



Marktbericht Top-7-Städte Deutschland · 2021/2022
Projektvertrieb



ENGEL & VÖLKERS
DEVELOPMENT SERVICES



Marktentwicklung

- 6 Marktentwicklung Projektvertrieb
Neue Herausforderungen für
Projektentwickler
- 8 Engel & Völkers Future-Living-Studie
Wohntrends der Zukunft



Einzelne Märkte im Überblick

- ab 10 Die Top-7-Städte
- 38 Wachstumsregion
Stuttgarter-Umland
- 40 Wachstumsregion Thüringen



Wissenswertes

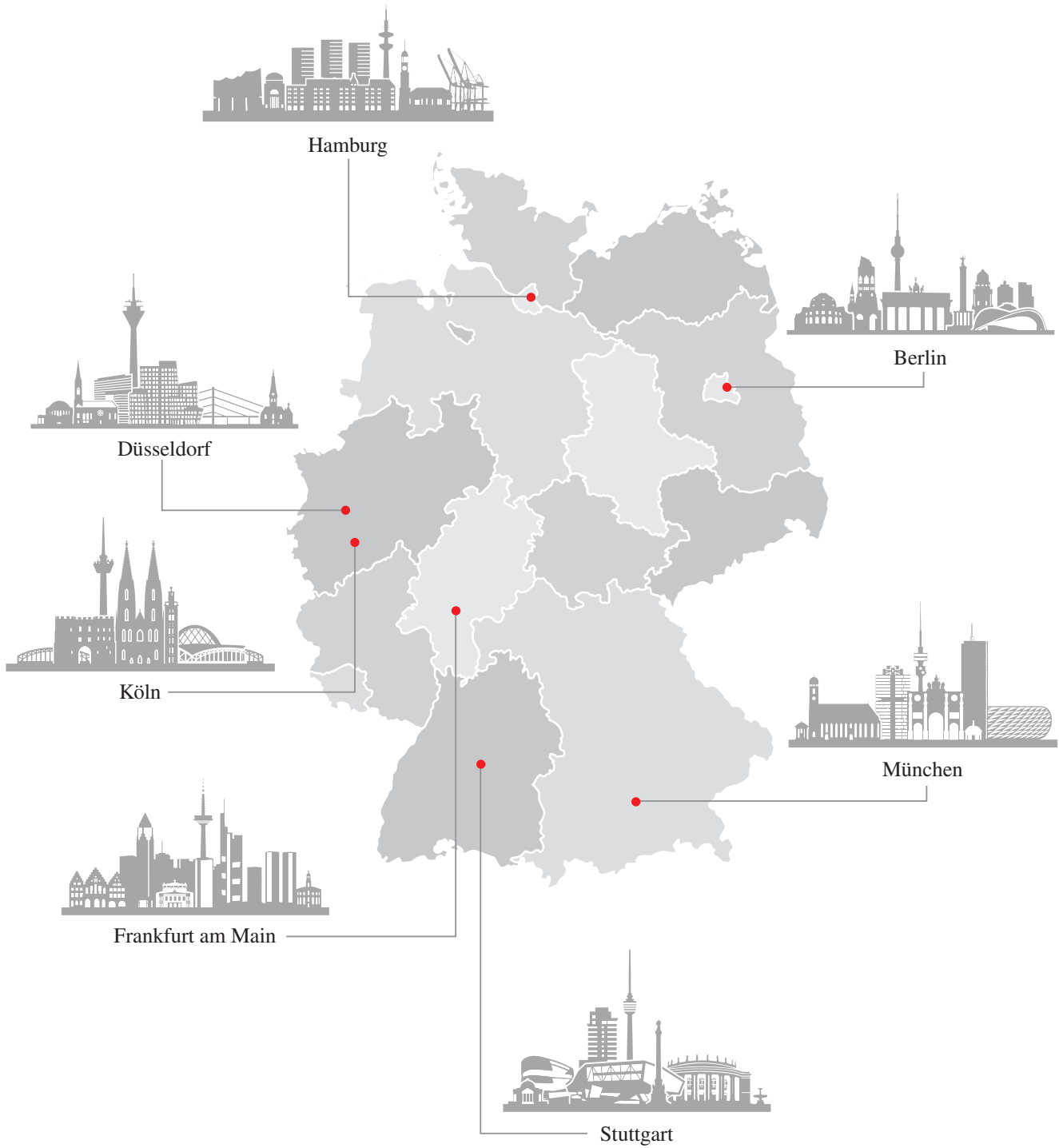
- 42 Engel & Völkers Development Services
- 44 Daten & Fakten
- 46 Glossar
- 47 Unsere Standorte
- 48 Engel & Völkers - eine starke Marke
- 49 Unser weltweites Netzwerk
- 50 Ansprechpartner und Impressum



Online

QR-Code scannen:
Preise, Lagen
und Entwicklungen auch online

Eine Analyse der Top-7-Städte





EDITORIAL

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eine starke Nachfrage prägt seit über einem Jahrzehnt den Wohnungsmarkt in Deutschlands Metropolen. Trotz einer angestiegenen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren kann das Angebot an Wohnraum diese Nachfrage nicht bedienen. Für die Städte und für Wohnungssuchende bedeutet dies eine große Herausforderung. Helfen können hier vor allem Projektentwickler mit der Schaffung neuen Wohnraums. Nur durch die Entwicklung neuer Wohnprojekte und die Sanierung schlechter Bausubstanz kann sich die Situation in Zukunft verbessern. Hohe Baupreise und neue Bedürfnisse der Bewohner sind zusätzlich Herausforderungen für Bauträger und Projektentwickler.

In unserem zweiten Projektvertrieb-Marktbericht betrachten wir den Markt für Neubau-Wohnimmobilien in den Top-7-Städten und Wachstumsregionen des Landes. Erfahren Sie alles Wissenswerte darüber, welche Auswirkungen Bautätigkeiten und Nachfrageverhalten auf die Preisentwicklungen in den verschiedenen Lagen der Städte haben. Wir beleuchten aktuelle Trends und deren Entwicklungen während der Pandemie. Durch Interviews mit lokalen Experten in jeder der betrachteten Städte und Regionen erhalten Sie detaillierte Einblicke in die Entwicklungen vor Ort und erfahren regionale Besonderheiten.

Nutzen Sie diesen Bericht als Projektentwickler, um auf neue Herausforderungen und Trends bestens vorbereitet zu sein. Als Interessent für Neubauimmobilien verschaffen Sie sich mit diesem Bericht einen Überblick über die Marktsituation. Unsere Experten im Netzwerk von Engel & Völkers Development Services beraten Sie gerne beim Projektvertrieb oder Immobilienerwerb. Sprechen Sie uns jederzeit an!

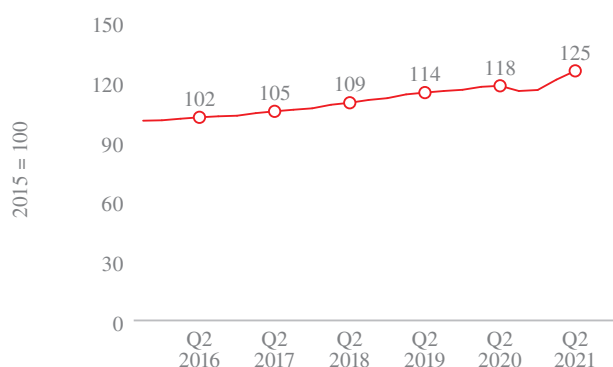
Ihr

Kai Enders
Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG

Neue Herausforderungen für Projektentwickler

Steigende Preise – steigender Bedarf: Der Neubaumarkt zieht an. Die Nachfrage nach Wohnraum in den größten Städten Deutschlands hat auch während der Corona-Pandemie nicht nachgelassen. Häuser und Wohnungen in den Top-7-Städten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Stuttgart sind begehrt. Bei vielen Menschen hat die Wohnqualität durch die langen Phasen in den eigenen vier Wänden einen höheren Stellenwert bekommen, was in einer gesteigerten Nachfrage bei Neubaumobilien resultiert. Die Preise für Neubauwohnungen sind in den Top-7-Städten im zweiten Quartal 2021 um durchschnittlich 11,8 % im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen. Dies ist der stärkste Anstieg der letzten Jahre.

Baupreisindex für Wohngebäude



○ Baupreisindex

Quellen: Statistisches Bundesamt, Engel & Völkers Residential

Steigende Materialpreise

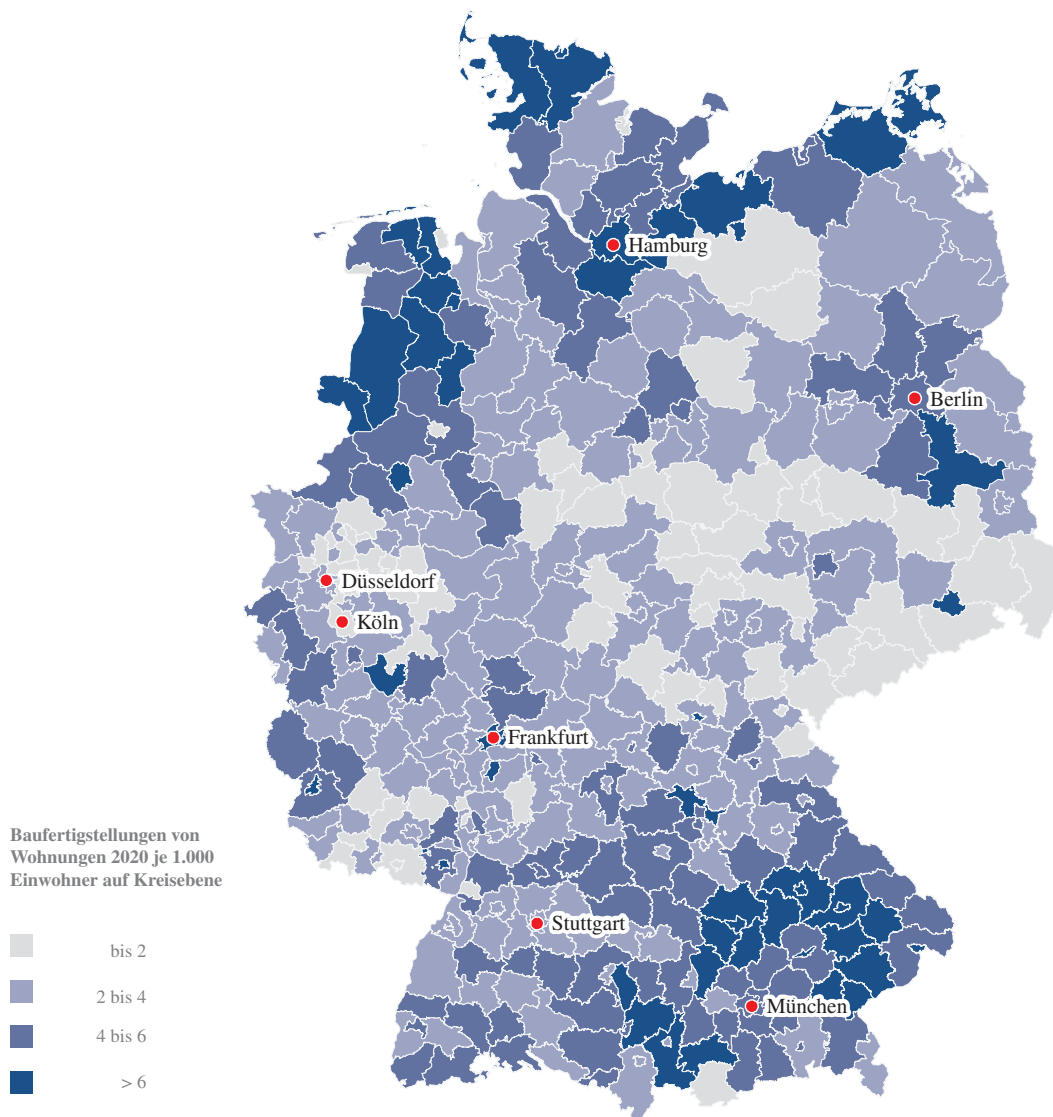
Neben der hohen Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt bestimmt die Bautätigkeit die Marktentwicklung. 2020 wurden trotz Pandemie die meisten geplanten Projekte fertiggestellt. In München, Stuttgart und Hamburg stieg die Zahl der Baufertigstellungen sogar im Vergleich zum Vorjahr. Die Hansestadt zeigte sich dabei besonders aktiv mit den meisten fertiggestellten Neubauwohnungen seit Jahrzehnten. Bei den Baugenehmigungen sieht das Bild jedoch anders aus: Lediglich in Köln und München lag der Wert 2020 über dem dort jeweils sehr niedrigen Vor-

jahreswert. Für 2021 sind noch niedrigere Baugenehmigungszahlen zu erwarten. Ursächlich hierfür sind in erster Linie die gestiegenen Baupreise, welche die Due Diligence einiger Projektentwickler verändern. So sorgten Probleme bei globalen Lieferketten und teilweise heruntergefahrenen Produktionsstätten in den vergangenen Monaten für einen starken Preisanstieg wichtiger Rohstoffe wie Holz, Stahl sowie Dämm- und Kunststoffe. Infolgedessen ist der Materialmangel so groß, dass es zu monatelangen Wartezeiten kommt. Dies treibt die Preise weiter und führte im zweiten Quartal 2021 zu den höchsten Preisanstiegen seit 14 Jahren. Die Baupreise lagen laut Statistischem Bundesamt im Mai 6,4% über dem Vorjahresmonat. Auch die Baulandpreise erreichten 2020 ein neues Rekordhoch. Durch diese Preiserhöhungen und Wartezeiten wird die Neubauaktivität trotz hohem Bedarf stocken, wodurch die Preise weiter steigen könnten.

Veränderungen im Nachfrageverhalten

Während die Pandemie zu keinem Einbruch der Wohnungsnachfrage führte, gab es dennoch einige spürbare Veränderungen. Einige große Trends, die bereits vor der Pandemie existierten, bestimmen das Nachfrageverhalten und werden daher für Projektentwickler und Bauherren in Zukunft von großer Relevanz sein. Die Trends haben sich jedoch durch die Pandemie verstärkt. Die viele Zeit zu Hause sowie die Home-Office-Tätigkeiten haben den Wohnraumbedarf vieler Menschen erhöht. Zunehmend werden daher Wohnungen mit zusätzlichem Zimmer benötigt und auch größere Wohnungen werden häufiger nachgefragt. Es wird jedoch etwas dauern, bis Wohnprojekte entstehen, die sich an den neuen Anforderungen orientieren. Außerdem wird sich zudem zeigen, welche Entwicklungen Micro-Apartments nehmen, die vor der Pandemie sehr gefragt waren. Es werden aktuell viele Projekte in den Segmenten Micro-Apartments, Serviced-Apartments oder auch Co-Living fertiggestellt, die aktuell auf eine gebremste Nachfrage treffen. Ob und wie schnell sich diese Segmente erholen können, bleibt abzuwarten. Bei Kapitalanlegern stehen kleine Wohnungen trotz der Unsicherheiten bisher weiterhin hoch im Kurs. Sowohl

Bauintensität 2020 auf Kreisebene



Quellen: empirica Regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Residential

für zukunftsorientierte Anleger als auch für viele Eigentümer spielt die Energieeffizienz neuer Projekte zunehmend eine Rolle. Zertifizierte nachhaltige Bauweisen und die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe werden verstärkt bei der Immobilienwahl berücksichtigt. Immer mehr Käufer sind bereit, dafür mehr Geld auszugeben, da sie von einer besseren Wertentwicklung und -erhaltung ausgehen.

Der innerstädtische Flächenmangel in den Metropolen führt bereits seit Jahren zu vielen Projektentwicklungen am Stadtrand. Teilweise entstehen ganze Quartiere in neu geschaffenen Wohnlagen. Der sich durch die Pandemie verstärkende Trend des "Wohnens im Grünen" führt dazu, dass auch die Nachfrage zu Lagen am Stadtrand und im Umland deutlich steigt. Auch das hohe Preisniveau verschiebt den Fokus sowohl bei Projektentwicklern als auch

bei Wohnungssuchenden vermehrt aus den zentralen Lagen in die Randgebiete. In einigen Städten könnten durch weniger benötigte Büroflächen auch im Rahmen von Nutzungsänderungen Wohnprojekte entstehen. Dies wird jedoch nur vereinzelt möglich sein und die Angebotsituation nicht stark verändern.

Die mittelfristige Zukunft des Neubausegments wird in den größten Städten Deutschlands voraussichtlich weiterhin durch hohe Nachfrage und steigende Preise geprägt sein. Solange die Zinsen niedrig, die Baupreise hoch und die Flächenverfügbarkeit knapp bleiben, gibt es dazu keine Alternativprognose. Änderungen im Nachfrageverhalten der Käufer werden die Entwickler dazu zwingen, zukünftige Wohnprojekte entsprechend anzupassen. So wird das Wohnungsangebot erst verzögert auf die neuen Anforderungen reagieren.

ENGEL & VÖLKERS FUTURE-LIVING-STUDIE

Wohntrends der Zukunft

Globale Studie bestätigt die Verstärkung einiger Nachfragetrends seit Pandemiebeginn.
Hier sehen Sie einen Auszug aus den Ergebnissen.

Im Rahmen der Future-Living-Studie hat Engel & Völkers Development Services im Frühjahr 2021 weltweit mehr als 2.300 Menschen zu Wohntrends der Zukunft befragt. Allein in Deutschland beantworteten 879 Personen Fragen zu zukünftigen Wohnkonzepten, bevorzugten Lagen und Ausstattungsmerkmalen sowie den wichtigsten Wohntrends. Die Ergebnisse geben dabei interessante Aufschlüsse darüber, welche Anforderungen Wohnprojekte zukünftig erfüllen sollten und welche Lagen bald die gefragtesten am Markt sein könnten.

Die Ergebnisse belegen, dass die Themen Wohnen und Wohnqualität bei vielen Menschen einen höheren Stellenwert haben als vor der Corona-Krise. So gaben 58 % der Befragten in Deutschland an, dass Wohnen für sie beim Lebensstil Priorität hat und sie bereit seien, nach den Erfahrungen des Jahres 2020 mehr Geld dafür auszugeben. 59 % gaben an, dass sie bereit seien, für eine größere Wohnfläche den Stadtteil oder Ort zu wechseln oder mehr Geld auszugeben. Ähnlich hoch (58 %) ist auch der Anteil der Menschen, die in eine ländliche Region oder ins Umland einer Stadt ziehen möchten bzw. dort bleiben wollen. Demgegenüber wollen nur rund 23 % in den kommenden zwölf Monaten in eine Stadt ziehen oder dort bleiben.

Unter den Teilnehmern, die sich das Wohnen im Umland oder im ländlichen Raum vorstellen können, wurden als wichtigste Lagemerkmale Stille, Ruhe und Privatsphäre (53,4 %) genannt. Bei den Menschen, die eher in einer Stadt leben möchten, ist die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (46,3 %) besonders wichtig. Auch eine urbane Infrastruktur mit breitem Gastronomieangebot (38,9 %) ist hier gefragt. Die Nähe zu grundlegenden Einkaufsmöglichkeiten ist für beide Gruppen relevant, während Trends wie Car- und Bikesharing oder Ladesäulen für Elektroautos selten genannt wurden.

Weniger Unterschiede gibt es hingegen bei den Ausstattungsmerkmalen, für die Käufer bereit wären mehr Geld auszugeben. Bei den Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus liegen hier ein eigener Balkon und ein Fahrstuhl im Gebäude vorne. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sind es ein großer Garten, Außenwohnbereiche und eine Garage. All diese Ergebnisse zeigen, wie stark die Trends zu größeren Wohnflächen und Gärten/Balkon aktuell sind. Smart-Home-Technologien wurden hingegen eher selten genannt. Auf die Frage, mit welchem Wohnkonzept der Zukunft man sich am ehesten identifizieren könne, antworteten weltweit die meisten mit Nachhaltigkeit / Grünes Wohnen. In Deutschland nannten dies 52 % der Befragten.

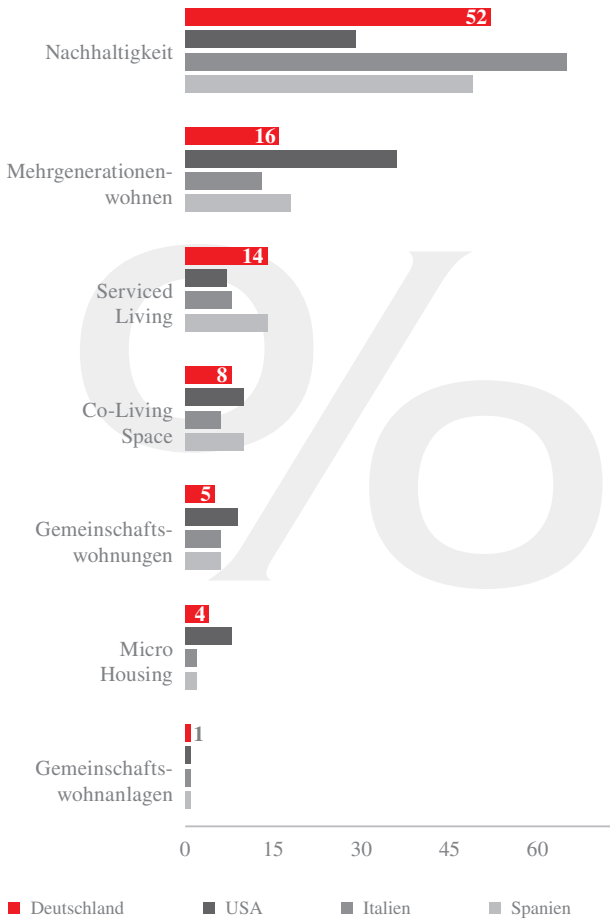


58,1%

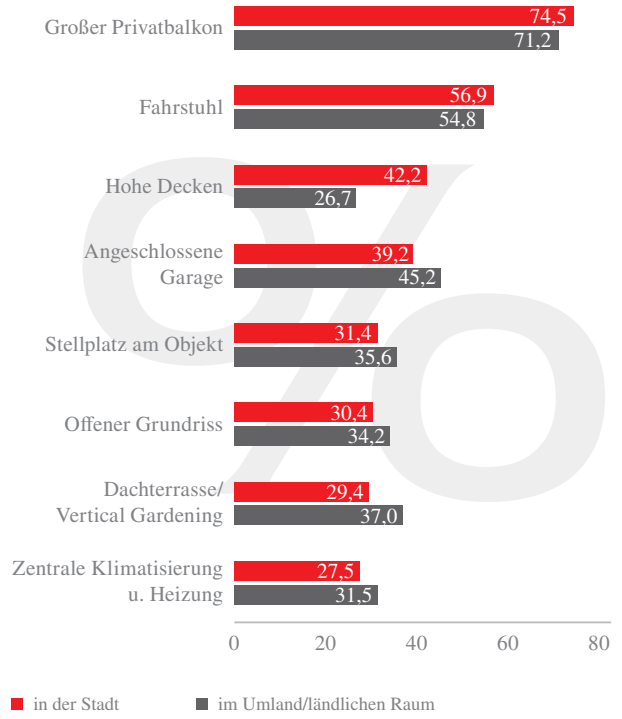


möchten in eine ländliche Region oder ins Umland einer Stadt ziehen bzw. dort bleiben

Wohnkonzepte der Zukunft



Ausstattungsmerkmale für die ich einen höheren Preis zahlen würde (Wohnung im Mehrfamilienhaus):*



* meistgenannte Antworten, fünf Antworten möglich



65,3%

beabsichtigen, innerhalb der nächsten Jahre eine weitere Wohnimmobilie zu erwerben

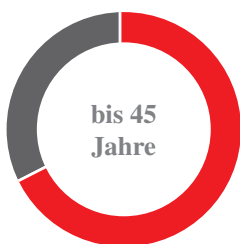


22,8%

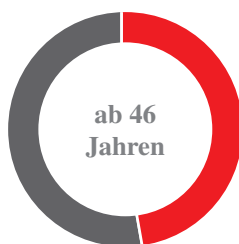
haben vor, in den nächsten 12 Monaten innerhalb einer oder in eine Stadt umzuziehen



Das nächste Objekt, das ich erwerbe, wird ein/e



■ Einfamilienhaus (67,7%)
■ Wohnung im Mehrfamilienhaus (32,3%)



■ Einfamilienhaus (47,3%)
■ Wohnung im Mehrfamilienhaus (52,7%)



ENGEL & VÖLKERS
DEVELOPMENT SERVICES

BERLIN



3.769.962

Bevölkerung
+4,4% (zu 2015)



22.015 EUR

Kaufkraft pro Kopf
92,3 (Kaufkraftindex)



0,8%

Leerstandsquote
28,1 (Leerstandsindex)



15,4%

Wohneigentumsquote
35,1 (Index)

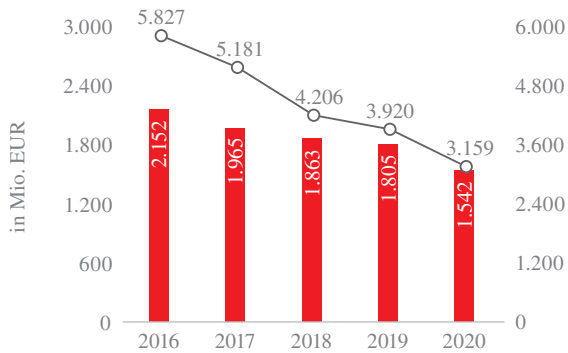


17,11 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+8,4% (zu 1. Hj. 2020)

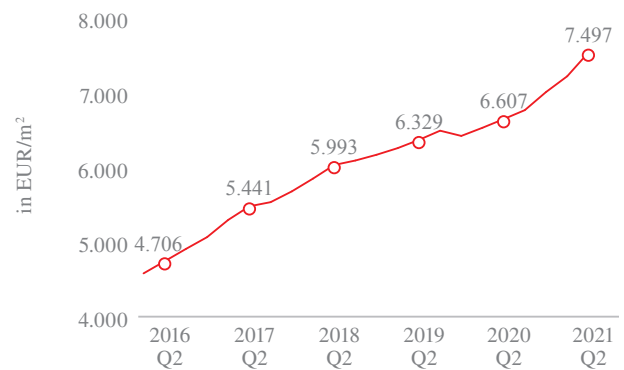
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Neubautransaktionen ETW



■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl
Quellen: Gutachterausschuss Berlin, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



○ Angebotspreis (Neubau)
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

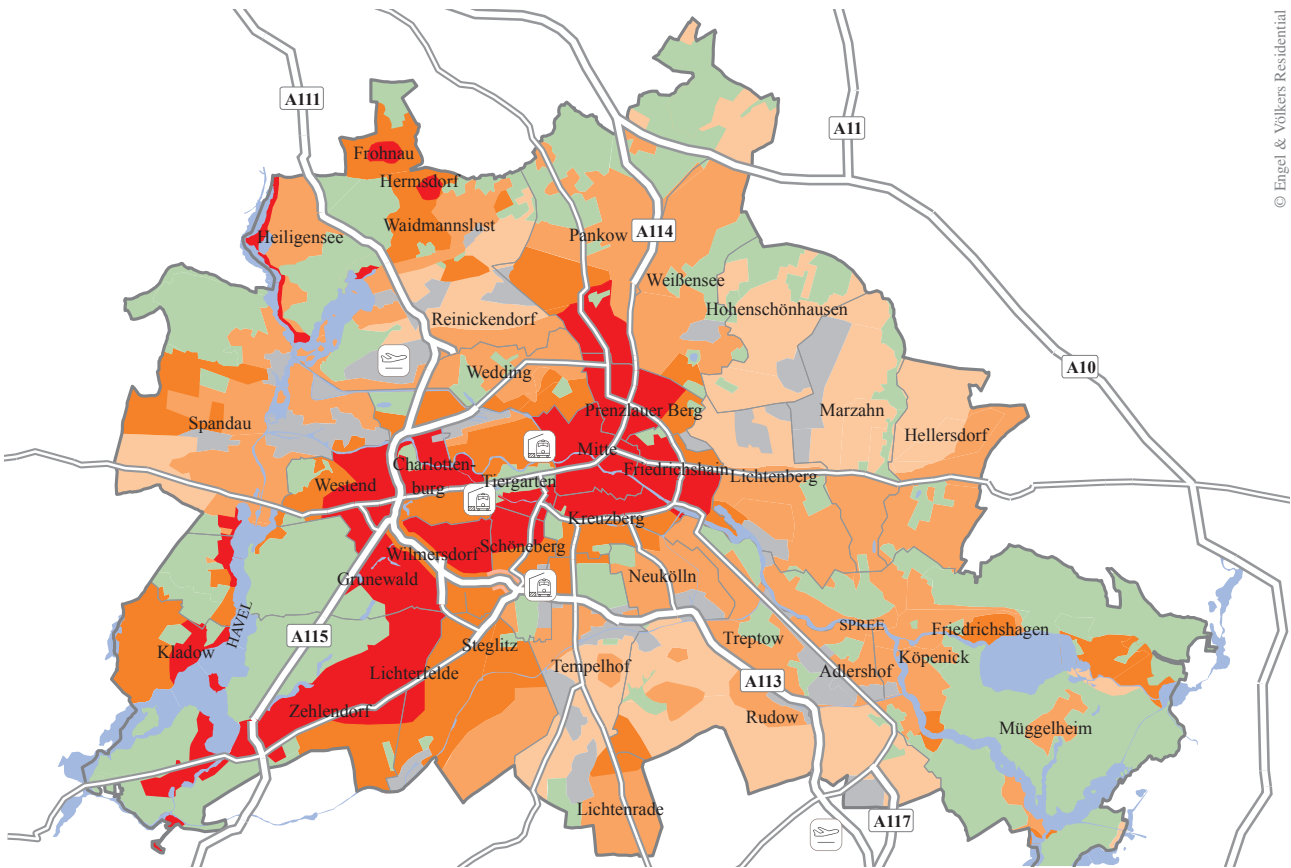
Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2020 in EUR/m² (Δ 2019)
Weißensee	384	5.684 (+8,5%)
Charlottenburg	324	8.507 (+2,4%)
Pankow	317	5.920 (+6,1%)
Mitte	251	9.495 (+13,1%)
Prenzlauer Berg	208	7.387 (+14,8%)
Kreuzberg	165	8.042 (+6,8%)
Friedrichshain	161	7.938 (+12,7%)
Wilmersdorf	154	8.676 (+12,9%)
Tiergarten	152	8.274 (+11,1%)
Köpenick	133	5.677 (+16,7%)
Französisch Buchholz	128	4.931 (+8,3%)
Lichterfelde	127	6.673 (+5,8%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewerbe-/Industriefläche
- Gewässer
- Grünfläche



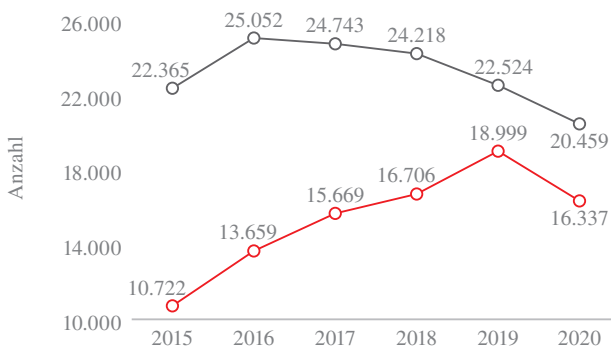
© Engel & Völkers Residential

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2019	2020	2021	Prognose
Preis EUR/m ² ■	6.900 – 19.500	7.500 – 22.000	7.900 – 24.900	↗
■	5.700 – 9.200	6.100 – 9.900	6.500 – 10.200	↗
■	4.500 – 7.600	4.900 – 8.200	5.300 – 9.100	↗
■	3.900 – 5.500	4.300 – 5.700	4.600 – 6.100	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

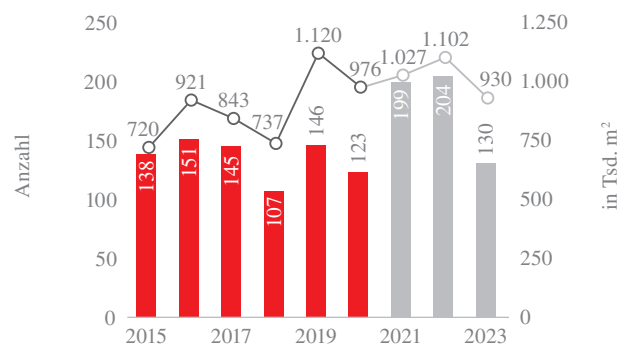
Bautätigkeit



○ fertiggestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen

Quellen: empirica-regio, destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche

■/○ erwartet/in Bau
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 01.06.2021

Im Gespräch mit Experten vor Ort



Hendrik Treff
Engel & Völkers Projektvertrieb
Berlin

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Berlin aktuell?

Nach einem Hoch im Jahr 2019 hat die Bautätigkeit in Berlin nachgelassen, was sich durch die sinkenden Baugenehmigungen auch nicht schnell wieder ändern wird. Hinzu kommt eine Zunahme an Forward-Deals und Build-and-Hold-Strategien bei großvolumigem Neubau. Zusammen sorgt dies für ein sinkendes Angebot bei stabiler, in manchen Lagen auch noch steigender Nachfrage. Da durch Wohnungsneubau diese Nachfrage kurz- und mittelfristig nicht decken kann, steigen die Preise in allen Segmenten.

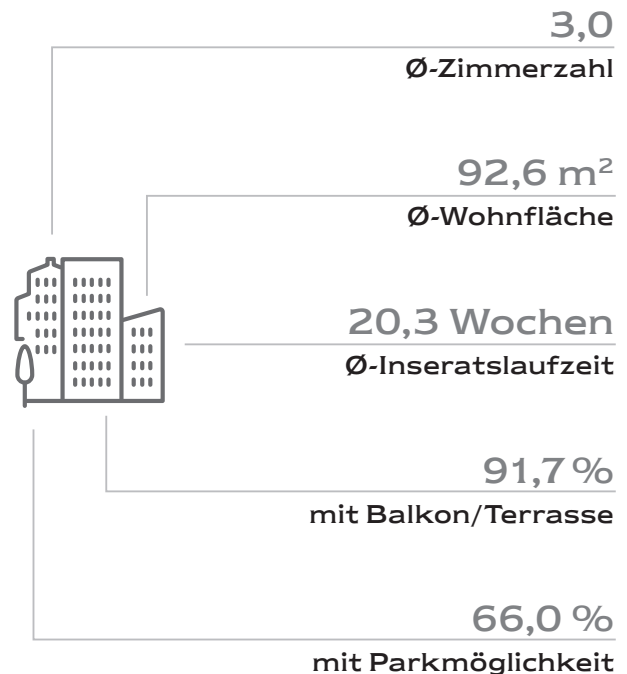
Welche Auswirkungen hatte die Corona-Pandemie auf den Neubaumarkt Berlins?

Bisher war es vor allem der Wunsch nach einer verbesserten Wohnsituation, der die Nachfrage angekurbelt hat. Eine erste sichtbare Folge der Pandemie sind Schwierigkeiten in der Rohstoffbeschaffung für den Bau von Wohneigentum. Die steigenden Baukosten führen zusammen mit einer gleichbleibenden/konstanten Nachfrage zu Kaufpreissteigerungen. Perspektivisch erwarten wir zudem deutliche Wanderungsbewegungen qualifizierter junger Menschen in Berlin, die die Nachfrage in den verschiedenen Segmenten weiter erhöhen. Typischerweise steigt die Nachfrage zunächst bei Mietwohnungen und später dann auch beim Kauf.

Welche Stadtteile liegen aktuell im Fokus neuer Wohnprojekte? Welche Stadtteile könnten in den Fokus rücken?

Der Trend „Raus aus der Stadt“ hat sich aufgrund der

Neubauwohnungen in Berlin 2021



Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential



Projekt: Havelblick

Neubau in Wasserlage, in Berlin-Konradshöhe

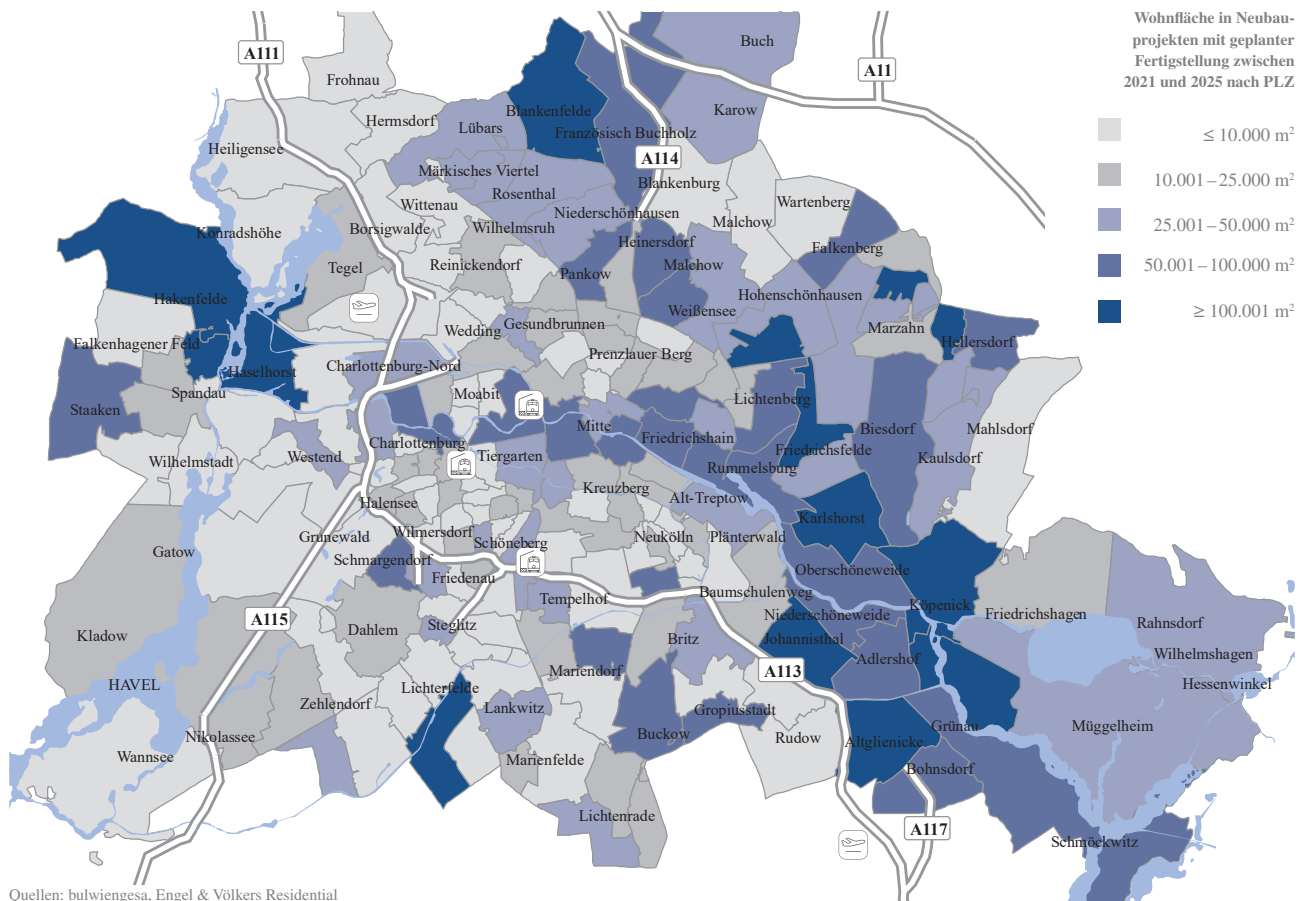
Einheiten: 17

Zimmeranzahl: 2 – 4

Wohnungsflächen: ca. 83 – 185 m²

Ø-Kaufpreis: 8.700 EUR/m²

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



gestiegenen Preise schon länger abgezeichnet und wurde durch die Pandemie noch einmal befeuert. Das hat dem Nachfrageniveau für innerstädtische Lagen bisher aber nicht geschadet und wirkt eher als ein zusätzlicher Nachfrageimpuls in suburbanen Gebieten. Anbindung und Infrastruktur bleiben weiterhin der Schlüssel zum Projekterfolg. Besonders auffallend ist, dass der südliche Teil Pankows in den Top-Lagen angekommen ist und vielmals dem Prenzlauer Berg bewusst vorgezogen wird. Dies ist nicht mehr als eine rein preisliche Ausweichbewegung einzuordnen.

Was gibt es aktuell für Nachfragetrends in Berlin?

Die kompakte Familienwohnung mit Balkon oder Terrasse bleibt das begehrteste Gut derzeit und ist lageunabhängig gefragt. Hier haben sich Wohnungen mit vier Zimmern und um die 100 m² etabliert. Dies macht sie durchschnittlich 15 bis 20% kleiner als noch vor rund fünf Jahren. Eine Ausnahme stellt das Luxussegment dar, wo die Wohnungen größer sein müssen. Mit Konradshöhe ist eine neue Wasserlage im Fokus, die nach unseren

Erfahrungen im Projekt „Havelblick“ viele Kunden anspricht, die diese Lage bisher nicht kannten. Der Standort ist spätestens nach der Schließung des Flughafens Tegel absolut ruhig und idyllisch.

Wie wird sich der Neubaumarkt Berlins weiterentwickeln?

Berlin verzeichnet eine stabile bis steigende Nachfrage, ein eher sinkendes Angebot, steigende Baupreise und einen zunehmenden Grundstücksmangel. Zusammen mit dem anhaltenden Niedrigzinsniveau lassen diese Fundamentaldaten trotz des hohen Preisniveaus keine andere Prognose als weiter steigende Preise zu. Die Frage ist eher, wie stark sie steigen und welche Lagen sich besonders entwickeln. Ich glaube an eine weiterführende Entwicklung von Mikrostandorten in bereits etablierten Wohnlagen, wie beispielsweise Wasserlagen in Köpenick oder Konradshöhe, an das südliche Pankow sowie an einen starken Nachfragezuwachs in dem Berliner Umland. Hier rücken Seenlagen für Erst- und Zweitwohnsitze zunehmend in den Fokus.

DÜSSELDORF



644.280

Bevölkerung
+2,5 % (zu 2015)



28.075 EUR

Kaufkraft pro Kopf
117,7 (Kaufkraftindex)



1,3%

Leerstandsquote
48,1 (Leerstandsindex)



21,2%

Wohneigentumsquote
52,9 (Index)

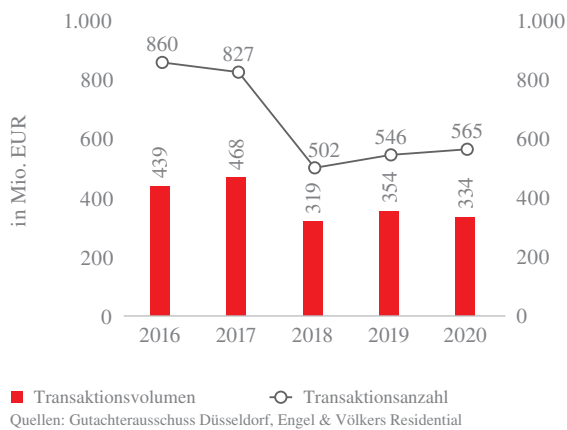


15,21 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+4,3 % (zu 1. Hj. 2020)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Neubautransaktionen ETW



Quellen: Gutachterausschuss Düsseldorf, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



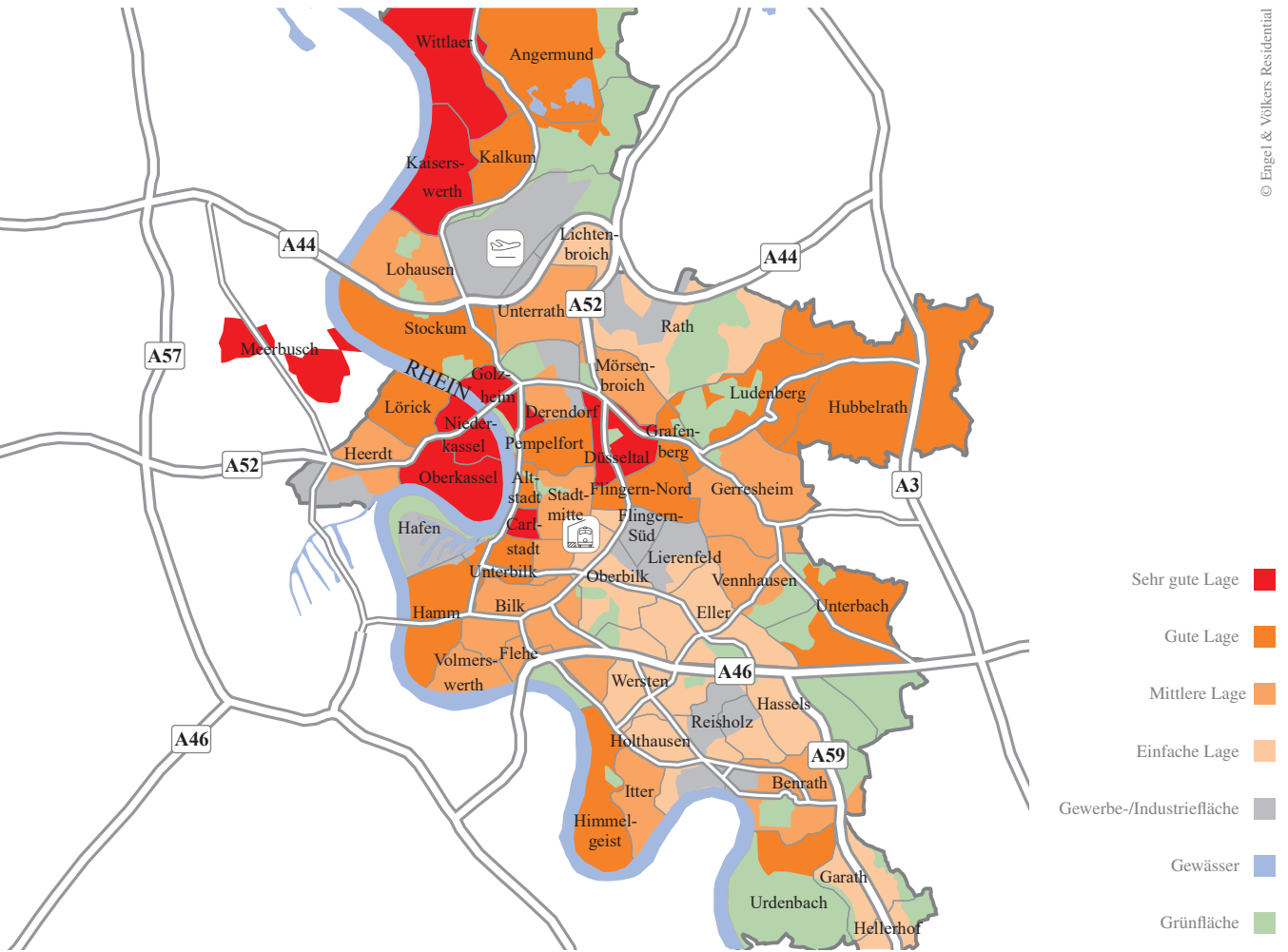
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2020 in EUR/m² (Δ 2019)
Düsseltal	37	9.483 (+21,8%)
Bilk	31	6.660 (+7,5%)
Mörsenbroich	28	5.065 (-2,4%)
Unterbach	26	5.407 (-)
Angermund	25	6.022 (+7,6%)
Witlauer	19	7.617 (-)
Flingern Nord	17	5.753 (+3,9%)
Gerresheim	13	5.020 (+18,8%)
Benrath	13	6.944 (+8,2%)
Altstadt	13	11.505 (+5,5%)
Golzheim	12	7.117 (+10,2%)
Oberkassel	11	9.740 (+13,4%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



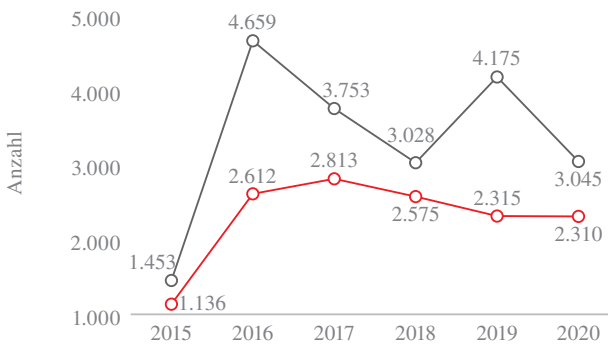
© Engel & Völkers Residential

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2019	2020	2021	Prognose
Preis EUR/m ² ■	9.000 – 14.500	9.500 – 15.000	10.000 – 15.500	↗
■	7.000 – 9.000	7.500 – 9.500	8.500 – 10.000	↗
■	4.000 – 7.500	5.000 – 8.000	6.500 – 9.000	↗
■	2.800 – 4.300	3.000 – 4.000	4.000 – 6.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

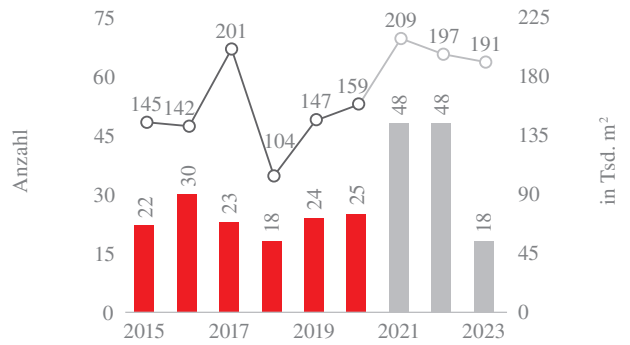
Bautätigkeit



○ fertigestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen

Quellen: empirica-regio, destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche

■/-○ erwartet/in Bau
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 01.06.2021

Im Gespräch mit Experten vor Ort



Birgit Pfeiffer
Engel & Völkers Projektvertrieb
Düsseldorf

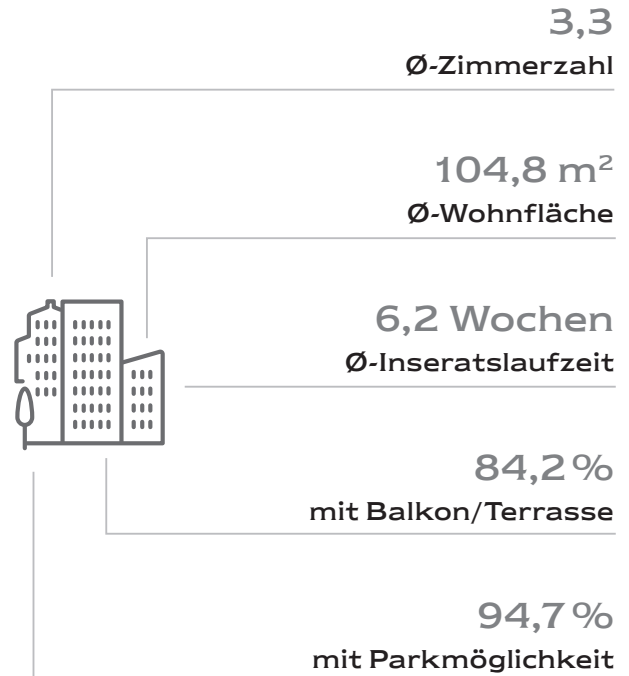
Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Düsseldorf aktuell? Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf den Markt?

Das Angebot an neuen Wohnungen in der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens ist rückläufig. Die bereits hohe Nachfrage ist jedoch noch weiter gestiegen. Die daraus resultierenden deutlichen Preissteigerungen im Angebot werden von Suchkunden aktuell noch nicht richtig akzeptiert. Dies hat zur Folge, dass sich die Vermarktungszeit deutlich verlängert. In Folge der Corona-Pandemie gibt es erheblich Verzögerungen bei den Baufertigstellungen. Dadurch wird die Geduld und Unzufriedenheit der Käufer derzeit häufig sehr strapaziert. Anstelle des von einigen Kunden erwarteten Preisabschlags wurden die Preise während der Vermarktung deutlich erhöht.

Was sind Besonderheiten des Düsseldorfer Marktes? Wie unterscheidet er sich von anderen Märkten?

Düsseldorf ist von der Größe her überschaubar. Die meisten Stadtteile haben sich hinsichtlich ihrer Wohn- und Lebensqualität sehr positiv entwickelt. Die Verknappung freier Grundstücke ist jedoch enorm und es müssen Bestandsimmobilien abgerissen werden, um neuen Wohn-

Neubauwohnungen in Düsseldorf 2021

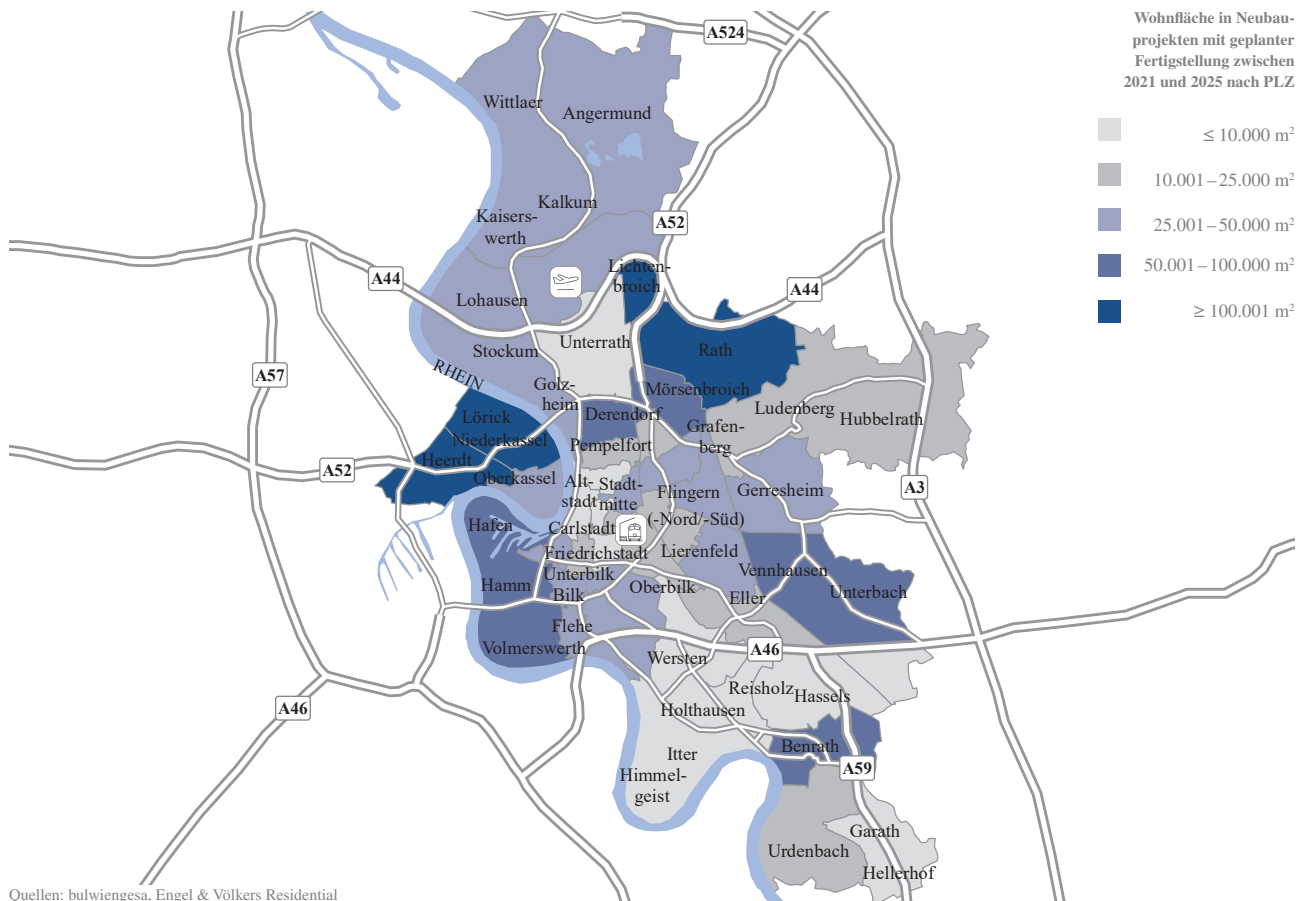


Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

raum realisieren zu können. Das schließt sozialen Wohnungsbau häufig aus und macht die Teilmärkte mit ihren stilvollen und meist hochwertigen Neubauten attraktiver. Gleichzeitig ist die Umnutzung existierender Flächen im Kommen. Beispielsweise entstehen Wohnungen in gewerbe-



Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



geprägten Gegenden. Dort werden Fabriken abgerissen und die neu entstandenen Flächen durch modernen Wohnungsbau aufgewertet.

Welche Stadtteile liegen aktuell im Fokus neuer Wohnprojekte? Welche Stadtteile könnten in den Fokus rücken?

Die Spitzenpreise in den Top-Lagen werden aktuell eher schleppend beantwortet. Viele Käufer akzeptieren eine etwas schlechtere Lage, wenn die Angebotspreise dort etwas niedriger sind. Besonders gefragt sind nach wie vor Lagen direkt in Rheinnähe, zum Beispiel in Oberkassel, Pempelfort und Golzheim. In den letzten Jahren wurde in Heerdt und Flingern besonders viel neuer Wohnraum geschaffen. Beliebt sind aktuell auch Randlagen, da hier die Grundstückspreise niedriger sind. Auch die Verkaufspreise können hier noch günstiger ausfallen.

Was gibt es für Trends bei Neubauprojekten? Was für Wohnungstypen werden aktuell am meisten errichtet?

Besonders gefragt sind familiengerechte Wohnungen mit einem größeren Garten. Diese Wohnungen sollten besten-

falls Teil eines gut gegliederten Raumprogramms in ruhiger Stadtlage sein. Weiterhin sind außerdem große Wohnungen mit einer Fläche über eine Ebene gefragt. Für zunehmend mehr Kunden spielt auch die Nachhaltigkeit der Gebäude eine Rolle. Projektentwickler reagieren mit der Errichtung von Solarsiedlungen und Passivhäusern auf diese Nachfrage.

Wie wird sich der Neubaumarkt Düsseldorfs in Zukunft weiterentwickeln?

Die Nachfrage bleibt hoch, was dafür sorgen wird, dass mittelfristig auch die gestiegenen Preise vom Markt akzeptiert werden. Verzögerungen im Bau und hohe Materialkosten sorgen aktuell dafür, dass keine Verbesserung der Angebotsituation in Sicht ist. Eine zunehmende Umwandlung von Bürofläche zu Wohnraum könnte hier eventuell ein wenig helfen. Home-Office hat sich bewährt und viele Büroflächen stehen leer. Das Preisniveau bleibt auf einem in Nordrhein-Westfalen einzigartigen Niveau. Die durchschnittlichen Angebotspreise im Neubau liegen zudem in diesem Jahr in Düsseldorf erstmals höher als in Hamburg.

FRANKFURT AM MAIN



758.847

Bevölkerung
+4,7% (zu 2015)



26.540 EUR

Kaufkraft pro Kopf
111,2 (Kaufkraftindex)



0,2%

Leerstandsquote
8,6 (Leerstandsindex)



19,4%

Wohneigentumsquote
44,1 (Index)

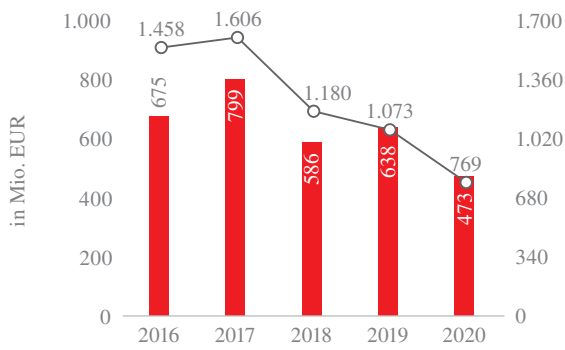


18,77 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+9,7% (zu 1. Hj. 2020)

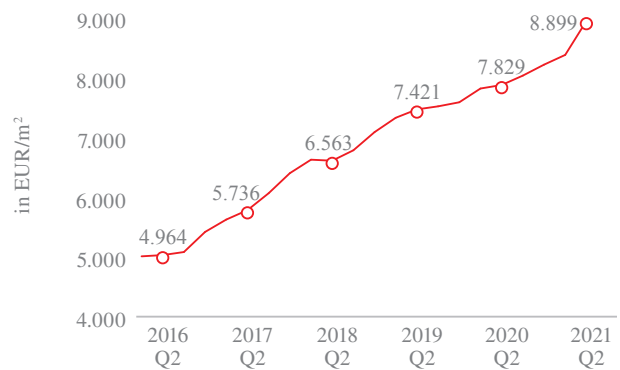
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Neubautransaktionen ETW



■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl
Quellen: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



○ Angebotspreis (Neubau)
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

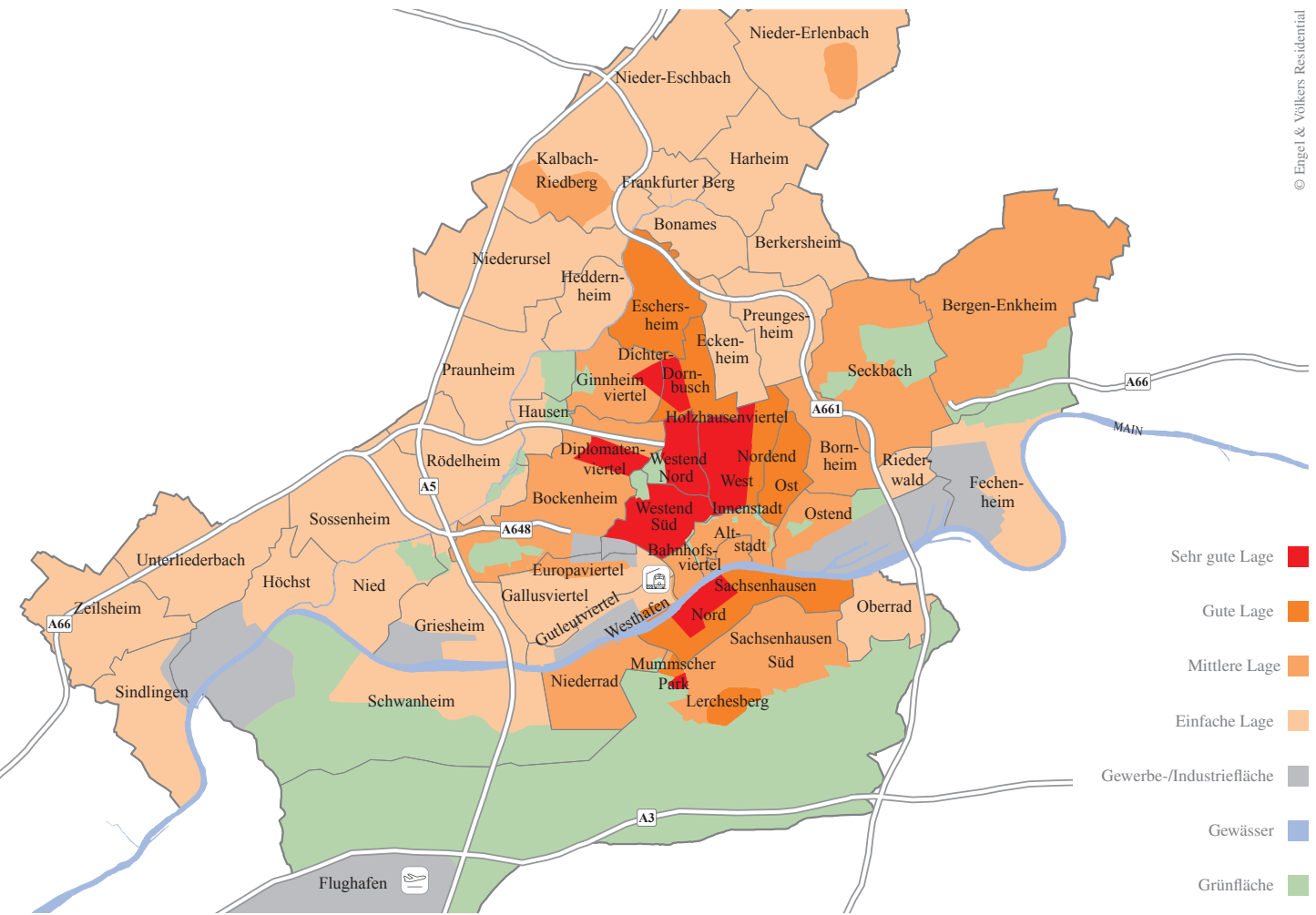
Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2020 in EUR/m² (Δ 2019)
Gallus	192	9.271 (+12,8%)
Bockenheim	120	7.711 (+1,0%)
Ostend	101	8.500 (+5,6%)
Seckbach	94	6.950 (+4,9%)
Nordend-West	67	9.850 (+3,8%)
Kalbach-Riedberg	61	8.194 (+19,5%)
Bergen-Enkheim	44	6.707 (+9,1%)
Unterbliederbach	31	5.175 (-0,8%)
Sachsenhausen-Nord	29	8.254 (+15,8%)
Sachsenhausen-Süd	27	8.841 (+5,9%)
Westend-Süd	27	11.235 (+1,3%)
Rödelheim	26	7.206 (+12,0%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

© Engel & Völkers Residential

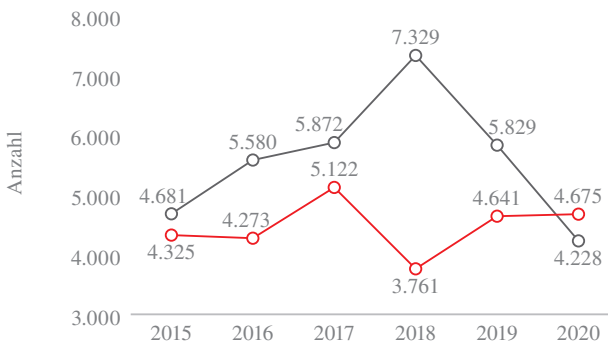


Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2019	2020	2021	Prognose
Preis EUR/m ² ■	10.000 – 16.000	10.600 – 16.500	11.000 – 16.500	→
■	7.900 – 10.500	8.200 – 11.200	9.500 – 11.500	↗
■	5.800 – 8.000	5.900 – 8.300	6.500 – 9.000	↗
■	4.200 – 6.500	4.300 – 6.700	5.500 – 7.500	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

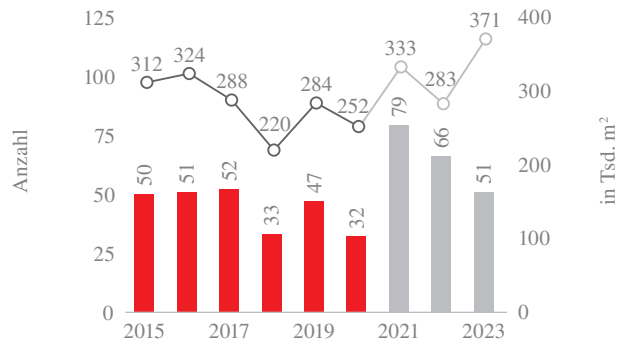
Bautätigkeit



○ fertigestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen

Quellen: empirica-regio, destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertigestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche

■/-○ erwartet/in Bau

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 01.06.2021

Im Gespräch mit Experten vor Ort



David Schmitt
Engel & Völkers Projektvertrieb
Frankfurt am Main

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Frankfurt aktuell?

In Frankfurt am Main dominiert weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang den Markt für Neubauwohnungen. Speziell im mittleren und guten Segment gibt es eine Unterdeckung, was Neubauentwicklungen angeht. Im Luxussegment ist hingegen festzustellen, dass mittlerweile das Angebot die Nachfrage übersteigt. Diese Übersättigung des Marktes hat einige Entwickler dazu bewegt, ihre geplanten Wohnprojekte umzuplanen oder auf Eis zu legen. Die Preisentwicklung ist demzufolge vor allem in einfachen bis guten Lagen steigend.

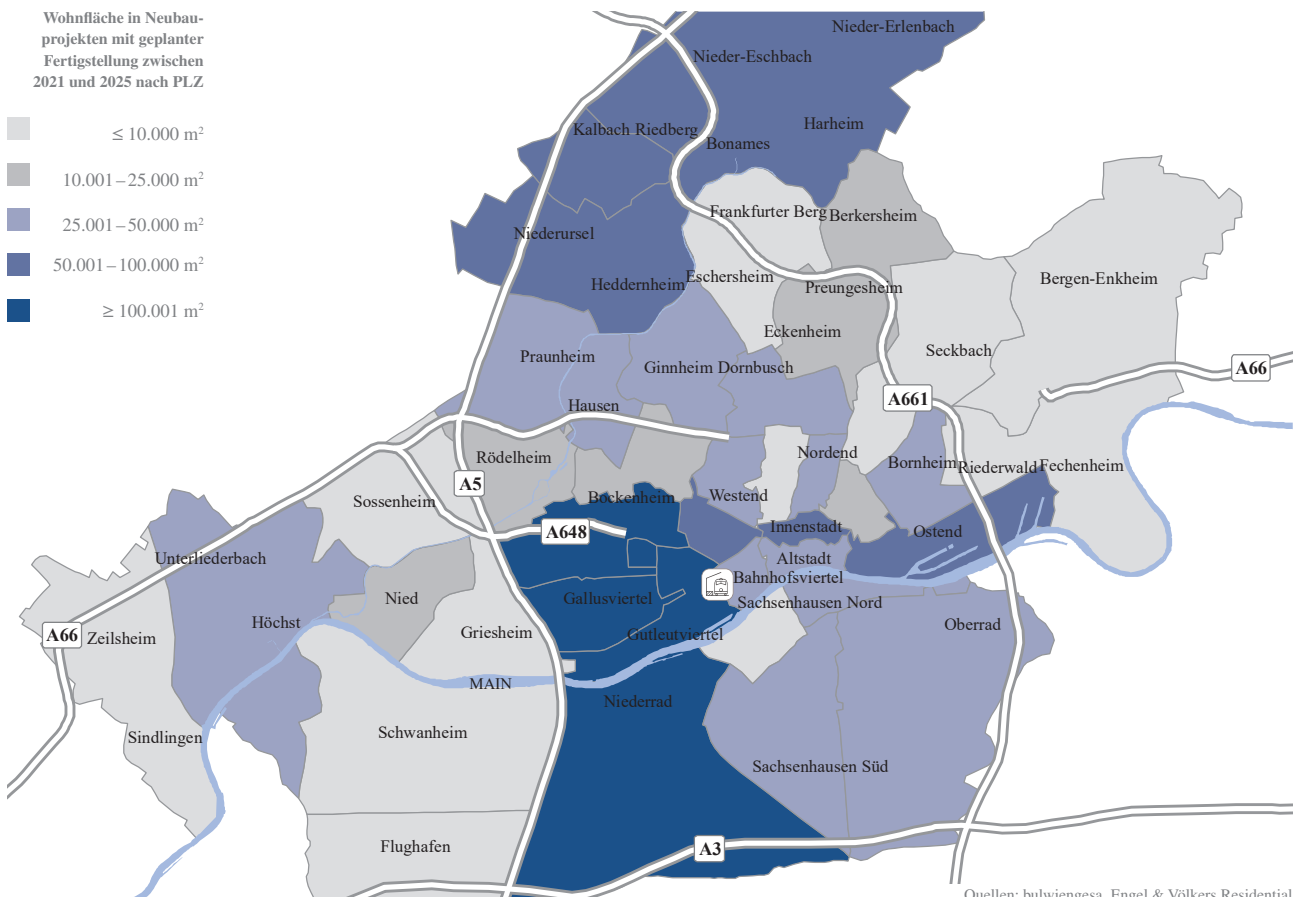
Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf den Markt?

Eine echte Auswirkung auf den Markt ist rückblickend nicht festzustellen. Es gab, bedingt durch die Lockdowns, allerdings gewisse Vermarktungspausen bzw. Wellenbewegungen am Markt, was die Nachfrage angeht. Die Verzögerungen wurden jedoch sofort nach Aufhebung der jeweiligen Lockdown-Maßnahmen eingeholt. Momentan ist durch die Vermutung der Marktteilnehmer, dass die Zinsen in der kommenden Zeit steigen werden, die Nachfragesituation ausnehmend gut.

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Lagen der Stadt?

Wir stellen fest, dass es Entwickler mittlerweile wagen, auch in mittleren Lagen Luxusprodukte zu platzieren. Sie sind davon überzeugt, hierdurch die Qualität des Viertels zu steigern. Hierbei handelt es sich nicht um kleine

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche





Boutique-Projekte, sondern um umfassende Quartiersentwicklungen mit über 200 Einheiten. Außerdem stehen weiterhin Randlagen im Fokus der Projektentwickler. In Rödelheim, Griesheim oder Nied sind die Wohnprojekte eher auf mittelständische Familien ausgerichtet.

Welche Nachfragetrends beobachten Sie in Frankfurt?

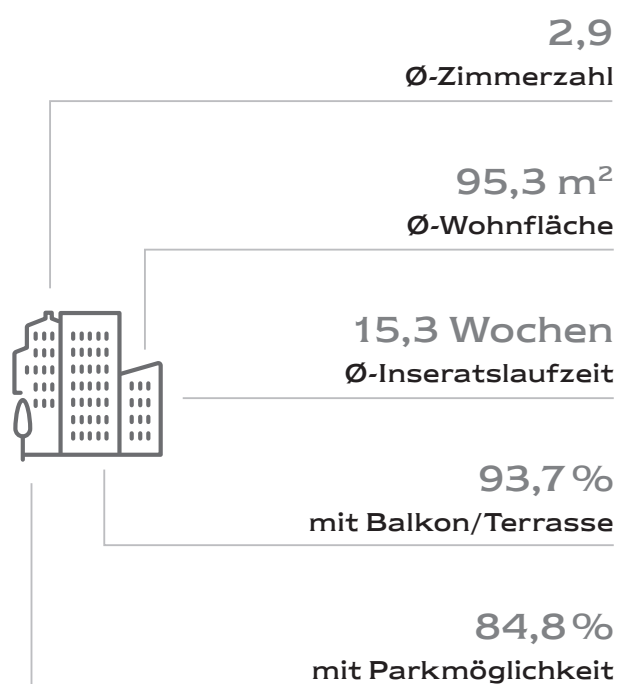
Im Zuge der Corona-Pandemie hat sich gezeigt, dass der Trend wieder zu größeren Wohnflächen und mehr Zimmern geht. Die Nutzer verlangen nach Lösungen, die eine Integration von Arbeiten ins Wohnen ermöglichen. Ein weiterer Trend ist die Nachfrage nach Außenflächen, am liebsten natürlich Gärten. Auch Terrassen und Balkone werden stark nachgefragt.

Wie wird sich der Neubaumarkt Frankfurts in Zukunft weiterentwickeln?

Die Zukunftsaussichten für den Frankfurter Markt sind gut. Die Nachfrage wird nicht zurückgehen und durch neue Zuwanderung nach der Pandemie könnte sich der Wohnraumdruck erneut verstärken. Es wird erwartet, dass Frankfurt bis 2030 800.000 Einwohner überschreitet. Nach dem Bauboom der vergangenen Jahre ist die Zahl der Baugenehmigungen 2020 deutlich zurückgegangen. Dies zeigt, dass von keiner Entlastung durch die Angebotsseite auszugehen ist. Durch die weiterhin deutlich steigenden Preise werden auch einfache Lagen zunehmend interessanter.

Projekt: ONE FORTY WEST
 Hybridturm (Wohnen & Hotel) in Westend
 Einheiten: 187 Miet- & Eigentumswohnungen
 Zimmeranzahl: 2 – 3
 Zimmerflächen: ca. 50 m² – 137 m²
 Kaufpreis: ab 13.000 EUR/m²

Neubauwohnungen in Frankfurt 2021



Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

HAMBURG



1.904.444

Bevölkerung
+3,8% (zu 2015)



25.144 EUR

Kaufkraft pro Kopf
105,4 (Kaufkraftindex)



0,5%

Leerstandsquote
16,8 (Leerstandsindex)



23,4%

Wohneigentumsquote
53,4 (Index)

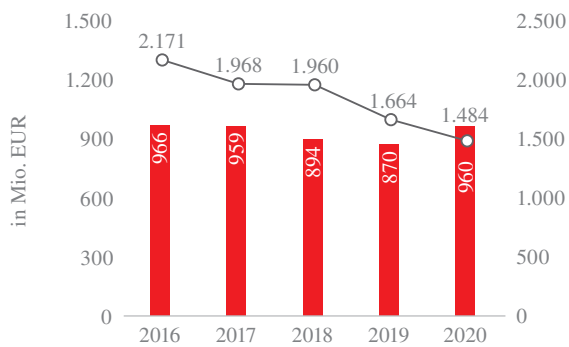


15,91 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+6,3% (zu 1. Hj. 2020)

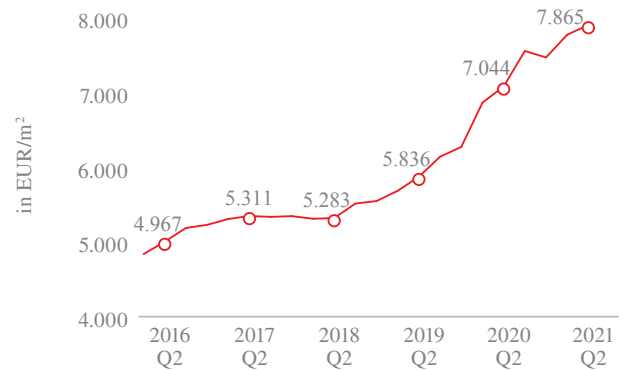
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Neubautransaktionen ETW



■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl
Quellen: Gutachterausschuss Hamburg, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



○ Angebotspreis (Neubau)
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

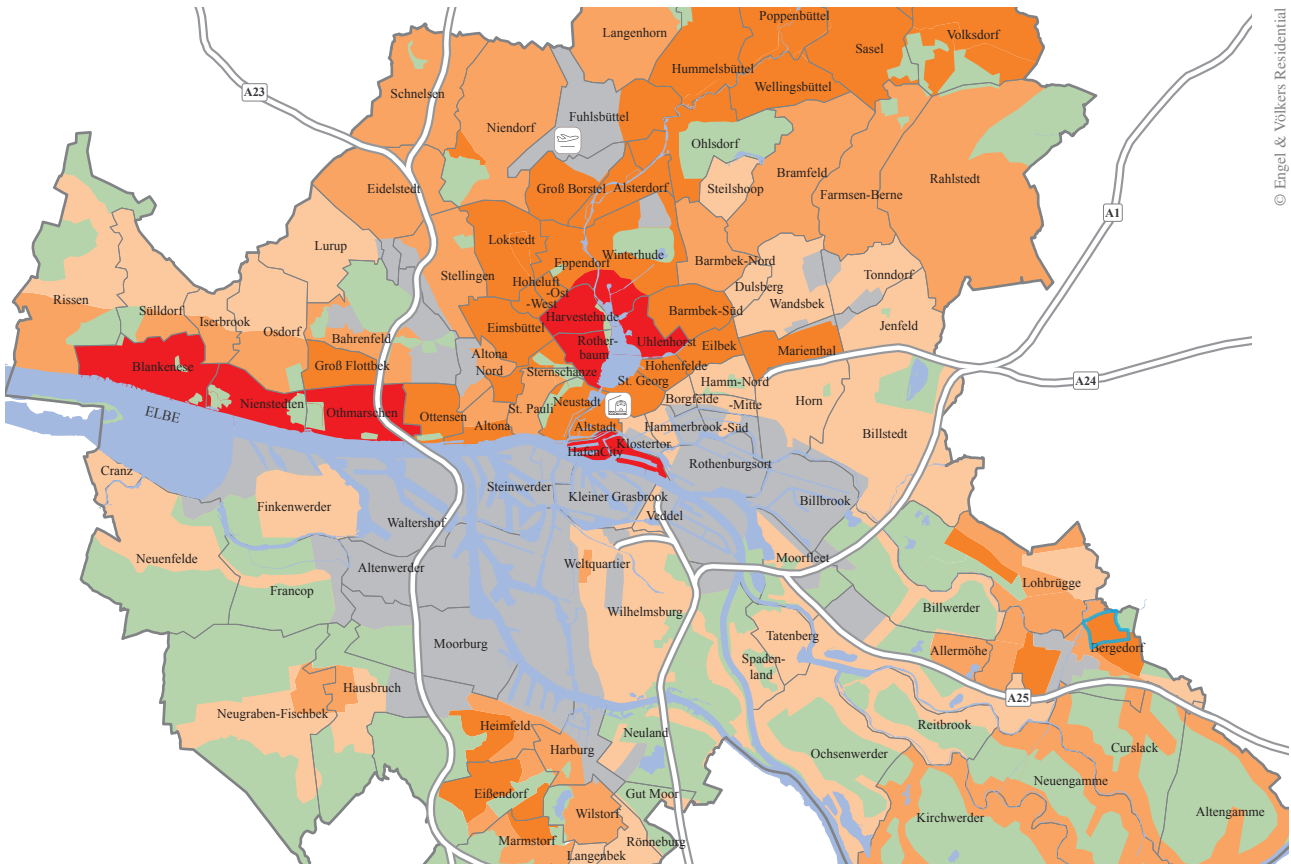
Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2020 in EUR/m² (Δ 2019)
Uhlenhorst	119	11.032 (+8,5%)
Osdorf	109	6.749 (+4,7%)
Rahlstedt	108	5.210 (+13,9%)
Schnelsen	87	5.548 (+20,0%)
Winterhude	82	8.426 (-4,1%)
Niendorf	70	6.025 (+9,8%)
Wellingsbüttel	68	6.255 (-3,9%)
Sasel	58	5.838 (+7,1%)
Eilbek	57	6.908 (+7,3%)
Lokstedt	56	7.946 (+26,4%)
Eimsbüttel	52	7.766 (+8,4%)
Rissen	47	6.055 (+7,1%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewerbe-/Industriefläche
- Gewässer
- Grünfläche



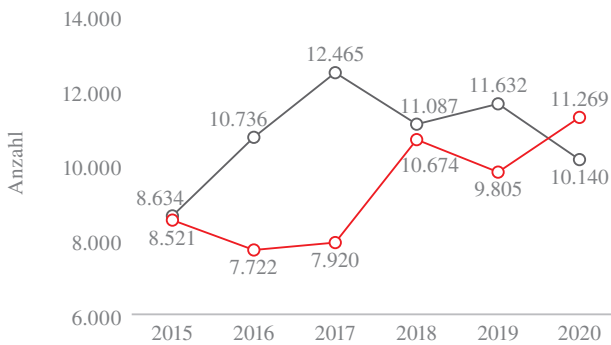
© Engel & Völkers Residential

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2019	2020	2021	Prognose
Preis EUR/m ² ■	12.000 – 22.000	13.000 – 23.000	14.000 – 24.000	↗
■	9.000 – 12.000	10.000 – 13.000	11.000 – 14.000	↗
■	6.000 – 8.000	7.000 – 9.000	8.000 – 11.000	↗
■	4.000 – 5.500	4.500 – 6.000	5.000 – 8.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

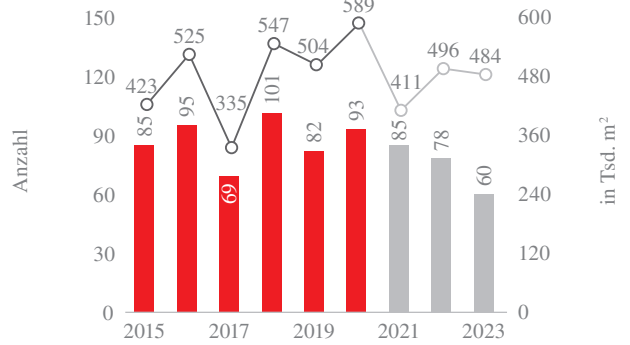
Bautätigkeit



○ fertiggestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen

Quellen: empirica-regio, destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche

■/-○ erwartet/in Bau
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 01.06.2021

Im Gespräch mit Experten vor Ort



Philip Bonhoeffer
Engel & Völkers Projektvertrieb
Hamburg

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Hamburg aktuell?

Der Neubauimmobilienmarkt in Hamburg entwickelt sich weiterhin sehr dynamisch. Hamburg ist durch den Hafen ein bedeutsamer Wirtschaftsstandort und ist und bleibt auch in den kommenden Jahren Zuzugsgebiet, sodass ein weiteres Bevölkerungswachstum in der Stadt zu erwarten ist. Ausgehend von gleichbleibenden Rahmenbedingungen für Käufer und Projektentwickler, werden die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen auch 2021 steigen, da eine deutlich erhöhte Nachfrage auf ein relativ geringes Angebot trifft.

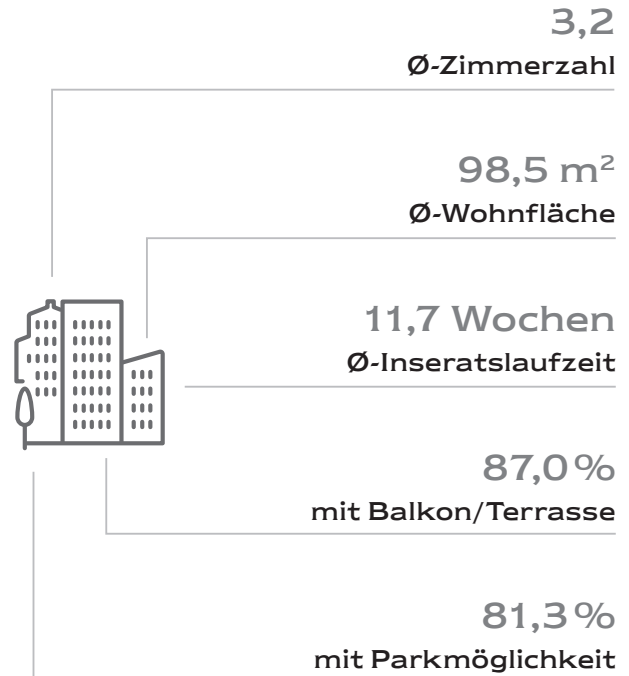
Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf den Markt?

Die Corona-Pandemie hat in Hamburg die Nachfrage nach Immobilien zusätzlich verstärkt und daraus resultierend auch das Preisniveau weiter deutlich ansteigen lassen. Viele Kunden haben die Zeit des Lockdowns dazu genutzt, ihre persönliche Wohnsituation zu überdenken. Neben geänderten Anforderungen an eine Immobilie bei Eigentümern besteht zusätzlich ein großer Investitionsbedarf bei Kapitalanlegern, natürlich auch beflügelt durch das historisch niedrige Zinsniveau. Eine hohe Nachfrage sowie Lieferengpässe bei Baumaterialien, die einen erheblichen Anstieg der Baukosten zur Folge haben, schlagen sich signifikant in steigenden Kaufpreisen für Neubauwohnimmobilien nieder.

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Lagen der Stadt?

Die etablierten Lagen an der Alster und Elbe erfreuen

Neubauwohnungen in Hamburg 2021



Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

sich weiter einer regen Nachfrage. Durch das geringe Angebot bekommen weitere, zentral und urban gelegene Lagen die Chance, sich zu entwickeln. An der Elbe stehen die Entwicklung der östlichen HafenCity mit den Quartieren Baakenhafen und Elbtorquartier mit dem Elbtower sowie auf der gegenüberliegenden Seite des Flusses der



Projekt: The Wave

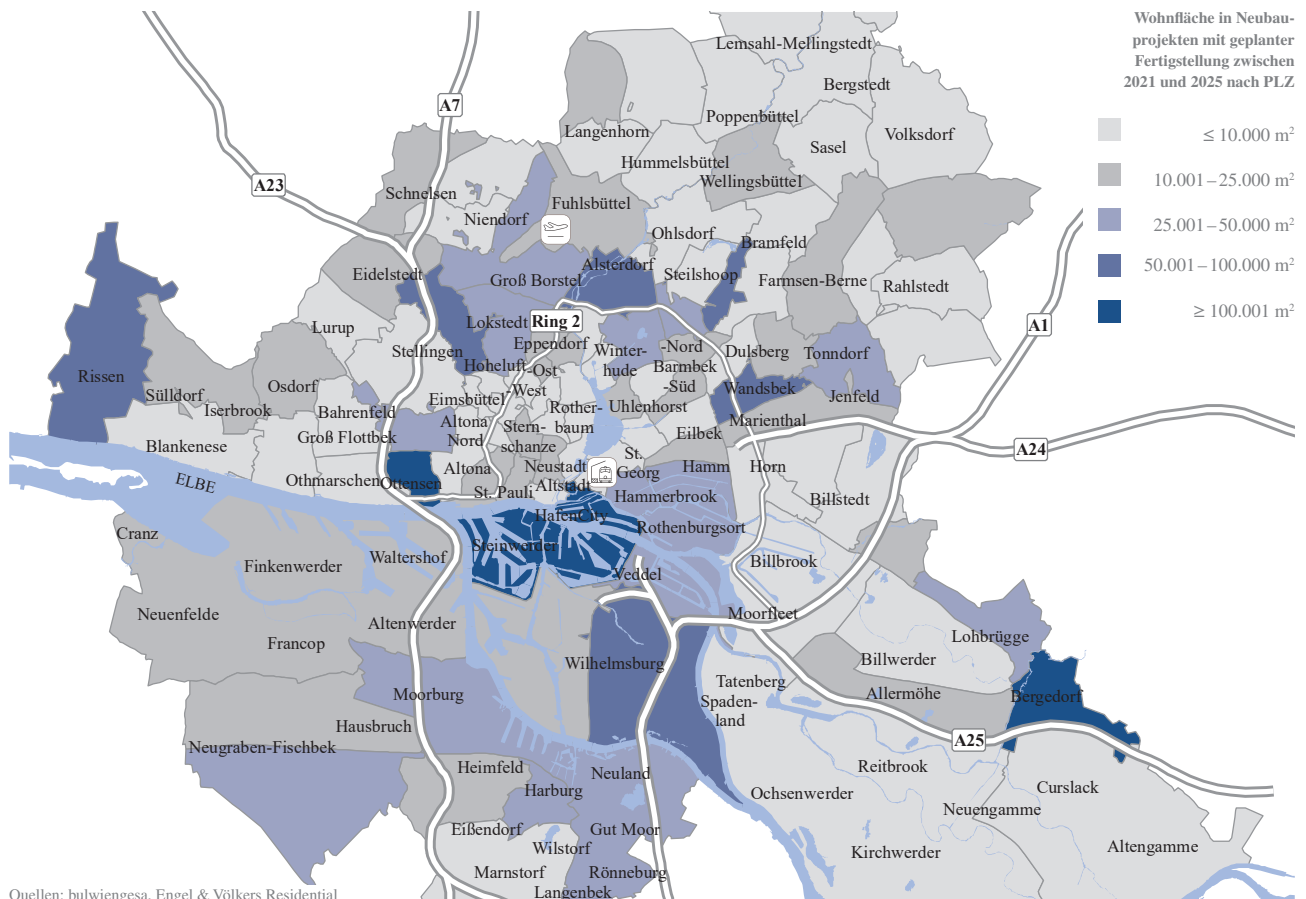
Projektentwickler:

antaris projektentwicklung GmbH

Lage: Baakenhafen / HafenCity

Bildquelle: ALT/SHIFT

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



Kleine Grasbrook im Fokus. Auch die weitere Entwicklung und der Ausbau der City Nord sind aktuell ein Thema. Die Stadtteile Hamm, Hammerbrook, Harburg, Rothenburgsort als angrenzender Stadtteil an die Hafen-City und Wilhelmsburg bleiben ebenfalls nach wie vor interessante Wohnungsmärkte mit großem Potenzial.

Welche Nachfragetrends beobachten Sie in Hamburg?

Es wird nicht immer das errichtet, was auch beliebt und im Trend ist. Nachgefragt werden Wohnungen mit erhöhter Zimmeranzahl auf möglichst kleiner Wohnfläche. Sehr beliebt sind außerdem hohe Decken und lichtdurchflutete Räume zum Beispiel durch bodentiefe Fenster. Auch Wohnungen mit großen Balkonen und Freiflächen sind gewünscht. Nicht nur energieeffiziente Neubauprojekte, sondern auch die Berücksichtigung einer gut ausgebauten Ladeinfrastruktur für E-Mobilität rücken zunehmend in den Fokus des Nachfragers. Mit einer attraktiven und ansprechenden Architektur lassen sich generell höhere Kaufpreise erzielen als mit einem Standardneubau in derselben Lage.

Wie wird sich der Neubaumarkt Hamburgs in Zukunft weiterentwickeln?

Die Nachfrage nach Wohnraum, sowohl in innerstädtischen als auch in zentrumsnahen Lagen, ist stark gestiegen und wird trotz der Corona-Pandemie voraussichtlich auch weiter ansteigen. Neben guten Arbeitsplatzmöglichkeiten bietet Hamburg ein attraktives urbanes Leben: angesagte Szeneviertel mit kurzen Wegen, attraktive Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten. Ein großes Angebot an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, insbesondere an grünen Naherholungsflächen in fast jedem Stadtteil Hamburgs, sei es an der Alster oder an der Elbe. Nicht nur für die vielfältige und stark anwachsende Start-up-Szene wird Hamburg auch weiterhin ein wichtiger Wirtschaftsstandort sein, sondern auch für ältere Menschen ist die Stadt ein beliebter Wohnstandort: Es gibt gute Verkehrsanbindungen und eine hervorragende Infrastruktur. Die Herausforderung für Hamburg wird es sein, auch in Zukunft ausreichend Wohnraum – vor allem in den innerstädtischen Lagen – zur Verfügung zu stellen.

KÖLN



1.088.040

Bevölkerung
+2,5 % (zu 2015)



25.316 EUR

Kaufkraft pro Kopf
106,1 (Kaufkraftindex)



0,9%

Leerstandsquote
31,3 (Leerstandsindex)



26,5%

Wohneigentumsquote
60,6 (Index)

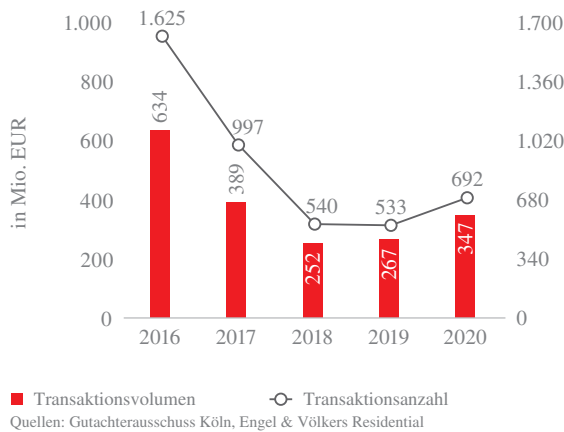


15,04 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+12,7 % (zu 1. Hj. 2020)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Neubautransaktionen ETW



■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl
Quellen: Gutachterausschuss Köln, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



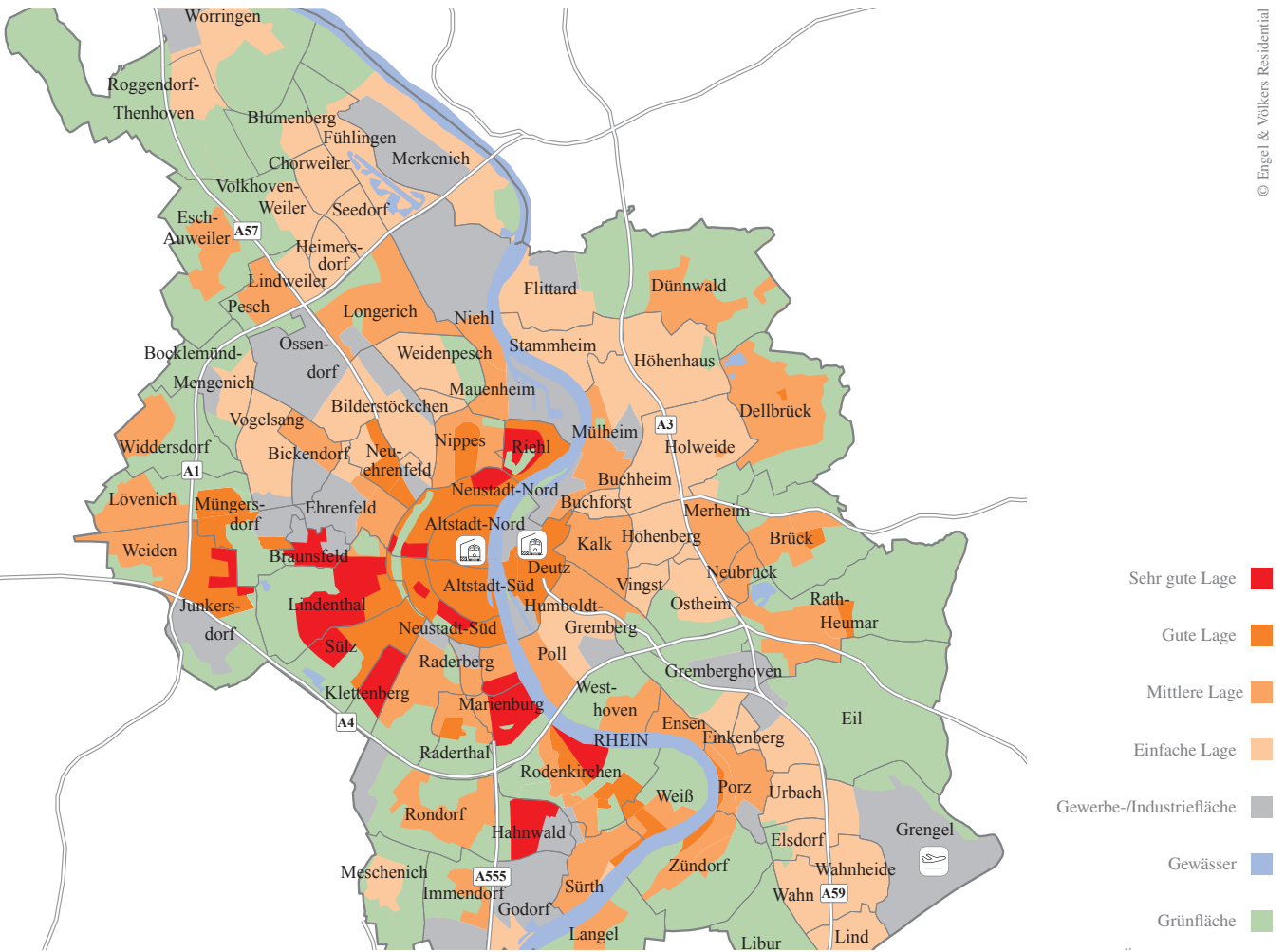
○ Angebotspreis (Neubau)
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2020 in EUR/m² (Δ 2019)
Ehrenfeld	170	6.222 (+17,2%)
Mülheim	65	4.891 (+1,4%)
Rodenkirchen	64	6.313 (+14,7%)
Lindenthal	39	6.623 (+12,7%)
Nippes	34	5.360 (+9,5%)
Kalk	30	4.881 (+4,9%)
Innenstadt	28	6.143 (-3,9%)
Porz	26	4.086 (+2,7%)
Chorweiler	12	3.991 (+17,3%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

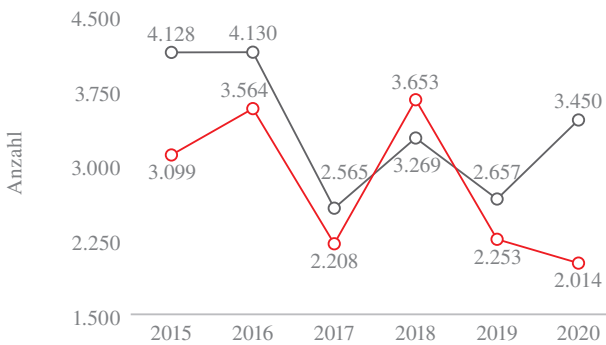


Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2019	2020	2021	Prognose
Preis EUR/m ² ■	6.050 – 7.500	6.750 – 8.500	8.500 – 12.000	↗
■	5.100 – 5.850	5.550 – 6.600	6.500 – 8.800	↗
■	4.100 – 4.950	4.750 – 5.750	5.200 – 6.800	↗
■	3.450 – 4.250	3.800 – 4.600	4.500 – 5.600	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

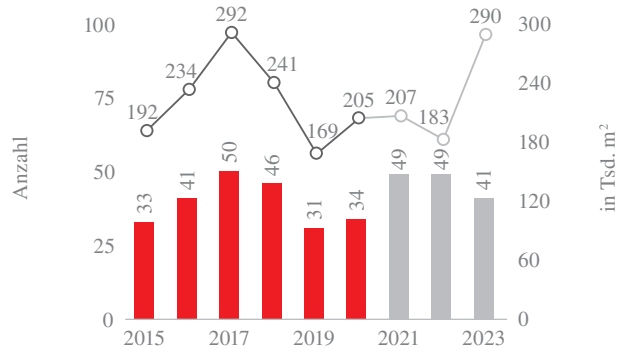
Bautätigkeit



○ fertiggestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen

Quellen: empirica-regio, destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche

■/○ erwartet/in Bau
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 01.06.2021

Im Gespräch mit Experten vor Ort



Tina Fröhlich
Engel & Völkers Projektvertrieb
Köln

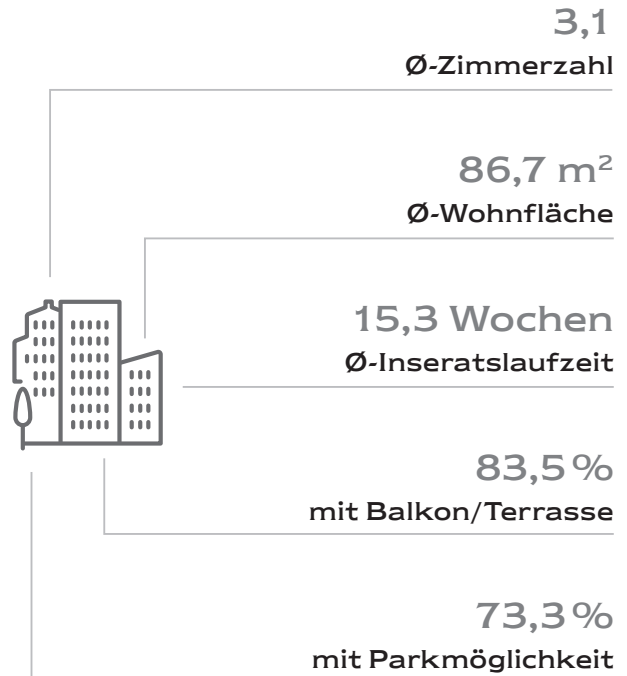
Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Köln aktuell? Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf den Markt?

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen in Köln ist ungebrochen hoch. Durch Projektverzögerungen gibt es aktuell einen enormen Bauüberhang von rund 8.700 Wohnungen in der Stadt Köln. Durch gestiegene Baukosten stehen nun auch Preiskorrekturen nach oben innerhalb der Projektphasen an. Außerdem stehen große Stadtentwicklungsprojekte an, die Planungen werden jedoch mit größerer Vorsicht ins Auge gefasst. Die Pandemie hat das Kaufinteresse erneut deutlich verstärkt. Auf der Seite der Projektentwickler gibt es hingegen derzeit Zurückhaltung durch die steigenden Baukosten und verschärfte Lieferbedingungen.

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Lagen der Stadt?

Der rechtsrheinische Bereich Kölns (Schäl Sick) gewinnt konstant über die letzten Jahre an Bedeutung. Hier gibt

Neubauwohnungen in Köln 2021



Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential



Stadtwaldgürtel

Köln-Lindenthal

Eigentumswohnungen: 4

Kaufpreise: ab 9.400 EUR/m²

es noch größere Bereiche an bebaubaren Flächen und geringere Baulandpreise. Im Fokus sind hier vor allem die Stadtteile Deutz, Mülheim, Porz und teilweise auch Kalk. Der Trend, in die Peripherien der Metropole zu ziehen, wurde durch Corona deutlich verstärkt. Vor allem der hohe Freizeitwert zieht insbesondere Familien ins grüne Umland. Darüber hinaus ist die geringere Verdichtung der Wohngebiete hier gefragt.

Welche Nachfragetrends beobachten Sie in Köln?

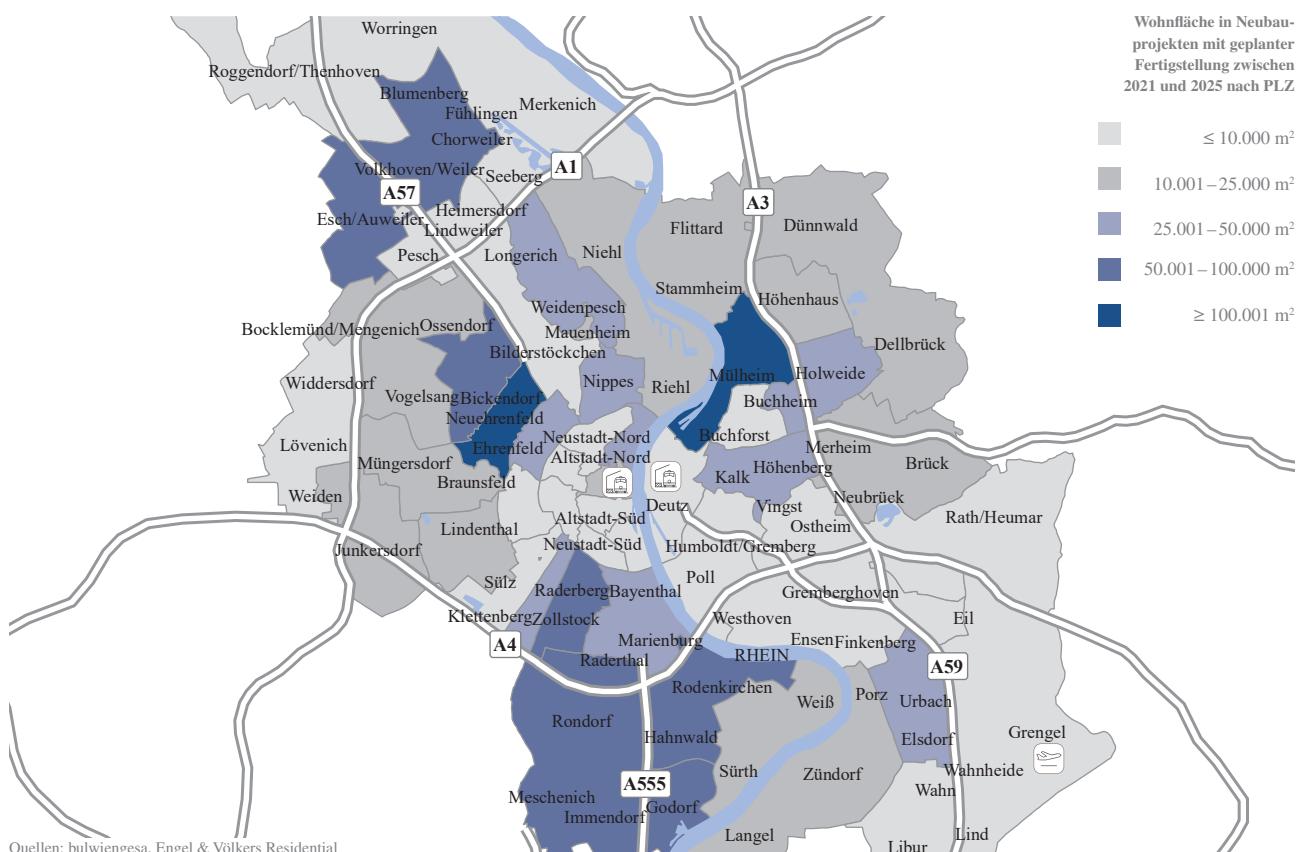
Die Nachfragetrends in Köln werden seit den Lockdowns vom Thema Home-Office dominiert. Besonders gefragt sind derzeit Wohnungen ab 80 m² mit drei bis fünf Zimmern, von denen mindestens ein separater Arbeitsbereich oder ein Büro für Home-Office-Tätigkeiten nutzbar sein sollte. Generell ist ein Mehrbedarf an Wohnraum von ca. 20 m² festzustellen. Ein grünes Umfeld wird der zentralen Lage inzwischen häufig vorgezogen. Gut nutzbare Außenflächen stehen ebenfalls im Fokus. Als Folge des Home-Office-Trends werden längere Anfahrtswege zum Arbeitsplatz akzeptiert. Zurück geht hingegen der Bau-boom im Segment der Mikroapartments. Die Nachfrage nach Pendlerwohnungen und möbliertem Wohnen hat spürbar nachgelassen. Für Projektentwickler in Köln

wird es in Zukunft wichtig sein, eine höhere Flexibilität beim Grundriss und der Größengestaltung zu schaffen. Ein besserer Wohnungsmix innerhalb eines Gebäudes kann zum Erreichen der verschiedenen Anforderungen der Käufergruppen essentiell sein. Für Käufer stehen der Freizeitwert und die Wohnqualität im Rahmen der Auswahlkriterien zunehmend im Vordergrund. Darüber hinaus ist das Bewusstsein für Nachhaltigkeit und "Grünes Wohnen" gestiegen. Auch Haustiere spielen bei der Auswahl der richtigen Immobilie eine gewichtige Rolle.

Wie wird sich der Neubaumarkt Kölns in Zukunft weiterentwickeln?

Das Bedürfnis und der Bedarf, Kapital in Immobilien zu sichern, bestehen weiterhin in umfassendem Maß bei unseren Kunden. Davon profitiert natürlich auch der Neubaumarkt. Aus unserer Sicht wird es neue Strategien brauchen, um den Markt zu sättigen. Umnutzungen und Revitalisierungen von Gebäuden gewinnen merklich an Bedeutung. Die durch die Pandemie und andere unbeeinflussbare Geschehnisse veränderten Bedürfnisse der Käufer werden ebenfalls in die Neuplanungen der Bau-träger einfließen und das Wohnen 2.0 an der ein oder anderen Stelle verändern.

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



MÜNCHEN



1.562.096

Bevölkerung
+2,7% (zu 2015)



29.870 EUR

Kaufkraft pro Kopf
125,2 (Kaufkraftindex)



0,2%

Leerstandsquote
7,1 (Leerstandsindex)



24,2%

Wohneigentumsquote
55,1 (Index)

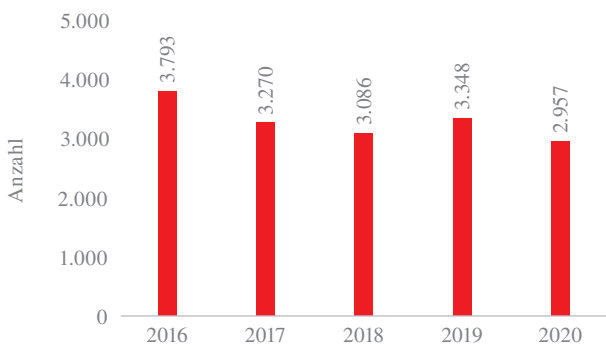


21,14 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+3,5% (zu 1. Hj. 2020)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Neubauangebote ETW*

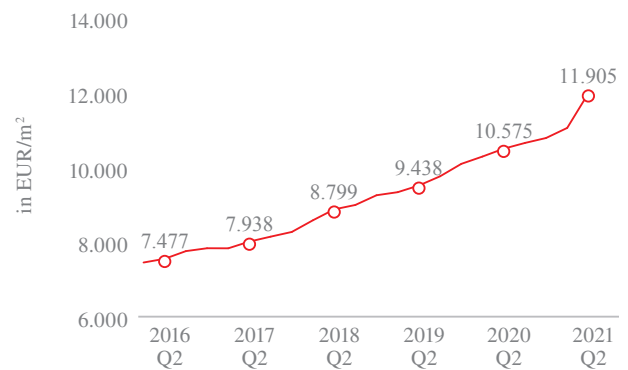


■ Angebotsanzahl

* der Gutachterausschuss München stellt keine Neubautransaktionszahlen zur Verfügung

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



○ Angebotspreis (Neubau)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

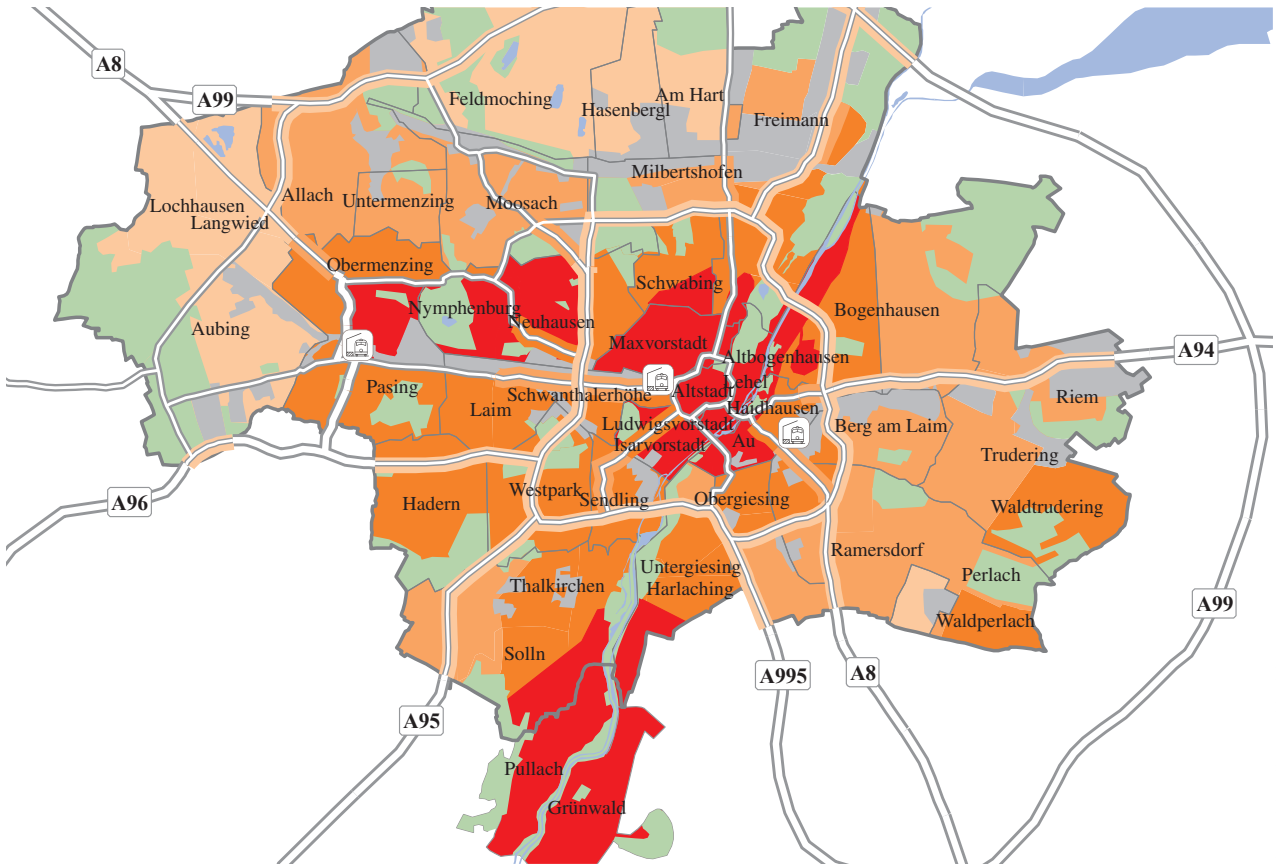
Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2020 in EUR/m² (Δ 2019)
Untermenzing-Allach	185	8.556 (+4,0%)
Neuperlach	166	8.775 (+4,3%)
Aubing-Süd	152	8.783 (+4,3%)
Obermenzing	150	11.585 (+15,2%)
Lochhausen	138	8.036 (+0,6%)
Neupasing	137	9.067 (+5,1%)
Pasing	126	9.721 (+2,6%)
Neuhadern	93	9.809 (+1,5%)
Mittersendling	90	10.334 (-0,4%)
Siebenbrunn	76	10.746 (-2,2%)
Harlaching	72	12.587 (+7,2%)
Ramersdorf	67	9.625 (+18,0%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewerbe-/Industriefläche
- Gewässer
- Grünfläche



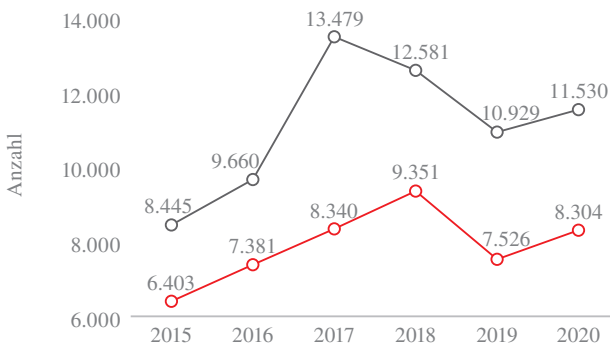
© Engel & Völkers Residential

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2019	2020	2021	Prognose
Preis EUR/m ² ■	11.500 – 25.000	11.500 – 25.000	14.500 – 35.000	↗
■	10.000 – 14.500	10.000 – 14.500	11.500 – 16.000	↗
■	8.500 – 11.500	8.500 – 11.500	9.000 – 13.000	↗
■	6.500 – 8.500	6.500 – 8.500	7.500 – 9.500	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

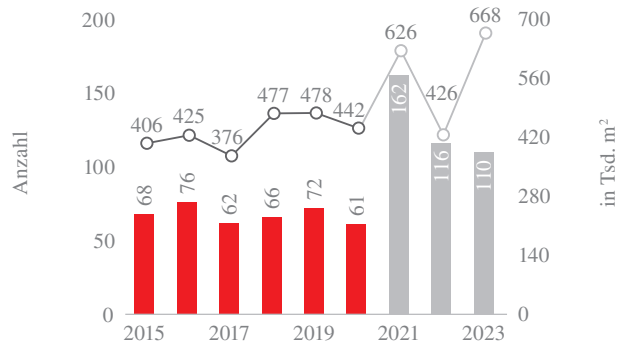
Bautätigkeit



○ fertiggestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen

Quellen: empirica-regio, destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche

■/-○ erwartet/in Bau
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 01.06.2021

Im Gespräch mit Experten vor Ort



Silke Peschmann
Engel & Völkers Projektvertrieb
München

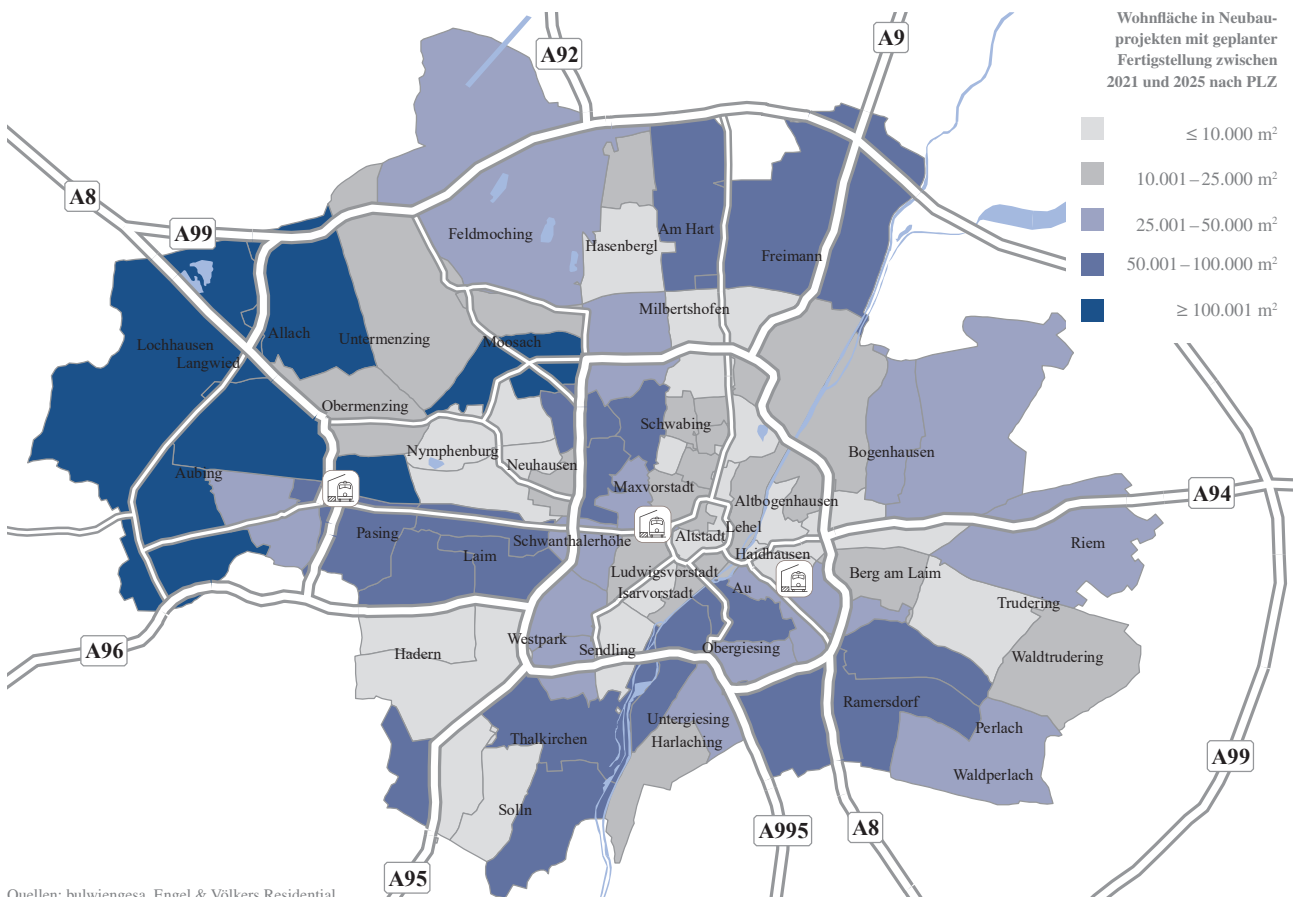
Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in München aktuell?

Nachdem der "Corona-Schock" bereits spätestens zum Ende des vergangenen Jahres überwunden war, verstärkte sich der Trend zum Wohneigentum nochmals deutlich. Diese Entwicklung hält aktuell unvermindert an und erhöht den Druck auf den ohnehin angespannten Münchner Wohnungsmarkt weiter. Der Nachfrageüberhang nimmt auf hohem Niveau nochmals zu. Eine verstärkte Nachfrage durch ausländische Investoren fördert diesen Überhang zusätzlich. Auf der Angebotsseite ist der wesentliche und marktbestimmende Faktor die Knappheit an Baugrund.

Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf den Markt?

Die Corona-Pandemie verursachte lediglich eine aufschiebende Wirkung auf die Immobilientransaktionen während der ersten Corona-Welle. Der Markt hat sich insgesamt bereits seit den Sommermonaten 2020 und im späteren Verlauf sehr schnell wieder stabilisiert. Zwischenzeitlich lag die Nachfrage sogar über dem Vor-Corona-Niveau und trifft auf eine unverändert angespannte Angebotsituation am Münchner Wohnungsmarkt. Auf der Angebotsseite ist ein sich verstärkender Trend in der Nachfrage nach größeren Wohnungen erkennbar. Zukünftig werden Projektentwickler bei der Grundrissgestaltung der Wohneinheiten ein verstärktes Augenmerk auf integrierte, praktikable Home-Office-Lösungen legen. Auch die grundsätzliche Nachfrage nach EG-Wohnungen mit Gartenanteil nimmt aktuell zu. Ferner wird sich auch der Trend zum "Wohnen im Grünen" an weniger stark verdichteten und gut angebundenen Standorten verstärken und

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



Projekt: Mehrfamilien-Wohnhaus in Solln

Wohneinheiten: 8

Wohnungen: 5

Großes Penthouse: 1

“Haus im Haus”: 2



die Attraktivität des Münchner Umlandes weiter erhöhen.

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Lagen der Stadt?

Generell ist das Angebot an Neubauwohnungen in den unmittelbaren Innenstadtlagen weiter rückläufig. Die Neubau-Aktivitäten verlagern sich in die angrenzenden Stadtbezirke und das Münchner Umland, wobei hier der Radius zunehmend größer wird. Bevorzugt gesucht werden Standorte mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der gesamten Metropolregion (u. a. Augsburg, Ingolstadt, Landsberg, Rosenheim). Von den stadtnahen Standorten gewinnt besonders der Münchner Westen mit den Stadtteilen Allach, Aubing/Neuaubing, Untermenzing/Obermenzing, Lochhausen und Pasing für Bauträger weiter an Bedeutung. Im Münchner Norden werden Lagen wie Milbertshofen und Freimann stärker nachgefragt. Diese Standorte werden bei einer Beibehaltung des Trends zum Home-Office den innerstädtischen Wohnungsmarkt ein Stück weit entlasten. Abzuwarten bleibt, ob und inwieweit sich ein nach Corona gegebenenfalls anhaltender Büro-/Laden-Leerstand in Verbindung mit intelligenten Umwidmungslösungen auf die angespannte Wohnraumsituation in den Innenstadtlagen auswirken kann.

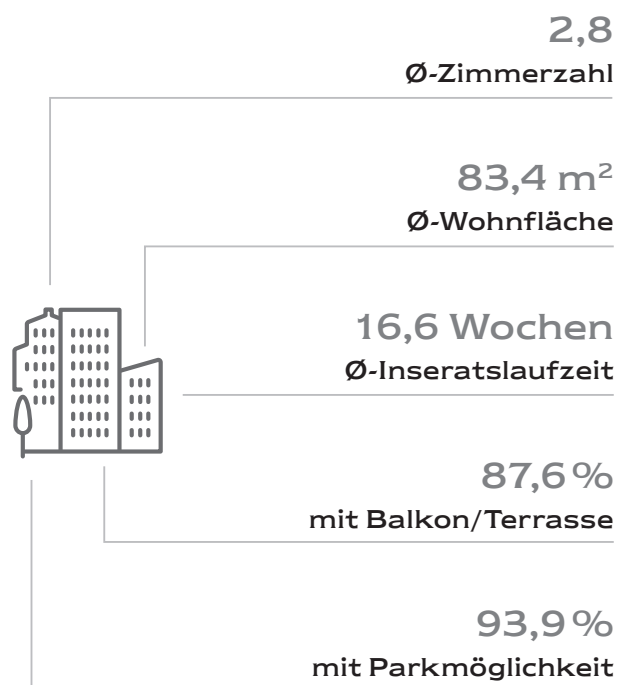
Welche Nachfragetrends beobachten Sie in München?

Wir beobachten eine verstärkte Nachfrage nach größeren Wohneinheiten ab drei Zimmern bzw. nach Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern. Hier zeichnet sich bereits ein nachhaltiger Trend im Hinblick auf den zusätzlichen Raumbedarf für smarte Home-Office-Lösungen ab. Der bereits beschriebene Trend zum “Wohnen im Grünen” hat sich besonders bei jungen Familien Corona-bedingt weiter verstärkt. Im Investment-Bereich sind bei möblierten Wohnungen in der Vermietung erste Anzeichen einer gewissen Marktsättigung erkennbar.

Wie wird sich der Neubaumarkt Münchens in Zukunft weiterentwickeln?

Allgemein belastend wird sich die Gemengelage einiger preistreibender Faktoren auswirken: Das sind zum einen die rückläufige Anzahl der Baugenehmigungen, dazu die

Neubauwohnungen in München 2021



Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

aktuell stark steigenden Baukosten in Folge von signifikanten Baustoff-Lieferengpässen in Verbindung mit dem Mangel an Fachkräften am Bau sowie der unveränderte Nachfrageüberhang auf dem Markt. Die Attraktivität des Standortes München als sicherer Anlagestandort hat Corona-bedingt weiter zugenommen. Da einer signifikanten Nachverdichtung im Münchner Stadtgebiet aufgrund fehlender Entwicklungsflächen natürliche Grenzen gesetzt sind, wird das Münchner Umland weiter an Bedeutung gewinnen. Die Metropolregion wird ihre Position als Top-Adresse auf dem europäischen Immobilienmarkt behaupten und tendenziell weiter ausbauen.

STUTTGART



608.260

Bevölkerung
+1,0% (zu 2015)



26.737 EUR

Kaufkraft pro Kopf
112,1 (Kaufkraftindex)



0,5%

Leerstandsquote
16,6 (Leerstandsindex)



31,3%

Wohneigentumsquote
71,4 (Index)

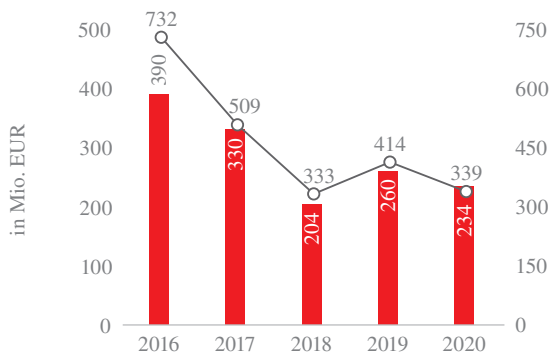


17,49 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+2,0% (zu 1. Hj. 2020)

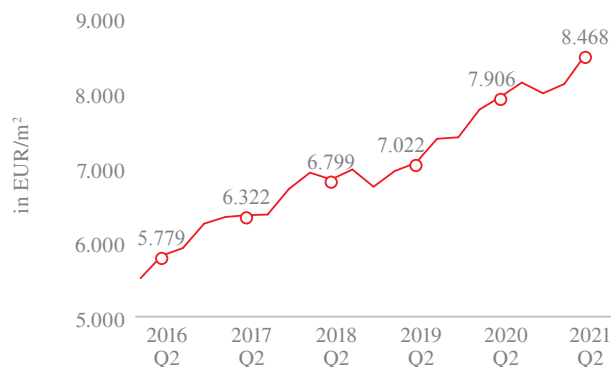
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Neubautransaktionen ETW



■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl
Quellen: Gutachterausschuss Stuttgart, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



○ Angebotspreis (Neubau)
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

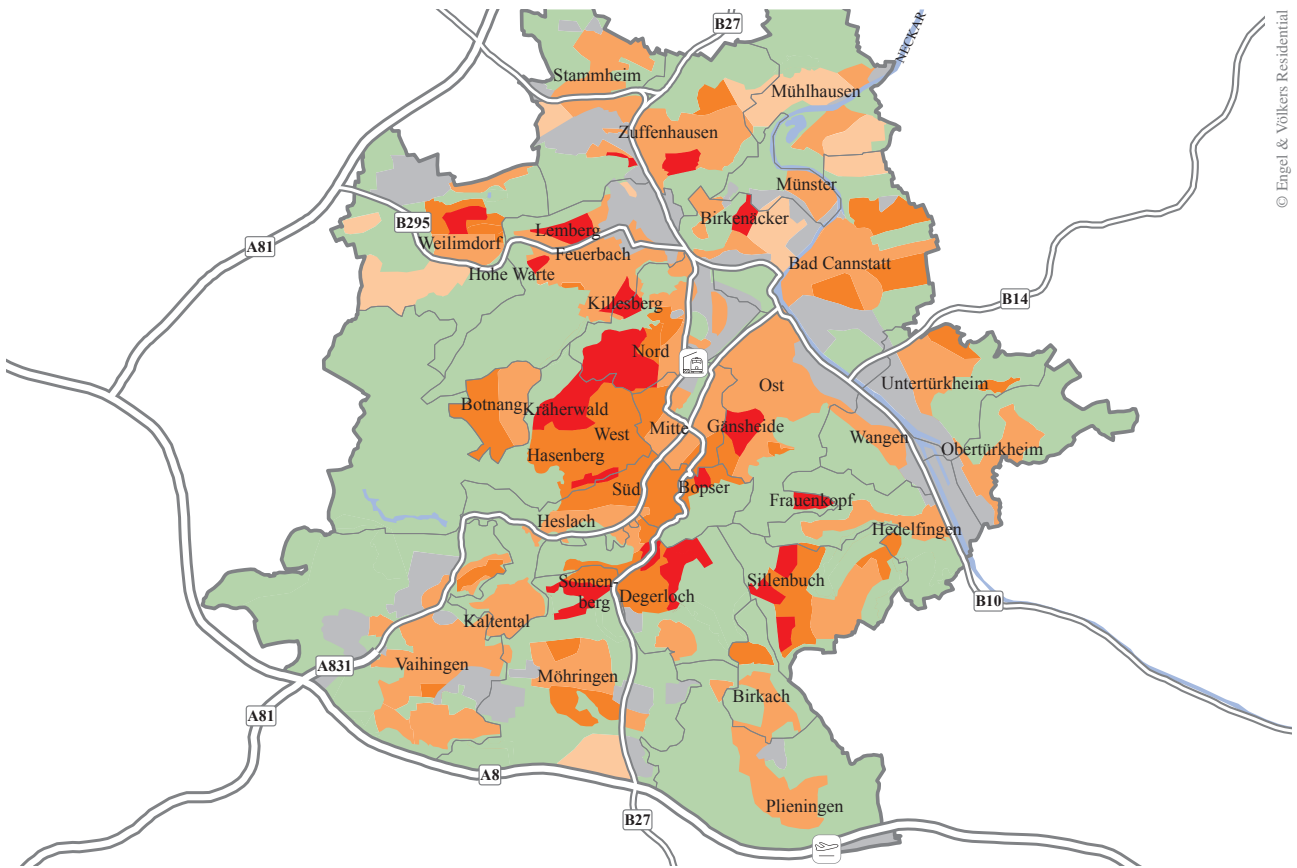
Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2020 in EUR/m ² (Δ 2019)
West	48	8.895 (+5,9%)
Vaihingen	40	7.291 (+11,8%)
Nord	37	9.581 (+15,6%)
Zuffenhausen	34	7.076 (+2,3%)
Möhringen	30	7.066 (+6,7%)
Ost	28	9.065 (+12,1%)
Bad Cannstatt	26	8.140 (+45,1%)
Sillenbuch	25	8.750 (+8,8%)
Weilimdorf	23	6.398 (+1,3%)
Degerloch	23	9.103 (+9,2%)
Obertürkheim	22	6.453 (-1,5%)
Birkach	21	5.926 (-1,6%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewerbe-/Industriefläche
- Gewässer
- Grünfläche



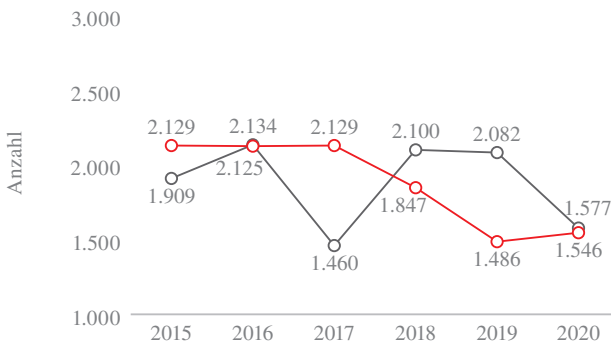
© Engel & Völkers Residential

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2019	2020	2021	Prognose
Preis EUR/m ² ■	5.900 – 15.000	5.900 – 15.000	7.800 – 16.000	→
■	5.900 – 12.000	5.900 – 10.000	6.500 – 12.000	↗
■	5.200 – 9.000	5.200 – 9.000	5.800 – 9.000	↗
■	4.800 – 6.000	4.500 – 6.000	5.500 – 7.500	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

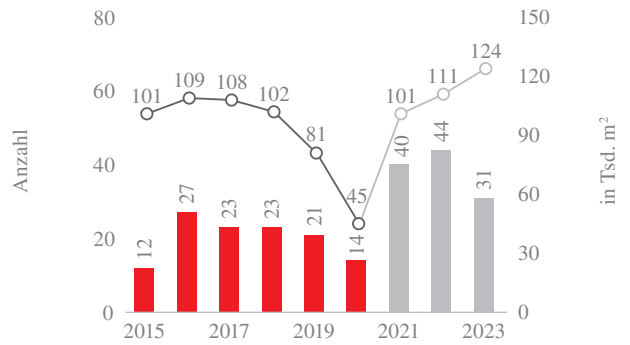
Bautätigkeit



○ fertiggestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen

Quellen: empirica-regio, destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche

■/-○ erwartet/in Bau
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 01.06.2021

Im Gespräch mit Experten vor Ort



Stephan-Andreas Philipp & Thilo Preller
Engel & Völkers Projektvertrieb
Stuttgart

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Stuttgart aktuell?

In Stuttgart ist die Anzahl an Neubauprojekten zuletzt leicht gestiegen. Besonders in den Halbhöhenlagen der Stadt ist das Preisniveau mit Einstiegspreisen um 9.000 EUR/m² sehr hoch. Das Angebot ist jedoch gerade im Luxussegment ausreichend, weshalb es hier zu längeren Vermarktungszeiten kommt. Die Nachfrage ist vor allem in den unteren und mittleren Preissegmenten groß und verschiebt sich daher auch zunehmend in die Randlagen Stuttgarts. Dort gibt es günstigere Preise und familiengerechtes Wohnen im Grünen.

Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf den Markt?

Der Trend geht generell zu größeren Wohnflächen und Außenbereichen sowie einer guten Anbindung an Grünflächen. Diese Entwicklung ist sicherlich auch der Pandemie geschuldet. Allgemeiner lässt sich sagen, dass die Nachfrage nach Wohnraum auch in Corona-Zeiten weiterhin deutlich höher ist als das Angebot. Die niedrigen Zinsen und die Einführung der sogenannten Verwahrrentgelte machen den Immobilienkauf weiterhin attraktiv.

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Lagen der Stadt?

Stadtteile wie Plieningen und Vaihingen (Randgebiete) profitieren vom Angebotsmangel und den hohen Preisen in der Stadt. Außerdem entstehen exklusive Neubau-

projekte in den Halbhöhen- und Höhenlagen am Killesberg, der Gänsheide und in Degerloch. Auch die „klassischen“ Gebiete in Stuttgart erfahren weiterhin eine sehr hohe Nachfrage. So sind zum Beispiel der Stuttgarter Westen und Süden weiterhin sehr beliebt.

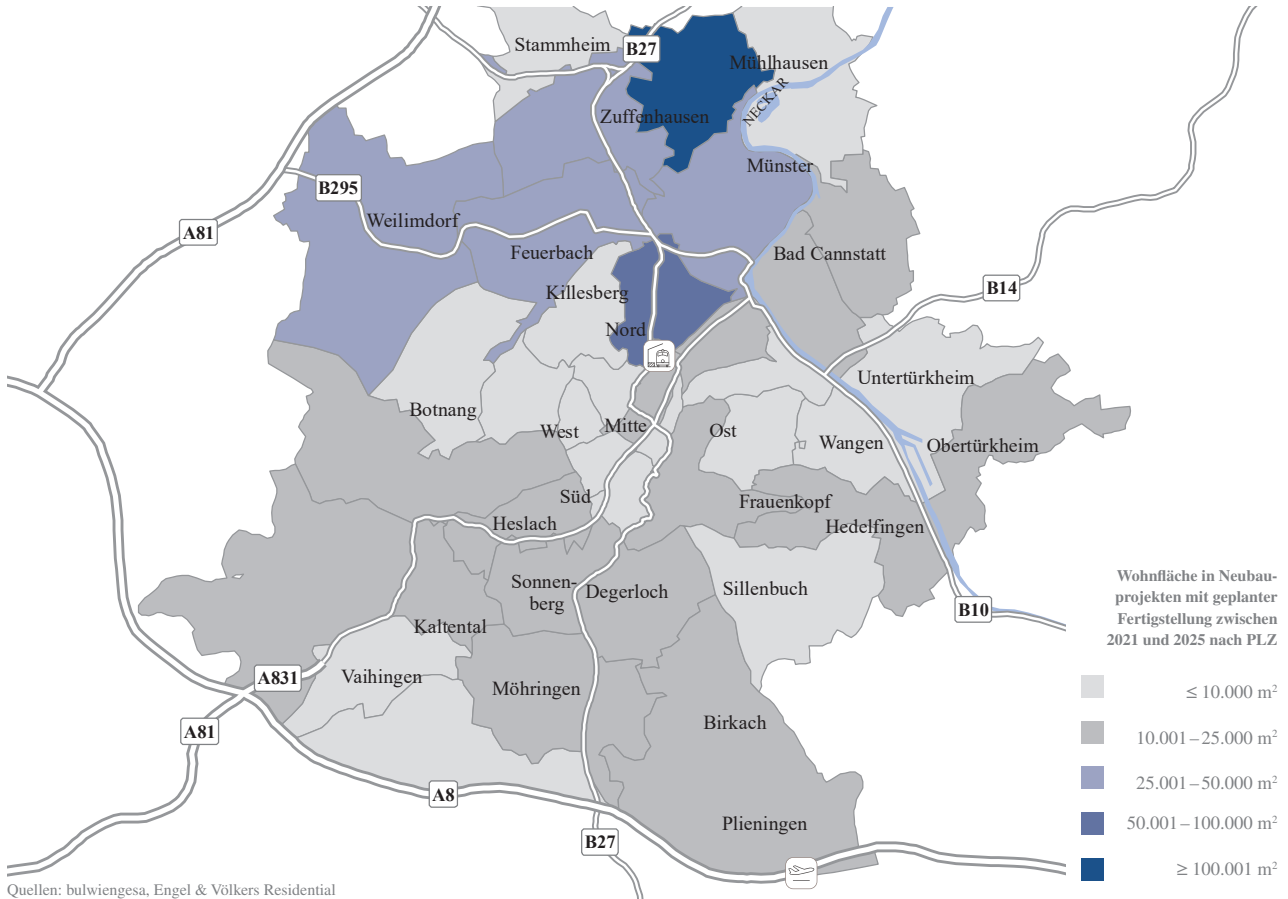
Welche Nachfragetrends beobachten Sie in Stuttgart?

Gefragt sind familiengerechte Wohnungen ab 100 m² und Häuser. Der Platzbedarf ist Corona-bedingt generell gestiegen. Platz für Home-Office-Tätigkeiten und groß-



Kernsanierung:
Wohnen im Hochbunker in Weinbergnähe
Stuttgart-Untertürkheim
Wohneinheiten: 5
Zimmeranzahl: 4
Wohnflächen: ab 129 – 135 m²
Preise: ab 919.000 EUR

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche

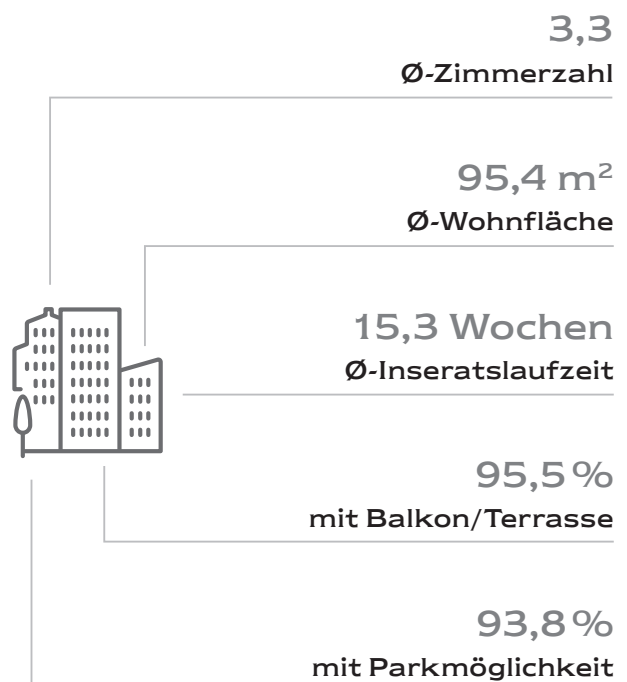


zügige Außenbereiche sind vielfach gewünscht. Darüber hinaus haben offene Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung einen hohen Stellenwert bei Käufern. Auch die Energieeffizienz der Gebäude spielt zunehmend eine Rolle. Die Nachfrage in den Randregionen, die mit dem ÖPNV gut an die Stadt angebunden sind, hat deutlich zugenommen. Bei Kapitalanlegern sind im Neubausegment weiterhin auch kleine Wohneinheiten gefragt.

Wie wird sich der Neubaumarkt Stuttgarts in Zukunft weiterentwickeln?

In Stuttgart wird auch in Zukunft weiterhin eine große Nachfrage den Markt bestimmen. Das Angebot wird hingegen durch mangelnde Möglichkeiten zur Ausdehnung der Stadt begrenzt. Dadurch wird die Nachverdichtung in der Stadt ein immer wichtigeres Thema. Die Randregionen werden auch in Zukunft weiterhin von dem hohen Preisniveau in der Innenstadt profitieren. Besonders in den Randgebieten werden die Preise voraussichtlich weiter ansteigen.

Neubauwohnungen in Stuttgart 2021



Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Wachstumsregion Stuttgarter Umland



Anton Wenz
Engel & Völkers Projektvertrieb
Stuttgart-Umland

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte im Umland Stuttgarts aktuell?

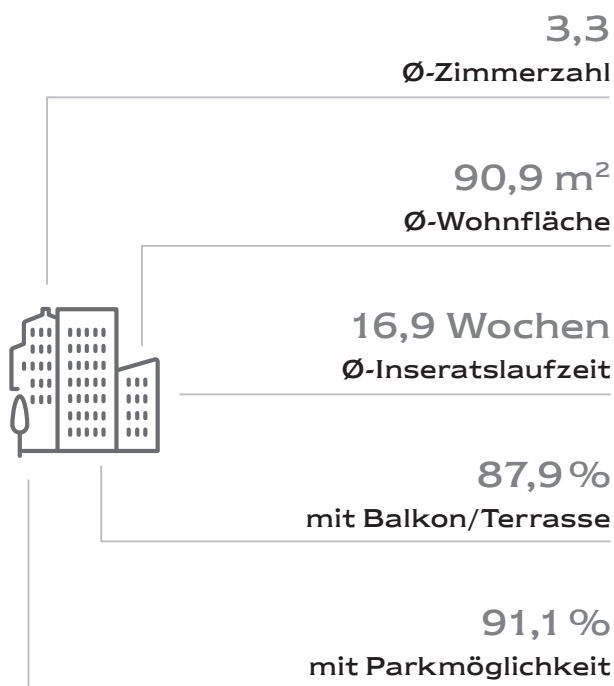
Die Immobilienpreise im Umland der Landeshauptstadt steigen aktuell weiter an. Das Angebot an Neubauwohnungen nimmt zwar leicht zu, der Nachfrageüberhang bei allen Wohnimmobilientypen hält jedoch weiter an. Beliebter werden Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die jedoch immer seltener angeboten werden. Die Käufer in der Region legen immer mehr Wert auf ein viertes Zimmer, gerade hinsichtlich Home-Office. Dafür sind sie auch bereit, in den Speckgürtel Stuttgarts zu ziehen.

Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf den Markt?

Generell hat die Immobilie zur Eigennutzung einen noch höheren Stellenwert bekommen, wodurch auch die Preise weiterhin gestiegen sind. In den Fokus rücken zunehmend Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil sowie Wohnungen mit Balkon oder Terrasse. Beim Hauskauf reicht



Neubauwohnungen im Stuttgarter Umland 2021



Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

vielen Interessenten jedoch ein kleiner Gartenanteil und auf größere Grundstücke wird verzichtet. Gerade junge Familien stehen einem Umzug in ländliche Regionen offen gegenüber, solange dort eine ordentliche Infrastruktur gegeben ist. Junge Paare suchen Wohnungen mit mindestens einem zusätzlichen Arbeits- oder Kinderzimmer. Berufsbedingte Umzüge von Eigentümern haben spürbar nachgelassen, wodurch in allen Preisklassen weniger Objekte auf den Markt gelangen.

Projekt: West Stadt Quartier "Lucky Lu"

Ludwigsburg
Wohneinheiten: 38
Gewerbeeinheiten: 3
Zimmeranzahl: 1 – 5
Wohnflächen: 30 – 150 m²
Preise: 249.000 – 1.049.000 €

Angebotspreise ETW Neubau

Gemeinden	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2020 in EUR/m ² (Δ 2019)
Leonberg	154	5.954 (+7,3%)
Sindelfingen	123	5.952 (+9,3%)
Ludwigsburg	105	6.242 (+10,5%)
Herrenberg	99	4.837 (+7,4%)
Leinfelden-Echterdingen	60	5.636 (+2,0%)
Böblingen	44	5.584 (+16,1%)
Korntal-Münchingen	43	6.139 (+25,7%)
Filderstadt	41	5.191 (+13,4%)
Remseck am Neckar	28	5.242 (+8,0%)
Kornwestheim	24	6.198 (+5,0%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Städten oder Gemeinden?

Absolut im Fokus stehen Städte und Gemeinden entlang der S-Bahn- und U-Bahn-Linie. Kleine Gemeinden, die über die Nähe zur Autobahn oder eine Bundesstraße gut angebunden sind, werden darüber hinaus ebenfalls immer stärker nachgefragt. Grundsätzlich stehen Städte wie Ludwigsburg, Ditzingen, Korntal, Leonberg, Gerlingen, Renningen, Böblingen, Sindelfingen, Herrenberg oder Leinfelden-Echterdingen im Fokus.

Welche Nachfragetrends beobachten Sie in Stuttgarts Umland?

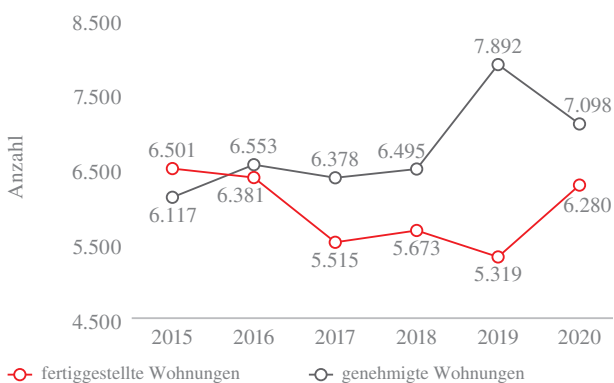
Bei Eigennutzern liegen Wohnungen mit drei oder vier Zimmern im Trend. Die beliebteste Wohnung ist derzeit eine 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil

und mindestens ca. 105 m² Wohnfläche. Bei Kapitalanlegern sind hingegen weiterhin ein bis zwei Zimmer im Trend. Darüber hinaus sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit kleinem Grundstücksanteil sehr gefragt. Bei der Lage wird Zentrumsnähe bevorzugt, wobei das Objekt nicht an einer zu stark befahrenen Straße liegen sollte.

Wie wird sich der Neubaumarkt im Umland Stuttgarts in Zukunft weiterentwickeln?

Insbesondere Häuser werden im beliebten Umland weiterhin an Wert gewinnen. Bei größeren Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu Stuttgart scheint der Peak jedoch allmählich erreicht. Hingegen werden die Preise für größere Wohnungen in ländlicheren Gebieten steigen und sich langsam dem Niveau der größeren Städte angleichen.

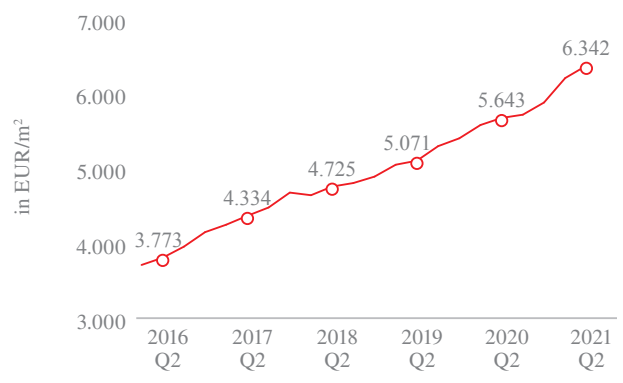
Bautätigkeit*



* An Stuttgart angrenzende Landkreise

Quellen: empirica-regio, destatis, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau*



* wichtigste Gemeinden aggregiert

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Wachstumsregion Thüringen



André Dufft
Engel & Völkers Projektvertrieb
Thüringen

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Thüringen aktuell?

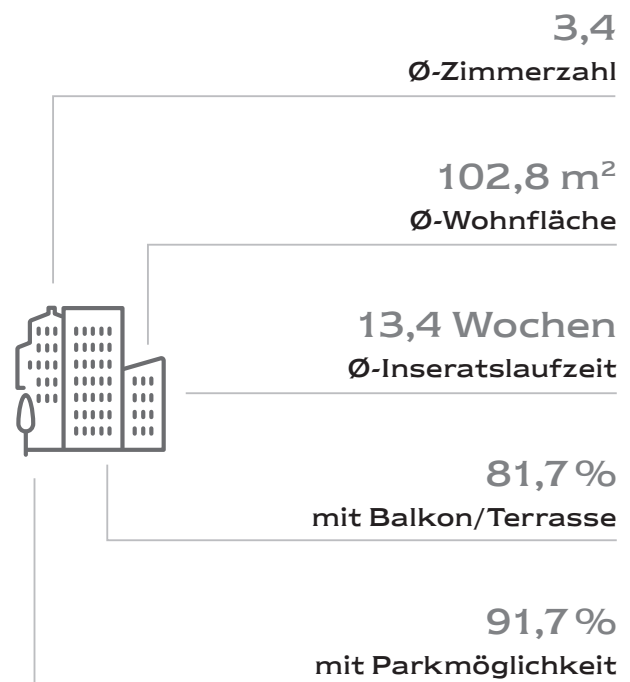
Thüringen verzeichnet seit mehreren Jahren einen kontinuierlichen Zuzug von Einwohnern in die größeren Ballungsgebiete. Der daraus resultierende Wohnungsbedarf kann nur über neu zu schaffenden Geschosswohnungsbau gedeckt werden, vor allem da der benötigte Platz in den Städten immer knapper wird. Bei städtebaulichen Planungen wird daher besonders Wert auf mehrgeschossigen Wohnungsbau gelegt. Folglich ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnprojekten weiterhin steigen wird.



Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf den Markt?

Trotz aktueller Corona-Lage ist am Wohnungsmarkt eine erhöhte Nachfrage zu spüren. Inwieweit sich die Pandemie nachhaltig auf den gesamten Immobilienmarkt auswirken wird, ist sehr davon abhängig, wie lange die Einschränkungen für Bevölkerung und Wirtschaft andauern werden. Das Heim als Rückzugsort und immer mehr auch als Home-Office hat aktuell enorm an Bedeutung gewonnen und ist wichtiger denn je.

Neubauwohnungen in Thüringen 2021



Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Loftwohnungen im Fabrikstil in der Alten Mühle

Erfurt-Vieselbach

Einheiten: 7

Wohnflächen: 69 – 144 m²

Große Terrassen/Balkone

Angebotspreise ETW Neubau

Kreisfreie Städte/Landkreise	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2020 in EUR/m ² (Δ 2019)
Erfurt	129	3.629 (+2,1%)
Jena	88	4.176 (+11,6%)
Gotha	46	2.809 (+2,1%)
Ilm-Kreis	46	3.031 (+15,2%)
Weimar	29	3.516 (+7,7%)
Gera	26	3.101 (+11,9%)
Sonneberg	15	2.872 (-)
Wartburgkreis	14	2.214 (+3,5%)
Suhl	13	2.697 (+3,5%)
Weimarer Land	12	2.583 (+4,8%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Städten?

In Erfurt, Weimar und Jena, den landesweit gefragtesten Standorten, steigen die Immobilienpreise kontinuierlich an. Die Preise ziehen ebenfalls im gefragten Umland an. Somit erhöht sich die Nachfrage zunehmend auch außerhalb der Stadtgrenzen. Darüber hinaus gibt es, neben günstigeren ländlichen Regionen, in fast allen lokal geprägten Städten ausgeprägte Preisspitzen für moderne und hochwertige Immobilien in sehr gefragten Lagen.

Welche Nachfragetrends beobachten Sie in Thüringen?

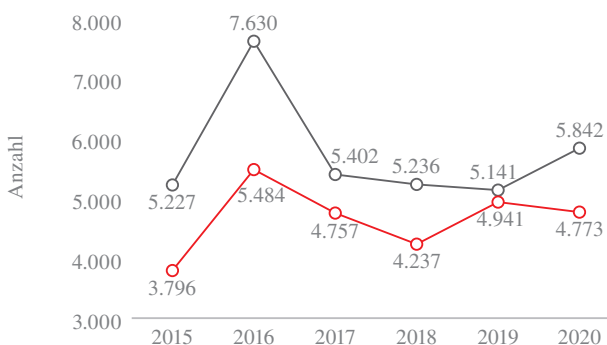
Derzeit können wir eine sehr große Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in guten bis sehr guten Wohnlagen sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage verzeichnen. Für Immobilienkäufer ist neben der Lage eine Top-Ausstattung mit allen Annehmlichkeiten modernen Wohnens von großer Bedeutung. Dazu zählen

Balkon, Aufzug, Smart-Home-Technologie, ein zweites Bad oder auch Energieeffizienz und allgemein eine moderne Architektur. Auch Wohnhäuser sowie Wohnanlagen als komplette Neubauprojekte rücken bei Kapitalanlegern und Investoren als Investment verstärkt in den Fokus.

Wie wird sich der Neubaumarkt in Thüringen in Zukunft weiterentwickeln?

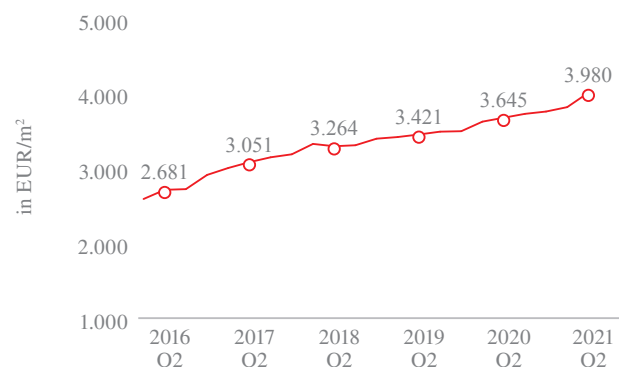
Der Stellenwert der eigenen vier Wände hat enorm an Bedeutung gewonnen. Der größte Teil der Bevölkerung hat weiterhin den Wunsch, eine eigene Immobilie zu erwerben. Damit wird deutlich: Die Nachfrage nach Wohneigentum wird anhalten und die Lücke zwischen Bedarf und Nachfrage bleibt bestehen oder kann sich sogar noch vergrößern. Unser Fazit lautet daher: Wohneigentum zu erwerben, bleibt so attraktiv wie nie zuvor!

Bautätigkeit



○ fertigestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen
Quellen: empirica-regio, destatis, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau*



○ Angebotspreis (Neubau) * Ø: Erfurt, Weimar, Jena, Gera
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential



ENGEL & VÖLKERS DEVELOPMENT SERVICES

Vorausschauend konzipieren, nachhaltig profitieren

Unser Leistungsspektrum ist auf den Standort sowie Art und Umfang Ihres Projektes zugeschnitten. Selbst wenn Ihr Projekt nur ausgewählte Dienstleistungen erfordert, empfehlen wir die frühzeitige Einbindung unserer Experten in den Gesamtprozess.

Eine kompetente Beratung aus einer Hand wird für die Planung und Umsetzung von Immobilienprojekten immer wichtiger. Insbesondere in Metropolregionen wird es schwieriger, Wohnraum zu schaffen. Unterschiedliche komplexe Faktoren müssen bei der Projektentwicklung beachtet werden. Hinzu kommen die hohen Ansprüche und speziellen Bedürfnisse von Mietern und Käufern in der heutigen Zeit. Neben der Grundstücks- und Standortanalyse müssen demnach zielgruppenspezifische Einrichtungskonzepte erstellt werden. Eine umfassende Betreuung von Experten bei der Akquise von Grundstücken, der Konzeption, Projektsteuerung und der Vermarktung aus einer Hand gewährleistet nicht nur einen termingenauen Ablauf, sondern auch die optimale Umsetzung der Projektentwicklung für alle Beteiligten. Darüber hinaus wird durch die Kooperation mit Engel & Völkers bereits während der Konzeptionsphase sichergestellt, dass das zukünftige Immobilienprojekt ideal an die Nachfrage auf dem Markt angepasst wird. So wird Ihr Immobilienprojekt zum Erfolg.

Mit dem Markenzusatz „Development Services“ positioniert sich Engel & Völkers als starker Partner für die Beratung und Vermarktung von Immobilienprojekten bis auf die letzte Einheit. Von der Idee zur Konzeption bis hin zur Vermarktung von Immobilienprojekten: Development Services umfasst alle Dienstleistungen, die Engel & Völkers Investoren und Projektentwicklern für den Erst- oder Zweitwohnsitz im In- und Ausland anbietet. Profitieren Sie von über 40 Jahren Expertise im Wohnimmobilienmarkt unseres nationalen und internationalen Netzwerks. Monatliche Expertenaustauschrunden in Deutschland und enge Zusammenarbeit zwischen unseren Standorten ermöglichen den Zugang zu mehreren tausend Suchkunden, Informationsaustausch hinsichtlich Markt- und Wohntrendentwicklungen sowie großes Know-how im Projektvertrieb. Auf internationaler Ebene agiert zudem das „International Board“, ein Expertenteam im Projektvertrieb aus fünf Ländern.



Ihr Vermarktungserfolg steht für uns an erster Stelle – unsere Experten begleiten Sie auf dem Weg dorthin. Hier geht es zur **Engel & Völkers Development-Services-Homepage**.

1. Konzeption

Von der Grundstücksakquisition bis zur Zielgruppenanalyse – wir verhelfen Ihrem Projekt zu einem optimalen Start.

- Ziel- und bedarfsorientierte Grundstücks- bzw. Objektakquisition
- Standortanalysen auf Basis kontinuierlicher Markt- und Trendforschung
- Detaillierte Markt- und Wettbewerbsanalyse
- Bestimmung der Zielgruppencharakteristika
- Erkennung nutzungsspezifischer Besonderheiten des Marktes



2. Projektierung

Ob Grundriss, Wohnungsmix oder Ausstattung – wir unterstützen Sie dabei, Ihre Pläne marktgerecht umzusetzen.

- Beratung hinsichtlich der Größe und Beschaffenheit der Grundrisse
- Unterstützung bei der Planung des Wohnungsmixes
- Empfehlungen zur Bemusterung der Ausstattungslinien
- Fundierte Marktpreiseinschätzung Ihres Projektes
- Erstellung eines individuellen Vermarktungskonzeptes



3. Vermarktung

Vom strategischen Projektmarketing bis zur Vertragsabwicklung – wir ebnen Ihnen den Weg zum Verkaufserfolg.

- Einsatz eines spezialisierten Projektteams
- Beratung und Prüfung der Verkaufs- und Beurkundungsunterlagen
- Durchführung von Besichtigungen und Open-House-Terminen
- Beratung und Abstimmung von Kundenwünschen
- Unterstützung bei Bemusterungsterminen
- Laufendes Reporting über sämtliche Vermarktungsaktivitäten
- Vertrags- und Verkaufsabwicklung



4. After Sales

Von der Vermietung einzelner Einheiten bis zum Abschluss-Reporting – wir unterstützen Sie auch nach der Übergabe.

- Kommunikation mit dem Kunden bis zum Notartermin
- Individuelle Finanzierungskonzepte durch Engel & Völkers Finance
- Objektvermietung einzelner Einheiten für Kapitalanleger
- Detailliertes Abschluss-Reporting
- Projektspezifisches Eventmanagement



24 Stunden bei Engel & Völkers

Unsere Markenstärke und unser Netzwerk bewegen die Welt – und eröffnen Ihrem Projekt beste Perspektiven.



100 Mio. €

Transaktionsvolumen

Summe der Kaufpreise gehandelter Objekte – an einem Tag!



90

Bewerbungen in Engel & Völkers Market Centern

Wir wachsen täglich.



573

neue Objekte

Wir bieten ein exklusives Portfolio.



1.627

Webseiten-Kontaktanbahnungen

1.627 Personen kontaktieren uns täglich.



1,2 Mio. erreichte Personen über Social Media

Wir erreichen unsere Kunden –
auch über Social Media!



0,2
Shop-Eröffnungen
Wir sind für Sie da –
weltweit!



4.013
**erste Käufer- oder
Verkäuferkontakte**
3.803 Kunden kommen pro
Tag das erste Mal zu uns.



125.000
Webseitenbesucher
Kunden besuchen uns
auch online.



220
Abschlüsse
Wir vermitteln –
mit Erfolg!



22
Trainingsstunden
Für unsere Expertise bilden
wir uns weiter. Heute und
auch in Zukunft.



1.929
Besichtigungen
1.750 Objektbesichtigungen
finden täglich statt.



274.000
Newsletter
Spannende Neuigkeiten
erwarten Sie!

Rundum gut informiert

Nachfolgend finden Sie wissenswerte Hinweise und Erläuterungen zu den in diesem Marktbericht verwendeten Begriffen, Grafiken und Kennzahlen.

Projektvertrieb:

Der Begriff Projektvertrieb bezeichnet den Vertrieb von einzelnen Wohneinheiten im Neubau sowie in grundsanierten Objekten. Die Wohneinheiten werden häufig schon vor Fertigstellung des Projekts verkauft.

Kennzahlen:

Die **Bevölkerungszahlen** basieren auf Angaben der kommunalen Statistikämter. Sie beinhalten alle gemeldeten Einwohner mit Hauptwohnsitz am Stichtag 31.12.2020.

Die **Kaufkraft** bezeichnet das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen (Netto-Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Stadt. Die Angaben stammen von der Nexiga GmbH aus dem Jahr 2021.

Die **marktaktive Leerstandsquote** basiert auf Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex (Stand 31.12.2019).

Die **Wohneigentumsquote** beschreibt den Anteil an Wohneinheiten einer Stadt, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. Der Index bezieht sich auf den bundesweiten Durchschnitt von 43,7%. Die Zahlen basieren auf Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (Stand 31.12.2020).

Die **Angebotsmieten** basieren auf Auswertungen der VALUE Marktdatenbank. Es handelt sich ausschließlich um Neubauobjekte. Auswertungszeitraum 1. Halbjahr 2021 und das Vorjahreshalbjahr zum Vergleich.

Neubautransaktionen:

Transaktionen sind das Ergebnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauften Objekte und ihr dazugehöriges Umsatzvolumen (Transaktionsvolumen) in der jeweiligen Stadt. Neubautransaktionen stellen dabei üblicherweise Erstverkäufe von Wohnungen dar, die im Berichtsjahr oder in den zwei Jahren davor fertiggestellt wurden. In Frankfurt wurden bis einschließlich 2016 nur das Berichtsjahr und das Vorjahr gezählt.

Angebotspreise:

Die Angebotspreise je Quartal basieren auf Auswertungen der VALUE Marktdatenbank. Es handelt sich ausschließlich um Neubauobjekte. Die Angebotspreise je Stadtteil basieren auf derselben Quelle und umfassen die Angebote des Jahres 2020.

Preise nach Lagen:

Die Kaufpreisspannen für Neubauwohnungen sind nach Einschätzung von Engel & Völkers Residential in EUR/m² ausgewiesen. Der Prognosefehl gibt die Einschätzung des jeweils betrachteten Markts für das zweite Halbjahr 2021 an.

Bautätigkeit:

Das Diagramm Bautätigkeit gibt die Anzahl aller im Bezugszeitraum fertiggestellten bzw. genehmigten Wohneinheiten an und basiert auf den Angaben der Statistischen Landesämter bzw. des Statistischen Bundesamtes jeweils zum Stichtag 31.12. des angegebenen Jahres.

Fertiggestellte Wohnprojekte:

Anzahl und Wohnnutzfläche der fertiggestellten Wohnprojekte basieren auf Angaben der bulwiengesa AG. Ab 2021 werden Projekte angegeben, deren Fertigstellung für das jeweilige Jahr erwartet/prognostiziert wird. Diese Prognose basiert ebenfalls auf Angaben der bulwiengesa AG.

Zimmeranzahl:

Die durchschnittliche Zimmerzahl gibt den Mittelwert der Zimmer angebotener Wohnungen im 1. Halbjahr 2021 an. Die Angaben basieren auf Auswertungen der VALUE Marktdatenbank. Es handelt sich ausschließlich um Neubauobjekte.

Wohnfläche:

Die durchschnittliche Wohnfläche gibt den Mittelwert der Fläche angebotener Wohnungen im 1. Halbjahr 2021 an. Die Angaben basieren auf Auswertungen der VALUE Marktdatenbank. Es handelt sich ausschließlich um Neubauobjekte.

Inseratslaufzeit:

Die durchschnittliche Inseratslaufzeit gibt an, wie lange es im Mittel dauerte, bis ein Inserat offline genommen wurde. Es wird der Median verwendet. Die Angaben basieren auf Auswertungen der VALUE Marktdatenbank. Es handelt sich ausschließlich um Neubauobjekte.

Anteil Balkon/Terrasse:

Es wird der Anteil an Wohnungen angegeben, die mit Balkon/Terrasse inseriert wurden. Die Angaben basieren auf Auswertungen der VALUE Marktdatenbank. Es handelt sich ausschließlich um Neubauobjekte.

Anteil mit Parkmöglichkeit:

Es wird der Anteil an Wohnungen angegeben, die mit Parkmöglichkeit am Objekt inseriert wurden. Die Angaben basieren auf Auswertungen der VALUE Marktdatenbank. Es handelt sich ausschließlich um Neubauobjekte.

UNSERE PROJEKTVERTRIEB STANDORTE IN DEUTSCHLAND

Wir sind, wo Sie sind.

Berlin Projekte

Joachimsthaler Straße 1
10623 Berlin

Telefon +49 (0)30-203 465 100
Berlinprojekte@engelvoelkers.com

Düsseldorf Projekte

Dominikanerstr. 6
40545 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211-557 18 88
Duesseldorf@engelvoelkers.com

Frankfurt Projekte

Hochstraße 42
60313 Frankfurt am Main

Telefon +49 (0)69-247 57 18 30
Frankfurtprojekte@engelvoelkers.com

Hamburg Projekte

Maria-Louisen-Straße 11-13
22301 Hamburg

Telefon +49 (0)40-360 996 90
Hamburg.Projekte@engelvoelkers.com

Köln Projekte

Mittelstraße 13
50672 Köln

Telefon +49 (0)221-25 88 310
Koeln@engelvoelkers.com

München Projekte

Residenzstraße 23
80333 München

Telefon +49 (0)89-237 08 300
Muenchen@engelvoelkers.com

Stuttgart-Feuerbach Projekte

Klagenfurter Straße 52
70469 Stuttgart

Telefon +49 (0)711-814 77 10
Feuerbach@engelvoelkers.com

Stuttgart-Mitte Projekte

Eberhardstraße 2
70173 Stuttgart

Telefon +49 (0)711-227 24 70
Stuttgart@engelvoelkers.com

Stuttgart-Umland Projekte

Graf-Eberhard-Straße 9
71229 Leonberg

Telefon +49 (0)7152-319 87 700
Leonberg@engelvoelkers.com

Thüringen Projekte

Lange Brücke 35
99084 Erfurt

Telefon +49 (0)361-66 37 830
Thueringenprojekte@engelvoelkers.com

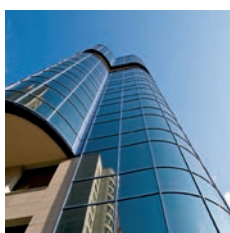
Außerdem sind wir an über 270 weiteren Standorten in Deutschland vertreten.

Unser vielseitiges Unternehmensprofil



ENGEL & VÖLKERS

Mit der Vermittlung hochwertiger Wohnimmobilien begann 1977 in Hamburg die Erfolgsgeschichte von Engel & Völkers. Heute steht hinter unserer starken Marke ein weltweit renommiertes, stetig wachsendes Unternehmen mit einem umfassenden Dienstleistungsspektrum für jedes Immobilienanliegen.



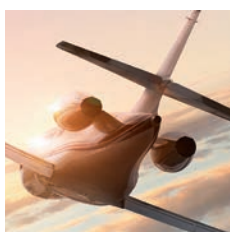
ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Der 1988 gegründete Geschäftsbereich hat sich auf die Vermittlung von Wohn- und Geschäftshäusern, Büro-, Industrie- und Handelsflächen, Land- und Forstimmobilien, Hotels sowie Investmentobjekten spezialisiert und ist mit Gewerbebüros in Europa, Südafrika, Südamerika und dem Nahen Osten vertreten.



ENGEL & VÖLKERS YACHTING

Seit 2007 ergänzt der Geschäftsbereich Yachting das umfangreiche Dienstleistungsportfolio von Engel & Völkers. Er umfasst neben der Vermittlung hochwertiger Yachten auch den Charterservice sowie die Betreuung von Neu- und Umbauten.



ENGEL & VÖLKERS AVIATION

Im Jahr 2015 wurde der neue Unternehmensbereich Aviation lanciert, in dessen Zentrum die weltweite Vermittlung von Geschäfts- und Privatflugzeugen steht – vom Charterservice bis zum Kauf, vom kleinen Propellerflugzeug bis zum Superjet für Transatlantikflüge.



ENGEL & VÖLKERS CHARITY

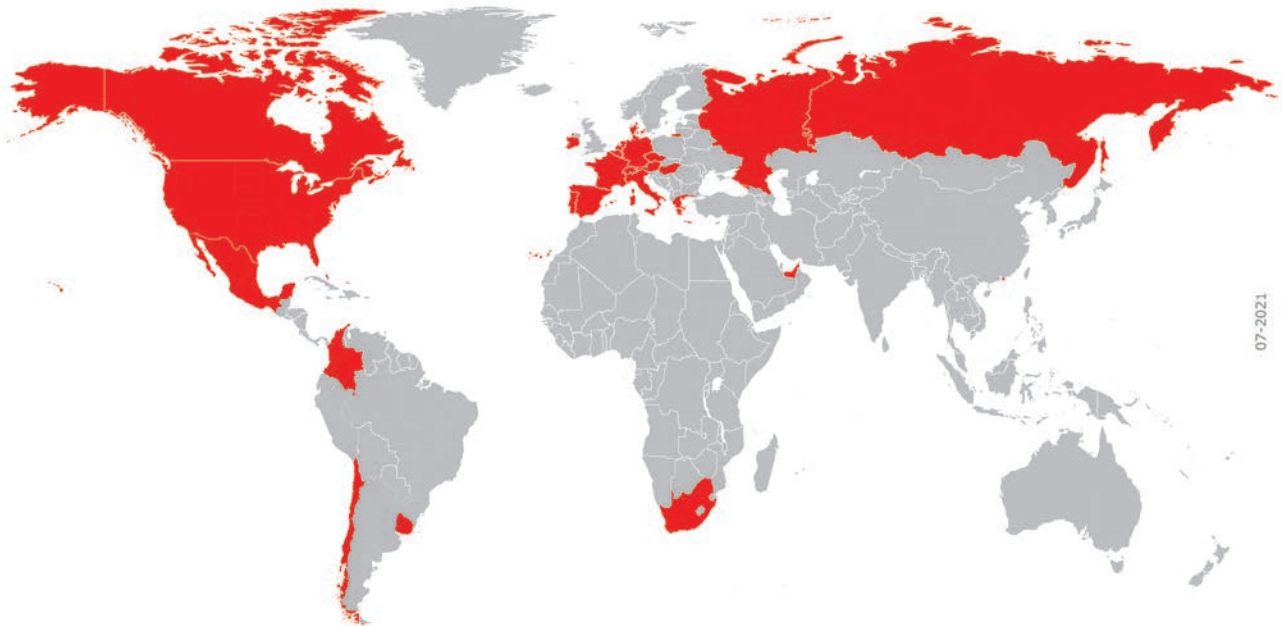
Im Rahmen unserer Corporate Social Responsibility haben wir im Jahr 2008 den Charity e.V. ins Leben gerufen und möchten Kindern in Westafrika mit unserem Grundschulprojekt den Weg in eine lebenswerte Zukunft ebnen. Mehr Informationen unter www.engelvoelkers.com/charity.



Als unabhängiges Magazin bietet GG Unterhaltung auf höchstem Niveau. Spannende Interviews, Trends und News aus Architektur, Lifestyle, Design, Fashion und Luxury Travel treffen auf exklusive Immobilien und Yachten rund um den Globus. Das Magazin erscheint vierteljährlich in sechs Sprachen mit einer Auflage von ca. 300.000 Exemplaren.

MEHR ALS 900 STANDORTE IN ÜBER 30 LÄNDERN AUF FÜNF KONTINENTEN

Unser weltweites Engel & Völkers Netzwerk



Andorra
Bahamas
Belgien
Chile
Dänemark
Deutschland
Frankreich
Griechenland

Hongkong
Irland
Italien
Kaiman-, Turks-
und Caicosinseln
Kanada
Kolumbien
Liechtenstein

Luxemburg
Malta
Mexiko
Monaco
Niederlande
Österreich
Portugal
Russland

Schweiz
Spanien
Südafrika
Tschechien
Ungarn
Uruguay
USA
VAE

Entdecken Sie unser umfassendes Dienstleistungsangebot:
www.engelvoelkers.com

Ihre Ansprechpartner



M. Sc.
Karolin Hendriksen
Area Manager Development Services
D-A
Karolin.Hendriksen@engelvoelkers.com
Telefon +49-(0)40-12 34 56 78



Dipl.-Geogr.
Jan Kotonski
Head of Content, Data Strategy &
Research
Jan.Kotonski@engelvoelkers.com
Telefon +49-(0)40-36 13 13 66



M. Sc.
Lukas Trautmann
Research Analyst – Wohnimmobilien
Lukas.Trautmann@engelvoelkers.com
Telefon +49-(0)40-36 13 13 96

Impressum

Herausgeber

Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Geschäftsführung

Kai Enders, Paloma Pérez Bravo, John Philipp Niemann,
Sven Odia, Till-Fabian Zalewski

Research

Lukas Trautmann

Satz

TSA&B Werbeagentur GmbH, Hamburg

Bildnachweis

Adobe Stock, Alamy, Fotolia, GettyImages, iStock, Shutterstock, Alt/Shift, 123RF

Hamburg, September 2021

Alle Informationen dieses Marktberichts wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: September 2021.

www.engelvoelkers.com