
Eigentumsquote	0,4%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	36,9 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	80,4%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	16,1	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	80,6	94,5

Kennzahl	Frankfurt a.M.	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	331	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	3.913 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	5.507 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,24	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,46	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,17	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

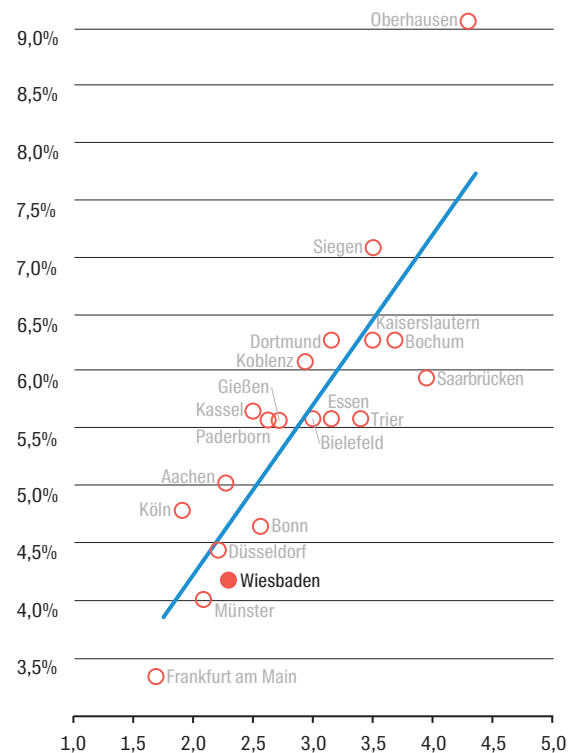
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Frankfurt a.M.	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	10,94	12,76	10,54	11,33	10,69
30%	13,33	14,49	12,65	14,00	12,87
50% (Median)	15,21	15,97	14,74	16,14	14,50
70%	17,65	18,00	17,16	19,03	16,21
90%	22,72	22,53	22,50	24,93	20,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Frankfurt a.M.	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.968	61,8%	80,5%
30%	3.004	64,6%	98,2%
50% (Median)	3.913	63,4%	115,5%
70%	5.000	74,3%	127,1%
90%	6.780	61,0%	136,1%

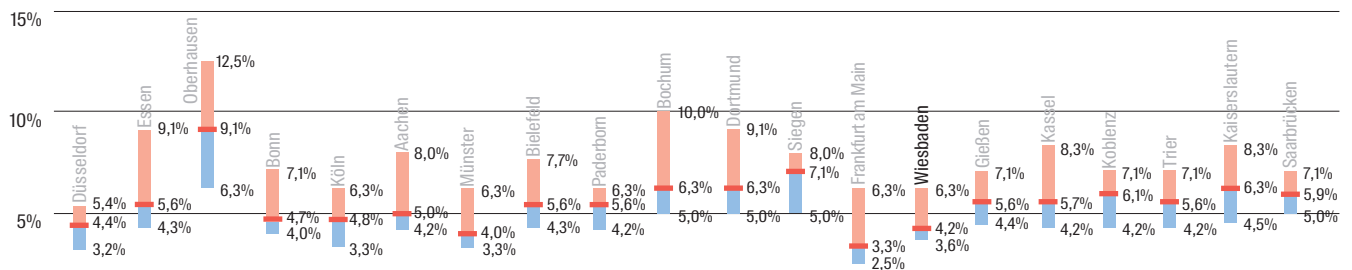
Wiesbaden

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	98,9%	100,9%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	1,7%	3,4%	15%	4,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	1,4%	2,7%	20%	1,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. ø 3 J.	95,6%	70,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,4%	0,5%	20%	2,0
Leerstand 2017	1,7%	2,5%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	19,6%	22,6%	10%	2,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	110,9	97,4	25%	1,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	9,8%	9,8%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 2019	6,5%	7,1%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	5,9%	6,4%	25%	3,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	19,7%	27,3%	10%	4,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	37,3%	41,7%	40%	3,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	219,3	152,0	40%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	55,5%	47,9%	20%	2,0
Gesamtscore				2,3
Ø Bruttorendite 2019				4,2%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Wiesbaden	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	29,4%	8,9%
Eigentumsquote	1,7%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	40,8 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	58,9%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,1	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	95,2	94,5

Kennzahl	Wiesbaden	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	151	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	3.398 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	3.921 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,49	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,40	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,26	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

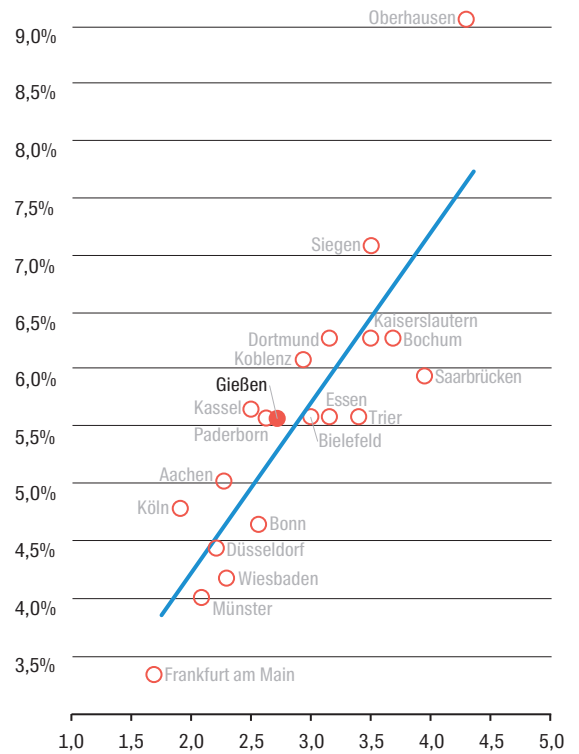
Quantil	Wiesbaden	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	8,90	10,36	8,82	9,04	8,81
30%	10,00	11,59	9,94	10,00	10,00
50% (Median)	11,00	12,91	10,74	11,15	10,89
70%	12,28	14,38	11,76	12,50	12,00
90%	15,00	18,00	14,15	16,33	14,51

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

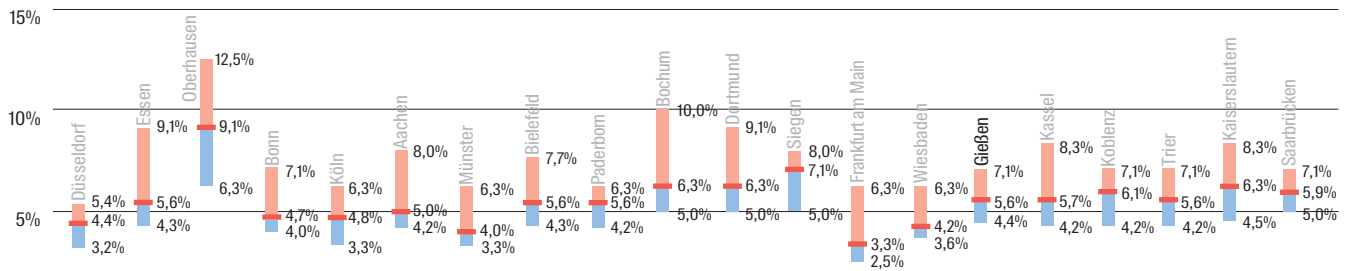
Quantil	Wiesbaden	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	2.200	99,3%	110,3%
30%	2.909	72,6%	117,7%
50% (Median)	3.398	55,0%	102,0%
70%	3.606	38,6%	69,3%
90%	4.343	10,4%	49,6%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	97,7%	100,9%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	12,4%	3,4%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,9%	2,7%	20%	2,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsw. ø 3 J.	33,4%	70,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,3%	0,5%	20%	2,0
Leerstand 2017	1,5%	2,5%	20%	2,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	25,0%	22,6%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	82,8	97,4	25%	5,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	8,3%	9,8%	20%	4,0
Arbeitslosenquote 2019	5,4%	7,1%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	8,3%	6,4%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	39,8%	27,3%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	49,6%	41,7%	40%	1,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	32,4	152,0	40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	40,6%	47,9%	20%	3,0
Gesamtscore				2,7
Ø Bruttorendite 2019				5,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Gießen	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	25,0%	8,9%
Eigentumsquote	1,5%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	38,2 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	73,5%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,0	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	79,1	94,5

Kennzahl	Gießen	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	53	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.833 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	2.680 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,82	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,84	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,17	0,26

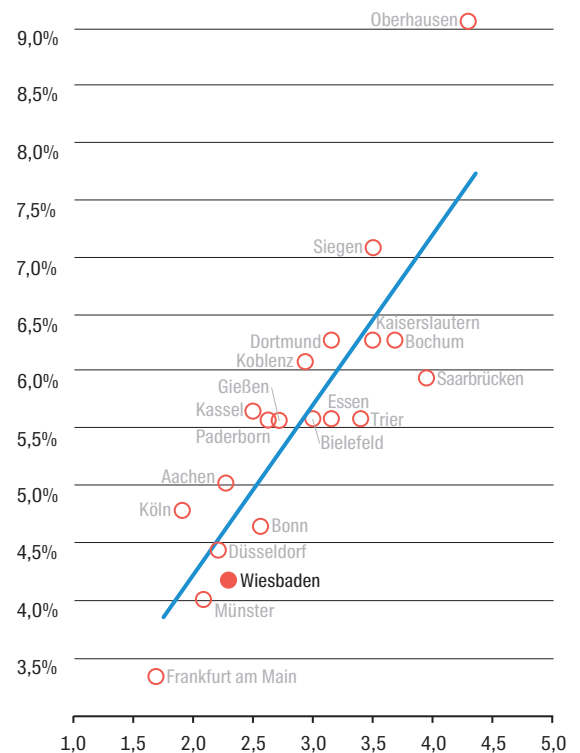
Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Gießen	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,03	8,54	6,82	7,50	6,88
30%	8,54	10,00	8,03	9,223	7,95
50% (Median)	9,82	11,00	8,96	10,94	8,81
70%	11,07	11,90	10,80	12,19	9,88
90%	14,09	13,66	13,77	15,60	11,33

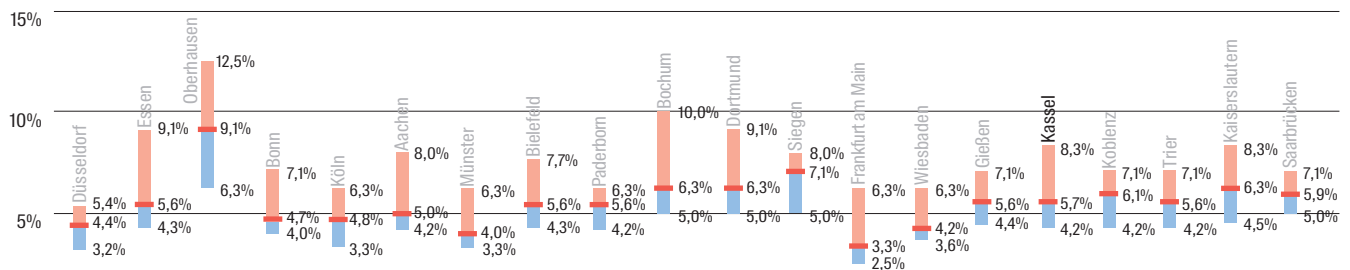
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Gießen	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	719	-1,5%	6,4%
30%	1.436	14,9%	43,0%
50% (Median)	1.833	-0,4%	41,4%
70%	2.233	-18,4%	15,7%
90%	3.333	16,7%	23,9%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	97,1%	100,9%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	3,4%	3,4%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	3,0%	2,7%	20%	1,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. Ø 3 J.	37,3%	70,4%	10%	3,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,4%	0,5%	20%	3,0
Leerstand 2017	2,4%	2,5%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	23,6%	22,6%	10%	4,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	92,7	97,4	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	10,7%	9,8%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 2019	7,5%	7,1%	10%	4,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	5,7%	6,4%	25%	3,0
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2019	34,4%	27,3%	10%	2,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	59,8%	41,7%	40%	1,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	151,9	152,0	40%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	38,9%	47,9%	20%	4,0
Gesamtscore				2,5
Ø Bruttorendite 2019				5,7%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Kassel	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	28,7%	8,9%
Eigentumsquote	2,4%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	40,3 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	55,8%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	7,5	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	105,6	94,5

Kennzahl	Kassel	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	196	173
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	1.818 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	2.380 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,65	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,35	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,18	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

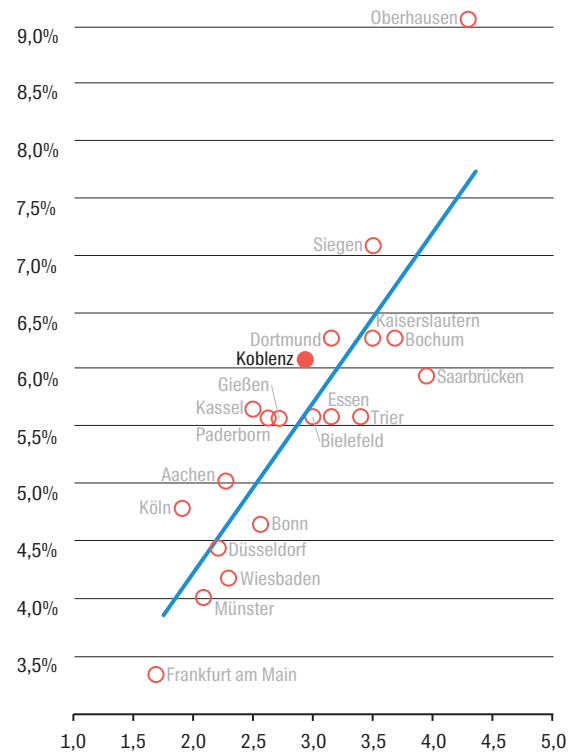
Quantil	Kassel	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,11	7,00	6,05	6,31	6,05
30%	7,12	8,95	7,00	7,33	7,01
50% (Median)	7,99	9,45	7,67	8,29	7,78
70%	9,00	10,18	8,57	9,45	8,66
90%	10,51	11,94	10,00	11,75	9,97

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

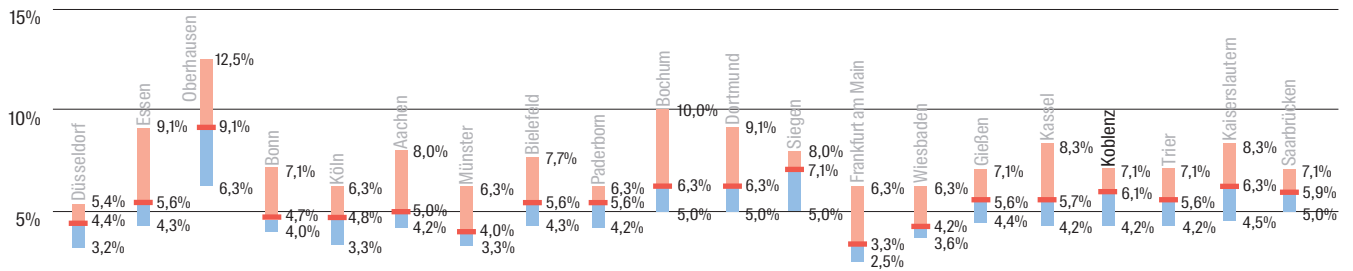
Quantil	Kassel	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	862	36,5%	125,7%
30%	1.404	40,4%	128,9%
50% (Median)	1.826	40,0%	141,9%
70%	2.113	21,7%	121,6%
90%	2.591	-7,2%	88,8%

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	96,1%	100,9%	20%	1,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	2,9%	3,4%	15%	2,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,7%	2,7%	20%	4,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsw. ø 3 J.	28,4%	70,4%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,5%	0,5%	20%	3,0
Leerstand 2017	3,7%	2,5%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	24,7%	22,6%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	98,4	97,4	25%	2,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	7,5%	9,8%	20%	5,0
Arbeitslosenquote 2019	5,6%	7,1%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	5,1%	6,4%	25%	4,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	44,5%	27,3%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	55,3%	41,7%	40%	1,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	36,5	152,0	40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	58,5%	47,9%	20%	1,0
Gesamtscore				2,9
Ø Bruttorendite 2019				6,1%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Koblenz	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	33,9%	8,9%
Eigentumsquote	3,7%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	44,3 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	61,5%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	9,3	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	97,0	94,5

Kennzahl	Koblenz	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	34	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.921 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	3.029 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,06	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,86	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,14	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

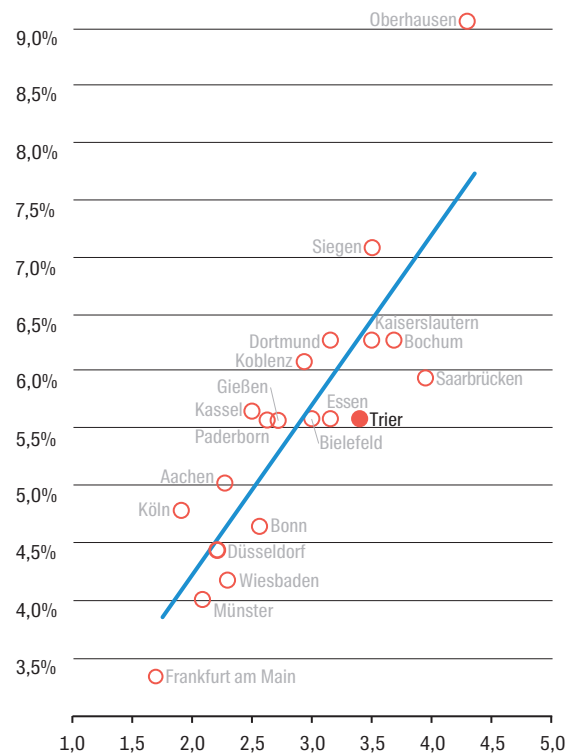
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Koblenz	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	6,67	7,93	6,61	7,02	6,42
30%	7,81	9,00	7,63	8,37	7,53
50% (Median)	8,77	10,53	8,50	9,56	8,33
70%	10,00	11,89	9,42	11,39	9,04
90%	12,50	13,02	11,90	14,55	11,07

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Koblenz	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	598	-18,4%	8,8%
30%	1.094	10,1%	51,0%
50% (Median)	1.921	62,5%	95,5%
70%	2.422	72,0%	114,0%
90%	3.388	58,9%	116,6%

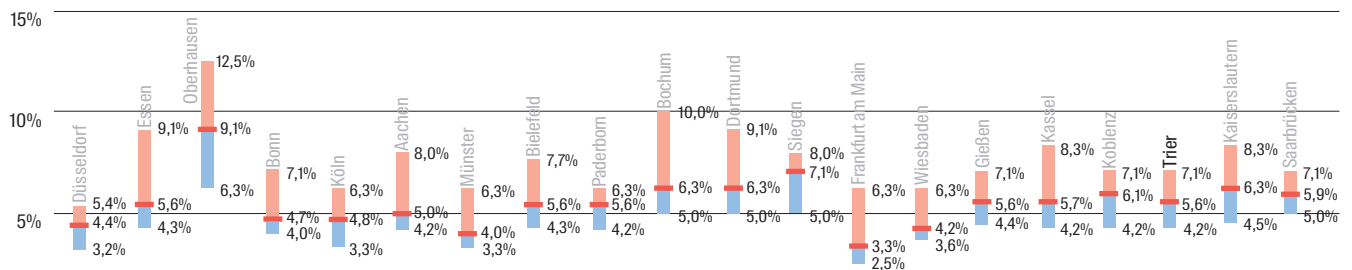
Trier

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	99,5%	100,9%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	2,6%	3,4%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,7%	2,7%	20%	4,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. Ø 3 J.	-229,3%	70,4%	10%	5,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,8%	0,5%	20%	5,0
Leerstand 2017	1,5%	2,5%	20%	3,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	26,6%	22,6%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	88,4	97,4	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	16,4%	9,8%	20%	1,0
Arbeitslosenquote 2019	5,2%	7,1%	10%	2,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	3,5%	6,4%	25%	4,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	37,5%	27,3%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	34,6%	41,7%	40%	4,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	76,1	152,0	40%	4,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	67,8%	47,9%	20%	1,0
Gesamtscore				3,4
Ø Bruttorendite 2019				5,6%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Trier	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	33,1%	8,9%
Eigentumsquote	1,5%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	44,3 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	65,9%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	18,1	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	73,2	94,5

Kennzahl	Trier	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	114	173
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	2.833 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	3.705 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,96	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	2,55	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,47	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Trier	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	7,02	8,54	6,64	7,54	6,82
30%	8,43	10,16	8,00	9,00	8,00
50% (Median)	9,52	11,09	8,71	10,29	8,75
70%	10,63	12,00	9,82	11,30	9,63
90%	12,59	13,59	10,78	13,53	11,26

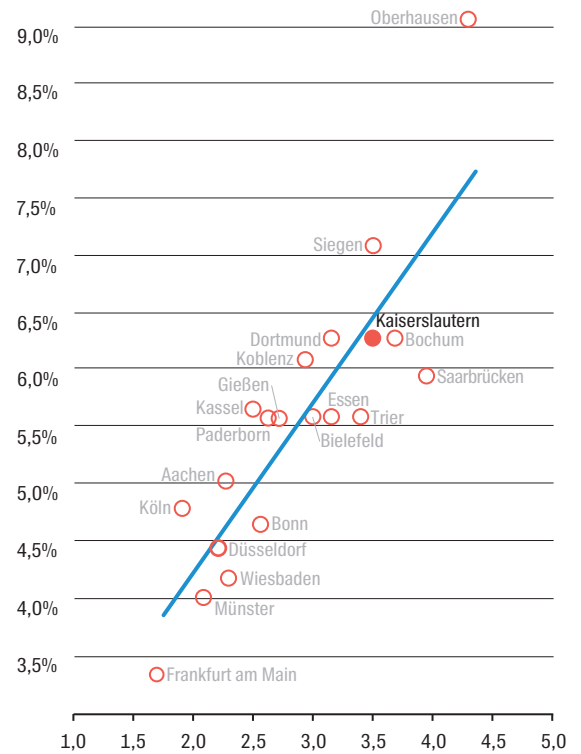
Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Trier	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	1.108	18,6%	55,1%
30%	2.418	69,0%	141,3%
50% (Median)	3.469	93,2%	166,3%
70%	4.123	83,3%	112,9%
90%	6.038	111,5%	143,1%

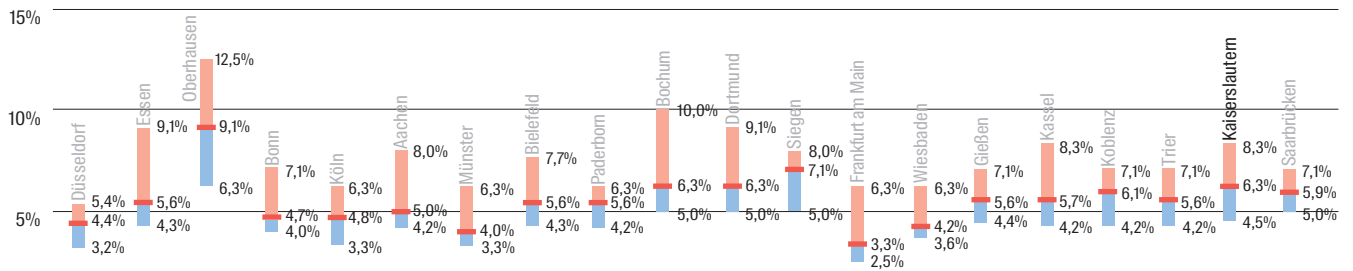
Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2018 (WE/HH)	114,6%	100,9%	20%	5,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	2,6%	3,4%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,8%	2,7%	20%	3,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsw. ø 3 J.	46,9%	70,4%	10%	2,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,3%	0,5%	20%	1,0
Leerstand 2017	4,1%	2,5%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	24,7%	22,6%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	88,9	97,4	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	10,1%	9,8%	20%	2,0
Arbeitslosenquote 2019	9,0%	7,1%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	4,1%	6,4%	25%	4,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2019	32,5%	27,3%	10%	2,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	41,3%	41,7%	40%	3,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	26,2	152,0	40%	5,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	50,2%	47,9%	20%	3,0
Gesamtscore				3,5
Ø Bruttorendite 2019				6,3%

Kaiserslautern



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Kaiserslautern	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	35,7%	8,9%
Eigentumsquote	4,1%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	47,7 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	28,7%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	13,4	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	137,9	94,5

Kennzahl	Kaiserslautern	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2019 in Stück	47	173
Angebotskaufpreis MFH 2019 (Median)	1.515 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2019 (Median)	1.610 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,22	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,43	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,24	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

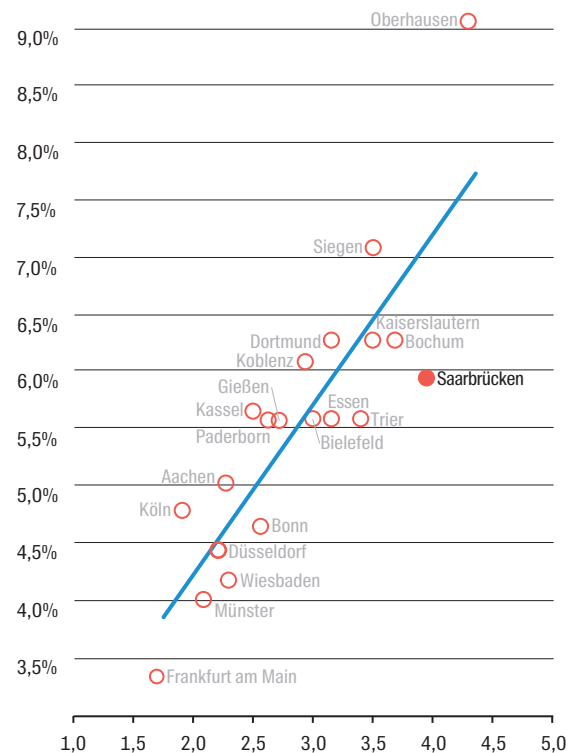
Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Kaiserslautern	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,89	6,13	5,82	6,18	5,67
30%	6,79	8,25	6,74	7,45	6,38
50% (Median)	7,58	9,05	7,50	8,27	6,95
70%	8,67	10,28	8,50	9,29	7,62
90%	10,23	20,65	10,00	10,83	9,00

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Kaiserslautern	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	974	46,6%	67,8%
30%	1.281	52,2%	71,9%
50% (Median)	1.515	44,8%	73,3%
70%	1.867	55,3%	80,0%
90%	2.745	82,5%	91,0%

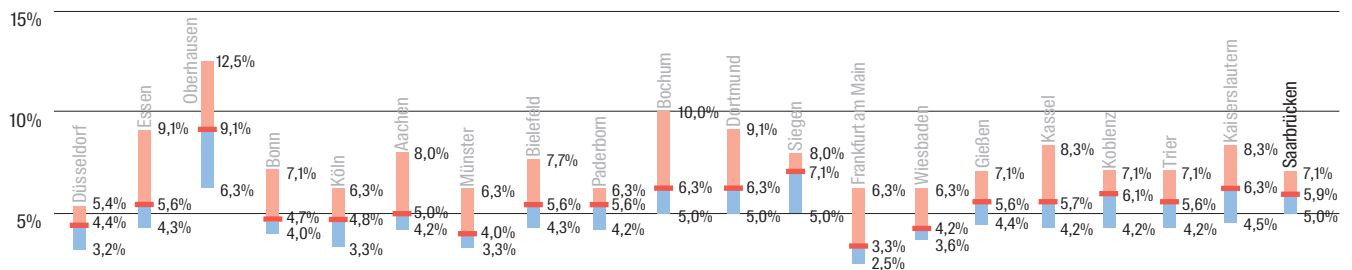
Saarbrücken

Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø West-Städte	Gewicht	Note
Markt-/Nachfragestabilität				50%
Versorgungsquote 2017 (WE/HH)	98,0%	100,9%	20%	3,0
Bevölkerungswachstum 2014–2018	2,1%	3,4%	15%	3,0
Bedarfsprognose in % p.a. bis 2025	0,8%	2,7%	20%	3,0
Verh. Baufertigstellung/Haushaltsentw. ø 3 J.	25,7%	70,4%	10%	4,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	0,7%	0,5%	20%	5,0
Leerstand 2017	3,8%	2,5%	20%	5,0
Konsum, Einkommen, Arbeit				25%
Wohnkostenbelastung 2019	26,4%	22,6%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2018	91,8	97,4	25%	4,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2014–2018	8,7%	9,8%	20%	3,0
Arbeitslosenquote 2019	9,1%	7,1%	10%	5,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2015–2018	1,0%	6,4%	25%	5,0
Pendleraldo in % der Beschäftigung 2019	43,8%	27,3%	10%	1,0
Preise und Renditen				25%
Angebotsmietentwicklung 2014–2019 Median	34,8%	41,7%	40%	4,0
Transaktionsvolumen in Mio EUR 2018	131,0	152,0	40%	2,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2014–2019	27,3%	47,9%	20%	5,0
Gesamtscore				3,9
Ø Bruttorendite 2019				5,9%



Bandbreite Brutto-Renditen



Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Saarbrücken	Ø West-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	38,6%	8,9%
Eigentumsquote	3,8%	31,6%
Wohnfläche pro Kopf	45,1 qm	41,8 qm
Bautätigkeit		
Anteil Neubau-WE in MFH	50,9%	62,2%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	15,3	12,7
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	105,1	94,5

Kennzahl	Saarbrücken	Ø West-Städte
Anzahl Angebote MFH 2018 in Stück	311	173
Angebotskaufpreis MFH 2018 (Median)	1.149 €	2.147 €
Angebotskaufpreis ETW 2018 (Median)	1.776 €	2.773 €
Preisentwicklung		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	0,79	1,26
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	1,91	2,07
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,25	0,26

Angebotsmieten und Kaufpreise 2019

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)

Quantil	Saarbrücken	Neubau	Altbau	1-2 Zi.	3+ Zi.
10%	5,68	6,70	5,83	6,07	5,50
30%	6,63	7,85	6,62	7,08	6,33
50% (Median)	7,41	9,00	7,32	7,88	7,00
70%	8,29	10,00	8,10	9,93	7,82
90%	10,00	10,67	9,58	10,62	9,24

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH

Quantil	Saarbrücken	Δ 2014–2019	Δ 2009–2019
10%	656	52,7%	47,3%
30%	905	28,5%	43,8%
50% (Median)	1.157	25,6%	40,1%
70%	1.468	23,7%	44,9%
90%	2.068	23,2%	52,4%

Datenquellen und Verfasser

Datenquellen und Disclaimer

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

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot - bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen - begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft. Mit einem rund 200-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 und München stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt. Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die achtzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, 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 und Alain Chaney.

Wüest Partner Deutschland

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

W&P Immobilienberatung GmbH
Litfass-Platz 2
10178 Berlin

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

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

