Marktbericht Top-7-Städte Deutschland · 2022/2023

Projektvertrieb

ENGEL & VÖLKERS
DEVELOPMENT SERVICES

Marktentwicklung

6 Viele Einflussfaktoren beschäftigen den Markt

Einzelne Märkte im Überblick

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

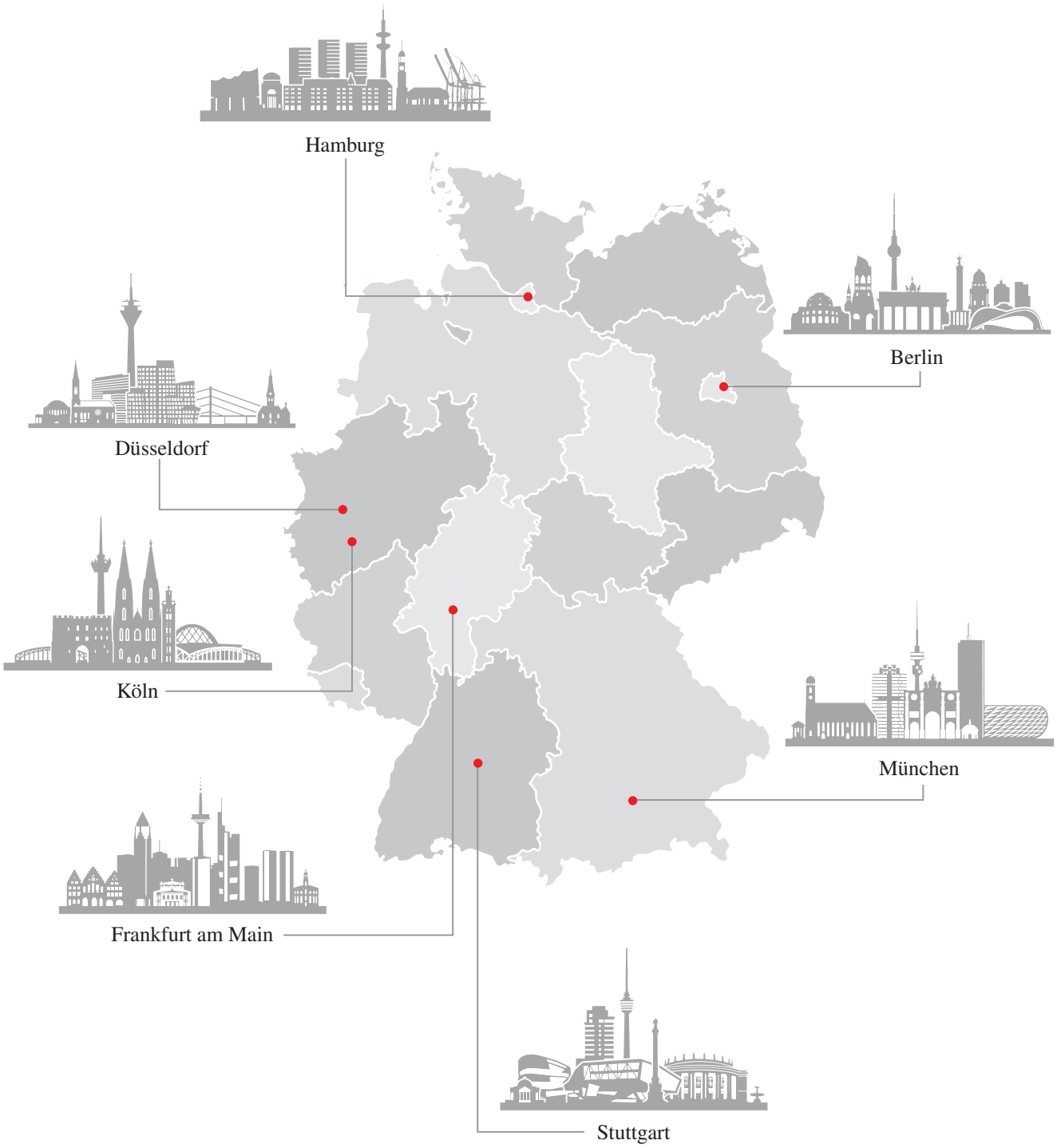
Wissenswertes

42 Engel & Völkers Development Services
44 Glossar
45 Unsere Standorte
46 Engel & Völkers – eine starke Marke
47 Unser weltweites Netzwerk
49 Ansprechpartner und Impressum

Online

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

Eine Analyse der Top-7-Städte



EDITORIAL

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

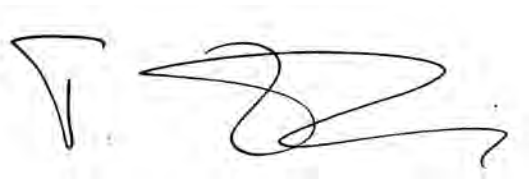
höhere Baukosten, gestiegene Bauzinsen sowie die hohe Inflation stellen vor allem Projektentwickler und Bauträger vor verschiedene Herausforderungen. Auch deshalb, weil die Nachfrage nach energieeffizienten und modern ausgestatteten Neubauten sowie sanierten Bestandsgebäuden weiterhin stark anhält. Denn in den beliebten Top-7-Städten Deutschlands wird neuer Wohnraum weiterhin dringend benötigt.

In unserem jährlich erscheinenden Engel & Völkers Projektvertrieb Marktbericht analysieren wir in genau diesen Metropolregionen den Markt für Neubauprojekte im Einzelvertrieb. Dabei beobachten wir insbesondere die Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten und ordnen das Transaktionsgeschehen in die aktuelle Marktsituation ein. Selbstverständlich greift der Marktbericht dabei auch Trends auf und wirft bereits heute einen Ausblick auf das neue Jahr 2023.

Mit dem Engel & Völkers Projektvertrieb Marktbericht sind Sie bestens auf das Marktgeschehen vorbereitet und erhalten zudem Kontakt zu unseren Experten und Expertinnen vor Ort. Zögern Sie nicht und profitieren Sie gerade jetzt in diesen Zeiten von unserer professionellen Expertise sowie von unserem jahrzehntelangen Markt Know-how.

Herzliche Grüße

Ihr Till-Fabian Zalewski
CEO D-A-CH



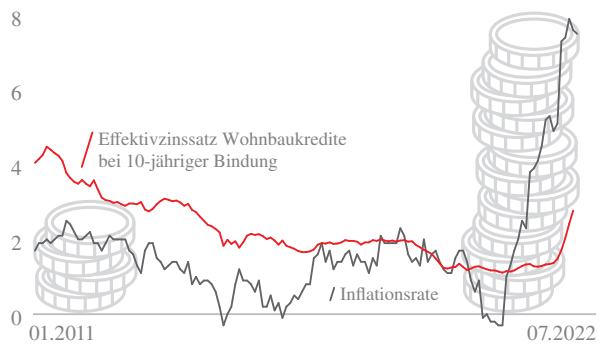
Viele Einflussfaktoren beschäftigen den Markt

Steigende Baukosten, steigende Bauzinsen, sinkende Baufertigstellungen – der Neubaumarkt ist anspruchsvoller geworden. In den vergangenen Jahren kannte der Markt nur eine Richtung: nach oben. Die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen ist von 2010 bis 2020 kontinuierlich gestiegen und der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung in Deutschland hat sich seit 2012 etwa verdoppelt. Die langanhaltenden Niedrigzinsbedingungen haben die ohnehin schon große Nachfrage nach modernen Häusern und Wohnungen noch weiter steigen lassen. Vor allem in den beliebten sogenannten Top-7-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart ist der Wohnraumbedarf groß. In unserem diesjährigen Engel & Völkers Projektvertrieb Marktbericht untersuchen wir daher die Entwicklung des Neubaumarkts dieser Top-7-Städte im Detail, ergänzt durch die beiden Fokusregionen Stuttgarter Umland und Thüringen. Einleitend wird nun zunächst die Entwicklung des Gesamtmarkts betrachtet, der seit einigen Monaten nicht mehr komplett an die Entwicklungen der Vorjahre anknüpft.

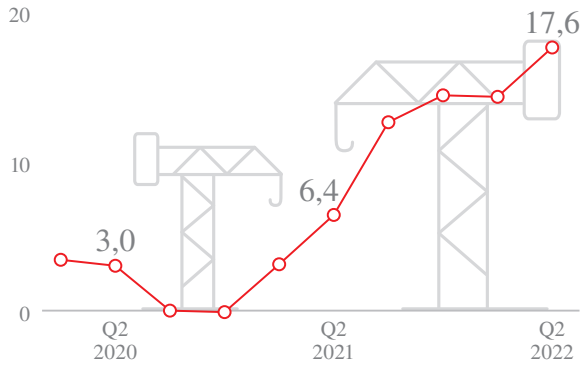
Veränderte Finanzierungsbedingungen

Nachdem die Inflationsrate bereits in der zweiten Jahreshälfte 2021 deutlich gestiegen war, sorgte der Krieg in

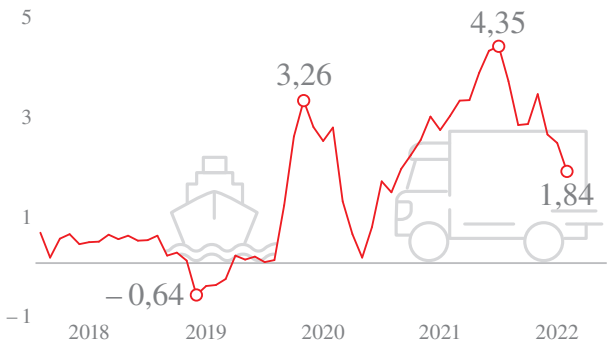
Zinsen und Inflation



Baupreisindex Wohngebäude*



Global Supply Chain Pressure Index (GSCPI)



Quellen: Deutsche Bundesbank, New York Fed, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Residential

*Veränderung zum Vorjahresquartal in Prozent

der Ukraine ab dem Frühjahr 2022 für einen noch stärkeren Anstieg. Der Verbraucherpreisindex lag in den vergangenen Monaten jeweils mehr als 7 % über dem Vorjahr. Die Reaktion der Zentralbanken war eine Anpassung des Leitzinses, der seit 2011 nicht mehr erhöht wurde. Bereits als dies absehbar war, wurden die Baufinanzierungszinsen deutlich und schnell angehoben, was auf dem Wohnimmobilienmarkt zu Verunsicherungen führte. Nach Jahren der extremen Niedrigzinsen, die die dynamische Preisentwicklung am gesamten Wohnimmobilienmarkt förderten, entstand für Kaufende und für Verkaufende eine neue Situation. Im Neubausegment wird es für Bauträger schwieriger, die gewünschten Preise zu erzielen, da am Kauf Interessierte nun deutlich mehr für den Einsatz von Fremdkapital bezahlen müssen. Kaufende mit großem Eigenkapital sind von der Veränderung somit weniger betroffen und erhalten die Möglichkeit, gewünschte Objekte nun mit weniger Konkurrenzdruck erwerben zu können.

Preisniveau stagniert nach großen Steigerungen

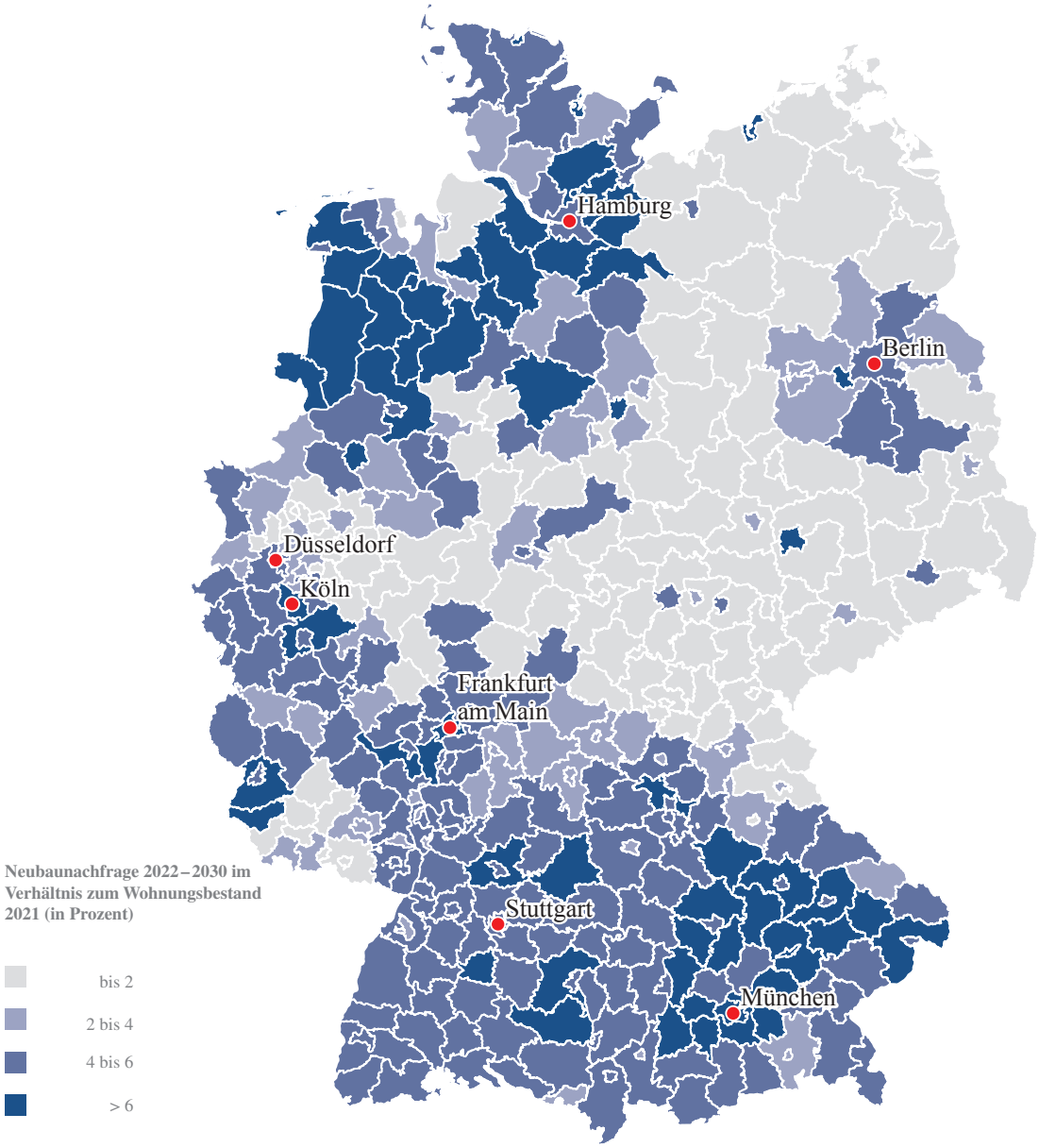
Die Angebotspreise für Neubauwohnungen sind im Juni 2022 im Vergleich zum Vormonat zum ersten Mal seit mehr als einem Jahrzehnt nicht mehr gestiegen. Im Durchschnitt lagen sie bei 6.019 EUR/m². Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies jedoch noch eine deutliche Steigerung von 11,1 %. Der durchschnittliche Angebotspreis der Top-7-Städte stieg auch im Juni noch leicht an und erreichte mit 9.929 EUR/m² einen neuen Höchstwert. Besonders in der Bundeshauptstadt Berlin stiegen die Angebotspreise im Vorjahresvergleich erheblich (+ 14,9 %). Doch auch München, preislich ohnehin schon in einer eigenen Liga, legte um 13,3 % zu und erreichte mit 13.492 EUR/m² den mit Abstand höchsten Wert aller Großstädte des Landes.

Durch die höheren Zinsen ist die Finanzierung von Immobilien teurer geworden, wodurch die Nachfrage dementsprechend etwas zurückgeht. Dass die Preise am Neubaumarkt jedoch nicht stark reagieren und das Preisniveau sich bisher vielerorts eher stabilisiert, als stark zu korrigieren, lässt sich mit der Angebotssituation erklären: Schon in Folge der Coronapandemie haben wir an dieser Stelle vor einem Jahr über stark gestiegene Baupreise und Verzögerungen bei Projektfertigstellungen berichtet. Diese Situation hat sich seit Anfang 2022 durch den Krieg in der Ukraine noch einmal verschärft. Deutlich gestiegene Materialkosten machen Neukalkulationen notwendig und Probleme in den Lieferketten sorgen für weitere Verzögerungen. Der Global Supply Chain Pressure Index (GSCPI) zeigt, dass sich der Druck auf internationale Lieferketten seit einem erneuten Peak im April wieder etwas entspannt, jedoch mit einem Wert von 1,84 noch auf einem hohen Niveau verbleibt. Ein Wert von über null zeigt hier eine überdurchschnittliche Belastung der internationalen Lieferketten an.

Bautätigkeit gebremst

Die Zahl der Baufertigstellungen sank bereits 2021 in sechs der Top-7-Städte. Lediglich in Köln, wo sie bereits 2020 auf einen sehr niedrigen Wert gerutscht war, stieg sie leicht. In Gesamtdeutschland fiel der Wert zum ersten Mal seit zehn Jahren. Auch wenn die Baugenehmigungen in den letzten Jahren insgesamt stabil blieben, ist auch in den kommenden Monaten mit keinem stark steigenden Angebot zu rechnen. Das von der Bundesregierung angestrebte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr in Deutschland ist vorerst in weite Ferne gerückt. Nach Angaben von bulwiengesa ging das Projektentwicklungsniveau im Wohnungsbau zwischen den Analysejahren

Neubaunachfrage bis 2030



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

2021 und 2022 um 7,6 % zurück. Die Neubaunachfrage in den kommenden Jahren variiert regional jedoch stark. Vor allem in den Metropolen und deren Umland wird, wie auch in unserer Karte zu sehen ist, bis 2030 ein hoher Bedarf an Wohnungsneubau vorhanden sein. Darüber hinaus wird es in Regionen mit hohem Bevölkerungswachstum, wie beispielsweise im Nordwesten Niedersachsens, in Schleswig-Holstein oder auch in großen Teilen von Süddeutschland, weiteren Bedarf geben.

Die Zahl öffentlich online inserierter Neubauwohnungen ist in den Top-7-Städten seit 2019 konstant zurückgegangen. Im zweiten Quartal 2022 gab es zum ersten Mal wieder einen leichten Anstieg der Angebotszahl als Folge von sich verlängernden Vermarktungszeiten. Die Zahl verbleibt jedoch weiterhin auf einem im Vergleich zu den Vorjahren sehr niedrigen Niveau. Der Angebotsanstieg fiel bei kleineren Wohnungen etwas stärker aus. Parallel dazu ist auch festzustellen, dass der Angebotspreis von Wohnungen unter 55 m² sogar bereits seit Jahresbeginn stagniert. Ursächlich hierfür könnte die Zahl der Mikroapartments sein, die nun fertiggestellt werden, nachdem sie vor der Pandemie besonders gefragt wurden. Seit Beginn der Coronapandemie ist jedoch die Nachfrage stärker in Richtung größerer Wohnungen tendiert.

Neubau profitiert durch Energieeffizienz

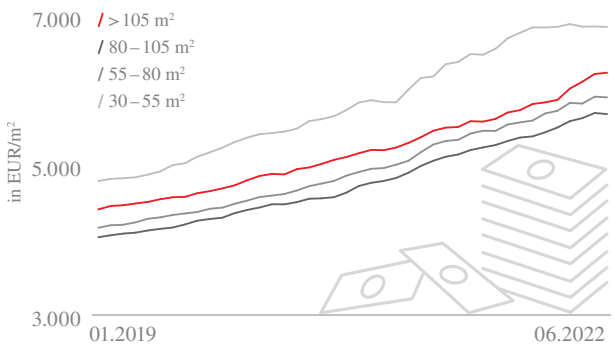
Zu einem Stabilisator der Neubaunachfrage wird immer stärker die Energieeffizienz. Schon seit einiger Zeit sind

vor allem im Zusammenhang mit dem Thema ESG und Nachhaltigkeit von Immobilien Objekte beliebter geworden, die energetisch modern erbaut sind oder zumindest entsprechende Sanierungsmaßnahmen aufweisen. Hierbei spielen vor allem bei Investierenden die Vorschriften der EU-Taxonomie vermehrt eine Rolle. Durch den extremen Preisanstieg bei Strom und Gas im aktuellen Jahr ist die Energieeffizienz jedoch auch für jeden Privathaushalt ökonomisch von steigender Relevanz. Der Kauf von Wohnungen in mangelhaft isoliertem Altbau oder mit weniger modernen Heizungssystemen wird zunehmend gemieden. Hinzu kommt, dass auch die Sanierung solcher Gebäude erheblich preisintensiver geworden ist.

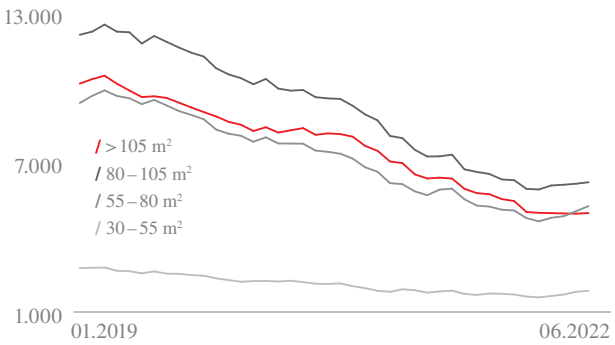
Weitere Zinsentwicklung bleibt offen

Nachdem der Zinsanstieg zur Jahresmitte bereits wieder deutlich an Tempo verloren hat, bleibt abzuwarten, wie sich das Zinsniveau in den nächsten Monaten entwickelt. Aktuell lässt sich dies nicht sicher vorhersagen. Eine Entspannung der Weltpolitik und der Lieferketten und eine damit einhergehende weiter nachlassende Inflation würden auch auf Zinsseite zur weiteren Entspannung führen. Ob es eine Rückkehr zum extremen Niedrigzins geben wird, bleibt jedoch auch dann offen und ist aktuell eher unwahrscheinlich. Im historischen Vergleich ist der aktuelle Zinssatz auch weiterhin als moderat zu bezeichnen. Engel & Völkers geht daher davon aus, dass die aktuelle Kaufzurückhaltung nicht lange anhalten wird, da die neue Situation vom Markt akzeptiert werden wird. Durch das anhaltend knappe Angebot wird es in den beliebten Top-7-Städten in vielen Lagen voraussichtlich zunächst zu einer Seitwärtsbewegung der Preise kommen, die aber auch wieder nach oben hin ausschlagen kann. In der aktuellen Situation ist es besonders wichtig, sich gut beraten zu lassen.

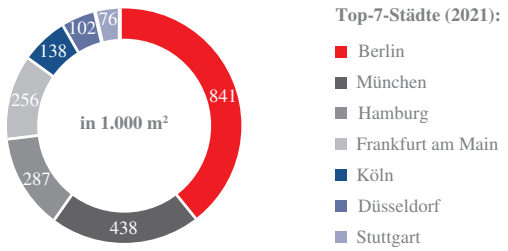
Angebotspreisentwicklung Neubauwohnungen nach Wohnungsgröße*



Anzahl öffentlich inserierter Angebote nach Wohnungsgröße*



Wohnnutzfläche in fertiggestellten Projekten



Quellen: VALUE Marktdatenbank. Bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

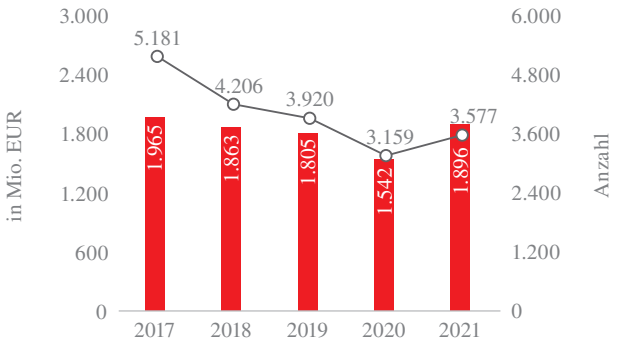
* Deutschland

BERLIN

3.775.480	23.050 EUR	0,8 %	15,3 %	18,01 EUR/m²
Bevölkerung +1,7 % (zu 2016)	Kaufkraft pro Kopf 92,4 (Kaufkraftindex)	Leerstandsquote 16,0 (Leerstandsindex)	Wohneigentumsquote 35,1 (Index)	Angebotsmiete Neubau +5,3 % (zu 1. Hj. 2021)

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

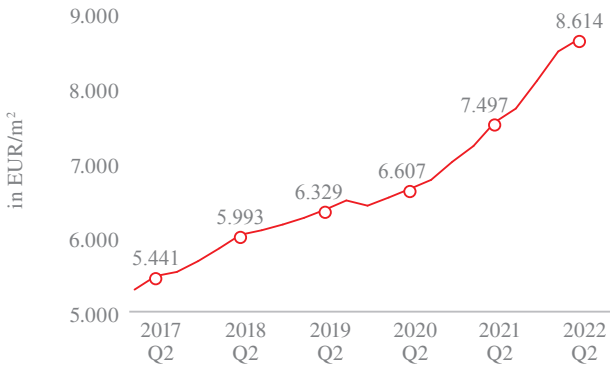
Neubautransaktionen ETW



Transaktionsvolumen — Transaktionsanzahl

Quellen: Gutachterausschuss Berlin, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



Angebotspreis (Neubau)

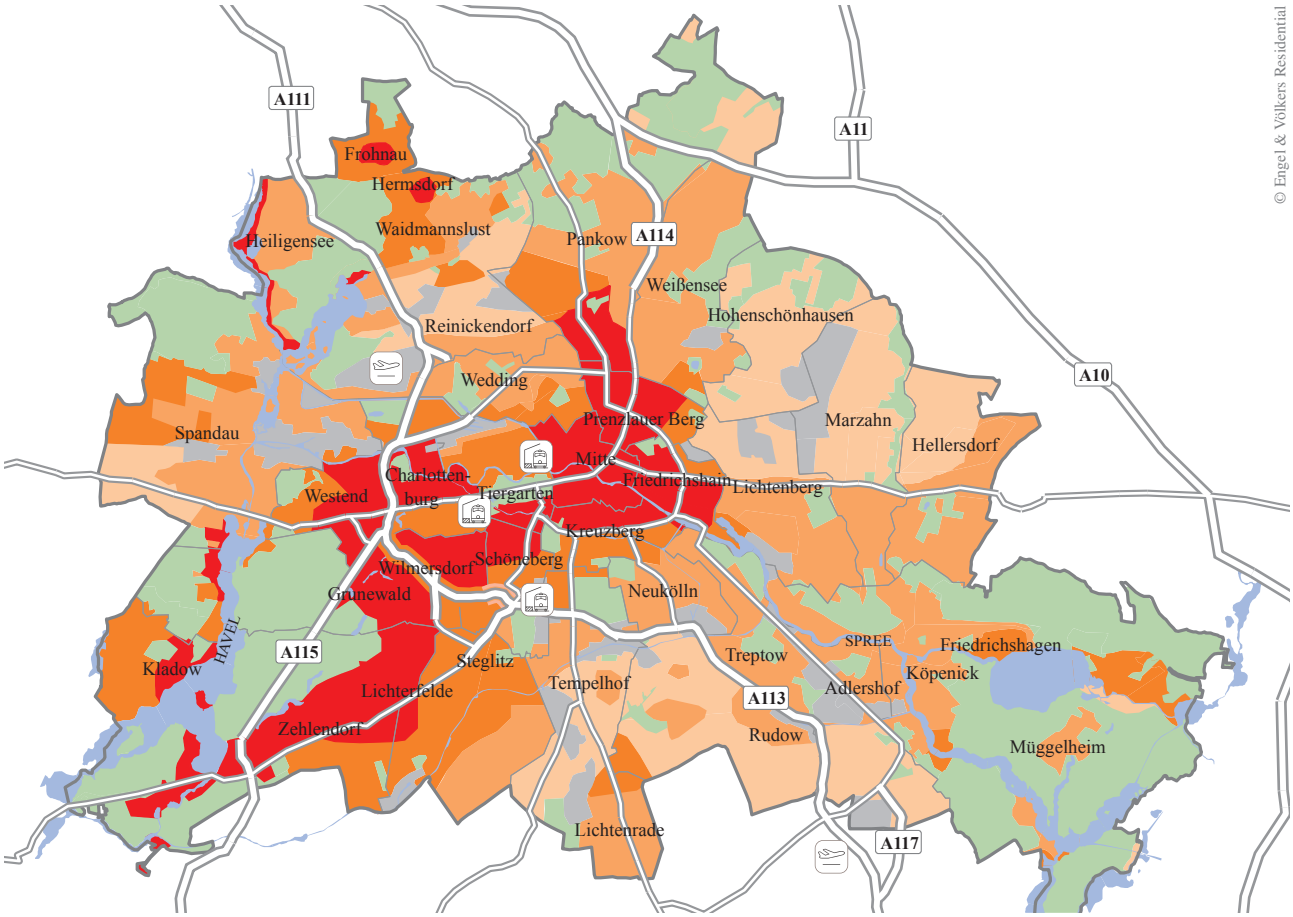
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2021 in EUR/m² (zu 2020)
Mitte	309	9.644 (+2,0 %)
Charlottenburg	248	9.300 (+8,9 %)
Prenzlauer Berg	242	8.065 (+21,4 %)
Weißensee	222	6.866 (+17,6 %)
Friedrichshain	180	9.060 (+14,2 %)
Wilmersdorf	151	9.472 (+7,3 %)
Kreuzberg	143	8.985 (+12,4 %)
Niederschönhausen	122	6.579 (+12,5 %)
Köpenick	105	6.186 (+7,3 %)
Reinickendorf	100	6.722 (+14,9 %)
Tiergarten	93	8.603 (+2,3 %)
Alt-Hohenschönhausen	91	6.157 (+4,8 %)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

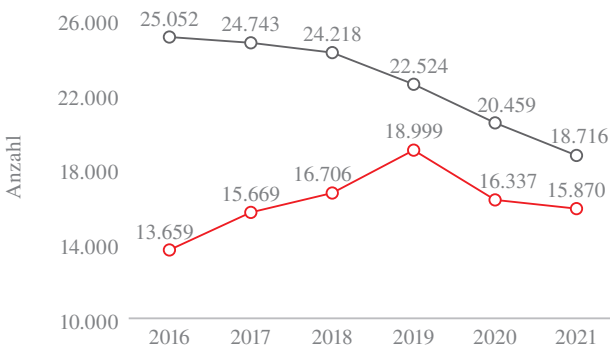


Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

		2020	2021	2022	Prognose
Preis EUR/m²		7.500 – 22.000	7.900 – 24.900	8.100 – 26.000	↗
		6.100 – 9.900	6.500 – 10.200	6.600 – 10.100	→
		4.900 – 8.200	5.300 – 9.100	5.500 – 9.600	→
		4.300 – 5.700	4.600 – 6.100	4.450 – 6.300	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

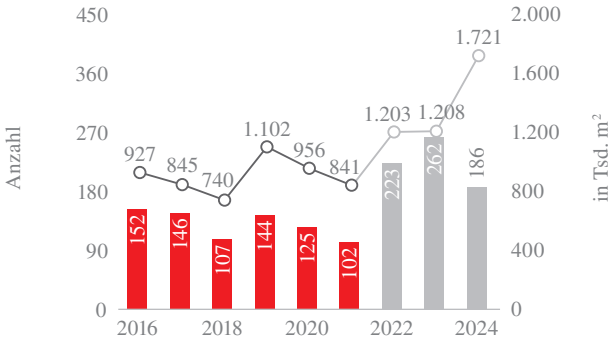
Bautätigkeit



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: 20.05.2022

Im Gespräch mit Experten vor Ort

Hendrik Treff
Engel & Völkers Projektvertrieb
Berlin

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Berlin aktuell?

In den vergangenen Monaten wurde der Markt für Wohnbauprojekte durch verschiedene Einflussfaktoren beeinflusst. Ein wichtiger Faktor stellt hierbei die Entwicklung des Zinsniveaus dar. Ende des ersten Quartals wurde so ein erheblicher Rückgang der Kundennachfragen deutlich, welche sich seit Beginn der zweiten Jahreshälfte und den wieder sinkenden Zinsen einpendelten. Jedoch liegt das Nachfrageniveau noch immer unterhalb der Vorjahreswerte. Eine zeitverzögerte Verschiebung zwischen Zinsentwicklung und Nachfrageverhalten wird deutlich. Langfristig erwarten wir eine Stabilisierung und einen erneuten Anstieg der Nachfrage. Parallel zur Nachfrageentwicklung gibt es aktuell ein eher stabiles bis sinkendes Angebot, da das eine oder andere Projekt aufgrund der Verunsicherung verschoben wird. Mittel- bis langfristig erwarten wir sogar ein deutlich sinkendes Angebot aufgrund sinkender Genehmigungszahlen und der Verschiebung von Projekten durch Materialknappheit und Lieferkettenprobleme. Zudem gibt es aktuell den Trend, aufgrund der politischen Situation in Berlin eher Gewerbe- als Wohnimmobilien zu bauen, wenn beides möglich ist.

Welche Auswirkungen haben aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen auf den Berliner Markt?

Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundene wirtschaftliche Veränderung haben auf verschiedenste Arten Einfluss auf den Markt genommen. Zunächst sind hier die gestiegenen Zinsen zu nennen, aber auch der Mangel an Personal in der Baubranche und Materialien ist proble-

Neubauwohnungen in Berlin 2022

3,0
Ø-Zimmerzahl

89,6 m²
Ø-Wohnfläche

24,3 Wochen
Ø-Inseratslaufzeit

83,4 %
mit Balkon/Terrasse

51,5 %
mit Parkmöglichkeit

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Bildquelle: Unverbindliche Visualisierung – XOIO GmbH

Projekt: Suites am Tacheles
Neubau in Berlin-Mitte
Einheiten: 51
Zimmeranzahl: 1 – 3
Wohnungsflächen: ca. 41 – 78 m²
Voraussichtliche Fertigstellung: 2023

matisch. Darüber hinaus macht die nun folgende Energiekrise den Neubau wieder deutlich attraktiver im Vergleich zum Bestand. Energetisch optimierte Objekte stehen hier meist veralteten Heizsysteme etc. gegenüber. Durch viele Unternehmensgründungen und Zuzug internationaler Fachkräfte hat sich Berlin als sehr resilienter Standort erwiesen. Wir gehen davon aus, dass sich diese positive Entwicklung fortsetzt.

Welche Objekte sind aktuell besonders gefragt?

Die größte Nachfrage besteht derzeit im gehobenen Segment und in den besten Lagen. Hier sind die Angebote jedoch weiterhin knapp. Wenn es Projekte gibt, die den hohen Ansprüchen der Klientel entsprechen, gibt es hierfür auch genügend passende Kaufende.

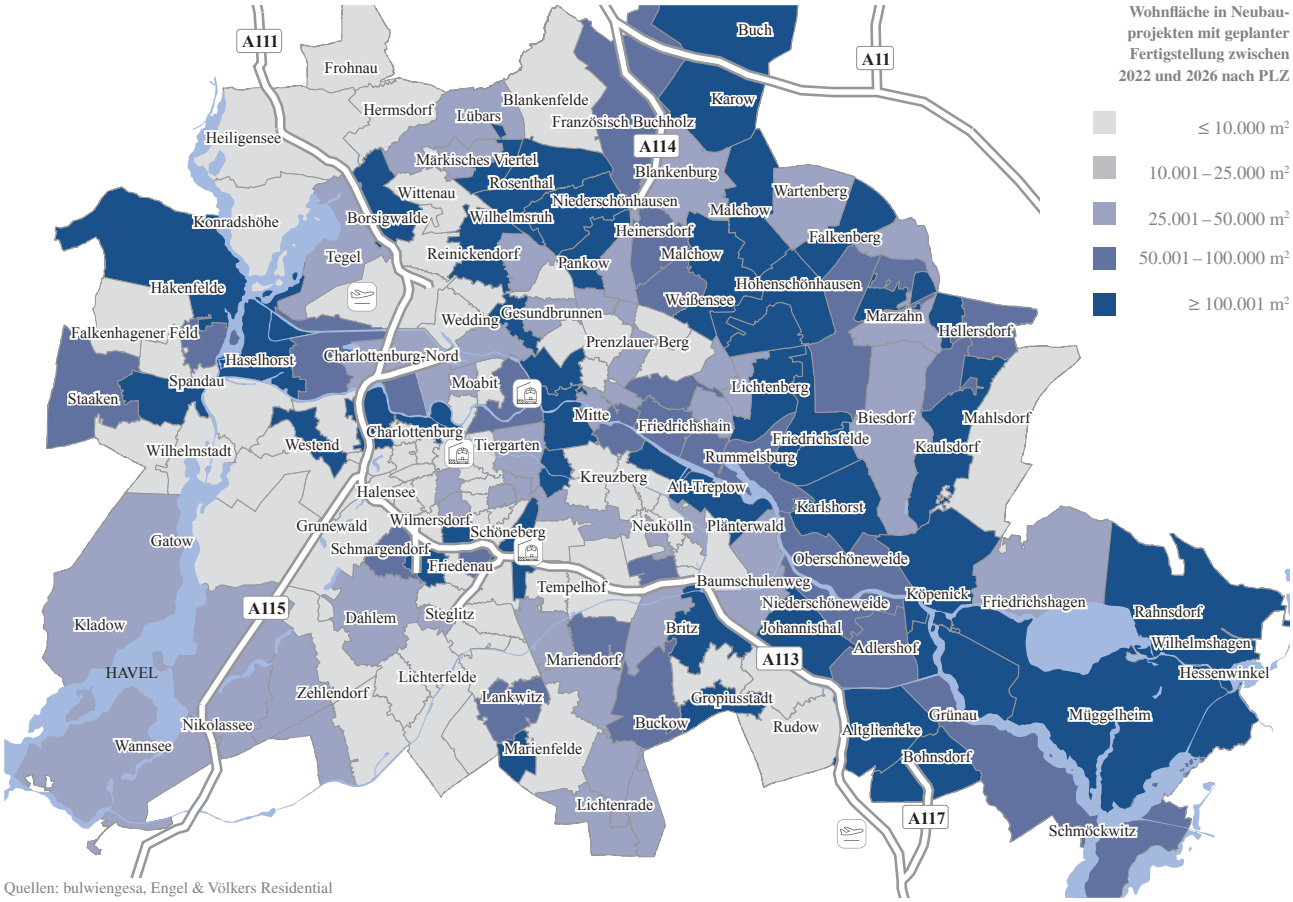
Welchen Vorteil hat Berlin im Vergleich zu anderen Top-7-Standorten?

Berlin ist nicht von einer bestimmten Industrie oder einem Standortfaktor abhängig. Neben den langjährig etablierten Strukturen von Politik, Wissenschaft und Industrie hat sich aus der kleinen Start-up-Welt ein riesiger ökonomischer Faktor entwickelt. Neue Großunternehmen mit tausenden Mitarbeitenden wie z. B. Zalando sind entstanden und entstehen weiterhin. Zudem suchen die amerikanischen Tech-Riesen wie Google, Amazon oder Tesla die Hauptstadtregion auf, um die Synergien mit diesen Unternehmen zu suchen und Zugriff auf die besten Talente zu erhalten. Berlin ist damit voraussichtlich weniger anfällig für klassische Zyklen, da diversifizierte Wirtschaftsstrukturen resilienter gegenüber Krisen sind.

Wie wird sich der Neubaumarkt Berlins in Zukunft weiterentwickeln?

Die Nachfrage wird sich auf etwas niedrigerem, aber ausreichendem Niveau etablieren. Das Angebot wird sich hingegen weiter verknappen. Die Produktqualitäten und Ausstattungen rücken für die Kaufenden (z. B. unter dem Aspekt von Nachhaltigkeit oder Nebenkosten) noch mehr in den Fokus. Developer müssen neben der Lage genau planen, wie sie das Projekt positionieren wollen und ob die angesprochene Zielgruppe mit dem Produkt zu dem entsprechenden Preis passt. Projekte, die diesen „Product-Market Fit“ haben, können auch in Zukunft gut vermarktet werden.

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



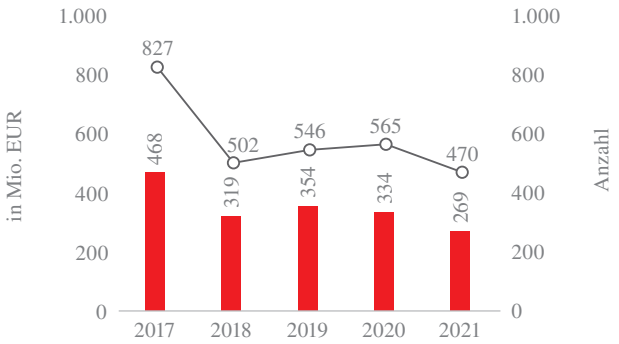
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

DÜSSELDORF

643.753	29.276 EUR	0,8 %	23,2 %	15,17 EUR/m²
Bevölkerung +0,7 % (zu 2016)	Kaufkraft pro Kopf 117,3 (Kaufkraftindex)	Leerstandsquote 26,7 (Leerstandsindex)	Wohneigentumsquote 52,9 (Index)	Angebotsmiete Neubau –0,3 % (zu 1. Hj. 2021)

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

Neubautransaktionen ETW



Transaktionsvolumen — Transaktionsanzahl

Quellen: Gutachterausschuss Düsseldorf, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Angebotspreis (Neubau)

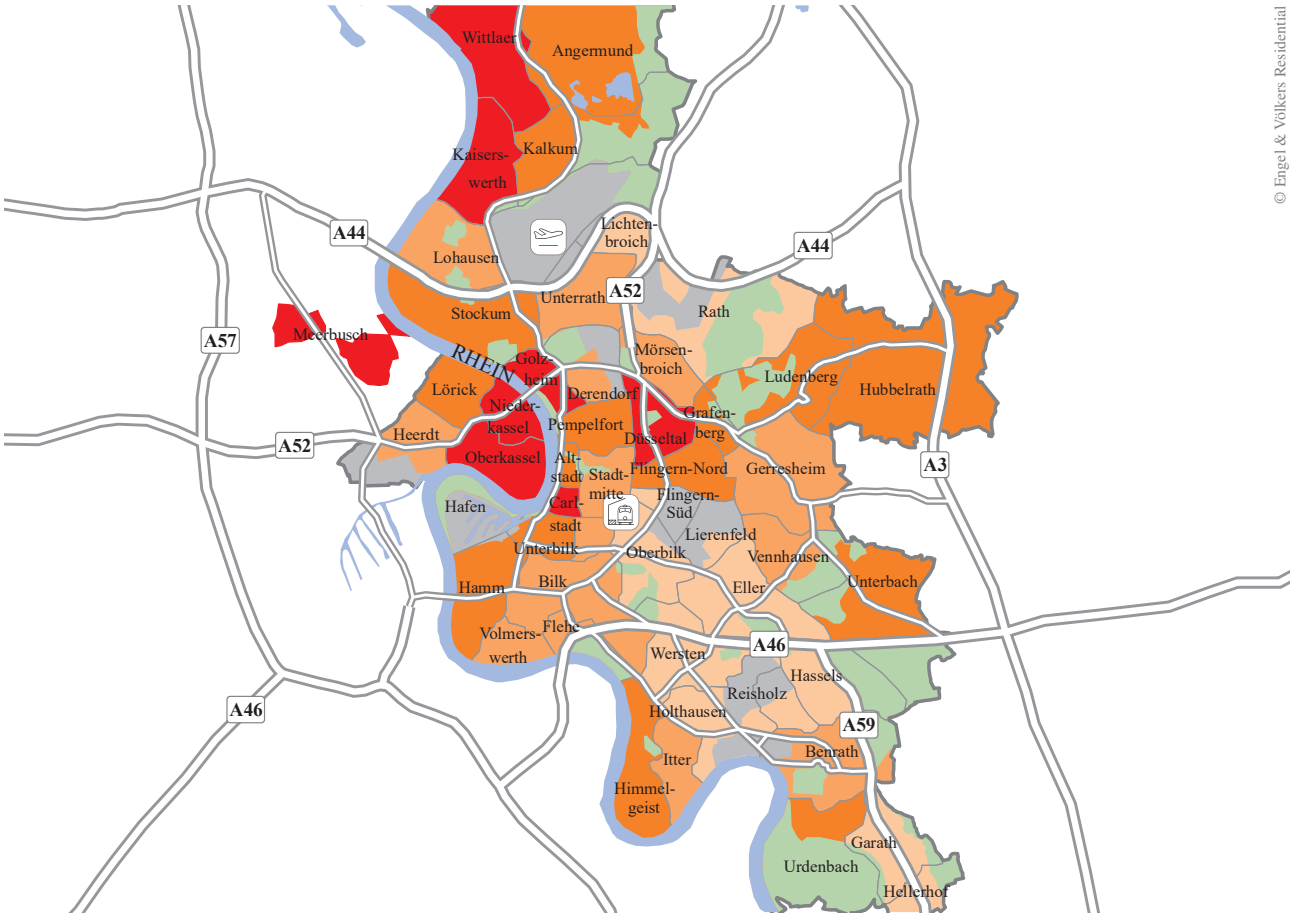
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2021 in EUR/m² (zu 2020)
Heerdt	62	7.701 (–)
Rath	57	5.921 (+21,1 %)
Unterbach	50	5.849 (+6,8 %)
Flingern Nord	32	9.099 (+58,2 %)
Düsseltal	26	9.993 (+5,6 %)
Bilk	15	7.678 (+15,3 %)
Benrath	15	7.895 (+9,7 %)
Stockum	14	7.280 (–)
Angermund	12	6.042 (+0,3 %)
Oberkassel	11	10.659 (+12,3 %)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Residential

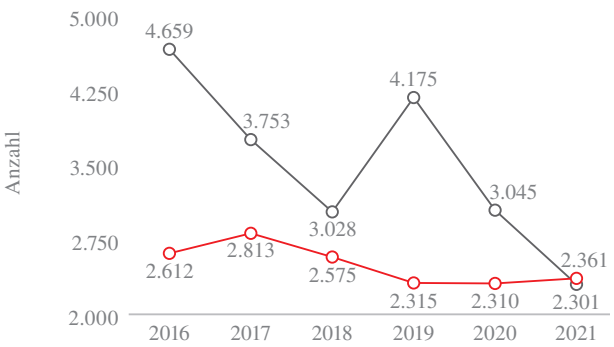
Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbefläche | Gewässer | Grünfläche

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2020	2021	2022	Prognose
Preis EUR/m²	9.500 – 15.000	10.000 – 15.500	10.000 – 16.000	→
	7.500 – 9.500	8.500 – 10.000	8.500 – 11.000	→
	5.000 – 8.000	6.500 – 9.000	6.500 – 9.000	→
	3.000 – 4.000	4.000 – 6.000	4.000 – 6.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

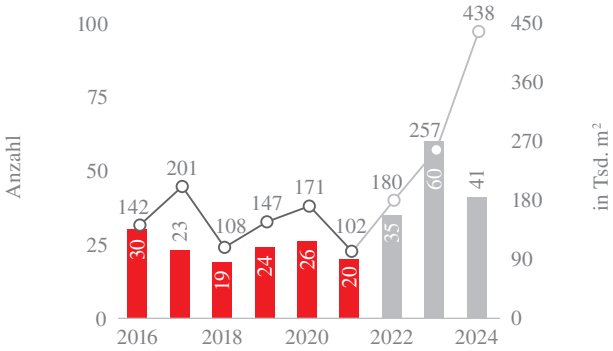
Bautätigkeit



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: 20.05.2022

Im Gespräch mit Experten vor Ort

Birgit Pfeiffer
Engel & Völkers Projektvertrieb
Düsseldorf

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte aktuell in Ihrem Standort?

Die Nachfrageentwicklung auf dem Markt verläuft momentan eher gebremst, denn auf die gestiegenen Preise in Kombination mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen wird von Käuferseite zunächst verhalten reagiert. Zudem ist davon auszugehen, dass das Angebot an entsprechenden Wohneinheiten sinken wird. Dies ist auch bei der deutlich zurückgehenden Bautätigkeit zu bemerken: 2021 wurden nicht einmal halb so viele Wohnungen genehmigt wie noch 2016. Infolgedessen wird auch die bisher stabile Zahl der Fertigstellungen mittelfristig fallen. Hinzu kommt, dass sich in den vergangenen Jahren Projektentwickler vermehrt auf hochpreisige Luxusimmobilien konzentriert haben. Damit verbunden ist eine gewisse Sättigung dieses Marktanteils in Düsseldorf erfolgt, was die Nachfrage stagnieren lässt. Ferner fehlt es mittlerweile an entsprechenden Baugrundstücken in den adäquaten Lagen. Nunmehr sind die Entwickler dazu angehalten, auf das mittlere Segment umzustellen, was jedoch aufgrund der erhöhten Baukosten problematisch ist. Das heißt, projektierte Objekte erfahren derzeit zeitliche Verzögerungen mit der Konsequenz eines deutlich reduzierten Angebots.

Neubauwohnungen in Düsseldorf 2022

3,1
Ø-Zimmerzahl

98,1 m²
Ø-Wohnfläche

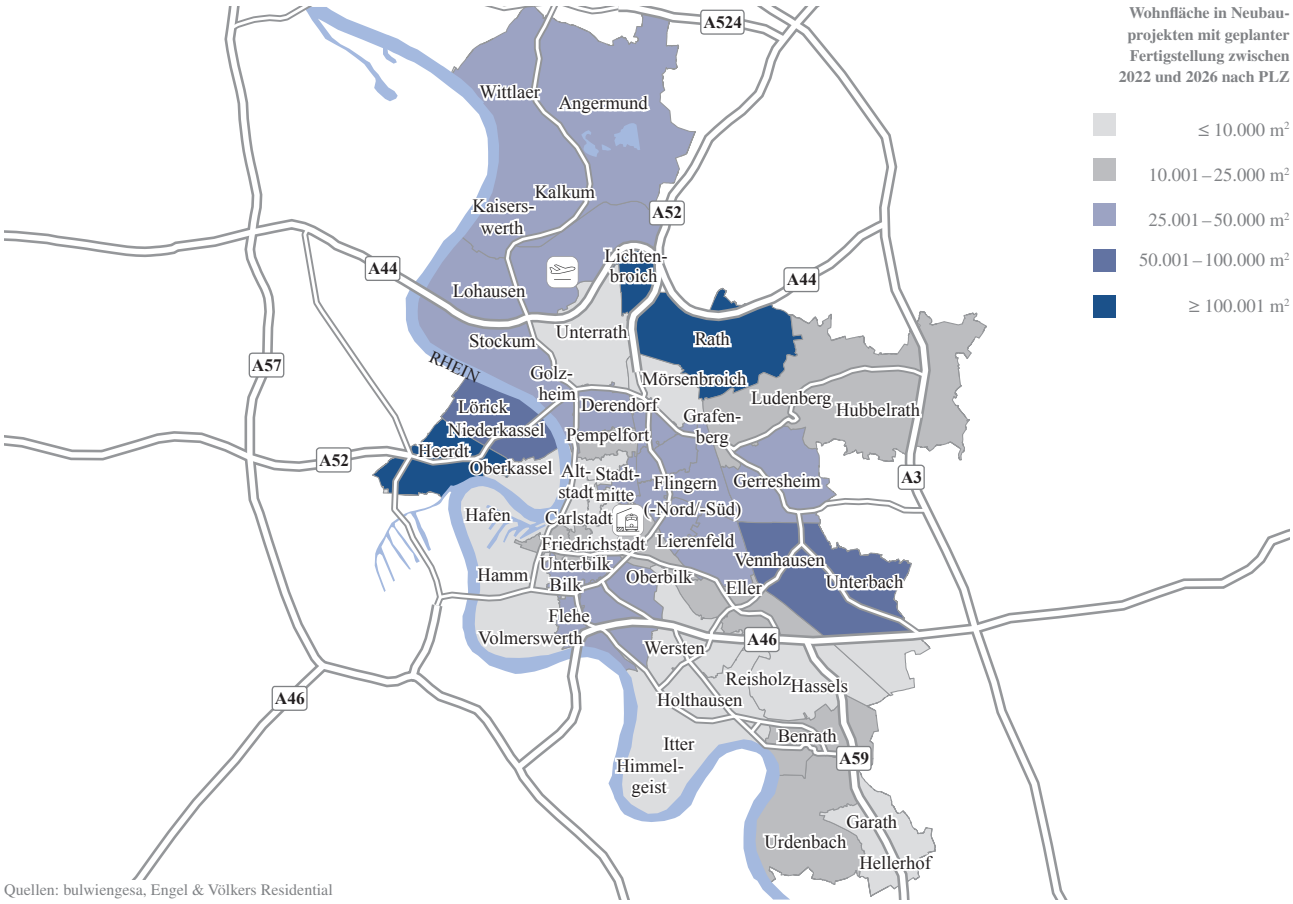
26,3 Wochen
Ø-Inseratslaufzeit

94,2 %
mit Balkon/Terrasse

88,3 %
mit Parkmöglichkeit

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Welche Auswirkungen haben aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen auf den Markt in Ihrem Standort?
Die aktuelle Entwicklung auf ökonomischer und politischer Ebene sorgt für Ungewissheit bei den Akteuren auf dem Markt, sodass die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt derzeit stagniert. Die ökonomischen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sind unter anderem steigende Zinsen und erhöhte Energie- und Materialpreise. Dadurch nehmen auch die Baukosten für Wohnobjekte deutlich zu. Zusätzlich bringen Lieferengpässe durch Rohstoff- und Materialknappheit zeitliche Verzögerungen mit sich, was die planmäßige Fertigstellung von Bauprojekten erschwert.

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Lagen?
Im Fokus der Nachfrage stehen unverändert Top-Lagen direkt am Rhein, wie beispielsweise in den Stadtteilen Oberkassel und Niederkassel linksrheinisch sowie in Golzheim und Carlstadt rechtsrheinisch. Große Beliebtheit erfahren aber auch die Randbereiche Wittlaer und Kaiserswerth im Norden der Landeshauptstadt.

Welche Objekte werden aktuell gesucht?
Home-Offices und hybride Arbeitsmodelle haben sich während der Pandemie durchgesetzt und entsprechend in der jüngeren Vergangenheit für gestiegenen Bedarf an größerem Wohnraum mit zusätzlichem Arbeitszimmer gesorgt. Aktuell werden solche großen Wohnungen zwischen 150 und 200 m² in begehrten Lagen allerdings verhaltener nachgefragt. Derzeit werden stattdessen überwiegend wieder eher kleinere Wohnungen mit maximal 70 m² in den beliebten Lagen gesucht.

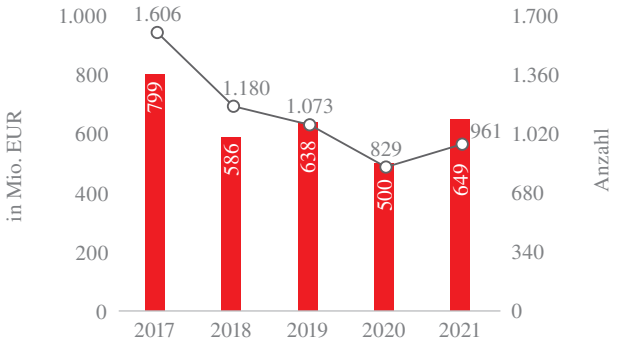
Wie wird sich der Markt in Zukunft weiterentwickeln?
Aufgrund der derzeitigen politischen und wirtschaftlichen Situation und der daraus resultierenden Zurückhaltung seitens der Kaufinteressenten wird der Wohnimmobilienmarkt in Düsseldorf voraussichtlich kurzzeitig stagnieren. Durch die Angebotsverknappung kann auf mittel- und langfristiger Sicht jedoch wieder mit einer moderaten Steigerung des Preisniveaus gerechnet werden. Darüber hinaus wird auch die Verunsicherung hinsichtlich des gestiegenen Zinsniveaus wieder nachlassen.

FRANKFURT AM MAIN

753.626	26.458 EUR	0,3 %	19,2 %	18,56 EUR/m²
Bevölkerung + 1,7 % (zu 2016)	Kaufkraft pro Kopf 106,0 (Kaufkraftindex)	Leerstandsquote 8,6 (Leerstandsindex)	Wohneigentumsquote 44,0 (Index)	Angebotsmiete Neubau – 1,1 % (zu 1. Hj. 2021)

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

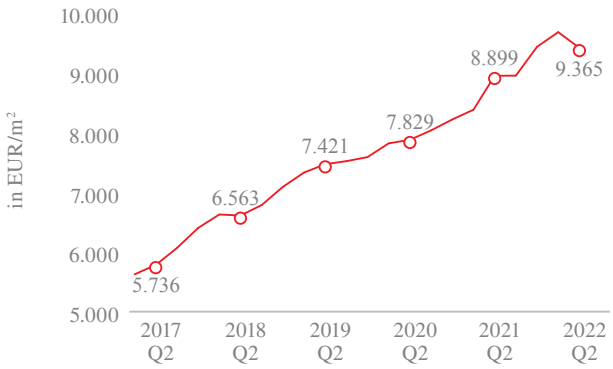
Neubautransaktionen ETW



Transaktionsvolumen — Transaktionsanzahl

Quellen: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



Angebotspreis (Neubau)

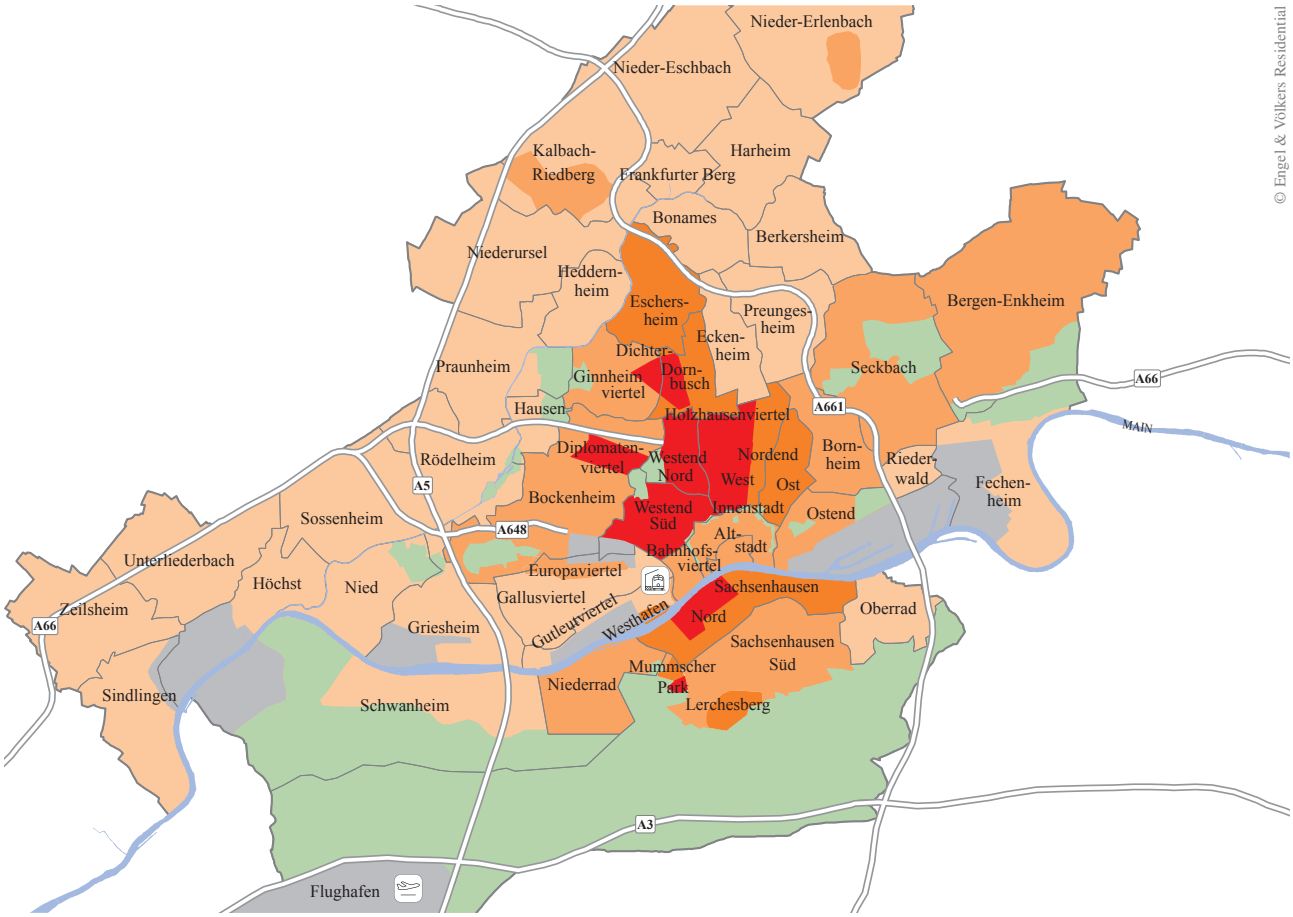
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2021 in EUR/m² (zu 2020)
Bockenheim	207	8.062 (+4,3 %)
Gallus	155	10.968 (+19,0 %)
Ostend	103	11.114 (+30,7 %)
Kalbach-Riedberg	68	9.115 (+11,4 %)
Sachsenhausen-Nord	53	9.948 (+18,7 %)
Oberrad	52	6.903 (+8,4 %)
Seckbach	45	7.362 (+5,5 %)
Bergen-Enkheim	42	7.056 (+4,7 %)
Nordend-West	35	11.205 (+13,4 %)
Sachsenhausen-Süd	35	8.694 (–1,0 %)
Eckenheim	22	7.041 (–)
Griesheim	18	6.787 (–)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Residential

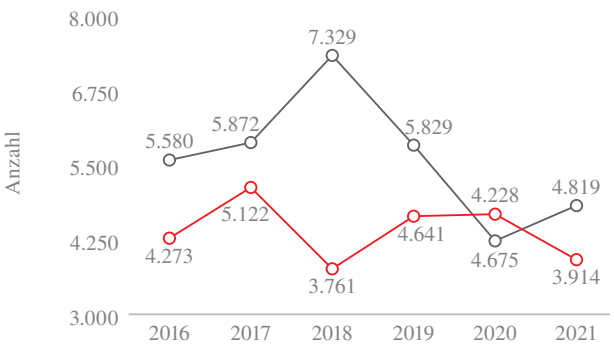
Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbefläche | Gewässer | Grünfläche

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2020	2021	2022	Prognose
Preis EUR/m²	10.600 – 16.500	11.000 – 16.500	11.000 – 16.500	→
	8.200 – 11.200	9.500 – 11.500	9.500 – 11.500	→
	5.900 – 8.300	6.500 – 9.000	6.500 – 9.000	→
	4.300 – 6.700	5.500 – 7.500	5.500 – 7.500	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

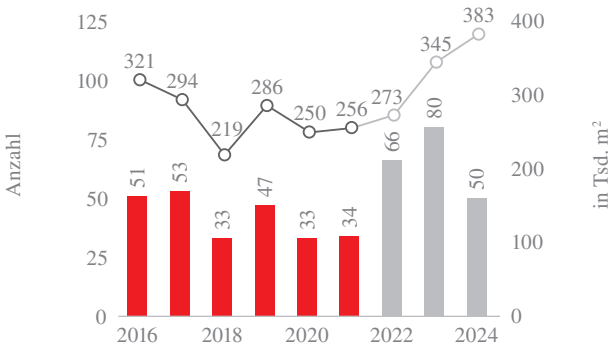
Bautätigkeit



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: 20.05.2022

Im Gespräch mit Experten vor Ort

David Schmitt
Engel & Völkers Projektvertrieb
Frankfurt am Main

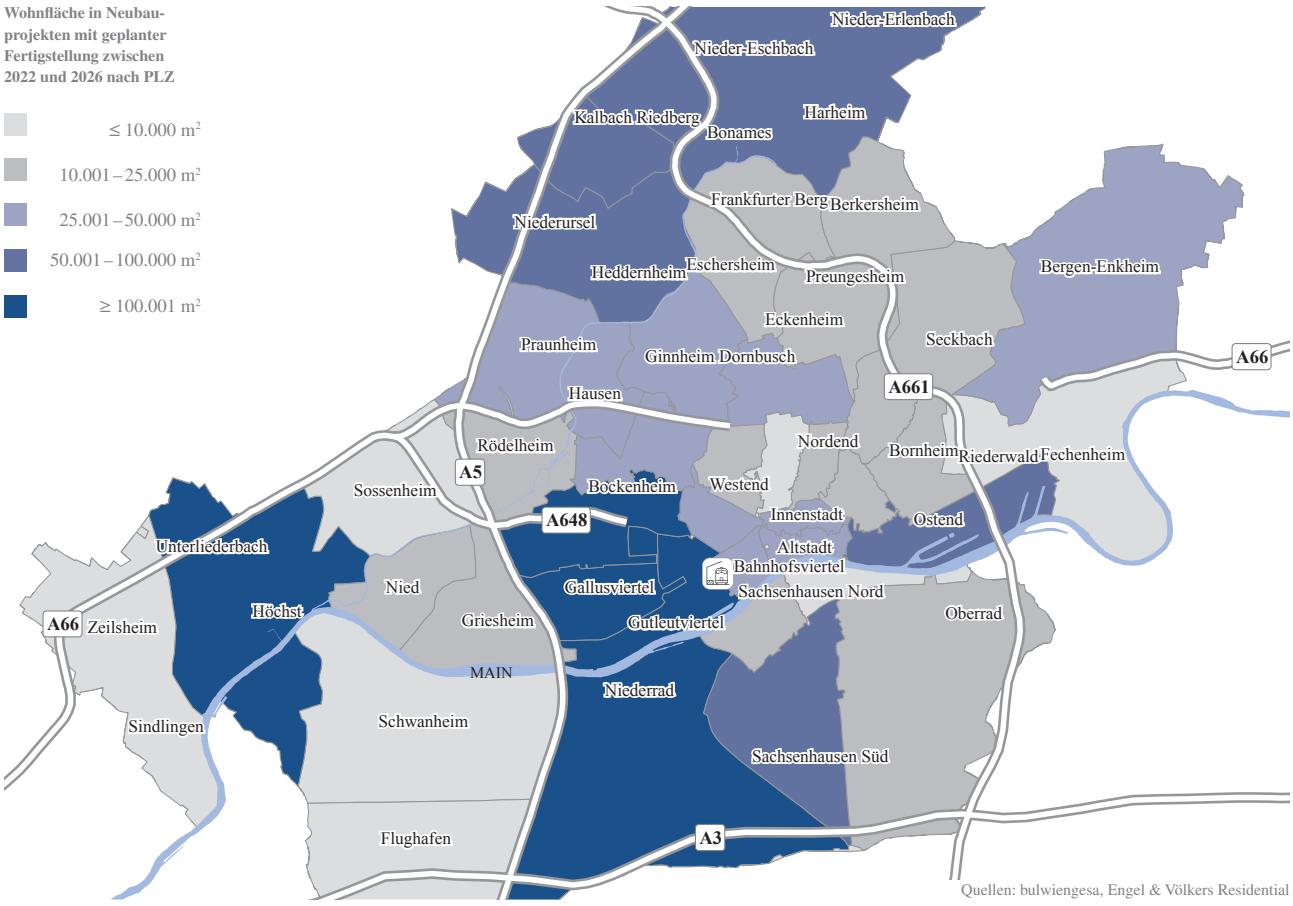
Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Frankfurt aktuell?
Die Bautätigkeit in Frankfurt ist weiterhin ungebrochen hoch, allerdings hat sich das Tempo etwas verlangsamt. Das aktuelle Marktumfeld führt dazu, dass die Nachfrage nach Neubauten leicht stagniert. Das neue Zinsniveau und die politische Unsicherheit führen zu einem geänderten Kaufverhalten: Projekte werden von potenziellen Erwerbenden kritischer hinterfragt. Der Markt ist geprägt von einem im Vergleich zu den Vorjahren großen Angebot in allen Segmenten, sodass sich Kaufenden mittlerweile wieder die Chance bietet, verschiedene Angebote zu vergleichen und entsprechend auszuwählen.

Welche Auswirkungen haben aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen auf den Frankfurter Markt?
Frankfurt als internationaler Finanzplatz ist besonders sensibel, was Marktveränderungen angeht. Die neue Zinssituation beschäftigt viele Kaufende. Daher legen viele Bauträger einen noch stärkeren Fokus auf die qualitativ bestmögliche Ausstattung der entstehenden Projekte, um sich von Mitbewerbenden abzusetzen. Auch die Auswahl des richtigen Maklers ist für viele Bauträger essentiell, um ihre Projekte bestmöglich platzieren zu können.

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Lagen der Stadt?
Aufgrund der Grundstücksknappheit stehen vermehrt Lagen aus der zweiten Reihe im Fokus. So entstehen u. a.

Projekt: SkyView Villen
Drei Häuser mit Skylineblick in Kalbach
Private Gärten
Wohnfläche: 200 m²
Kaufpreise: ab 1,75 Mio. EUR

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

in Rödelheim interessante und zukunftsfähige Projekte. Auch Lagen wie Kalbach oder die Achse Sachsenhausen-Oberrad rücken verstärkt in den Fokus.

Welche Objekte sind aktuell besonders gefragt?

Ungebrochen ist die Nachfrage nach Neubauhäusern – hierbei ist es unerheblich, ob es sich um Reihen-, Doppel- oder freistehende Häuser handelt. Gerade in diesem Segment gibt es ein fast als chronisch zu bezeichnendes Unterangebot im Frankfurter Markt. Durch die Knappheit an bebaubaren Grundstücken im Stadtgebiet ist in diesem Segment auch zukünftig keine Entspannung zu erwarten. Käufer sind bereit, bis zu zwei Millionen EUR auszugeben, um sich den Traum vom Haus zu erfüllen.

Wie wird sich der Neubaumarkt Frankfurts in Zukunft weiterentwickeln?

Der Standort Frankfurt ist auch zukünftig als wertstabil und konstant zu kategorisieren. Zahlreiche internationale Arbeitgeber, Institutionelle sowie europäische Behörden wie die EZB machen die Stadt weiterhin zu einem attraktiven Investitionsstandort. Kaufenden bieten sich gerade im Moment attraktive Einstiegsmöglichkeiten.

Neubauwohnungen in Frankfurt 2022

2,9
Ø-Zimmerzahl

92,0 m²
Ø-Wohnfläche

21,4 Wochen
Ø-Inseratslaufzeit

90,2 %
mit Balkon/Terrasse

86,2 %
mit Parkmöglichkeit

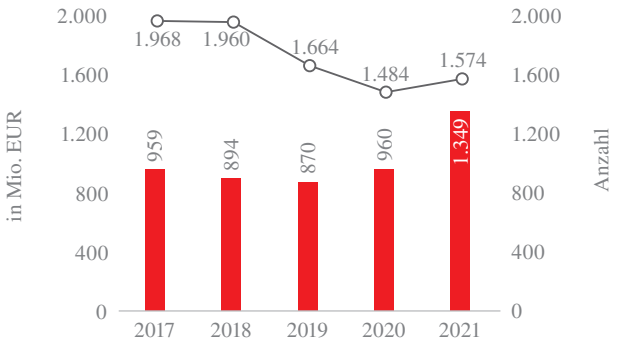
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

HAMBURG

1.906.411	26.221 EUR	0,4 %	23,3 %	16,36 EUR/m²
Bevölkerung + 1,4 % (zu 2016)	Kaufkraft pro Kopf 105,1 (Kaufkraftindex)	Leerstandsquote 18,2 (Leerstandsindex)	Wohneigentumsquote 53,3 (Index)	Angebotsmiete Neubau + 2,8 % (zu 1. Hj. 2021)

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

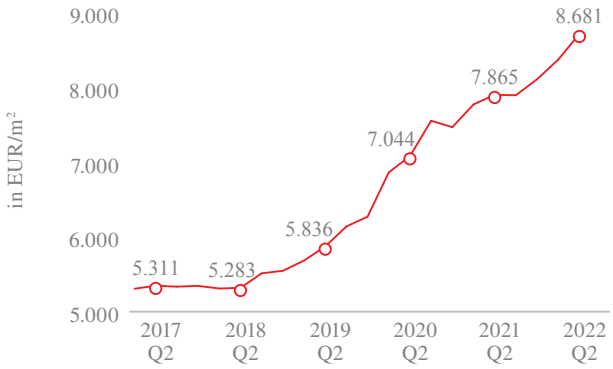
Neubautransaktionen ETW



Transaktionsvolumen — Transaktionsanzahl

Quellen: Gutachterausschuss Hamburg, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



Angebotspreis (Neubau)

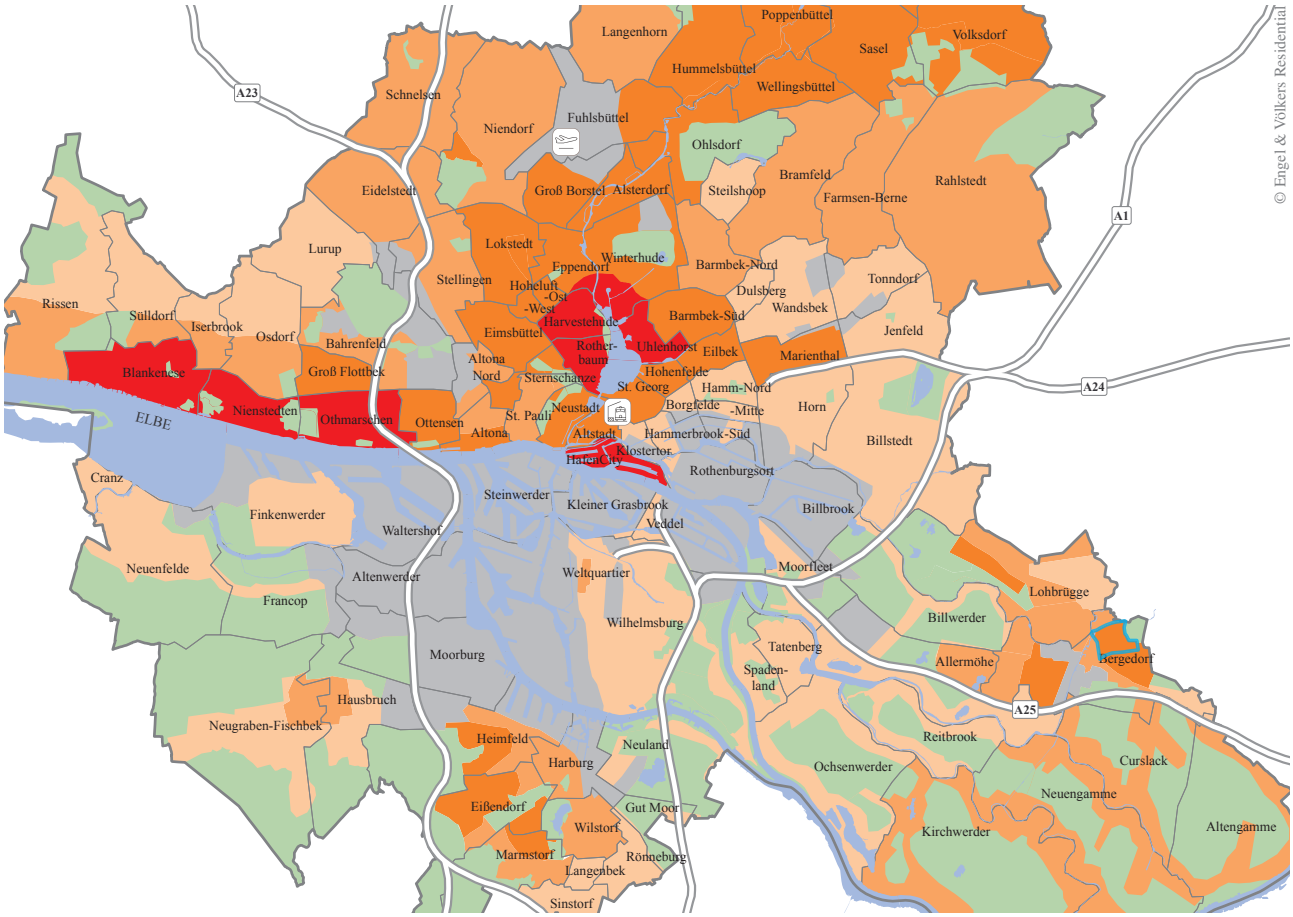
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2021 in EUR/m² (zu 2020)
Schnelsen	130	6.116 (+ 10,5 %)
Uhlenhorst	115	11.753 (+ 5,9 %)
Rahlstedt	97	5.700 (+ 9,3 %)
Osdorf	94	7.519 (+ 10,5 %)
Niendorf	69	6.768 (+ 12,2 %)
Stellingen	63	7.244 (+ 16,0 %)
HafenCity	63	12.397 (– 3,8 %)
Lokstedt	58	9.268 (+ 16,1 %)
Groß Flottbek	57	8.614 (– 1,9 %)
Winterhude	57	8.574 (+ 1,4 %)
Bergedorf	55	6.029 (+ 1,5 %)
Barmbek-Nord	54	7.908 (+ 4,8 %)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



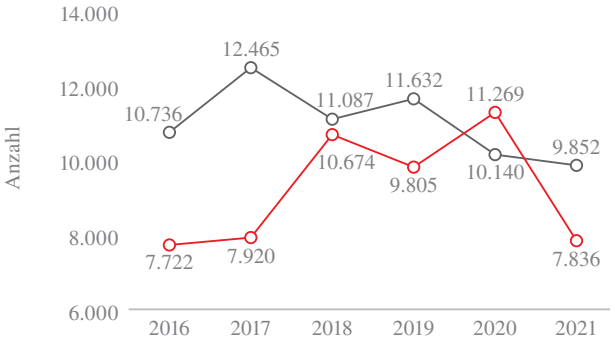
Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbefläche | Gewässer | Grünfläche

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

		2020	2021	2022	Prognose
Preis EUR/m²		13.000 – 23.000	14.000 – 24.000	15.000 – 25.000	↗
		10.000 – 13.000	11.000 – 14.000	12.000 – 15.000	↗
		7.000 – 9.000	8.000 – 11.000	8.000 – 12.000	→
		4.500 – 6.000	5.000 – 8.000	5.000 – 8.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

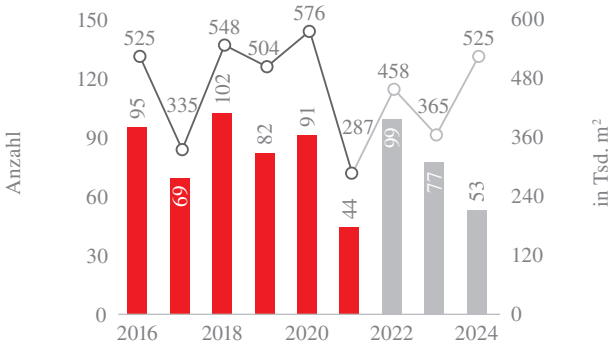
Bautätigkeit



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: 20.05.2022

Im Gespräch mit Experten vor Ort

Philip Bonhoeffer
Engel & Völkers Projektvertrieb
Hamburg

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Hamburg aktuell?
Neubauimmobilien in Hamburg sind weiterhin stark nachgefragt. Hamburg ist als Stadt sowie als Wirtschaftsstandort durch seinen Hafen weiterhin sehr attraktiv und wird auch in den kommenden Jahren für weiteren Zuzug sorgen. Durch die rasant gestiegenen Baukosten ist in Zukunft mit weniger Bauaktivität zu rechnen. Dadurch bedingt wird eine weiterhin hohe Nachfrage auf ein noch geringeres Angebot treffen, sodass in den guten bis sehr guten Lagen auch weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen ist.

Welche Auswirkungen haben aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen auf den Hamburger Markt?
Durch die aktuelle Inflationsentwicklung und die aktuelle Befürchtung einer konjunkturellen Eintrübung der Weltwirtschaft bleibt die Neubauimmobilie auch trotz des gestiegenen Zinsniveaus als Anlageimmobilie weiterhin interessant. Trotz der rasanten Zinsentwicklung in den letzten Monaten befindet sich das Zinsniveau immer noch auf einem im historischen Vergleich moderaten Niveau. Zusätzlich wird die Neubauimmobilie durch die weiter steigenden Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz und der nachhaltigen Bausubstanz weiter an Attraktivität gewinnen. Auch aufgrund der Tatsache, dass Neubauimmobilien in der Vermietung nicht der Mietpreisbremse unterliegen, bieten sie im Vergleich zu Bestandsimmobilien bessere Renditemöglichkeiten für Kapitalanlegende.

Neubauwohnungen in Hamburg 2022

3,0
Ø-Zimmerzahl

92,8 m²
Ø-Wohnfläche

23,7 Wochen
Ø-Inseratslaufzeit

88,3 %
mit Balkon/Terrasse

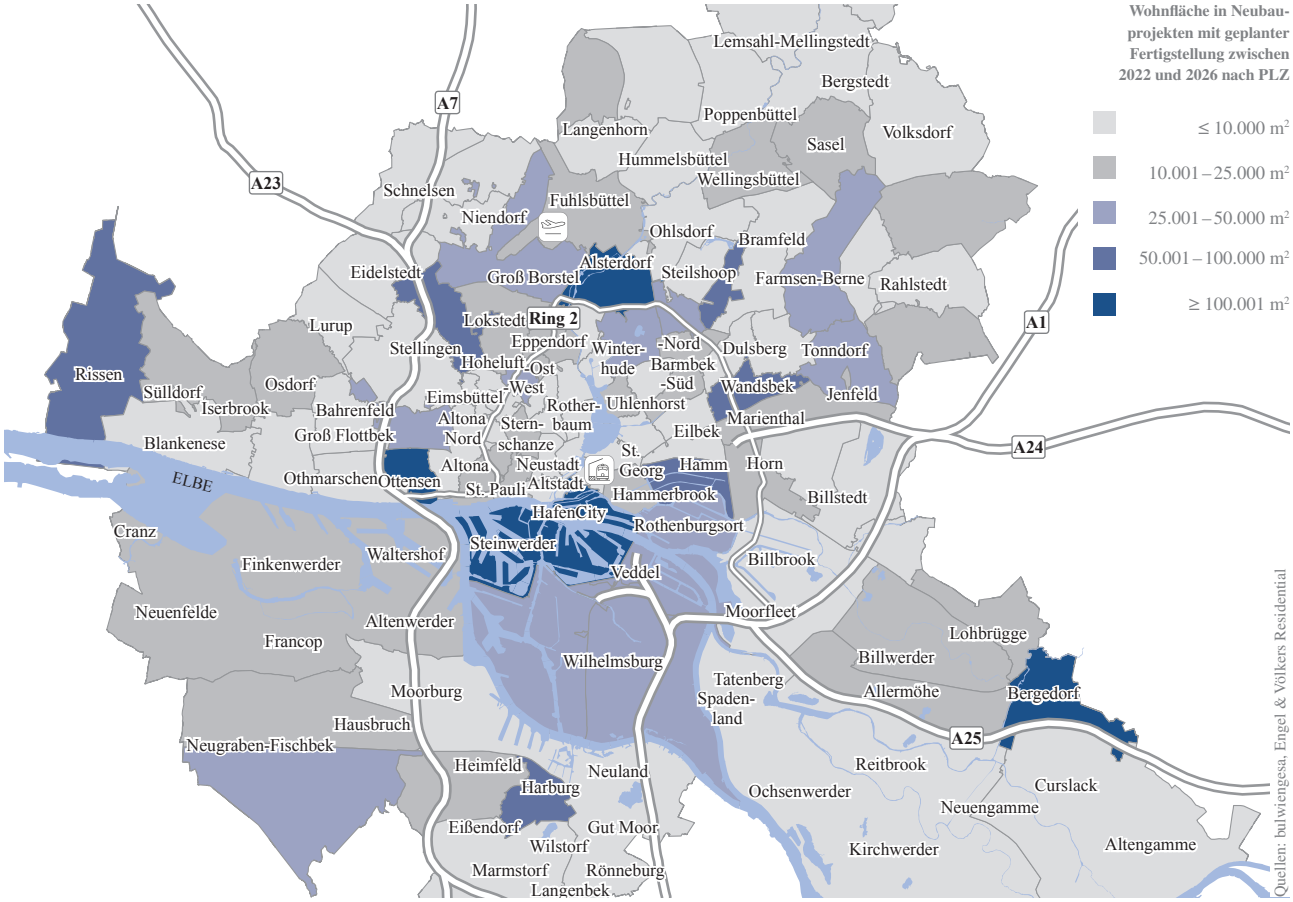
75,3 %
mit Parkmöglichkeit

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Lagen der Stadt?
Die etablierten Lagen rund um die Alster und Elbe erfreuen sich weiter einer regen Nachfrage. Zusätzlich bekommen weitere zentrale und angrenzende Lagen mit sehr guter Verkehrsanbindung die Chance, sich zu entwickeln. An der Elbe stehen die Entwicklungen der östlichen HafenCity mit den Quartieren Baakenhafen und Elbtorquartier mit dem Elbtower sowie auf der gegenüberliegenden Seite des Flusses der Kleine Grasbrook im Fokus. Stadtteile wie z. B. Bahrenfeld als Verlängerung von Ottensen, Rothenburgsort als direkt angrenzend zur HafenCity oder Bramfeld werden nicht zuletzt auch durch die signifikant gestiegenen Kaufpreise in den bereits etablierten Lagen hohes Interesse wecken.

Welche Objekte sind aktuell besonders gefragt?
Es wird nicht immer das errichtet, was auch beliebt und im Trend ist. Nachgefragt werden Wohnungen mit einer erhöhten 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. Energieeffiziente und nachhaltige Konzepte mit Berücksichtigung eines durchdachten Mobilitätskonzeptes, sei es Infrastruktur für E-Mobilität oder Sharingkonzepte für PKW und Lastenfahrräder, werden das immer dominierendere Thema werden und konventionelle PKW-Stellplätze in Zukunft verdrängen. Mit einer attraktiven und ansprechenden Architektur lassen sich generell höhere Kaufpreise erzielen als mit einem Standardneubau in derselben Lage.

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



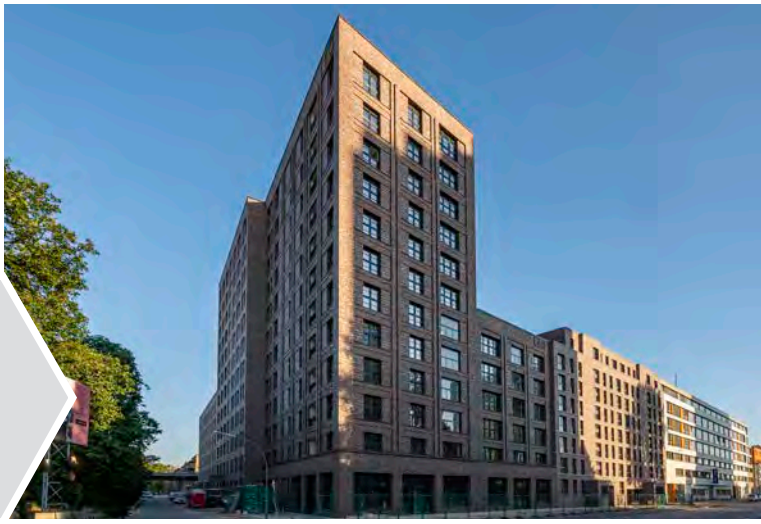
Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Wie wird sich der Neubaumarkt Hamburgs in Zukunft weiterentwickeln?

Die Nachfrage nach Wohnraum, sowohl in innerstädtischen als auch zentrumsnahen Lagen, ist stark gestiegen und wird trotz der aktuellen Zinsentwicklung und der Folgen der Ukraine-Krise voraussichtlich auch weiter ansteigen. Neben guten Arbeitsplatzmöglichkeiten bietet Hamburg ein attraktives urbanes Leben: angesagte Szeneviertel mit kurzen Wegen, attraktive Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten. 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 vor dem Hintergrund, dass durch die aktuelle Baukostenentwicklung die Anzahl an realisierten Neubaueinheiten eher noch weiter abnehmen wird.

Projekt: LEO-Uhlenhorst
Wohneinheiten: 128
Zimmerzahl: 2 – 4
Wohnungsflächen: 49 – 133 m²
Kaufpreise: 425.000 – 1.505.000 EUR

Bildquelle: Bucher/Prexel Hamburg

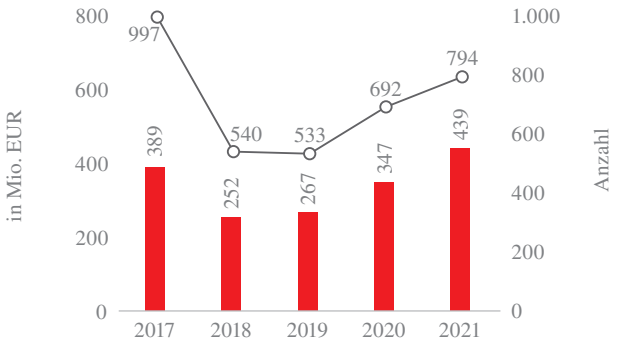


KÖLN

1.072.306	26.374 EUR	0,7 %	26,5 %	15,41 EUR/m²
Bevölkerung –0,5 % (zu 2016)	Kaufkraft pro Kopf 105,7 (Kaufkraftindex)	Leerstandsquote 27,1 (Leerstandsindex)	Wohneigentumsquote 60,6 (Index)	Angebotsmiete Neubau +2,5 % (zu 1. Hj. 2021)

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

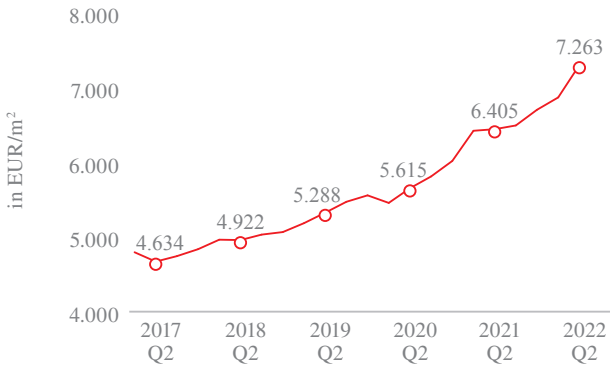
Neubautransaktionen ETW



Transaktionsvolumen — Transaktionsanzahl

Quellen: Gutachterausschuss Köln, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



Angebotspreis (Neubau)

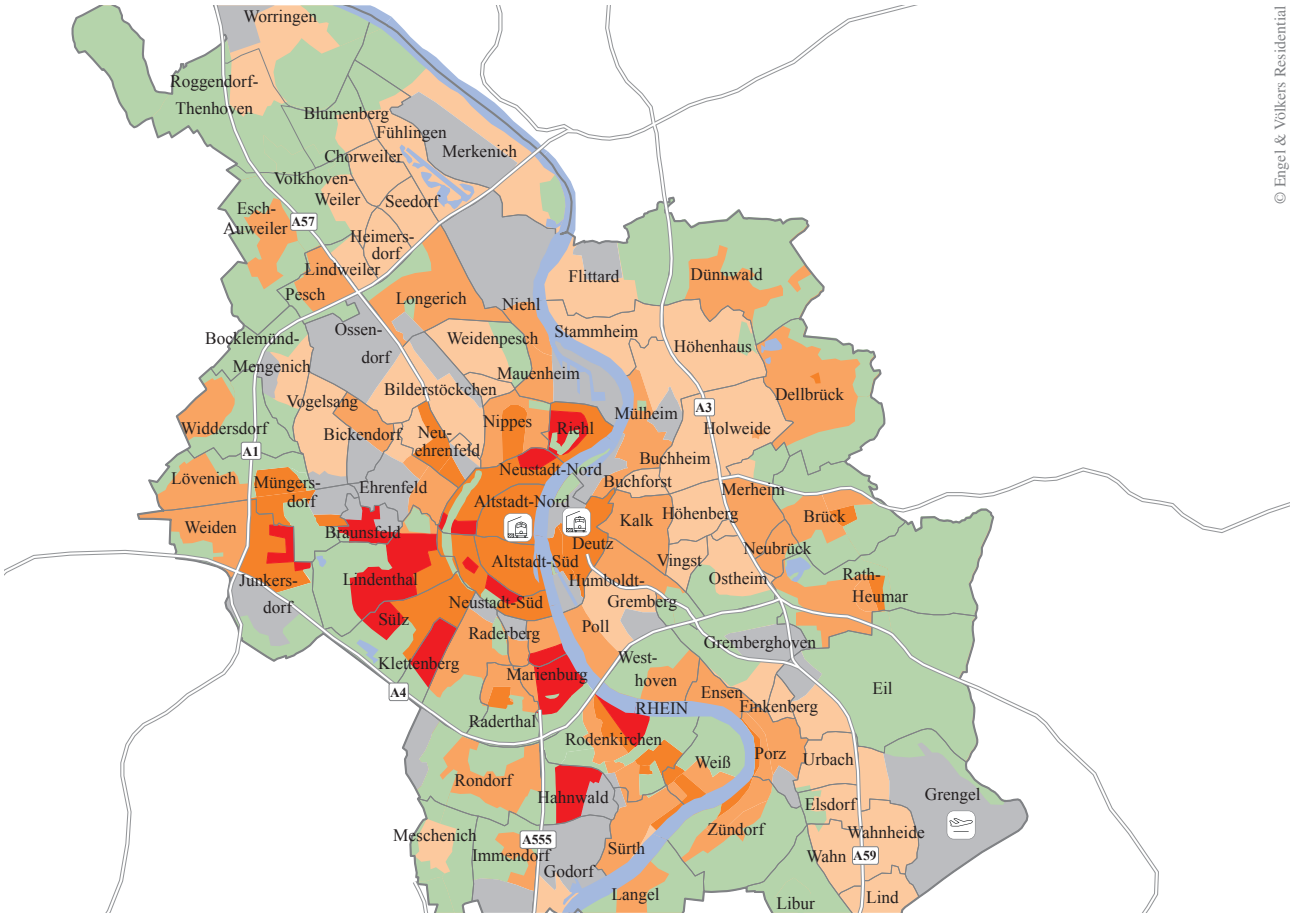
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2021 in EUR/m² (zu 2020)
Ehrenfeld	120	6.540 (+5,3 %)
Rodenkirchen	71	6.728 (+7,7 %)
Kalk	41	5.426 (+11,2 %)
Innenstadt	33	7.032 (+14,5 %)
Lindenthal	32	8.026 (+22,3 %)
Nippes	29	6.449 (+20,0 %)
Mülheim	24	5.119 (+4,7 %)
Chorweiler	14	5.142 (+51,1 %)
Porz	14	6.510 (+60,4 %)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



© Engel & Völkers Residential

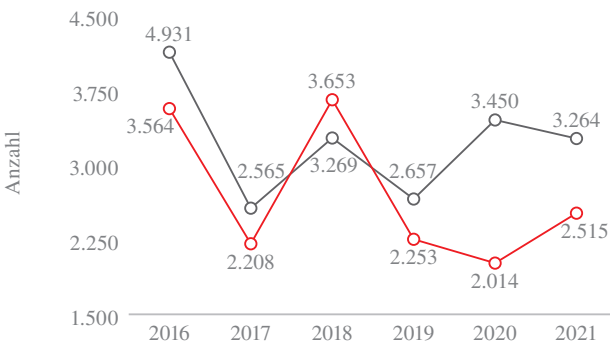
Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbefläche | Gewässer | Grünfläche

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2020	2021	2022	Prognose
Preis EUR/m²	6.750 – 8.500	8.500 – 12.000	11.000 – 15.000	→
	5.550 – 6.600	6.500 – 8.800	8.500 – 10.500	→
	4.750 – 5.750	5.200 – 6.800	7.000 – 9.000	→
	3.800 – 4.600	4.500 – 5.600	6.000 – 8.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

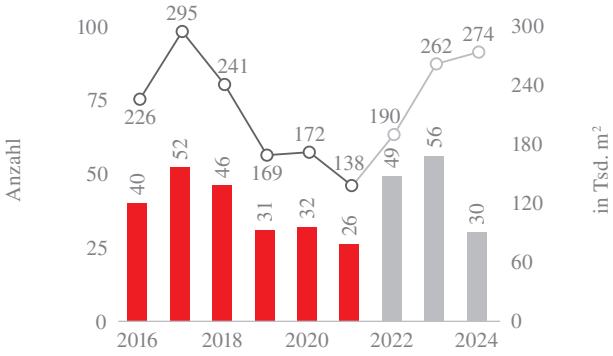
Bautätigkeit



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: 20.05.2022

Im Gespräch mit Experten vor Ort

Christian Sprave
Engel & Völkers Projektvertrieb
Köln

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Köln aktuell?
In Folge der sich verändernden Finanzierungsbedingungen ist der Markt derzeit etwas träge geworden, was sich vor allem durch zögerlichere Entscheidungen der Kaufinteressenten feststellen lässt. Nachdem im Vorjahr die Neubauverkäufe wie auch die Baufertigstellungen deutlich zugenommen haben, präsentiert sich der Markt durch die veränderten Finanzierungsbedingungen aktuell eher verhalten.

Welche Auswirkungen haben aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen auf den Kölner Markt?
Wie landesweit ist auch in Köln im Jahr 2022 eine gewisse Verunsicherung der Marktteilnehmer festzustellen. Bau-

Neubauwohnungen in Köln 2022

3,1
Ø-Zimmerzahl

88,7 m²
Ø-Wohnfläche

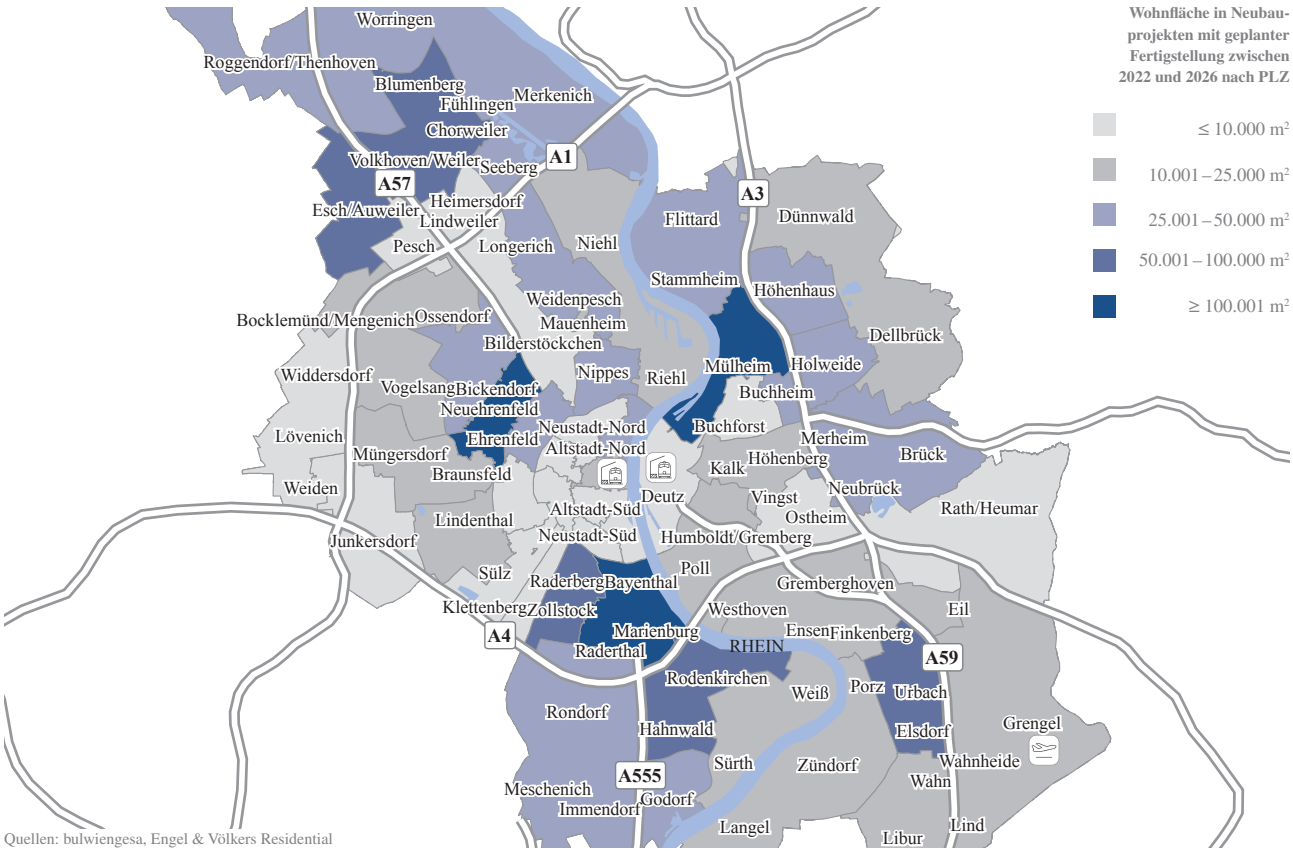
22,5 Wochen
Ø-Inseratslaufzeit

84,8 %
mit Balkon/Terrasse

74,4 %
mit Parkmöglichkeit

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Projekt:
Außergewöhnliches Wohnerlebnis mit Rheinblick
Eigentumswohnungen: 7
Kaufpreise: 8.500 – 10.500 EUR/m²

träger und Projektentwickler sind nicht nur von der abnehmenden Nachfrage, sondern auch von erheblichen Kostensteigerungen sowie auch Zusatzkosten im Bau und bei der Finanzierung betroffen. Durch diese erhöhten Kosten ist, trotz der abwartenden Haltung vieler Kaufinteressenten, derzeit nicht von sinkenden Kaufpreisen auszugehen. Darüber hinaus verlängern sich die Lieferzeiten der Baumaterialien, was spätere Fertigstellungen zur Folge hat. Die Kombination von gestiegenen Kosten und längeren Lieferzeiten führt auch zu Verzögerungen des Baubeginns.

Welche Objekte sind aktuell besonders gefragt?
Derzeit ist keine klare Unterscheidung in der Begehrtheit der verschiedenen Objektkategorien zu beobachten. Gesucht wird grundsätzlich in allen Segmenten, allerdings partiell mit einer gewissen Zurückhaltung. Eine Ausnahme sind hoch- und sehr hochpreisige Immobilien, welche in der Regel von sehr liquiden Kaufenden erworben werden. Bei Top-Objekten in besten Lagen ist auch weiterhin von einem stabilen Markt auszugehen.

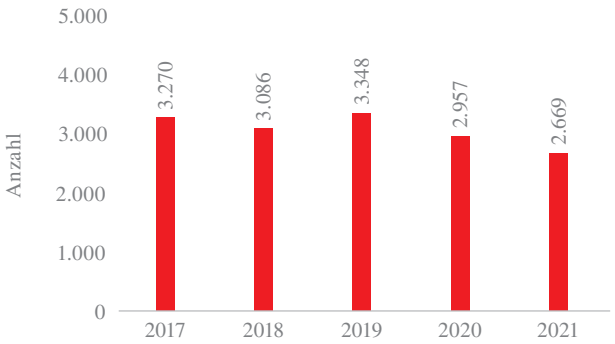
Wie wird sich der Neubaumarkt Kölns in Zukunft weiterentwickeln?
Wie üblicherweise zu Beginn einer Phase einer gewissen Verunsicherung werden sich die Kunden voraussichtlich mit der neuen Situation und ihren Bedingungen auseinandersetzen und sich letztendlich mit diesen arrangieren. Köln bleibt ein lebendiger und zukunftsträchtiger Markt mit großem Potenzial. Der seit einiger Zeit stattfindende anhaltende Dialog zwischen der Stadtverwaltung und einigen großen Bauträgergesellschaften im Hinblick auf die Ausweisung von Neubauflächen und die Entwicklung von Wohnquartieren zeigen in diese Richtung und bilden die Grundlage für einen langfristig agilen Markt.

MÜNCHEN

1.562.128	31.195 EUR	0,2 %	24,1 %	21,46 EUR/m²
Bevölkerung +2,4 % (zu 2016)	Kaufkraft pro Kopf 125,0 (Kaufkraftindex)	Leerstandsquote 10,0 (Leerstandsindex)	Wohneigentumsquote 55,1 (Index)	Angebotsmiete Neubau +1,5 % (zu 1. Hj. 2021)

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

Neubauangebote ETW*

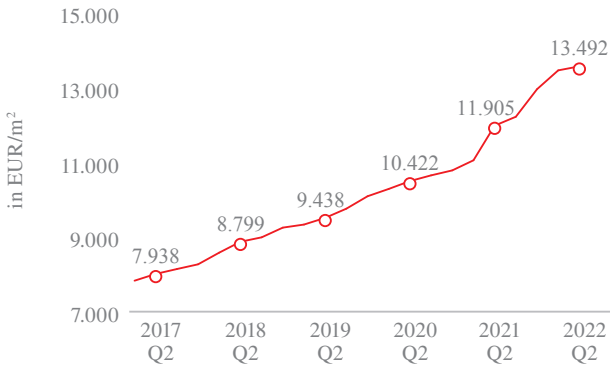


Angebotsanzahl

* der Gutachterausschuss München stellt keine Neubautransaktionszahlen zur Verfügung

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



Angebotspreis (Neubau)

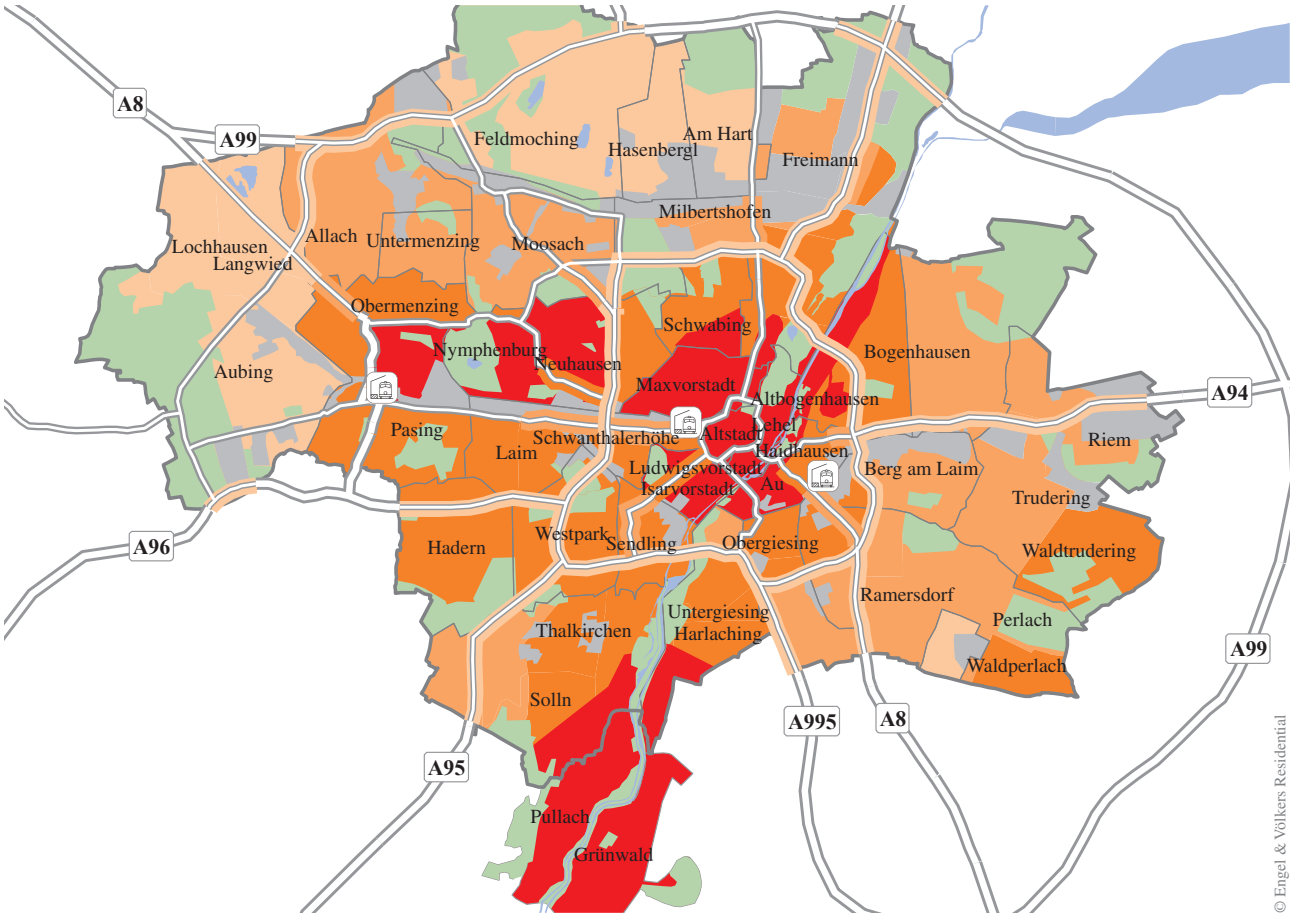
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2021 in EUR/m² (zu 2020)
Obermenzing	179	12.137 (+4,2 %)
Lochhausen	157	8.588 (+6,1 %)
Waldtrudering	142	10.623 (+9,3 %)
Pasing	124	10.318 (+5,9 %)
Neupasing	115	9.395 (+2,8 %)
Aubing-Süd	112	9.532 (+8,2 %)
Harlaching	71	13.751 (+9,5 %)
Solln	50	12.040 (+10,5 %)
Neuhadern	49	10.579 (+7,0 %)
Thalkirchen	48	10.754 (–4,2 %)
Waldperlach	44	9.769 (+16,8 %)
Neuhausen	37	12.394 (–0,1 %)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



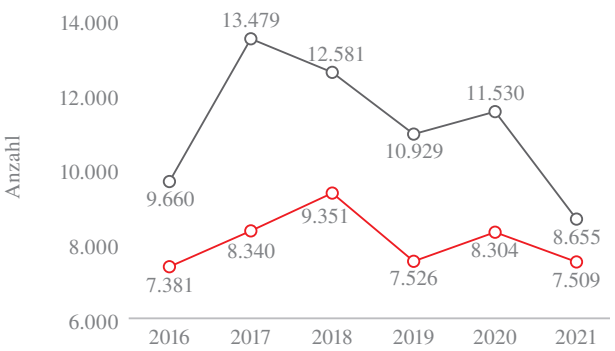
Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbefläche | Gewässer | Grünfläche

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2020	2021	2022	Prognose
Preis EUR/m²	11.500 – 25.000	14.500 – 35.000	16.000 – 32.000	↗
	10.000 – 14.500	11.500 – 16.000	12.000 – 17.000	→
	8.500 – 11.500	9.000 – 13.000	10.000 – 14.000	→
	6.500 – 8.500	7.500 – 9.500	8.500 – 10.500	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

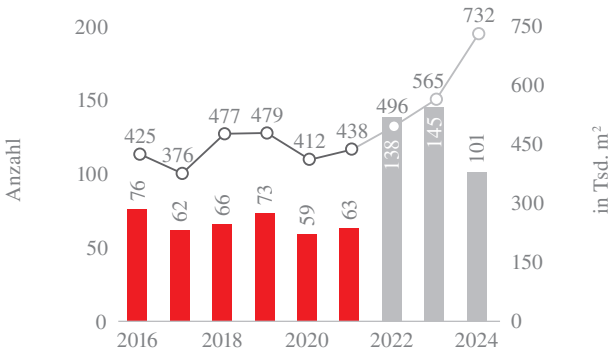
Bautätigkeit



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: 20.05.2022

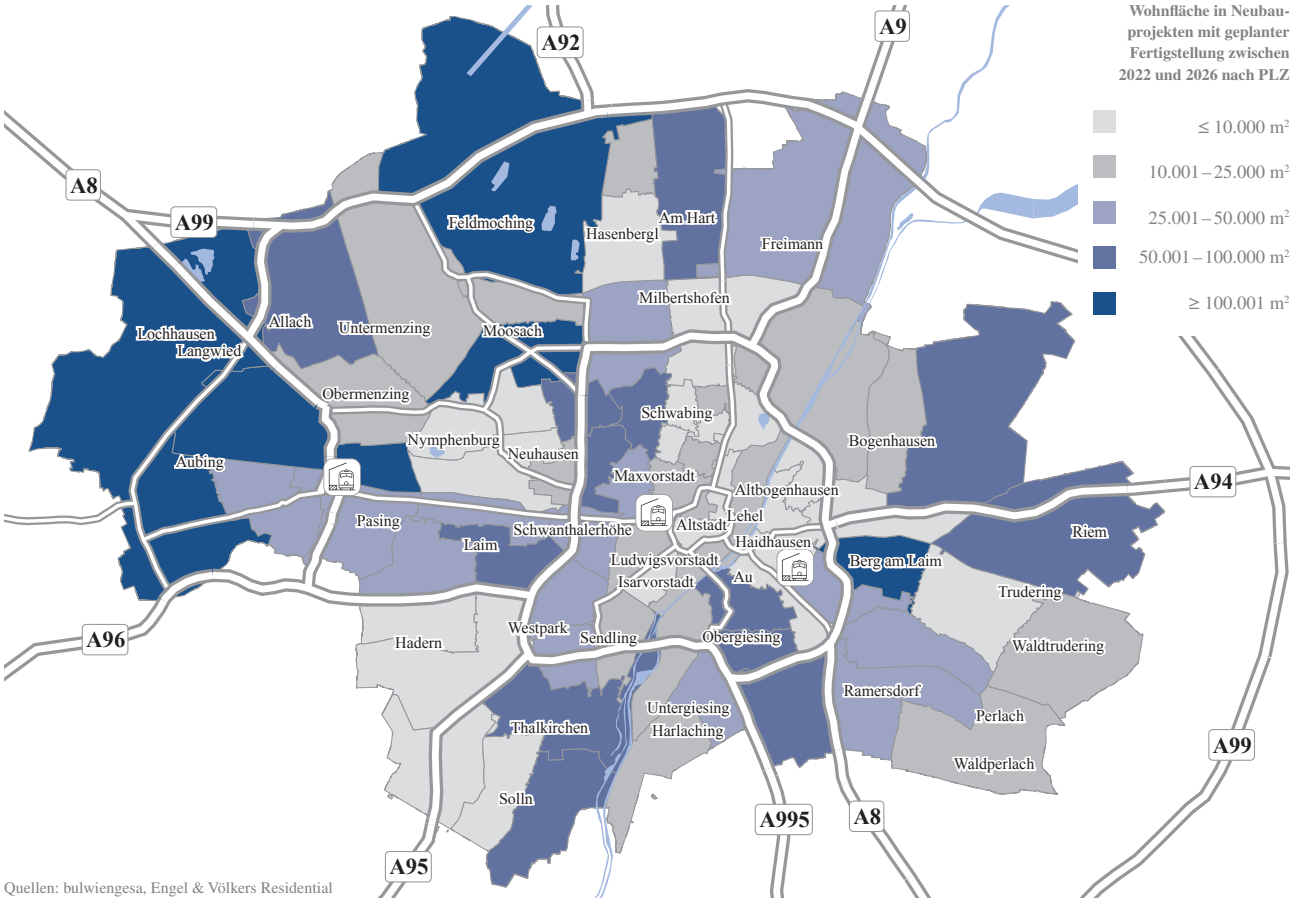
Im Gespräch mit Experten vor Ort

Silke Peschmann
Engel & Völkers Projektvertrieb
München

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in München aktuell?
Aktuell spürt der Münchner Immobilienmarkt die Auswirkungen der gestiegenen Baukosten. Diese werden maßgeblich durch die Probleme bei den Lieferketten und den Mangel an Fachkräften am Bau in Verbindung mit den deutlich gestiegenen Finanzierungskosten verursacht. Projektentwickler und Bauträger halten sich mit dem Start von Neubaumaßnahmen erkennbar zurück, was das Angebot am Münchner Markt weiter verknappt. In der Folge bleiben zumindest die Preise in den sehr guten und guten Lagen Münchens stabil, auch in aktuellen Krisenzeiten. In den mittleren bis einfachen Lagen deutet sich ein tendenzieller Preisdruck an, da sich hier trotz vorhandener Kaufbereitschaft in deutlicherem Maße der Anstieg der Hypothekenzinsen der letzten Monate auf die Käuferklientel auswirkt und eine Finanzierung mittlerweile häufiger nicht zustande kommt.

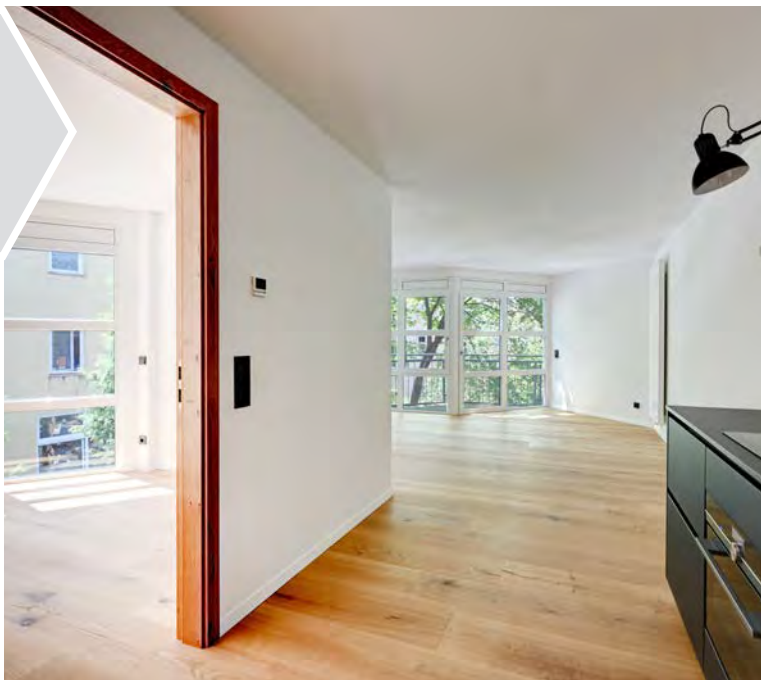
Welche Auswirkungen haben aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen auf den Münchner Markt?
Die weiterhin starke Grundnachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion München ist im Wesentlichen ungebremst. Sie ist verursacht und getragen von dem unverändert hohen Einkommens- und Vermögensniveau in Verbindung mit der stabilen wirtschaftlichen Stärke der Metropolregion München. Auch private Investierende aus dem Ausland sind weiter am Standort München auf der Suche nach Neubauprojekten in attraktiven Lagen. Dem gegenüber steht ein aktuell sich sogar verknappendes Angebot an Neubauten.

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Hochwertig saniertes Mehrfamilienhaus
Ortsteil Westend / Schwanthalerhöhe
Wohneinheiten: 37
Wohnungsgrößen: 38 – 104 m²; 1 – 4 Zimmer
Kaufpreise: 589.000 – 1.719.000 EUR



Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Lagen der Stadt?
Insgesamt ist zu beobachten, dass sich die Nachfrageseite selektiver orientiert. Weniger gute Mikrolagen mit eher durchschnittlichen Nutzungskonzepten geraten erstmals seit Jahren unter Absatz- und in der Folge unter leichten Preisdruck.

In den stadtnahen Bezirken ist weiterhin eine hohe Bautätigkeit in den westlichen Stadtteilen Allach/Untermenzing, Aubing, Neuaubing, Lochhausen und Pasing zu verzeichnen. Ungebremst ist ferner der Drang nach dem Wohnen im Grünen, von dem vorrangig das gut an das S-Bahn-Netz angeschlossene Münchner Umland bei vorhandener sozialer und wirtschaftlicher Infrastruktur profitiert.

Welche Objekte sind aktuell besonders gefragt?
Ein hoher Bedarf besteht weiterhin an größeren Wohnungen mit drei bis vier Zimmern für gut situierte Paare und kleine Familien in guten und sehr guten Stadtlagen. Darüber hinaus hält der Trend zum Home-Office weiterhin an, sodass bedarfsorientierte Neubauprojekte dieser Entwicklung in den vermarkteten Grundrissen zwischenzeitlich erkennbar Rechnung tragen.

Weiterhin gesucht sind die Top-Lagen Münchens, wobei Lagen wie Altstadt, Lehel, Alt-Bogenhausen und Schwabing aufgrund fehlender Nachverdichtungs- oder Aufstockungsflächen weiterhin kaum nennenswerte, den Markt entlastende klassische Neubaumaßnahmen aufweisen.

In den gut angebundenen Stadtrandlagen und im Münchner Umland ist weiterhin eine hohe Nachfrage nach Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern zu verzeichnen.

Wie wird sich der Neubaumarkt Münchens in Zukunft weiterentwickeln?
Die Verkaufszyklen verlängern sich aktuell spürbar. Die Zinsentwicklung sorgt für eine zumindest temporär rückläufige Nachfragetendenz, auch am Standort München. Durch eine weiter anhaltende hohe Inflation kann sich in den kommenden Monaten ein neuer Sonderfaktor für die Nachfrage nach „Betongold“ als sichere Anlageform für privates Vermögen am Standort München ergeben.

Neubauwohnungen in München 2022

2,8
Ø-Zimmerzahl

85,4 m²
Ø-Wohnfläche

35,7 Wochen
Ø-Inseratslaufzeit

85,6 %
mit Balkon/Terrasse

93,0 %
mit Parkmöglichkeit

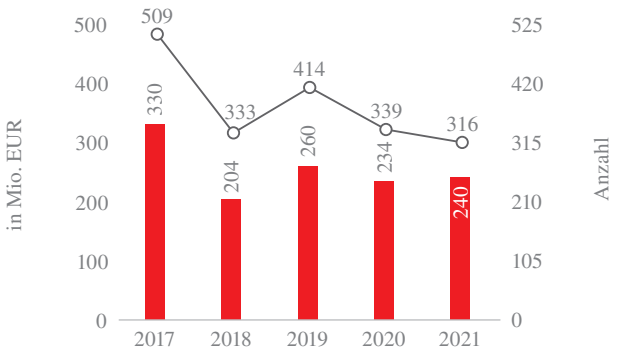
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

STUTTGART

603.713	27.910 EUR	0,5 %	31,2 %	16,97 EUR/m²
Bevölkerung – 1,3 % (zu 2016)	Kaufkraft pro Kopf 111,9 (Kaufkraftindex)	Leerstandsquote 12,2 (Leerstandsindex)	Wohneigentumsquote 71,4 (Index)	Angebotsmiete Neubau – 3,0 % (zu 1. Hj. 2021)

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

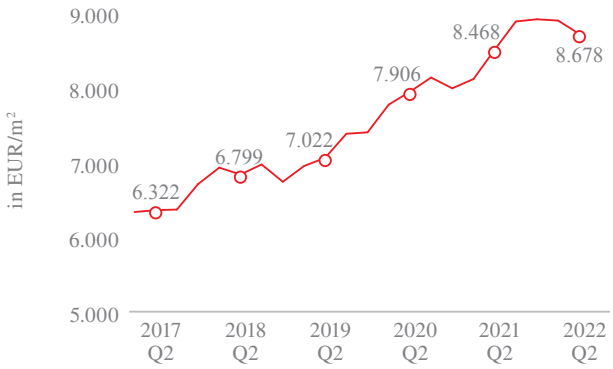
Neubautransaktionen ETW



Transaktionsvolumen — Transaktionsanzahl

Quellen: Gutachterausschuss Stuttgart, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



Angebotspreis (Neubau)

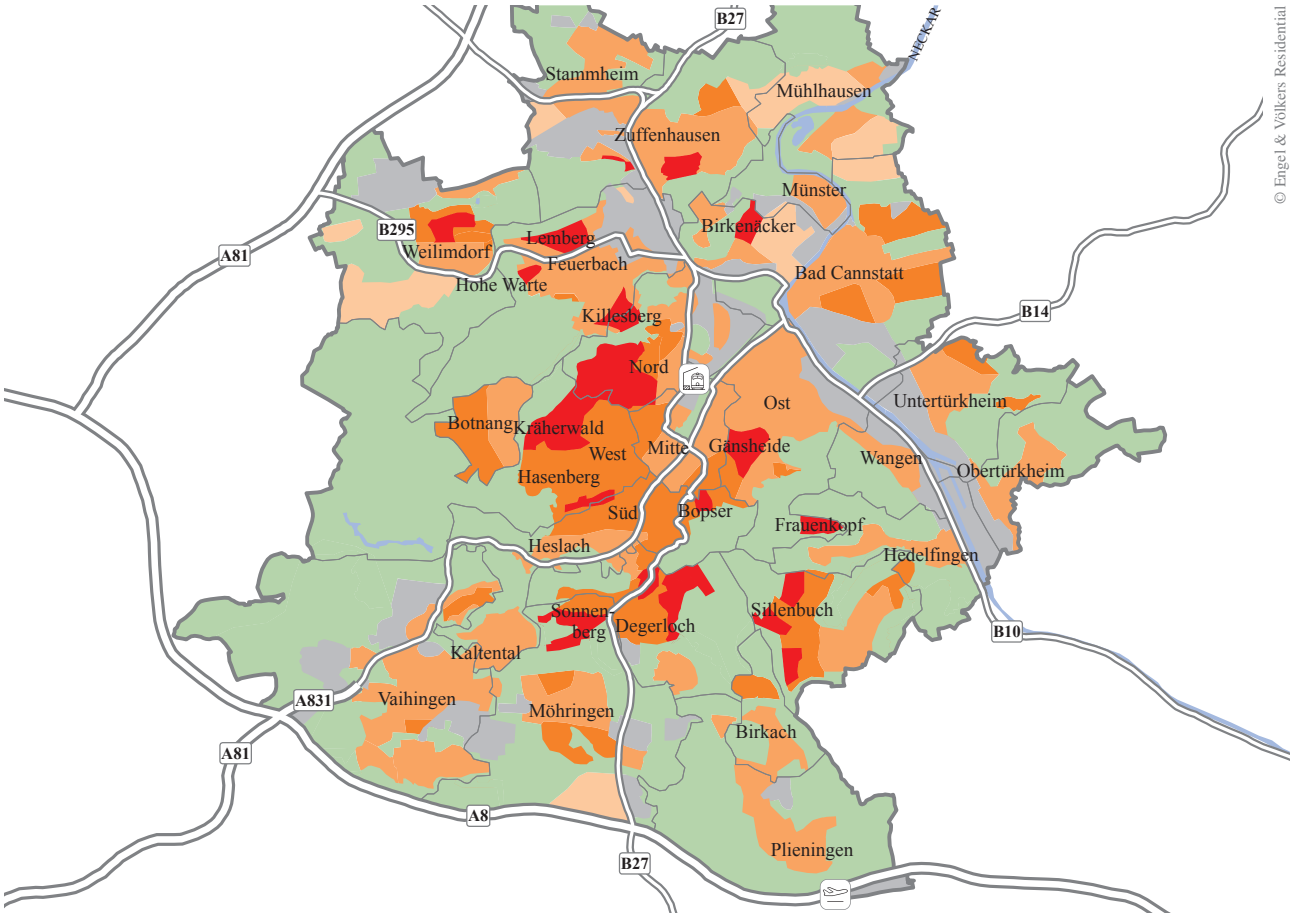
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2021 in EUR/m² (zu 2020)
Vaihingen	59	8.220 (+ 12,4 %)
West	50	9.346 (+ 3,7 %)
Zuffenhausen	47	7.680 (+ 7,5 %)
Nord	30	11.472 (+ 17,4 %)
Bad Cannstatt	24	8.660 (+ 6,4 %)
Ost	23	8.797 (– 2,9 %)
Feuerbach	18	8.416 (+ 10,9 %)
Degerloch	17	9.096 (+ 0,2 %)
Plieningen	15	6.517 (–)
Sillenbuch	14	9.384 (+ 5,9 %)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



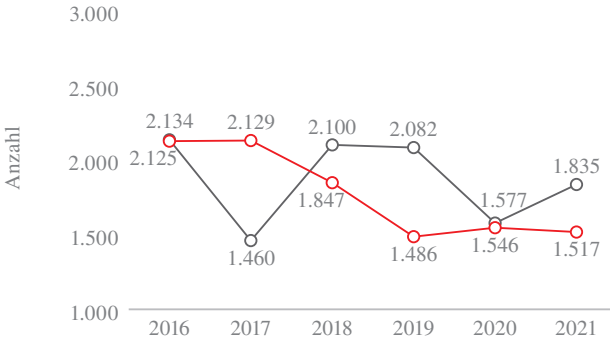
Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage | Gewerbefläche | Gewässer | Grünfläche

Marktdaten für Wohnungen im Projektvertrieb

	2020	2021	2022	Prognose
Preis EUR/m²	5.900 – 15.000	7.800 – 16.000	9.500 – 20.000	↗
	5.900 – 10.000	6.500 – 12.000	7.500 – 10.500	↗
	5.200 – 9.000	5.800 – 9.000	7.000 – 10.000	↗
	4.500 – 6.000	5.500 – 7.500	6.500 – 8.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

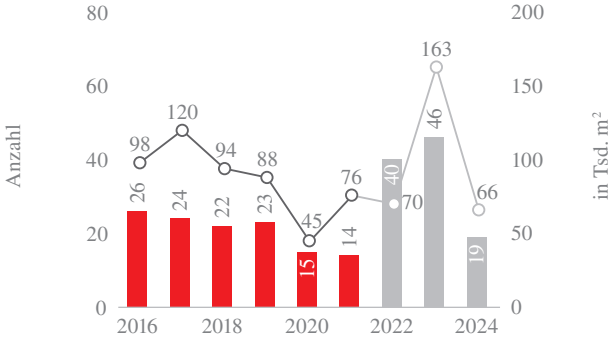
Bautätigkeit



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: 20.05.2022

Im Gespräch mit Experten vor Ort

Stephan-Andreas Philipp & Isabel Eppler
Engel & Völkers Projektvertrieb Stuttgart

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Stuttgart aktuell?

Die Anzahl an Neubauprojekten in Stuttgart ist zuletzt tendenziell leicht gesunken. Durch sehr lange Wartezeiten für Baugenehmigungen und steigende Baukosten sowie den immer noch starken Mangel an Bauland ist die Marktlage für Neubauprojekte angespannt. Die Nachfrage vor allem in den Halbhöhenlagen der Stadt ist weiterhin hoch, weshalb Einstiegspreise in den gefragten Lagen bei 9.500 EUR/m² liegen. Der Nachfrageüberhang im mittleren Preissegment verschiebt sich nach wie vor in die Randlagen Stuttgarts mit guter Infrastruktur und Anbindung. Durch die Volatilität des Marktes ist die Nachfrage insgesamt tendenziell sinkend und der aktive Verkäufermarkt könnte sich langsam zu einem Käufermarkt entwickeln. Surreale Höchstpreise sind daher nicht mehr zu erzielen und das Angebot beginnt langsam in einigen Teilen der Stadt zu steigen. Die Kunden haben zunehmend wieder Bedenkzeit für ihre Kaufentscheidungen.

Welche Auswirkungen haben aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen auf den Stuttgarter Markt?

Die wirtschaftliche Entwicklung führt zu einer gewissen Verunsicherung auf dem Markt. Durch den plötzlichen Zinsanstieg stagniert die Nachfrage. Immobilien werden jedoch weiterhin als sicheres Investment wahrgenommen, wodurch die Nachfrage auch in volatilen Zeiten vorhanden ist. In beliebten Stadtgebieten ist eine höhere Menge an Eigenkapital erforderlich. Da die Zinsen steigen, die Immobilienpreise jedoch bisher weiterhin tendenziell steigend bis gleichbleibend sind, haben es Kunden, die auf eine Finanzierung angewiesen sind, im Moment schwer.

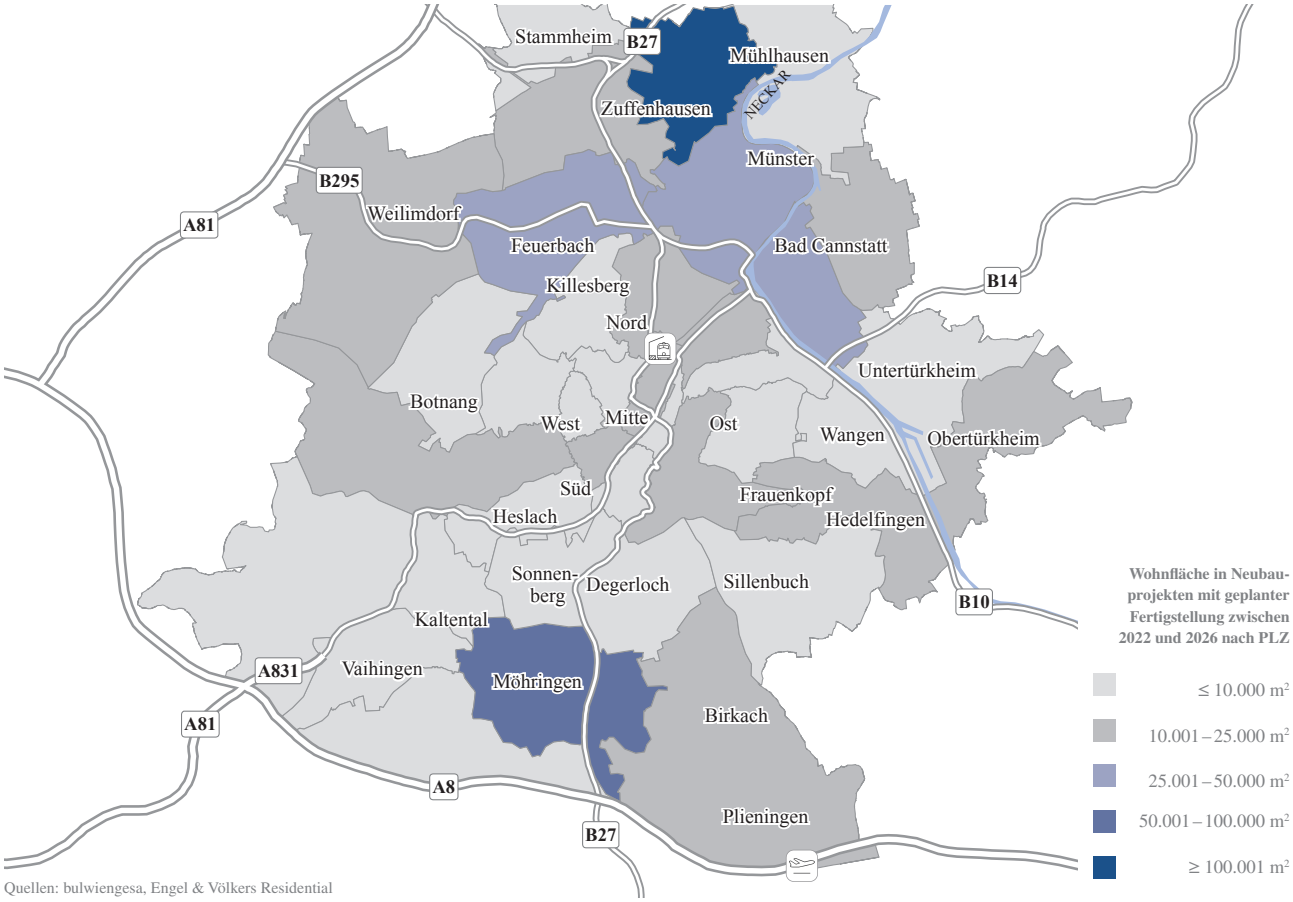
Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Lagen der Stadt?

Nach wie vor konzentriert sich die Nachfrage in Stuttgart auf die Halbhöhenlagen der Stadt. Der Mangel an Angeboten und das hohe Preisniveau verschieben die Nachfrage aber weiterhin auf die Randlagen Stuttgarts. So erlebt beispielsweise Bad Cannstatt eine große Nachfrage durch seine Nähe zur Stadt und die gute Anbindung. Zu den begehrten Wohnstandorten zählen zum Beispiel das Heusteig- und Lehenviertel im Stuttgarter Süden. Aber auch die „klassischen" Gebiete wie z. B. der Stuttgarter Westen und Süden bleiben sehr beliebt. Klassische Altbauten und Hinterhofquartiere in fußläufiger Nähe zur Haupteinkaufsmeile Königstraße machen diese Lagen für junge Kaufende und Mietende sowie für „Best Ager" attraktiv. Bei Familien besonders beliebt sind die ruhigen Halbhöhen- und Aussichtslagen am Killesberg, in Degerloch, auf der Gänsheide und am Bopser mit dem großen Bestand an Villen und Einfamilienhäusern. Im Norden der Stadt zeigten sich zuletzt unterschiedliche Entwicklungen. Im Stadtteil Feuerbach sind beispielsweise 10,3 % Preissteigerung zum Vorjahr bei Neubauprojekten zu verzeichnen, während hingegen in Weilimdorf ein Preiseinbruch um 0,1 % eingetreten ist.

Welche Objekte sind aktuell besonders gefragt?

Vor allem der Wunsch nach dem Wohnen im Grünen steigt – nicht erst seit der Coronapandemie. So ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit Garten und

Geplante Wohnprojekte nach Wohnfläche



Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

familiengerechten großflächigen Wohnungen mit Balkon oder Terrasse sehr groß. Der energetische Zustand der Immobilie ist weiterhin ein entscheidender Faktor für viele Kaufinteressierte. Außerdem besteht eine große Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen sowie Kapitalanlagen mit guter Rendite.

Wie wird sich der Neubaumarkt Stuttgarts in Zukunft weiterentwickeln?

Der Immobilienmarkt wird weiterhin eine Konstante im Bereich Investment darstellen. Es ist kein starker Einbruch zu erwarten, lediglich ehemalige überhöhte Höchstpreise werden künftig nicht mehr erzielbar sein. Durch die Inflation könnten wir einen Rückgang der verkaufswilligen Eigentümer erfahren. Zudem wird mit steigenden Zinsen der Immobilienkauf vor allem für Kunden mit wenig Eigenkapital zunehmend schwieriger, weshalb die Nachfrage tendenziell abnehmen könnte. Eine Abwärtsbewegung der Immobilienpreise ist aufgrund steigender Auflagen und Baukosten jedoch unwahrscheinlich, daher könnte sich die Nachfrage noch stärker auf die Randlagen Stuttgarts konzentrieren.

Neubauwohnungen in Stuttgart 2022

3,2
Ø-Zimmerzahl

95,5 m²
Ø-Wohnfläche

31,5 Wochen
Ø-Inseratslaufzeit

85,7 %
mit Balkon/Terrasse

91,2 %
mit Parkmöglichkeit

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Wachstumsregion Stuttgarter Umland

Anton Wenz
Engel & Völkers Projektvertrieb
Stuttgart-Umland

Neubauwohnungen im Stuttgarter Umland 2022

3,1
Ø-Zimmerzahl

85,2 m²
Ø-Wohnfläche

24,7 Wochen
Ø-Inseratslaufzeit

80,7 %
mit Balkon/Terrasse

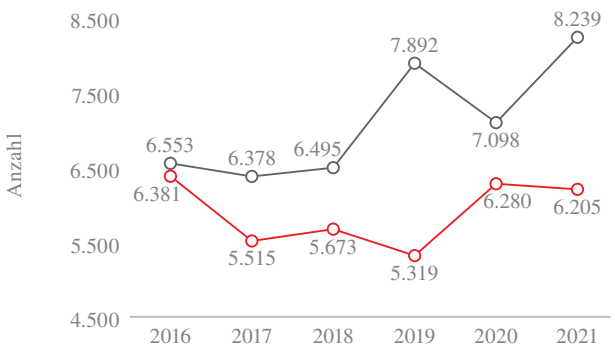
81,0 %
mit Parkmöglichkeit

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte im Umland Stuttgarts aktuell?
Die stark gestiegenen Bauzinsen haben sehr viel Verunsicherung in den Markt gebracht, sowohl auf Seite der Verkauf- als auch Kaufenden. Bisher ist der Markt stabil und es gibt kaum Preisschwankungen nach oben und unten. Entscheidend sind qualitativ gute Immobilien in guten bis sehr guten Lagen. In Einzelfällen sind in mittleren Lagen sogar Preissenkungen zu vernehmen. Die meisten Bauträger sind davon überzeugt, dass die Nachfrage ab Herbst wieder zunehmen wird. Deshalb werden bei größeren Wohnprojekten die Vertriebsstarts zum Teil in das vierte Quartal oder sogar ins nächste Jahr verschoben. Wer schon seit dem Frühjahr in der Vermarktung ist, bietet die Immobilien weiterhin zum Verkauf an.

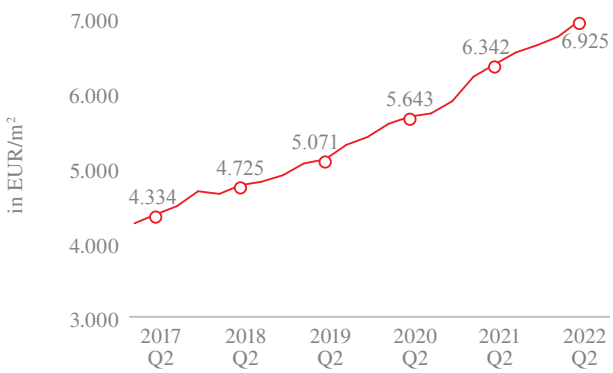
Welche Auswirkungen haben aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen auf den Markt im Umland Stuttgarts?
Nachdem die Nachfrage trotz oder gerade wegen der Pandemie von Monat zu Monat immer stärker zunahm, sehen wir derzeit eine gegenläufige Bewegung. Insbesondere junge Menschen mit eher wenig Eigenkapital können sich gefühlt von einem auf den anderen Tag keine Immobilie mehr leisten. Somit ist die Nachfrage insbesondere nach 3-Zimmer-Wohnungen spürbar gesunken. Auch Kapitalanlegende halten sich derzeit zurück und warten die weitere Entwicklung ab. Hingegen investieren Eigennutzer mit einem hohen Eigenkapitalanteil nach wie vor gern in die eigenen vier Wände. Hier spielen

Bautätigkeit*



fertiggestellte Wohnungen — genehmigte Wohnungen
* An Stuttgart angrenzende Landkreise
Quellen: empirica regio, Destatis, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau*



Angebotspreis (Neubau) — * wichtigste Gemeinden aggregiert
Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Gemeinden	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2021 in EUR/m² (Δ 2020)
Ludwigsburg	137	6.702 (+5,1 %)
Leonberg	130	6.257 (+5,2 %)
Sindelfingen	85	6.477 (+8,8 %)
Böblingen	72	6.076 (+8,8 %)
Korntal-Münchingen	71	6.714 (+9,4 %)
Herrenberg	42	5.581 (+15,2 %)
Filderstadt	41	5.967 (+13,7 %)
Remseck am Neckar	39	6.251 (+19,3 %)
Leinfelden-Echterdingen	38	6.485 (+14,1 %)
Ditzingen	25	6.001 (–)
Kornwestheim	21	6.371 (+8,7 %)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

jedoch die Lage und die individuelle Grundrissgestaltung eine wichtigere Rolle als noch vor einem Jahr. Bei Neubauprojekten stellen sich die Bauträger auf längere Vermarktungszeiten ein.

Welche Objekte sind aktuell besonders gefragt?

Die Pandemie hat vielen Menschen aufgezeigt, wie wichtig ein eigenes Zuhause ist. Die Wohnbedürfnisse haben sich dahingehend verändert, dass ein zusätzliches, abgeschlossenes Zimmer für das Home-Office an Wichtigkeit zugelegt hat. Das dritte oder sogar vierte Zimmer ist fast schon zu einem Muss geworden. Eigentumswohnungen ab vier Zimmern und 100 m² mit Garten bzw. Aufzug, Reihenhäuser und Doppelhaushälften aller Art werden gesucht. Zentrumsnahe und ruhige Lagen sowie Projekte in gewachsenen Gebieten werden bevorzugt.

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

Die großen Kaufpreiszunahmen der letzten zehn Jahren werden wohl vorerst der Vergangenheit angehören. Sollten die Bauzinsen auf dem jetzigen Niveau bleiben oder nur noch leicht steigen, sehen wir einen stabilen Markt ohne große Wertzunahmen. Im beliebten Umland von Stuttgart werden Häuser aller Art weiterhin begehrt sein, das Angebot dürfte sich hier kaum erhöhen. Kleinere Wohnungen in ländlichen Regionen könnten sogar einen leichten Preisrückgang erfahren. Wenn das Angebot an Neubauprojekten abnehmen sollte, weil den Bauträgern die Marktlage aktuell zu unsicher erscheint und somit weniger gebaut wird, dann werden wir ein Nachziehen der Kaufpreise bei Bestandsimmobilien sowie steigende Mieten vernehmen können. Dies wiederum könnte ein interessantes Indiz für Kapitalanlegende sein, wieder mehr in Immobilien zu investieren. Bei einer nachhaltig hohen Inflation und Unsicherheiten auf dem Aktienmarkt ist für viele Anlegende die Immobilie ein sicherer Hafen.

Projekt: Kanal 8
Mehrfamilienhaus in Gärtringen
Wohneinheiten: 6
Kaufpreise: 519 .000 – 729.000 EUR

IM FOKUS

Wachstumsregion Thüringen

André Dufft
Engel & Völkers Projektvertrieb
Thüringen

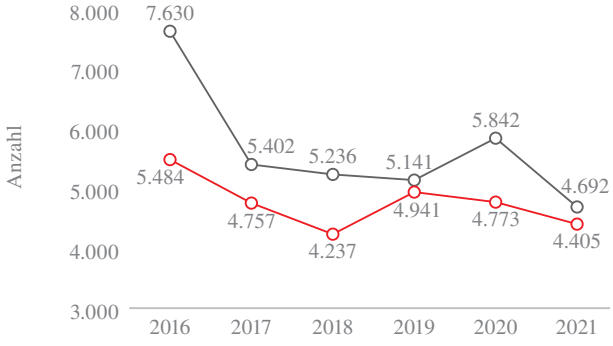
Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Thüringen aktuell?

Der Zuzug von Einwohnern in die größeren Ballungsgebiete Thüringens bleibt auf hohem Niveau. Der daraus resultierende Wohnungsbedarf wird durch große Bauprojekte mit vielen Wohneinheiten realisiert. Bei städtebaulichen Planungen wird daher besonders auf mehrgeschossigen Wohnungsbau Wert gelegt.

Welche Auswirkungen haben aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen auf den Thüringer Markt?

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation und gestiegener Zinsen warten Kleinanleger und Eigennutzer aktuell ab. Jedoch wird die Immobilie immer noch als sicherer Hafen für das Kapital angesehen, sodass von einer zeitnahen Rückkehr zum Kauf der eigenen vier Wände auszugehen ist. Bei Kapitalanlegenden ist jedoch weiterhin eine hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit Sonderabschreibungen (Denkmal-AfA) zu verzeichnen.

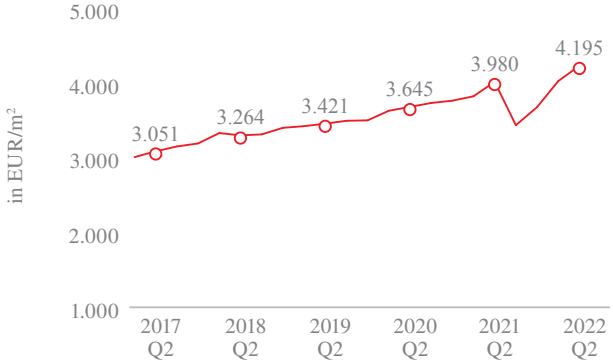
Bautätigkeit



fertiggestellte 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

Angebotspreise ETW Neubau

Kreisfreie Städte/Landkreise	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Ø-Angebotspreis 2021 in EUR/m² (Δ 2020)
Erfurt	94	4.011 (+10,6 %)
Gotha	65	2.849 (+1,2 %)
Jena	52	4.210 (+0,8 %)
Weimar	35	4.002 (+13,8 %)
Ilm-Kreis	25	2.949 (–2,8 %)
Schmalkalden-Meiningen	20	3.000 (–)
Gera	18	2.994 (–3,5 %)
Eichsfeld	13	3.712 (–)
Wartburgkreis	12	2.443 (+11,5 %)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Projekt: CHRONICLE
Erfurt-Zentrum
Wohneinheiten: 120
Zimmerzahl: 1 – 3
Wohnflächen: 38 – 98 m²
Kaufpreise: 4.600 – 5.800 EUR/m²

Gibt es besondere Entwicklungen in einzelnen Städten?
Besonders die Stadtzentren von Erfurt, Weimar und Jena sind beliebt und erfahren die größte Nachfrage. Familien ziehen aufgrund der Baupreise und der wenigen Möglichkeiten in der Stadt vermehrt ins Umland, um sich den Traum vom Eigenheim erfüllen zu können. Zudem sind in den mittelgroßen Städten Thüringens individuelle Neubauprojekte mit besonderem Charme sehr gefragt.

Neubauwohnungen in Thüringen 2022

3,0
Ø-Zimmerzahl

91,1 m²
Ø-Wohnfläche

19,4 Wochen
Ø-Inseratslaufzeit

92,9 %
mit Balkon/Terrasse

89,8 %
mit Parkmöglichkeit

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Welche Objekte sind aktuell besonders gefragt?
Derzeit erfahren eher kleinere Wohneinheiten eine große Nachfrage von Kapitalanlegenden. Für die Eigennutzung sind jedoch weiterhin eher große Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern gefragt. Eine Top-Ausstattung mit allen Annehmlichkeiten modernen Wohnens steht ganz oben auf der Prioritätenliste. Dazu zählen Balkon, Aufzug, Smart-Home-Features und ein zweites Bad, aber auch Energieeffizienz und moderne Architektur. Vermehrt nachgefragt werden Wohnimmobilien mit langfristiger Nachhaltigkeit als auch besondere Wohnkonzepte für studentisches und altersgerechtes Wohnen.

Wie wird sich der Neubaumarkt Thüringens in Zukunft weiterentwickeln?
Der Stellenwert der eigenen vier Wände ist ungebrochen hoch. Der Wunsch und die Nachfrage, eine eigene Immobilie zu erwerben, sind noch deutlich über dem Angebot. Bei einer Stabilisierung der Baupreise und einer langfristigen Planbarkeit der Bauzinsen wird die Kaufentscheidung zum Erwerb von Eigentum zudem wieder beliebter. Unser Fazit: Der Wille, Wohneigentum zu erwerben, ist enorm!

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

GLOSSAR

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 31.12.2020).

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 2022 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.

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 2021.

Preise nach Lagen:
Die Kaufpreisspannen für Neubauwohnungen sind nach Einschätzung von Engel & Völkers Residential in EUR/m² ausgewiesen. Der Prognosepfeil gibt die Einschätzung des jeweils betrachteten Markts für das zweite Halbjahr 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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

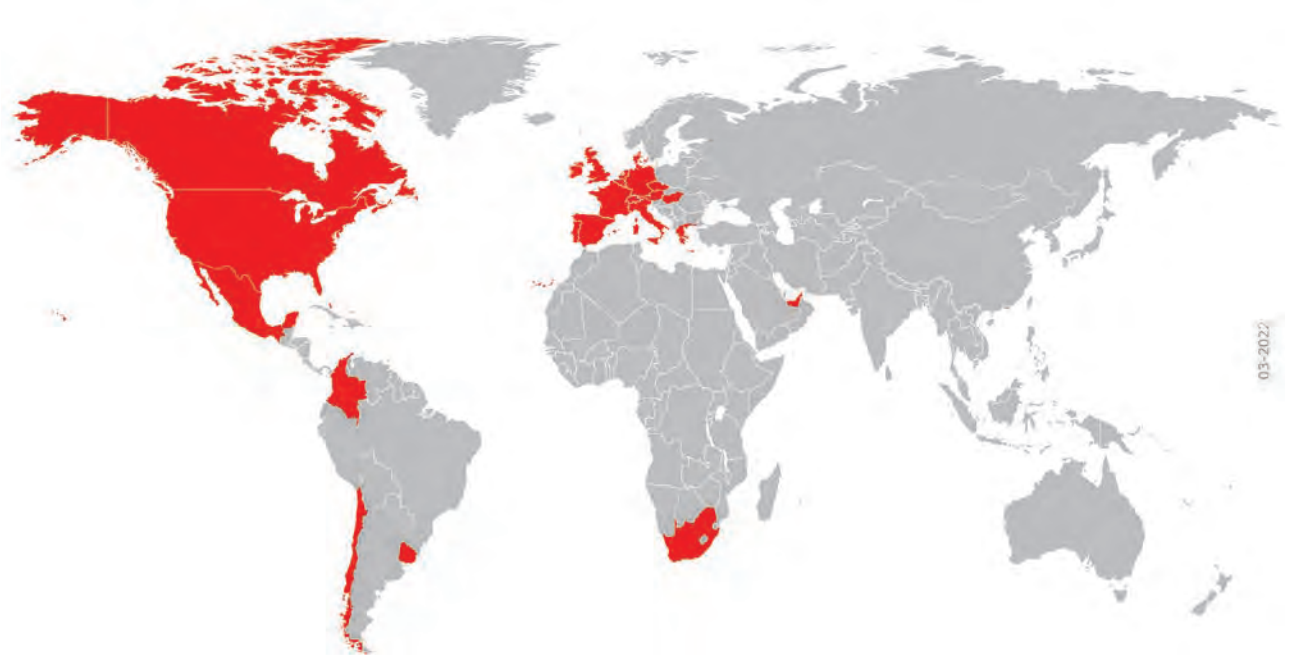
Im Rahmen unserer Corporate Social Responsibility haben wir im Jahr 2008 den Charity e.V. ins Leben gerufen und möchten Kindern in Westafrika mit unserem Grundschulprojekt den Weg in eine lebenswerte Zukunft ebnen. Mehr Informationen unter www.engelvoelkers.com/charity.

GG

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
Großbritannien
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. Eng.
Laura Pohl
Gebietsleiterin
Laura.Pohl@engelvoelkers.com
Telefon +49-(0)40-36 13 13 98

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
Senior Research Analyst
Lukas.Trautmann@engelvoelkers.com
Telefon +49-(0)40-36 13 13 96

Impressum

Herausgeber
Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Geschäftsführung
John Philipp Niemann, Sven Odia, Till-Fabian Zalewski

Research
Lukas Trautmann, Thomas Hansen

Satz
TSA&B Werbeagentur GmbH, Hamburg

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

Visualisierung Titelbild
Alt/Shift

Druck
TERRITORY CTR GmbH
Eiserstraße 10
33415 Verl

Hamburg, August 2022
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: August 2022.

www.engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERS
DEVELOPMENT SERVICES