



Marktbericht Top-7-Städte Deutschland · 2020

Projektvertrieb



ENGEL & VÖLKERS
DEVELOPMENT SERVICES

Inhaltsverzeichnis



6

Marktentwicklung



8-9

Fachthemen

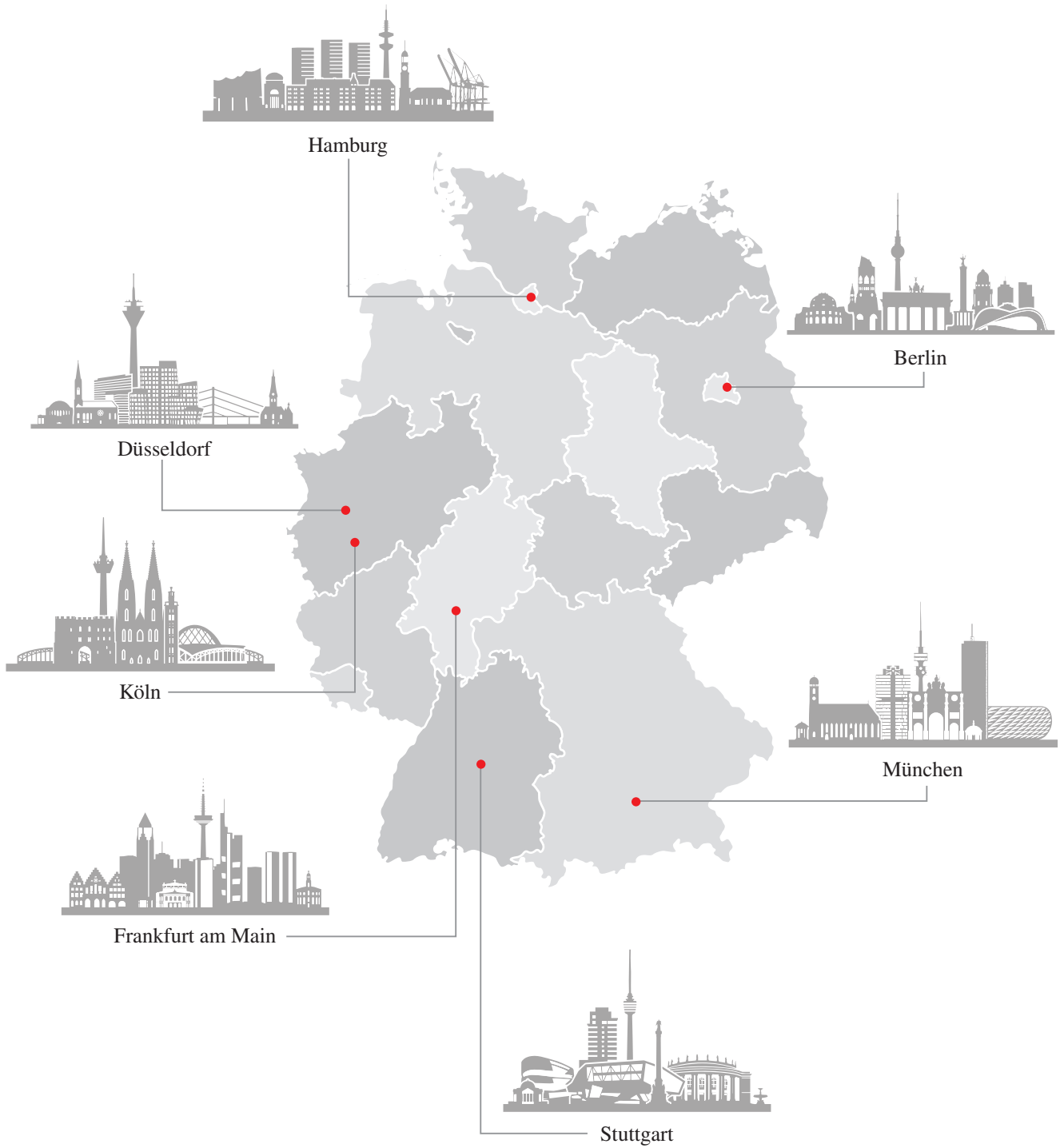


10-37

Die Top-7-Städte
im Detail

6	Marktentwicklung Projektvertrieb	38	Wachstumsregion Stuttgarter Umland	47	Unsere Projekt- vertrieb-Standorte in Deutschland
8	Mietpreisbremse	40	Wachstumsregion Thüringen	48	Engel & Völkers - eine starke Marke
9	Neubau als Kapitalanlage	42	Engel & Völkers Development Services	49	Unser weltweites Engel & Völkers Netzwerk
10	Die Top-7-Städte im Detail	46	Glossar - Rundum gut informiert	50	Impressum

Eine Analyse der Top-7-Städte





EDITORIAL

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Wohnraumnachfrage in Deutschlands Metropolen ist ungebrochen hoch. Daher werden Neubauprojekte dringend benötigt. Für Käufer bieten die entstehenden Objekte eine einzigartige Gelegenheit, eine moderne Neubauwohnung zu erwerben. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit hohem Wertsteigerungspotenzial – viele Menschen sind bereit, hohe Preise für topausgestattete Neubau-Immobilien zu zahlen.

In unserem ersten Projektvertrieb-Marktbericht analysieren wir den Neubaumarkt in den Top-7-Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart). Sie erhalten wertvolle Informationen über Preisentwicklungen, Bautätigkeit und Neubaulagen. Zu jeder Stadt haben wir außerdem ein ausführliches Interview mit einem unserer Experten vor Ort geführt, in dem Entwicklungen und Trends genauer betrachtet werden. Ein besonderes Augenmerk legen wir aktuell darauf, zu betrachten, wie sich der Markt in Corona-Zeiten entwickelt und welche Auswirkungen die Pandemie haben könnte.

Projektentwickler stehen täglich vor der Herausforderung, Nachfragetrends und Entwicklungen zu erkennen, um die richtigen Objekte am richtigen Ort errichten zu lassen. Nutzen Sie unseren Marktbericht als Unterstützung und profitieren Sie von unserer Expertise im Netzwerk. Unsere Projektvertrieb-Experten vor Ort unterstützen Sie gerne.

Ihr

Kai Enders
Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG

Wohnraummangel treibt die Projektentwicklung an

Die Metropolen Deutschlands wachsen und damit auch der Bedarf an neuem Wohnraum. Eine Vielzahl an Arbeitgebern und eine hohe Lebensqualität ziehen immer mehr Menschen in die größten Städte des Landes. Dadurch stieg die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum zuletzt deutlich. Neubau- und Sanierungsprojekte schaffen diese dringend benötigte Entlastung. Engel & Völkers analysiert in diesem Bericht den Markt für Projektvertrieb in Deutschland, insbesondere in den stark nachgefragten Top-7-Städten: Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Stuttgart.

Alle Wachstumsregionen des Landes müssen neuen Wohnraum schaffen, um der Nachfrage entgegenzutreten. Dafür ist es notwendig, dass neue Flächen als Bauland ausgewiesen, Innenstädte nachverdichtet, Konversionsflächen umgenutzt oder alte Objekte kernsaniert werden. Innerhalb der Städte gibt es jedoch meist eine Flächenknappheit, wodurch die Möglichkeiten für Projektentwicklungen begrenzt sind. Häufig entstehen daher ganze neue Stadtviertel im Rahmen großer Stadtentwicklungsprojekte, durch die für tausende neue Bewohner Wohnraum entsteht. Aktuell werden in den A-Städten insgesamt jährlich etwa 62.800 neue Wohnungen benötigt, 2019 wurden jedoch nur rund 60.000 genehmigt und sogar nur 47.000 fertiggestellt. Die Zahl der Fertigstellungen in Deutschland steigt seit 2009 kontinuierlich, ist jedoch bei weitem noch nicht ausreichend. Der daraus resultierende Nachfrageüberhang schlägt sich deutlich in der Preisentwicklung nieder. Der Preis für eine Neubauwohnung in den Top-7-Städten lag Anfang 2015 noch bei durchschnittlich 4.801 EUR/m². Fünf Jahre später liegt er nun bei 7.565 EUR/m² – eine Steigerung von rund 58 Prozent. In der gesamten Bundesrepublik lag die Steigerung im gleichen Zeitraum nur bei 36 Prozent und der Durchschnittspreis mit 4.657 EUR/m² auf einem sehr viel niedrigeren Niveau. Solange der Zuzug in die Metropolen anhält und die Bautätigkeit nicht stark zunimmt, wird sich diese Entwicklung voraussichtlich weiter fortsetzen. Auch in vielen anderen Städten, die durch steigenden Wohnraumbedarf geprägt sind, ist von stabilen oder leicht steigenden Preisen im Projektvertrieb auszugehen.

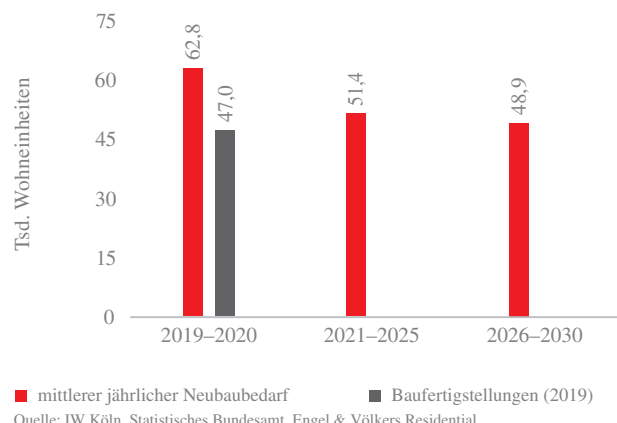
Regionale Unterschiede

Noch stärker als bei den Bestandsimmobilien sind die regionalen Unterschiede im Projektvertrieb. Der größte Faktor ist sicherlich die Nachfrage, ohne die kein Potenzial für Neubau gegeben ist. Einige ganz besondere Projekte schaffen es auch, Nachfrage zu generieren, die vorher nicht am Standort zu spüren war. Generell konzentriert sich die Projektentwicklung auf Regionen, die durch Wachstum und geringen Leerstand geprägt sind. Durch das hohe Preisniveau in den Metropolen verschiebt sich die Nachfrage auch zunehmend ins Umland, wo auch die Flächenverfügbarkeit gegeben ist. In Stuttgart ist dies besonders zu spüren, weshalb wir das beliebte Stuttgarter Umland in diesem Bericht als Fokusregion gesondert betrachten. Darüber hinaus gibt es Gebiete außerhalb der Metropolregionen, die sich im Strukturwandel befinden oder von alter Bausubstanz gekennzeichnet sind. Auch hier können sich lukrative Möglichkeiten ergeben, wenn die Wohnraumnachfrage wieder ansteigt. Beispiele für eine solche Entwicklung gibt es im Bundesland Thüringen, das wir als weitere Fokusregion betrachten.

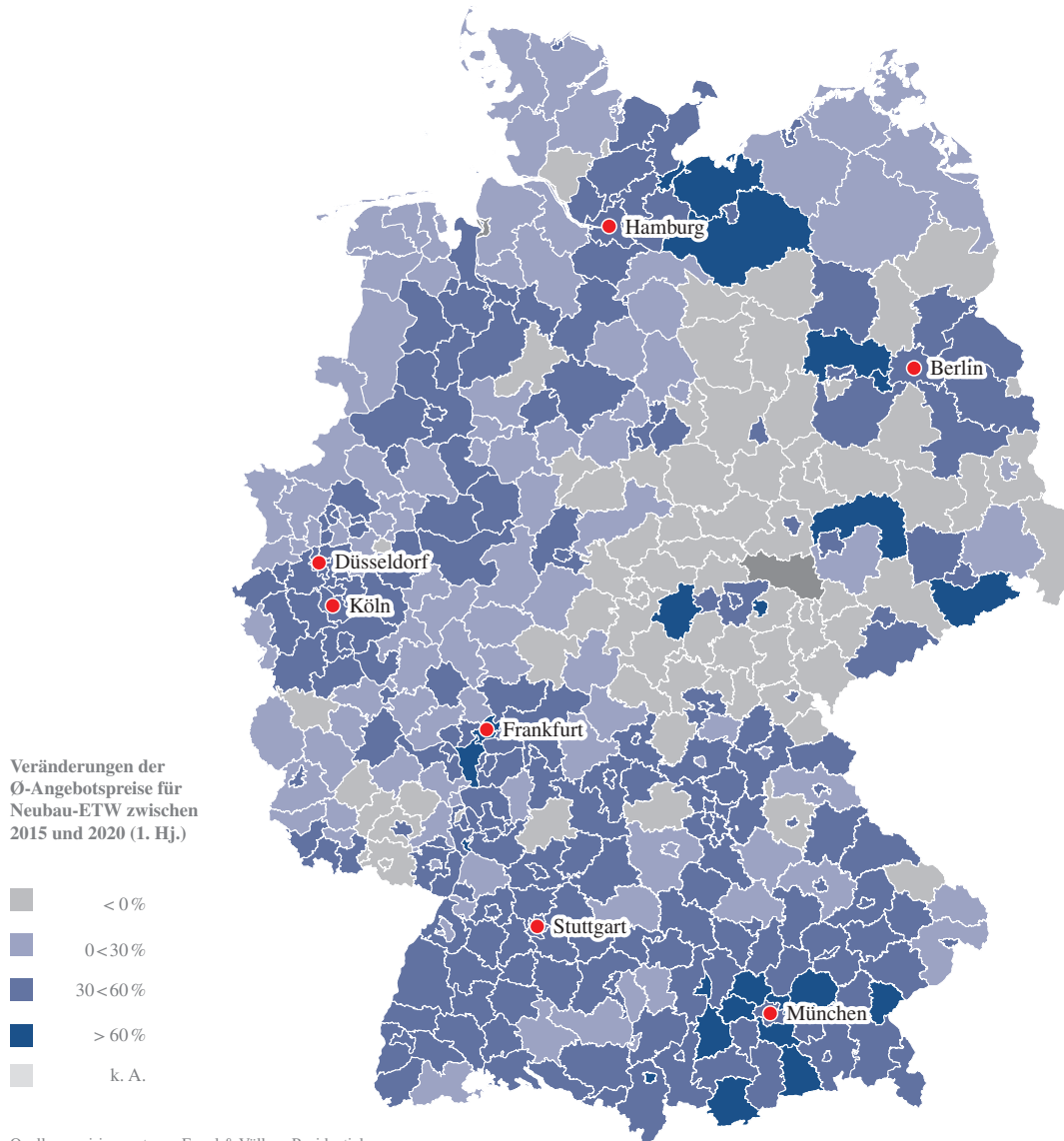
Wohnbautrends

Die qualitativen Anforderungen von Käufern und Mietern an Neubauwohnungen verändern sich stetig. Dies stellt die Projektentwickler vor die Herausforderung, immer

Neubaubedarf in A-Städten bis 2030



Veränderungen der Ø-Angebotspreise für Neubau-ETW



wieder neue Trends zu erkennen und diese in Wohnprojekten umzusetzen. Je mehr die Wohnungen dem aktuellen Bedarf entsprechen, desto höhere Preise können erzielt werden. So steigt beispielsweise die Nachfrage in vielen Städten nach kleinen Single- oder Studentenwohnungen deutlich – Projektentwickler reagieren darauf mit dem Konzept moderner Micro-Apartments mit zusätzlichen Serviceangeboten. Während dieses Konzept vor allem im Innenstadtbereich gefragt ist, sind es in Stadtrandlagen eher familiengerechte Wohnungen. Gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr oder auch die Energieeffizienz werden zunehmend wichtigere Faktoren. E-Ladestationen könnten bald sogar gesetzlich vorgeschrieben werden. Im Luxusbereich sind helle Wohnungen mit Blick über die Stadt besonders gefragt. Auch hier gibt es einen Trend zu Zusatzleistungen wie einem Concierge-Service. Darüber hinaus entstehen in den Metropolen

moderne Mixed-Use-Konzepte, die Wohnraum mit Büro, Restaurants und Hotels in einem Gebäude verbinden.

Bedingt durch die Folgen der Corona-Pandemie wird es voraussichtlich in den kommenden Jahren zu einigen Verzögerungen bei Baufertigstellungen kommen. Mit Projektabbrüchen rechnen die Entwickler jedoch nicht. In den A-Städten sind laut Angaben des unabhängigen Analyseunternehmens bulwiengesa bis 2024 ursprünglich Wohnprojekte mit einer Fläche von rund 9,7 Millionen Quadratmetern geplant gewesen. Davon könnten rund 2,4 Millionen Quadratmeter erst später fertiggestellt werden. Auf die Preise im Projektvertrieb wird die Corona-Krise jedoch voraussichtlich keinen großen Einfluss nehmen, da sich auf der Nachfrageseite wenig verändert. Verzögerungen beim Neubau könnten den Nachfragedruck und damit die Preisentwicklung sogar noch fördern.

Mietpreisbremse

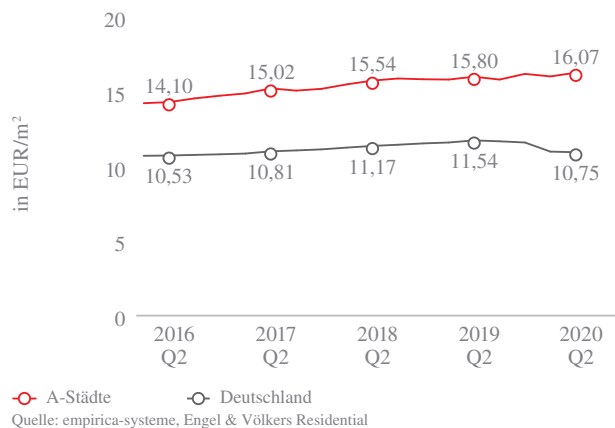
Bestandsmieten werden immer häufiger gebremst oder sogar gedeckelt. Dies hat einige Auswirkungen auf den Markt der Neubauwohnungen.

Seit 2015 gilt in vielen Orten Deutschlands die Mietpreisbremse. Sie ist ein politisches Instrument, das davor schützen soll, dass die Mieten unkontrolliert stark ansteigen. Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Neubauwohnungen, da Investitionen in die Bautätigkeit und dringend benötigte Wohnungen nicht gebremst werden sollen. Dies führt dazu, dass es ein reguliertes sowie ein unreguliertes Segment am Markt gibt. Wenn im regulierten Teil die Mieten gebremst werden, ist die logische Konsequenz, dass die Mieten im unregulierten Teil des Marktes, also die Neubaumieten, steigen. Dies macht die Investitionen in Neubauwohnungen und Neubauwohnprojekte lukrativer. Somit sorgt die Mietpreisbremse dafür, dass die Bautätigkeit steigt und gleichzeitig die Preise für Neubau und Bauland steigen. Durch lange Planungs- und Genehmigungsprozesse treten Auswirkungen wie diese jedoch erst zeitverzögert ein. Langfristig kann eine Folge sogar sein, dass Bestandswohnungen häufiger und schneller abgerissen werden, da Neubauwohnungen an gleicher Stelle deutlich attraktiver geworden sind. Generell ist festzustellen, dass die Baugenehmigungen in Deutschland zuletzt deutlich zugenommen haben. Laut dem DIW Berlin ist diese Zunahme in Gemeinden mit Mietpreisbremse beträchtlich stärker als in Gemeinden ohne Einschränkungen. Steigende Baugenehmigungen

sind ein guter Indikator für die Bautätigkeit der kommenden Jahre. So stieg auch 2019 die Zahl der Baufertigstellungen erneut an.

Die Mietpreisbremse wurde kürzlich bis 2025 verlängert und könnte zu weiteren positiven Auswirkungen auf den Projektvertrieb beitragen. Stärkere Eingriffe in den Markt, wie der Berliner Mietendeckel, schließen Neubau zwar ebenfalls aus, könnten jedoch mittelfristig auch dazu führen, dass eine größere Zahl an Wohnungen an Eigennutzer verkauft werden.

Angebotsmieten Neubau



Projekt: FORM³ | AM TACHELES, Entwickler: pwr development GmbH



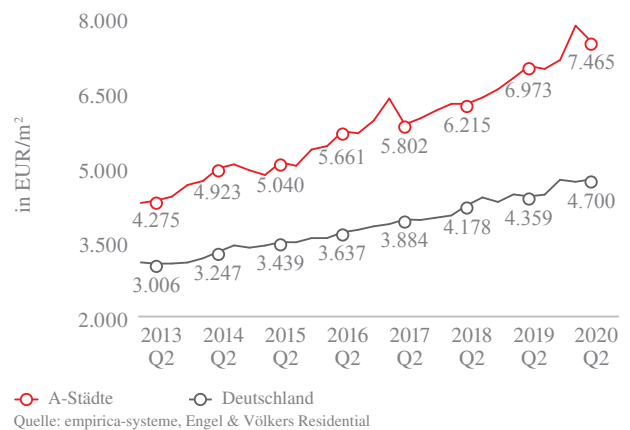
Neubau als Kapitalanlage

Modern ausgestattet, beliebt bei Mietern und ein hohes Wertsteigerungspotenzial – Neubauobjekte eignen sich hervorragend als Kapitalanlage.

Neubauwohnungen und Sanierungsobjekte haben ein höheres Preisniveau als Bestandswohnungen und dazu häufig eine niedrige Anfangsrendite. Für Kapitalanleger mit einer mittel- oder langfristigen Anlagestrategie sind sie dennoch ganz besonders attraktiv. Schon in den ersten Jahren fallen bei Neubauwohnungen deutlich niedrigere Instandhaltungskosten an und gleichzeitig können höhere Mieten verlangt werden – ungebremst von politischen Maßnahmen. Neubauprojekte richten sich mit ihrer Architektur und Ausstattung nach aktuellen Trends und sind auch technisch auf dem neuesten Stand. Dies treibt die Nachfrage besonders in die Höhe.

Zusätzlich zur Mietrendite bieten Neubauwohnungen außerdem besonders hohe Wertsteigerungspotenziale. Die Wertentwicklung von Neubauwohnungen war zuletzt extrem positiv. Eine 2013 gekaufte Neubauwohnung in Deutschland wird heute für durchschnittlich 52 Prozent mehr angeboten, obwohl sie nun eine sieben Jahre alte Bestandswohnung ist. In den sieben A-Städten liegt der Wertzuwachs bei Betrachtung der Angebotspreise sogar bei 70 Prozent. Ein gutes Neubau- oder Sanierungsobjekt in einer zukunftsfähigen Lage an einem wachsenden Standort lässt sich gut weiterverkaufen und bietet sich daher auch für sicherheitsorientierte Anleger an. Für die Bewertung der Mikrolage eines solchen Objekts ist eine genaue Betrachtung der Entwicklung des Stadtviertels notwendig. Ein bisher noch wenig gefragter Stadtteil kann sich durch Neubauprojekte und eine gute Anbindung an die Stadt zu einem neuen Trendviertel entwickeln. Teilweise entstehen ganze neue Stadtteile im Rahmen großer Projekte, deren Wohnungen sich durch die moderne Infrastruktur im Wohnumfeld hervorragend als mittel- bis langfristige Kapitalanlage eignen. Unsere erfahrenen Engel & Völkers Immobilienberater vor Ort helfen Ihnen gerne bei der Suche nach dem richtigen Objekt.

**Wertentwicklung:
Angebotspreise ETW Baujahr 2013**



BERLIN



3.769.495

Bevölkerung
+5,8% (zu 2014)



22.180 EUR

Kaufkraft pro Kopf
92,4 (Kaufkraftindex)



0,8%

Leerstandsquote
27,6 (Leerstandsindex)



15,4%

Wohneigentumsquote
35,1 (Index)

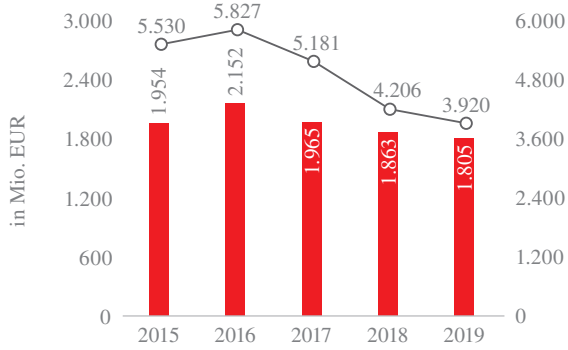


14,97 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+4,7% (zu 1. Hj. 2019)

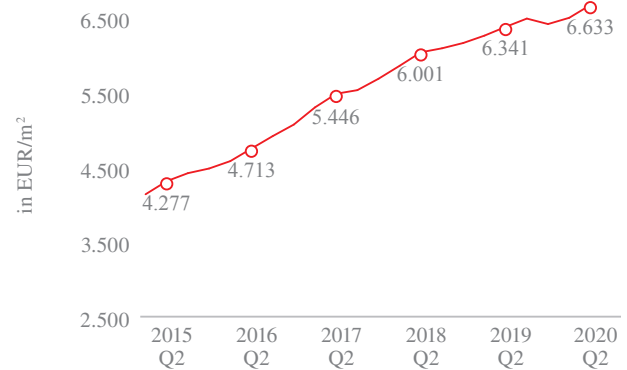
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Neubautransaktionen ETW



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

Angebotspreise ETW Neubau



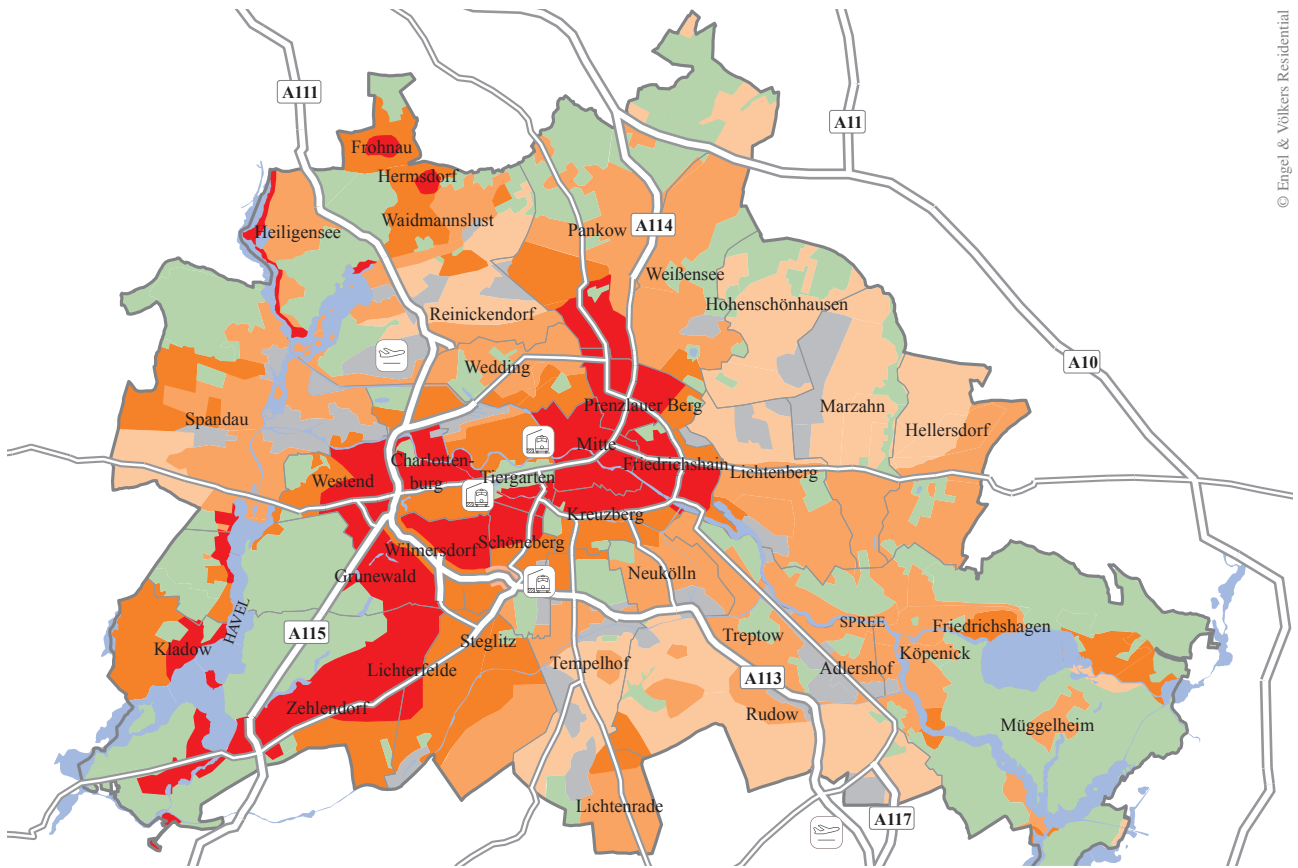
○ Angebotspreis (Neubau)
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Angebotspreis 2019 in EUR/m² (zu 2018)
Weißensee	530	5.135 (+7,5%)
Charlottenburg	465	8.296 (+5,2%)
Pankow	325	5.454 (+3,9%)
Friedrichshain	305	7.053 (+9,8%)
Mitte	303	8.366 (+10,3%)
Neukölln	222	6.206 (+3,6%)
Wilmerdorf	215	7.728 (+11,0%)
Tiergarten	189	7.400 (+9,3%)
Kreuzberg	168	7.442 (+5,8%)
Lichterfelde	124	6.210 (+6,5%)
Schöneberg	122	6.700 (-4,0%)
Schmargendorf	120	7.809 (+10,2%)

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt



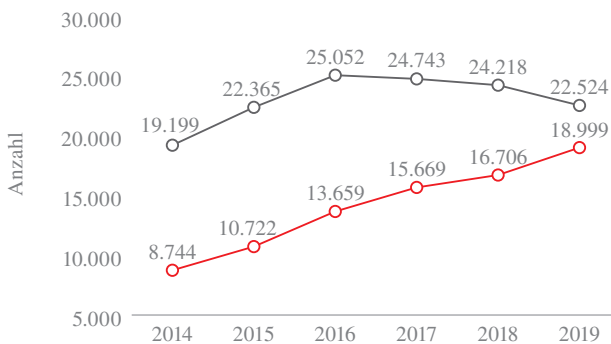
© Engel & Völkers Residential

Preise nach Lagen für Wohnungen im Projektvertrieb

	2018	2019	2020	Prognose
Preis EUR/m ² ■	6.300 – 18.700	6.900 – 19.500	7.500 – 22.000	↗
■	5.400 – 8.500	5.700 – 9.200	6.100 – 9.900	→
■	4.100 – 6.900	4.500 – 7.600	4.900 – 8.200	↗
■	3.700 – 4.700	3.900 – 5.500	4.300 – 5.700	→

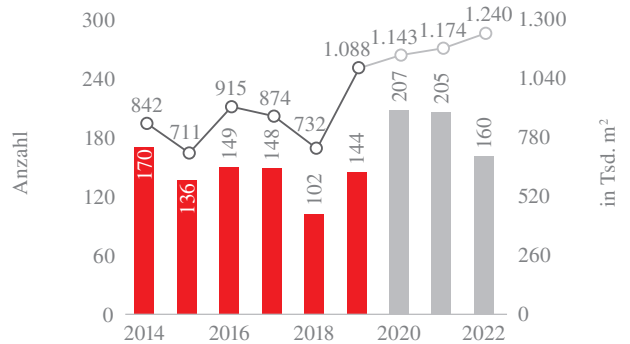
Quelle: Engel & Völkers Residential

Bautätigkeit



○ fertiggestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen
Quelle: empirica-regio, Destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche
■/○ erwartet/in Bau
Quelle: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 31.05.2020

Im Gespräch mit Experten vor Ort



Hendrik Treff
Engel & Völkers Projektvertrieb
Berlin

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Berlin aktuell?

Entscheidend für den Berliner Markt ist die Bautätigkeit. Das Niveau der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen ist inzwischen hoch und stabil – die hohe Nachfrage nach Wohnraum kann jedoch weiterhin nicht gedeckt werden. Verstärkend hinzu kommt eine erhöhte Zahl von Forward Deals. Trotz der Einführung des Berliner Mietendeckels werden viele Bauvorhaben im Mietwohnungsbau projektiert, denn Neubaumieten bleiben vom Mietendeckel unangetastet. Insgesamt verknappt sich das Angebot, wobei die daraus resultierenden Preissteigerungen zuletzt nicht mehr so deutlich waren wie in den Jahren zuvor.

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

Der Berliner Markt unterscheidet sich in einigen Aspekten von anderen A-Städten. Zunächst befand sich der Markt für Neubaueigentums-Wohnungen bis 2010 in einer Art Dornröschenschlaf. Preislich hing Berlin bis 2017 hinter den anderen Top-Städten zurück. In den Folgejahren gab es eine Aufholbewegung, da auch viele Investoren ihren Blick nach Berlin gerichtet haben. Durch das geringe Ausgangspreisniveau ergaben sich besonders deutliche Preisanstiege. Häufig wurden diese Anstiege als ungesund angesehen, ich halte es jedoch für einen dynamischen Aufhol-effekt. Mittlerweile ist Berlin auf einem hohen Niveau angekommen – jedoch weist kaum eine andere Stadt so hohe Kaufpreisspreizungen innerhalb einzelner Lagen auf. Selbst in bester Citylage gibt es Wohnungen zu niedrigen Mieten.

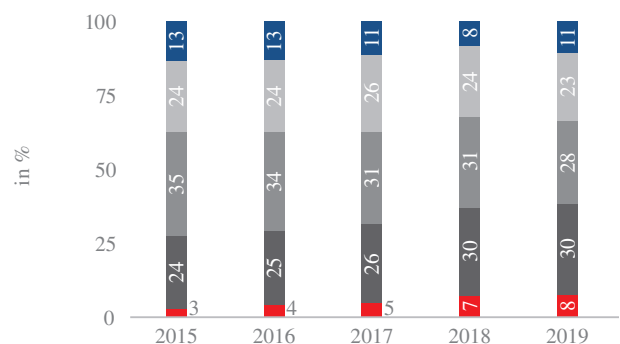
Zu der polyzentrischen Struktur Berlins kommt hinzu, dass auch die einzelnen Lagen sehr gemischt sind. Berlin ist unheimlich fragmentiert, weshalb bei jedem Objekt sehr auf die Mikrolage geachtet werden muss. Eine weitere Besonderheit Berlins sind rasante Marktveränderungen: So können Teilmärkte explodieren und sich extrem schnell von einer „Schmuddellage“ zu einer etablierten Lage entwickeln. Ein Beispiel dafür ist die Entwicklung Neuköllns seit 2014. Bisher einzigartig in Deutschland ist der Mieten-

deckel. Dieser betrifft jedoch vor allem Eigentümer von Bestandswohnungen und steigert die Nachfrage nach Neubauten sogar eher.

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

Im Fokus stehen insbesondere Pankow und Neukölln, wo sich ein hohes Angebot ergibt, was die Preisentwicklung verlangsamt. Hier gibt es viel aktuellen und zukünftigen Neubau. In den letzten drei bis vier Jahren ist Spandau hinzugekommen. Wie zuvor in Köpenick gibt es hier großflächige Entwicklungen am Wasser. Perspektivisch könnte Tempelhof in den Fokus rücken. Dort gab es bisher eine

Zimmeranzahl (Neubauwohnungsangebote)

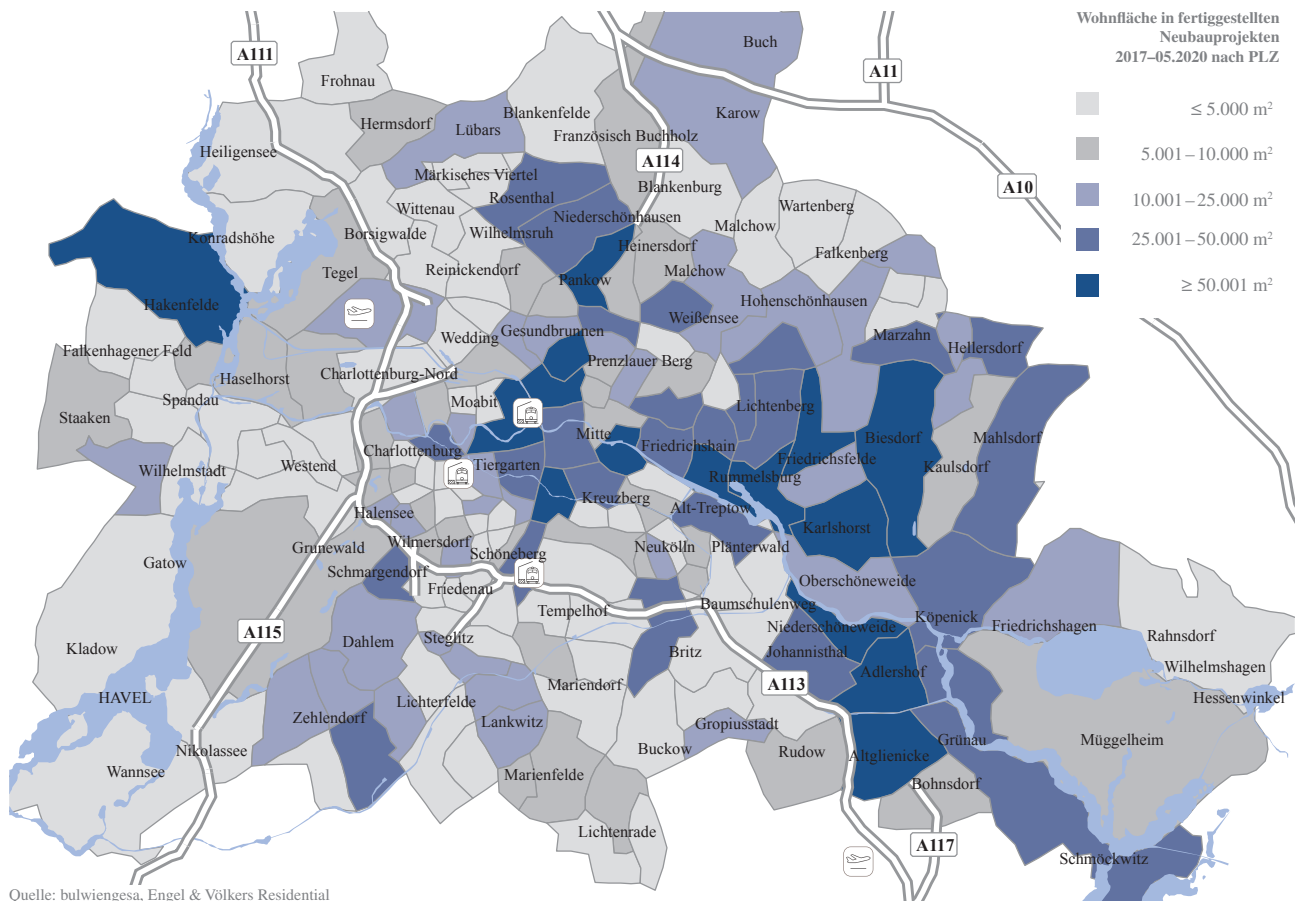


Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential



Projekt: VERT | AM TACHELES, Entwickler: pwr development GmbH

Fertiggestellte Wohnprojekte nach Wohnfläche



geringe Tätigkeit. Die gute Anbindung – sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV – sowie die Naherholungsmöglichkeiten durch das Tempelhofer Feld zeichnen den Stadtteil aus. Auch die Einkaufsstrassen befinden sich im Wandel. In Tempelhof gibt es alte Industrieflächen, die genutzt werden könnten. Auch Reinickendorf könnte durch seine „Sandwichlage“ zwischen dem zentrumsnahen Wedding und den guten Lagen in Hermsdorf und Waidmannslust in den Fokus rücken. Angrenzend gibt es etablierte Wohnlagen, an die sich Reinickendorf mit der Schließung des Flughafens anschließen könnte. Besonders gefragt sind auch grüne Stadtrandlagen. Beispielhaft für viele solcher topangebundenen, an Berlin angrenzenden Orte steht Falkensee. Von dort kommt man mit dem Regionalexpress in rund 20 Minuten zum Bahnhof Zoo.

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

Es gibt einen deutlichen Trend zu kleinen Single- oder Studentenwohnungen im Einzelvertrieb. Wie auch im Diagramm zu sehen ist, gibt es einen deutlichen Rückgang bei Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern – dem typischen Eigennutzer-Segment. Dies könnte sich jedoch wieder

ändern und in Folge dessen die niedrige Eigentümerquote steigen. Aktuell spannende Lagen sind eher Eigennutzerlagen. Es ist jetzt schon in den Planungen der Entwickler zu sehen, dass kompakte und effiziente Eigennutzerwohnungen geplant werden (z. B. kleinere 4-Zimmer-Wohnungen). Als weiterer Trend macht sich das Thema Nachhaltigkeit bemerkbar. Zunehmend gefragt sind nachhaltige Baumaterialien und energieeffizientes Wohnen. Auch der Bedarf an Stellplätzen sinkt, da Autos immer weniger benötigt werden.

Wie werden sich der Standort und der Markt in der Zukunft weiterentwickeln? Wird Berlin seine Erfolgsstory in den kommenden Jahren bestätigen können?

Der Berliner Wohnungsmarkt ist robust und wird seine Erfolgsstory bestätigen können. Trotz Corona sind alle Segmente stabil. Die Gesamtlage mit Unternehmensansiedlungen und Zuzug aus dem In- und Ausland macht deutlich, dass die Nachfrage nach Neubau hoch bleiben wird. Die Hauptstadt ist dabei nicht auf eine einzelne Branche angewiesen. Auch die Digitalisierung trägt viel dazu bei, da viele Unternehmen innovative Büros in Berlin eröffnen. Dynamik und Flexibilität werden immer wichtiger werden und den Wohnungsmarkt positiv beeinflussen.

DÜSSELDORF



642.304

Bevölkerung
+4,7% (zu 2014)



28.528 EUR

Kaufkraft pro Kopf
117,7 (Kaufkraftindex)



1,4%

Leerstandsquote
49,4 (Leerstandsindex)



23,2%

Wohneigentumsquote
52,9 (Index)

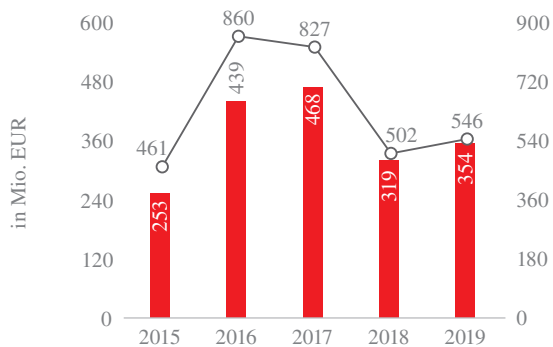


13,97 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+3,0% (zu 1. Hj. 2019)

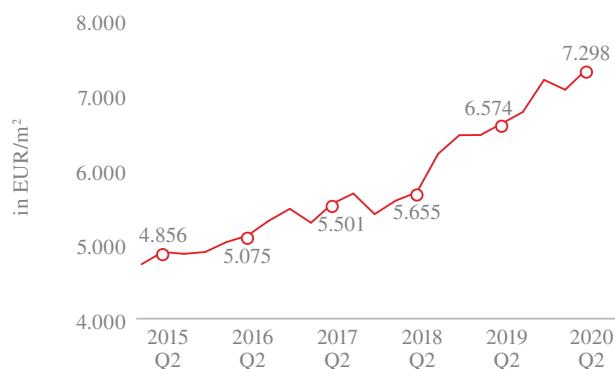
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Neubautransaktionen ETW



■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl
Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



○ Angebotspreis (Neubau)
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

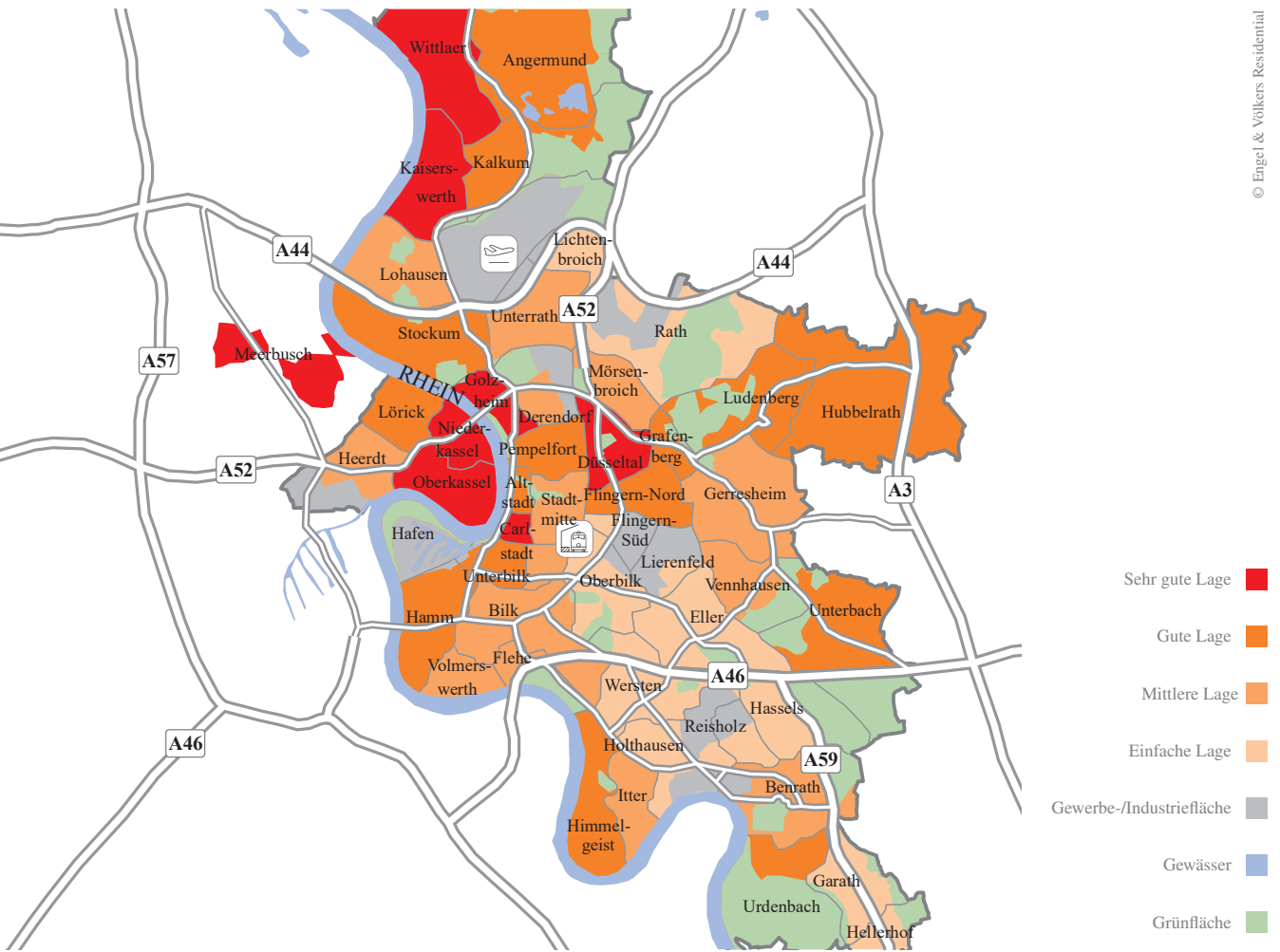
Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Angebotspreis 2019 in EUR/m² (zu 2018)
Flingern Nord	74	5.542 (+11,7%)
Düsseltal	41	7.734 (+16,7%)
Oberkassel	40	8.605 (+22,9%)
Benrath	22	6.211 (+42,3%)
Bilk	21	6.161 (+53,1%)
Friedrichstadt	21	7.839 (+11,1%)
Pempelfort	20	6.880 (+4,7%)
Wersten	15	4.723 (k.A.)
Heerdt	14	6.025 (+9,7%)
Mörsenbroich	14	5.168 (k.A.)
Rath	11	4.708 (k.A.)

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt

© Engel & Völkers Residential

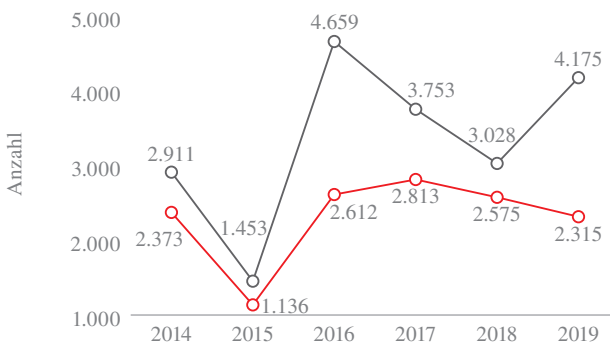


Preise nach Lagen für Wohnungen im Projektvertrieb

	2018	2019	2020	Prognose
Preis EUR/m ² ■	8.000 – 14.000	9.000 – 14.500	9.500 – 15.000	→
■	6.500 – 8.500	7.000 – 9.000	7.500 – 9.500	→
■	3.500 – 7.000	4.300 – 7.500	5.000 – 8.000	→
■	2.500 – 4.000	2.800 – 4.500	3.000 – 4.000	→

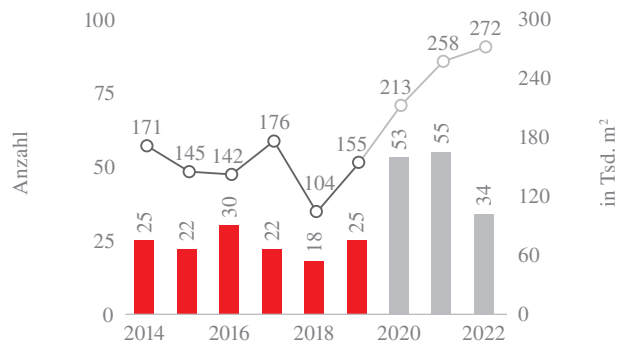
Quelle: Engel & Völkers Residential

Bautätigkeit



○ fertiggestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen
Quelle: empirica-regio, Destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche
■/-○ erwartet/in Bau
Quelle: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 31.05.2020

Im Gespräch mit Experten vor Ort



Birgit Pfeiffer
Engel & Völkers Projektvertrieb
Düsseldorf

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Düsseldorf aktuell?

Die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens ist einer der begehrtesten Wohnstandorte in Deutschland. Die Nachfrage insbesondere im mittleren und im niedrigeren Preissegment ist ungebrochen stark. Auch nach den Lockerungen der Corona-Pandemie zeigt der Markt in NRW wieder eine sehr gute Entwicklung. Viele Neubauten sind angefragt, jedoch wird ein gewisser Preisabschlag seitens der Kaufinteressenten erwartet. Diese Erwartungshaltung resultiert aus der restriktiven Haltung der Kreditinstitute. Dass die Baukosten und Ankaufspreise der Grundstücke für die Projektentwickler und Bauunternehmen in den letzten Jahren enorm gestiegen sind und große Preisnachlässe nicht möglich sind, wird von Interessenten kaum berücksichtigt.

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

Die Landeshauptstadt 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 groß und es müssen Bestandsimmobilien abgeris-

sen werden, um neuen Wohnraum 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 industrieprägten 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?

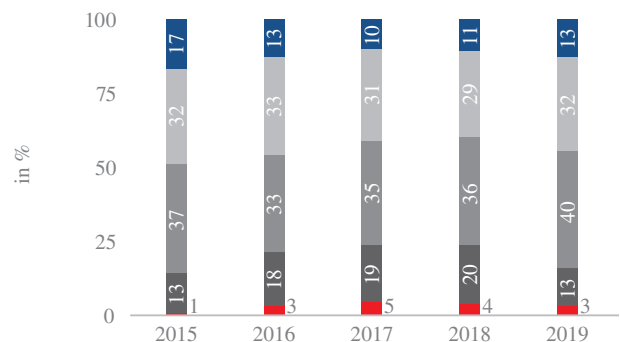
Lagen direkt in Rheinnähe, zum Beispiel in Oberkassel, Pempelfort und Golzheim, sind nach wie vor besonders gefragt. Derzeit stehen insgesamt viele Stadtteile Düsseldorfs im Fokus. In den letzten Jahren wurde in Heerdt und Flingern besonders viel neuer Wohnraum geschaffen. Beliebt sind aktuell auch Randlagen, da hier die Grundstückspreise niedriger sind. Auch die Verkaufspreise können hier noch günstiger ausfallen. In Zukunft könnten auch wieder andere Stadtteile in den Fokus rücken, da Wohnraum in der gesamten Stadt gefragt ist.

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

Immer noch im Trend liegen Neubauten mit einer individuellen Architektur. Gefragt sind außerdem große Wohnungen mit einer Fläche über eine Ebene. Tiefgaragen-

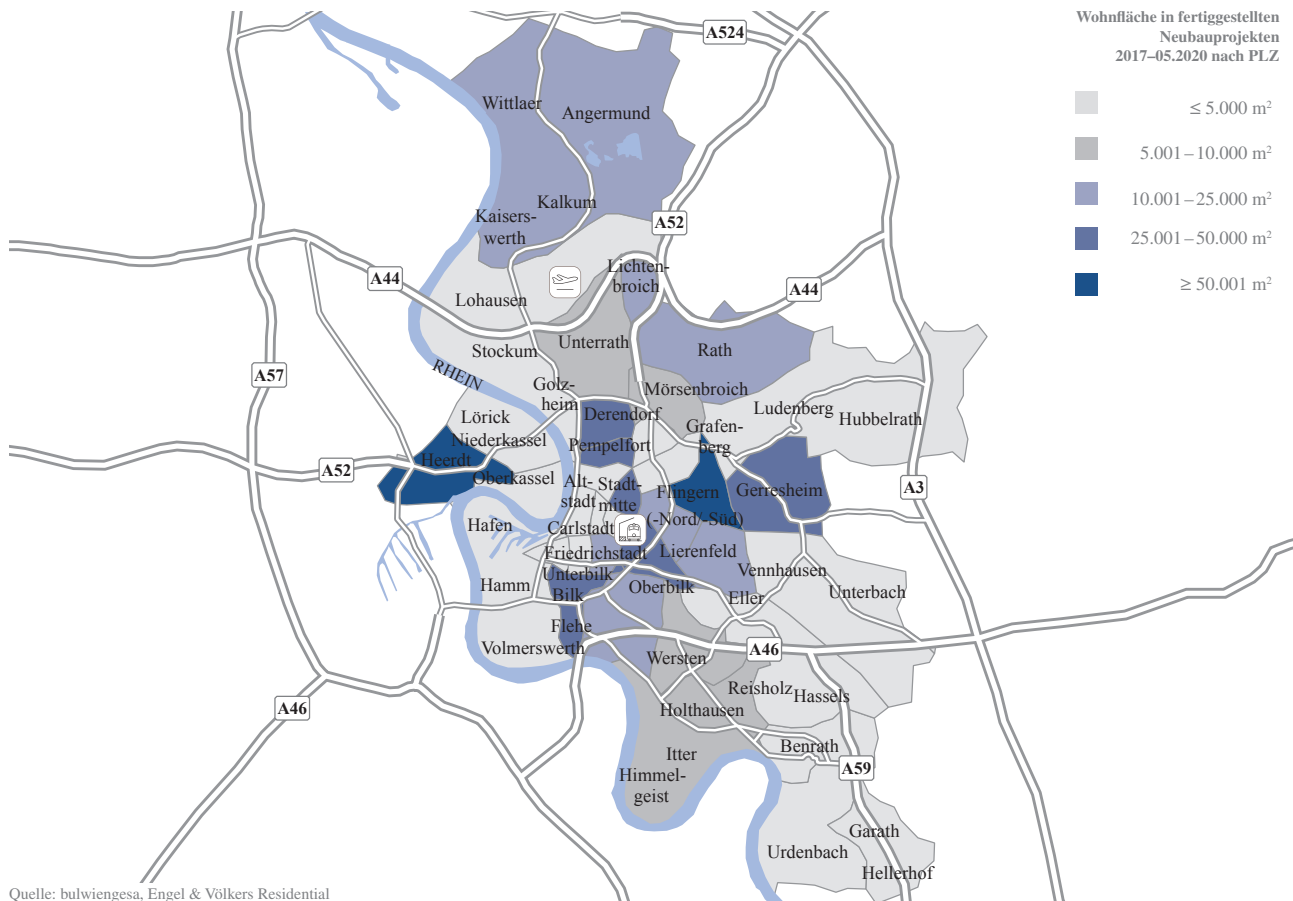


Zimmeranzahl
(Neubauwohnungsangebote)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte nach Wohnfläche



plätze und Aufzüge dürfen nicht fehlen. Insgesamt sind auch klassische Grundrisse mit guten Raumproportionen sehr gefragt. Im Kommen ist außerdem das Wohnen im Hochhaus am Rhein. Die neuen vertikalen Wohnprojekte erfüllen individuelle und zugleich urbane Wohnwünsche anstelle von Vereinheitlichung. Einen Trend stellt auch der sparsame Umgang mit limitierten Ressourcen dar; davon zeugt die Errichtung von Solarsiedlungen und Passivhäusern.

Wie werden sich der Standort und der Markt in der Zukunft weiterentwickeln?

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum in der Lifestyle- und Modestadt ist ungebrochen hoch und die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen sind auf dem höchsten Niveau Nordrhein-Westfalens, damit in etwa gleichauf mit dem Hamburger oder Stuttgarter Preisniveau. Der höchste erzielte Quadratmeterpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung im Jahr 2019 lag bei 18.700 EUR. Besonders begehrt sind derzeit werthaltige Immobilien in guter Lage mit Steigerungspotenzial. Die eigene Immobilie stellt zugleich ein Zuhause, also einen

sicheren Ort auch in unruhigen Zeiten, dar. Zugleich ist sie eine Investition in die Zukunft, die eventuell sogar noch mit einer Preissteigerung verbunden ist. Wir sehen insgesamt einer sehr positiven Entwicklung entgegen. Es ist davon auszugehen, dass die Preise in den Top-Lagen noch steigen und in guten Lagen stabil bleiben. In mittleren und einfachen Lagen wird es eventuell als Folge der Corona-Pandemie geringfügige Preisabschläge geben.

Wie reagiert der Markt auf die Zeit nach der finanziellen Unterstützung durch den Staat?

Ich bin der Meinung, dass der Markt sich nach der Pandemie positiv entwickelt und die Preise in den Top-Lagen und eventuell auch in den guten Lagen noch steigen könnten. Sollte es jedoch eine zweite Infektionswelle geben und die finanziellen Unterstützungen durch den Staat aufgebraucht sein, dann könnten die Preise eventuell auch fallen. Es ist nicht möglich, heute eine nachvollziehbare Einschätzung zu dieser Entwicklung des Marktes zu geben.

FRANKFURT AM MAIN



758.574

Bevölkerung
+7,1% (zu 2014)



27.055 EUR

Kaufkraft pro Kopf
111,6 (Kaufkraftindex)



0,3%

Leerstandsquote
11,8 (Leerstandsindex)



19,4%

Wohneigentumsquote
44,2 (Index)

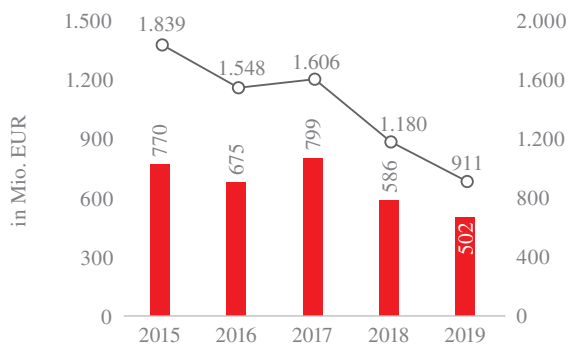


16,52 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+1,2% (zu 1. Hj. 2019)

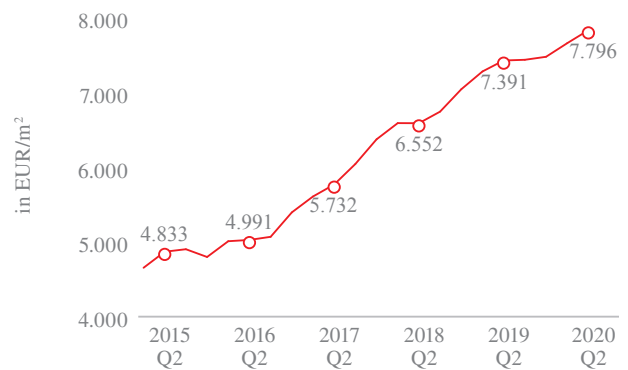
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Neubautransaktionen ETW



■ Transaktionsvolumen ○ Transaktionsanzahl
Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



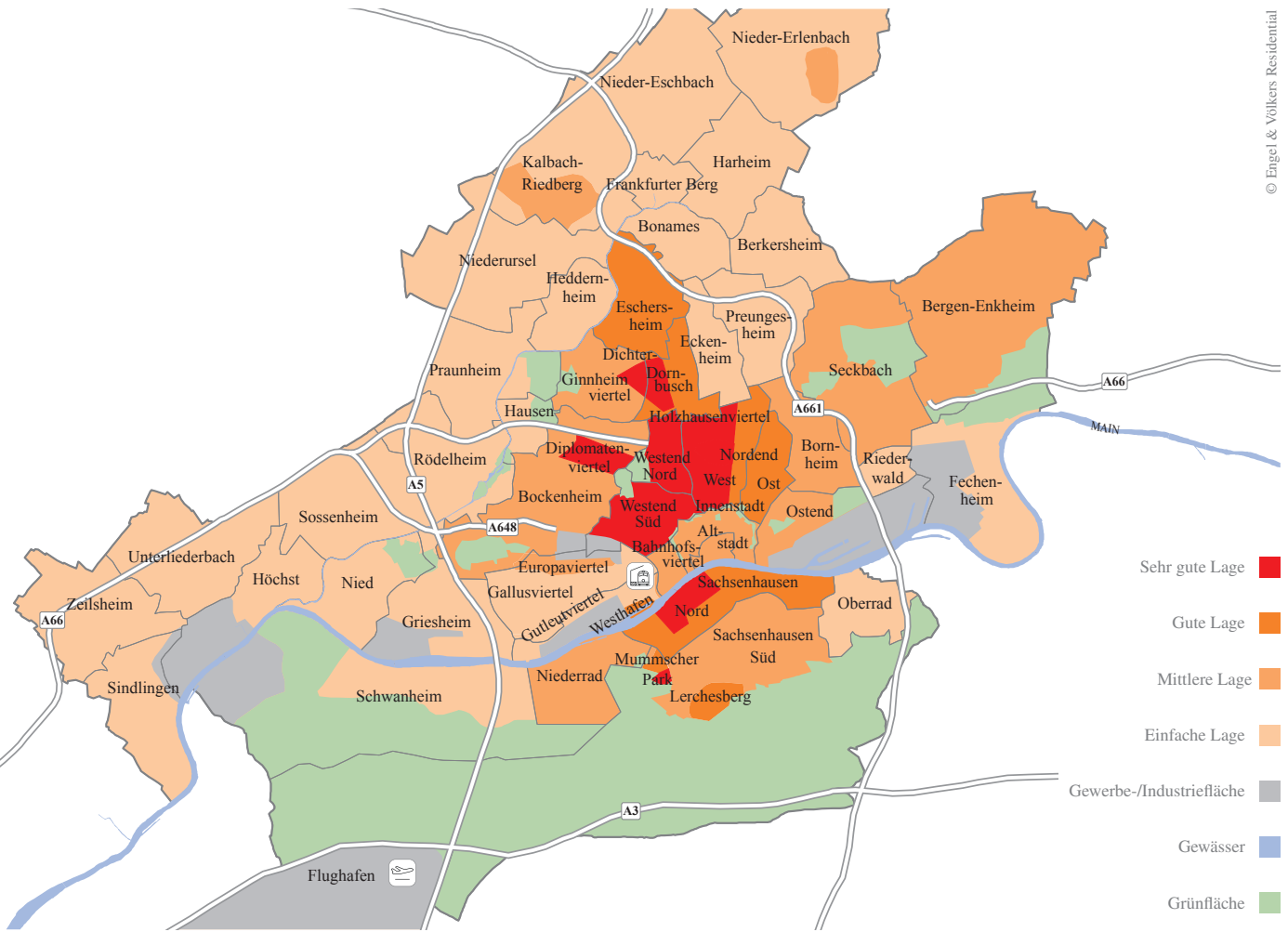
○ Angebotspreis (Neubau)
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Angebotspreis 2019 in EUR/m² (zu 2018)
Gallus	230	8.118 (+2,6%)
Ostend	99	8.060 (+4,8%)
Kalbach-Riedberg	94	6.748 (+22,8%)
Niederrad	73	5.852 (+2,5%)
Bockenheim	66	7.700 (+24,8%)
Nordend-West	62	9.394 (+0,2%)
Seckbach	45	6.504 (+14,5%)
Rödelheim	31	6.336 (+7,3%)
Sachsenhausen-Nord	29	7.032 (+6,1%)
Westend-Süd	28	11.067 (+17,9%)
Bergen-Enkheim	24	6.175 (+6,6%)
Höchst	22	5.324 (-10,0%)

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt

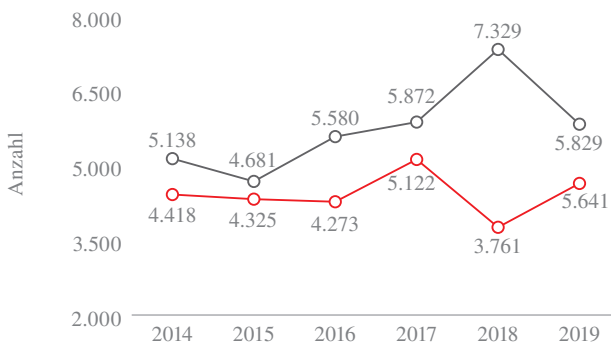


Preise nach Lagen für Wohnungen im Projektvertrieb

	2018	2019	2020	Prognose
Preis EUR/m ² ■	9.500 – 15.000	10.000 – 16.000	10.600 – 16.500	→
■	7.500 – 10.000	7.900 – 10.500	8.200 – 11.200	→
■	5.500 – 7.800	5.800 – 8.000	5.900 – 8.300	→
■	4.000 – 6.200	4.200 – 6.500	4.300 – 6.700	→

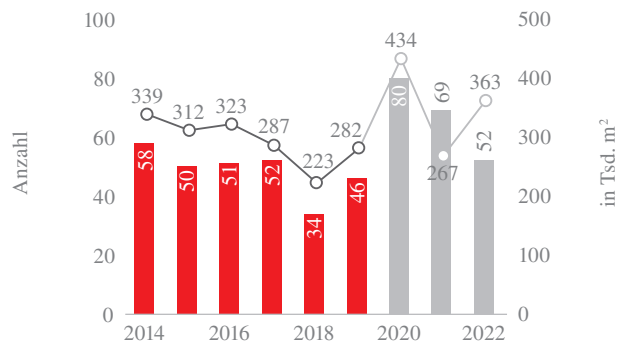
Quelle: Engel & Völkers Residential

Bautätigkeit



○ fertiggestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen
Quelle: empirica-regio, Destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche
■/-○ erwartet/in Bau
Quelle: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 31.05.2020

Im Gespräch mit Experten vor Ort



David Schmitt
Engel & Völkers Projektvertrieb
Frankfurt am Main

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Frankfurt aktuell?

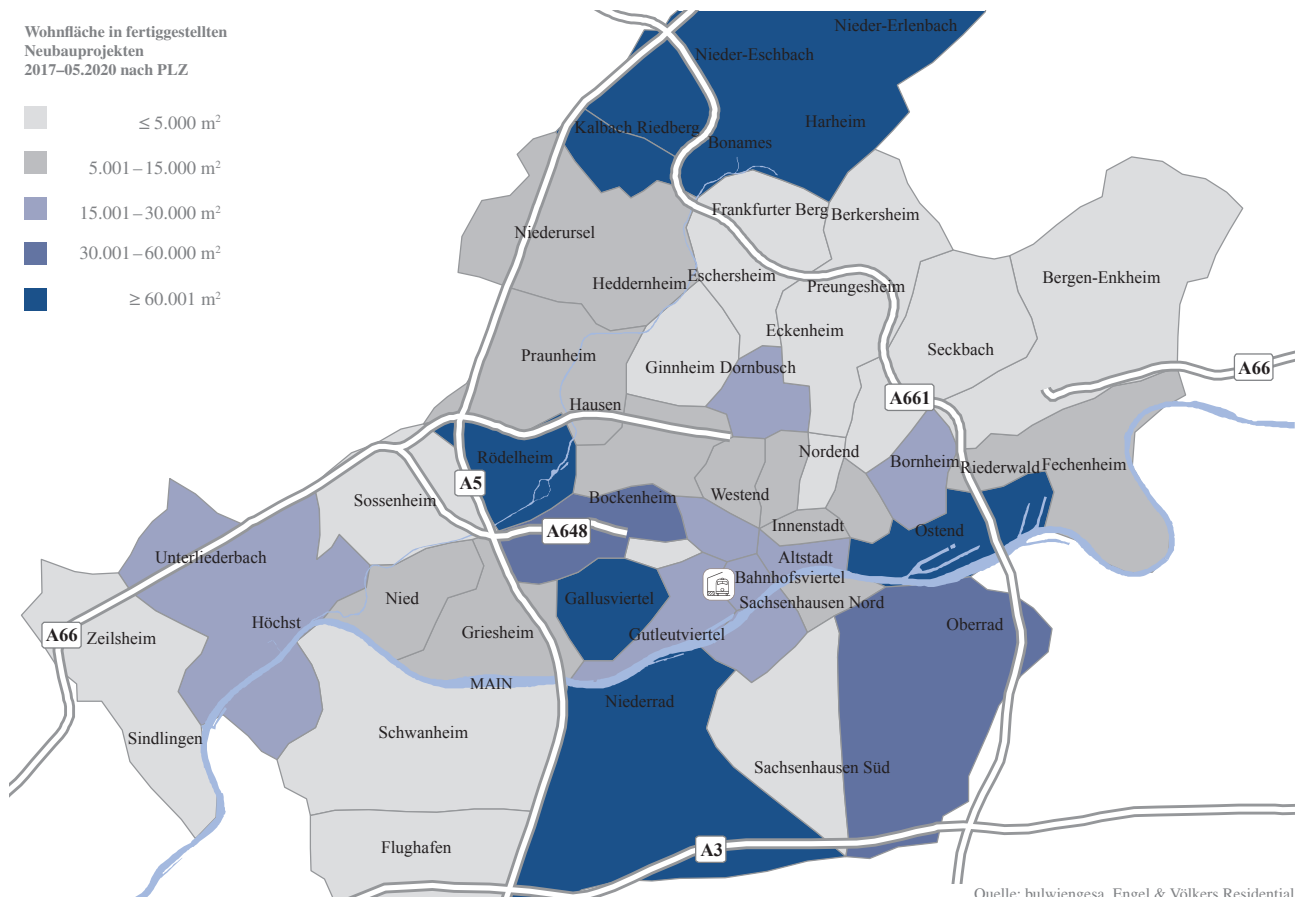
Die Bauentwicklung in Frankfurt am Main ist ungebrochen. Derzeit entsteht ein großes Angebot im Premiumbereich, insbesondere im Segment Vertical Living. Im mittleren Segment gibt es eine hohe Nachfrage, die jedoch von keinem deckenden Angebot beantwortet wird. Es fehlt an entwicklungsfähigen Grundstücken und Objekten sowie an Nachverdichtungsmöglichkeiten. Der Trend bei Bauprojekten in Frankfurt geht weg von Großwohnungen hin zu mehrheitlich mittleren bis kleinen Wohneinheiten. Zusätzliche Nachfrage gibt es auch durch internationale Zuzüge. Dadurch erhöht sich der Qualitäts- und Komfortanspruch auch bei kleinen Wohnungsgrößen. Diese

Nachfrage wird häufig mit Mikro-Apartments beantwortet.

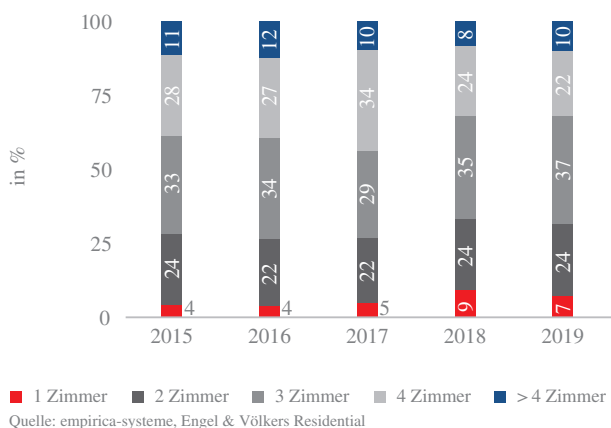
Was sind Besonderheiten des Frankfurter Marktes? Wie unterscheidet er sich von anderen Märkten?

Die Zahl der Haushalte in Frankfurt wächst durch Single- und Pendlerwohnungen deutlich. Durch die Entwicklung der Immobilienpreise werden mittelständische Familien aus den zentralen Lagen in die Randlagen gedrängt. Wer im Frankfurter Zentrum wohnen möchte, wählt eine kleinere Wohnung, ohne auf Komfort und Großzügigkeit verzichten zu müssen. Eine Besonderheit Frankfurts ist außerdem die Internationalität. Sie beeinflusst auch die Produktentwicklung wie Grundrissplanung (Open Concept), Ausstattungsmerkmale (Premium-Gemeinschaftsflächen) und Servicedienstleistungen. Fehlende entwicklungsfähige Grundstücke und Objekte ermöglichen das in Frankfurt besonders häufige Vertical Living in Wohnhochhäusern. Gemäß dem Hochhausrahmenplan können an 16 möglichen Standorten Hochhäuser errichtet werden.

Fertiggestellte Wohnprojekte nach Wohnfläche



Zimmeranzahl (Neubauwohnungsangebote)



Da bei der Fortschreibung keine reinen Wohnhochhäuser mehr berücksichtigt werden, geht der Trend zur hybriden Nutzung und der Kombination von Büro, Wohnen und teilweise auch Hotel.

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

Die größten Bautätigkeiten sind derzeit im Ostend mit dem Hafepark Quartier sowie in der Innenstadt mit dem FOUR Frankfurt zu beobachten. Geplant ist es, dort bis 2022 neuen Wohnraum für 1.000 Menschen mit ca. 650 Wohnungen zu realisieren. Diese Quartiersentwicklung trägt zum Wandel des Bankenviertels zu einem durchmischten Stadtteil bei. Durch die vorherrschende Wohnraumverknappung und die damit verbundene Preisentwicklung rücken Randlagen wie Rödelheim, Griesheim und Nied in den Fokus der Bauträger mit Ausrichtung auf mittelständische Familien.

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

Entwickler fokussieren sich in den guten Lagen weiterhin auf das Premiumsegment mit Wohnungsmixen zwischen zwei und drei Zimmern. Großwohnungen sind bei Neubauprojekten hauptsächlich für Penthäuser berücksichtigt und bilden Ausnahmen in aktuellen Planungen und Entwicklungen, da aktuell ein Überhang bei Angeboten von Objekten über 2 Mio. EUR besteht. Die Kaufpreisstrategie gewinnt dadurch an Bedeutung: Der absolute Kaufpreis muss für die Zielgruppe bestmöglich finanzierbar sein.

Der größte Trend in Frankfurt ist jedoch ohne Frage das bereits angesprochene Vertical Living. Hier entscheidet



Projekt: ONE FORTY WEST, Quelle: Commerz Real AG

man sich grundsätzlich für eine kleinere Wohnung, jedoch wird der Komfort des verkleinerten Wohnraums durch Zusatzservices wie Concierge und hotelähnliche Dienstleistungen erhöht. Darüber hinaus wird der Wohnraum um hochwertige Gemeinschaftsflächen wie Dachgärten, Weinkeller, Gym u.Ä. erweitert und Gäste werden im angrenzenden Hotel untergebracht. Ein besonderes Beispiel für ein solches Konzept ist das ONE FORTY WEST.

Was macht das ONE FORTY WEST besonders?

Das ONE FORTY WEST bietet auf 140 Metern Höhe ein in dieser Dimension deutschlandweit einzigartiges Lifestyle-Konzept aus exklusiven Wohnungen mit 24/7-Concierge-Service, Weinkeller, Restaurants, Skybar und Hundewaschplatz. Dies kommt den Annehmlichkeiten eines 4-Sterne-plus-Hotels gleich. Es entsteht ein städtebauliches Zukunftsprojekt zwischen Bockenheim und Westend, das einen einzigartigen Weitblick über die Stadt bietet. Insgesamt entstehen 187 Premium-Wohnungen mit Balkon/Skylounge ab der 24. bis zur 40. Etage. Alle wohnen oben – ein einzigartiges Wohnkonzept!

Wie werden sich der Standort und der Markt in der Zukunft weiterentwickeln?

In guten und sehr guten Lagen wird die Anzahl kleiner und mittlerer Wohneinheiten zunehmen. In mittleren und einfachen Lagen kommen Wohnungen ab drei Zimmern für Familien hinzu. Es wird erwartet, dass Frankfurt bis 2030 800.000 Einwohner überschreitet. Damit bleibt die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch. Die Stadt erwartet trotz Baubooms und steigender Preise keine Entspannung auf der Nachfrageseite. Auch einfachere Lagen werden gefragter. Die Kaufmotivation von Interessenten verschiebt sich auf Werterhaltung und -steigerung.

HAMBURG



1.899.160

Bevölkerung
+5,3 % (zu 2014)



25.695 EUR

Kaufkraft pro Kopf
106,0 (Kaufkraftindex)



0,5%

Leerstandsquote
17,4 (Leerstandsindex)



23,4%

Wohneigentumsquote
53,4 (Index)

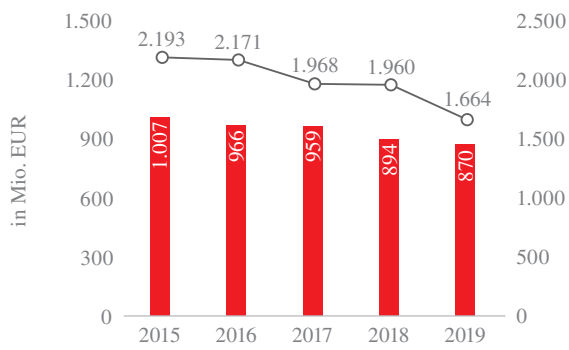


14,86 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+0,2% (zu 1. Hj. 2019)

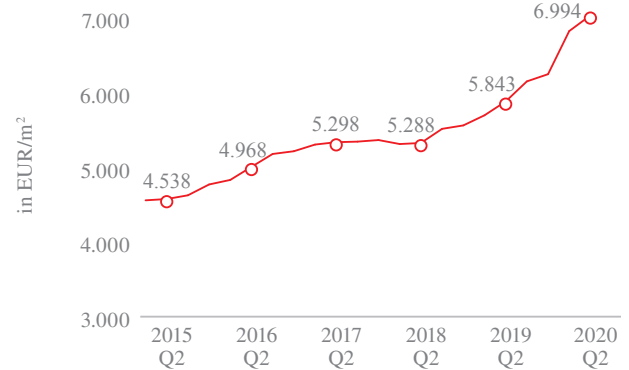
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Neubautransaktionen ETW



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

Angebotspreise ETW Neubau



○ Angebotspreis (Neubau)
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

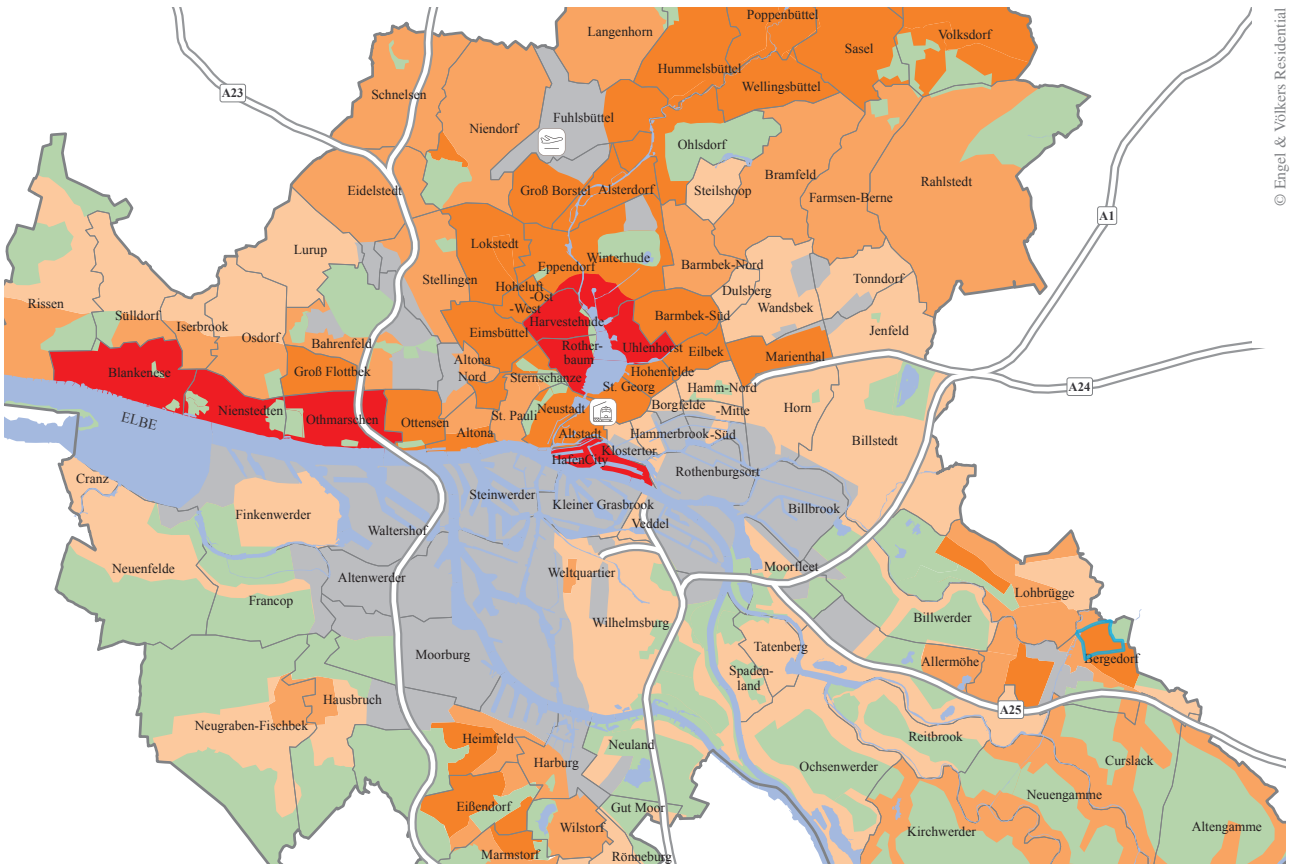
Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Angebotspreis 2019 in EUR/m² (zu 2018)
Rahlstedt	192	4.528 (+4,4%)
Eidelstedt	105	4.543 (+4,0%)
Bahrenfeld	81	6.022 (+8,1%)
Lohbrügge	76	4.320 (+6,0%)
Othmarschen	74	8.789 (+18,3%)
Eilbek	72	6.407 (+11,8%)
Rissen	67	5.641 (+6,4%)
Schnelsen	61	4.623 (+4,3%)
Barmbek-Süd	57	6.575 (+8,8%)
Sasel	56	5.427 (+9,4%)
Wellingsbüttel	52	6.484 (+4,4%)
Niendorf	49	5.514 (+11,3%)

Quelle: empirica-system, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt

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



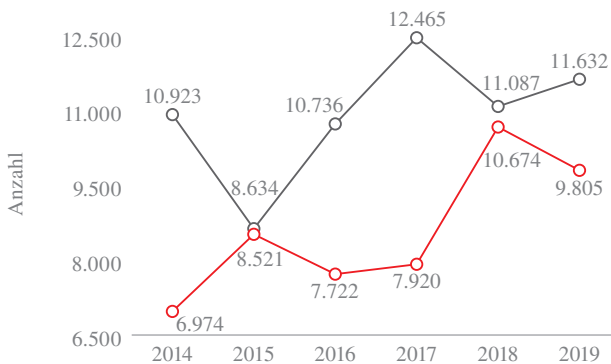
© Engel & Völkers Residential

Preise nach Lagen für Wohnungen im Projektvertrieb

	2018	2019	2020	Prognose
Preis EUR/m ² ■	10.000 – 20.000	12.000 – 22.000	13.000 – 23.000	↗
■	7.500 – 10.000	9.000 – 12.000	10.000 – 13.000	↗
■	5.000 – 7.500	6.000 – 9.000	7.000 – 10.000	↗
■	3.500 – 5.000	4.000 – 6.000	4.500 – 7.000	↗

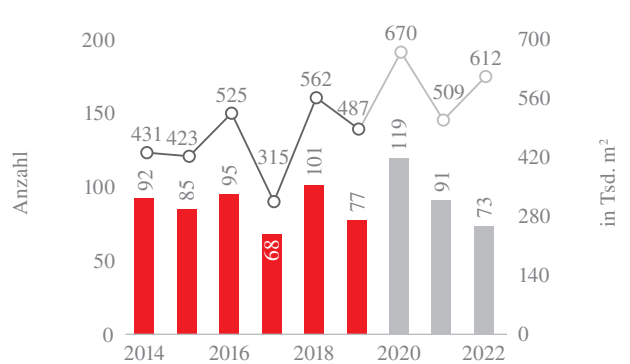
Quelle: Engel & Völkers Residential

Bautätigkeit



○ fertiggestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen
Quelle: empirica-regio, Destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche
■/-○ erwartet/in Bau
Quelle: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 31.05.2020

Im Gespräch mit Experten vor Ort



Philip Bonhoeffer
Engel & Völkers Projektvertrieb
Hamburg

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Hamburg aktuell?

Der Neubau-Immobilienmarkt in Hamburg entwickelt sich weiterhin dynamisch. Ausgehend von gleichbleibenden Rahmenbedingungen für Käufer und Projektentwickler, werden die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen auch 2020 steigen. Aufgrund fehlender Freiflächen bleibt das Angebot an Neubau-Wohnimmobilien allerdings trotz hoher Nachfrage begrenzt.

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

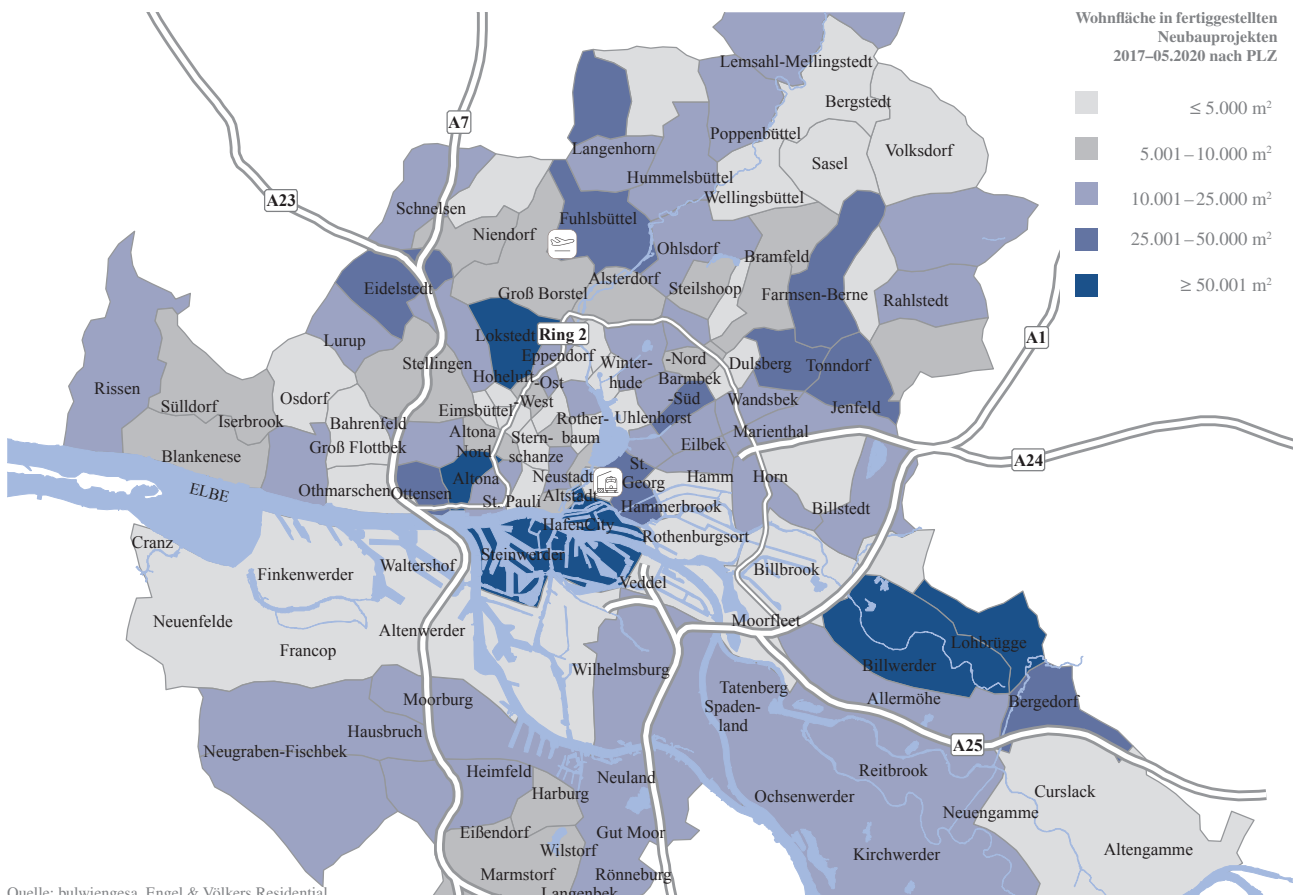
Hamburg ist nicht zuletzt durch den Hafen ein bedeut-

samer Wirtschaftsstandort und ist und bleibt auch in den kommenden Jahren Zuzugsgebiet. Die Wohnungsmarktlage wird zudem durch die Urbanisierung und die demographische Entwicklung weiter beeinflusst werden. Dabei ist mit einem Anstieg der Bevölkerung und auch mit einer voranschreitenden Alterung der Hamburger Stadtbevölkerung zu rechnen. Dies führt nicht zuletzt zu einer höheren Nachfrage nach Wohnungen, die vor allem mit kleiner werdenden Haushaltsgrößen einhergehen wird.

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

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 Kleine Grasbrook im

Fertiggestellte Wohnprojekte nach Wohnfläche





Projekt: Strandhaus by Richard Meier, Quelle: bloomimages

Fokus. Auch die weitere Entwicklung und der Ausbau der City Nord sind aktuell ein Thema. Die Stadtteile Hamm, Hammerbrook, Harburg und Wilhelmsburg bleiben ebenfalls nach wie vor interessante Wohnungsmärkte mit großem Potenzial.

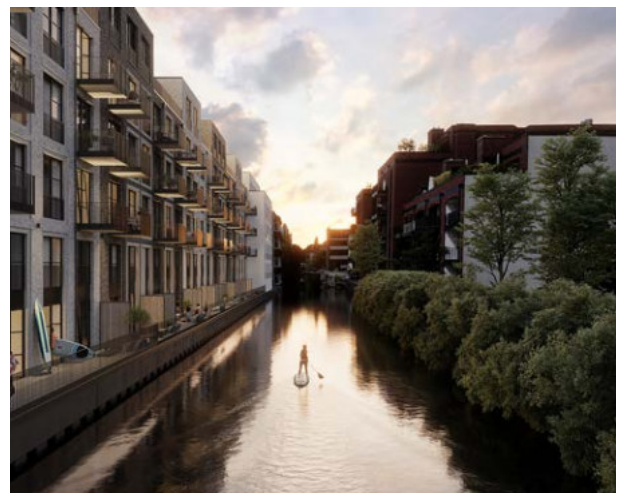
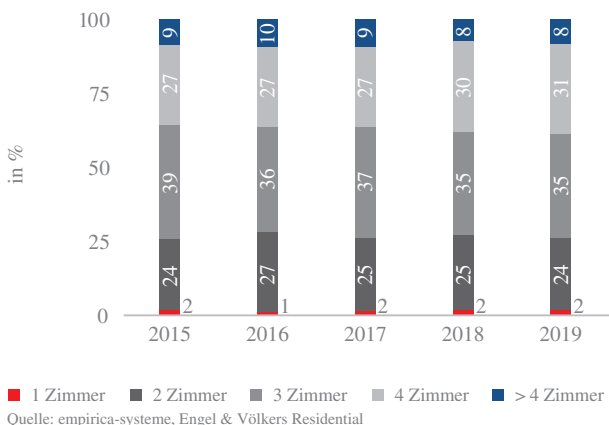
Was gibt es für Trends bei Neubauprojekten? Was für Wohnungstypen werden aktuell am meisten errichtet?

Die Frage müsste heißen: Was wird am meisten nachgefragt? Es wird nicht immer das errichtet, was auch beliebt und im Trend ist. Nachgefragt werden Wohnungen mit hoher Zimmeranzahl auf möglichst kleiner Wohnfläche. Sehr beliebt sind außerdem hohe Decken und lichtdurchflutete Räume zum Beispiel durch bodentiefe Fenster. Auch Wohnungen mit großen Balkonen sind gewünscht. Mit einer attraktiven und ansprechenden Architektur lassen sich generell höhere Kaufpreise erzielen als mit einem Standardneubau in derselben Lage.

Wie werden sich der Standort und der Markt in der Zukunft weiterentwickeln?

Hamburg bleibt auch in Zukunft ein bedeutsamer Wirtschaftsstandort und wichtiges Zuzugsgebiet. Die Nachfrage nach Wohnraum wird weiter steigen. Immer mehr Menschen, insbesondere junge Leute, zieht es vom Land in die Stadt. Neben guten Arbeitsplatzmöglichkeiten und höheren Löhnen bietet Hamburg ein attraktives urbanes Leben: hippe Szeneviertel mit kurzen Wegen, fußläufigen Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten. Ein großes Angebot an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Ausstellungen, Theater, Kino etc. Eine dichte, vielfältige, internationale Restaurantszene, ausgedehnte Ladenöffnungszeiten usw. Auch für ältere Menschen ist die Hamburger City ein beliebter Wohnstandort: Es gibt gute Verkehrsanbindungen und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten usw. Die Herausforderung für Hamburg wird sein, auch in Zukunft ausreichend Wohnraum – vor allem in den innerstädtischen Lagen – zur Verfügung zu stellen.

Zimmeranzahl (Neubauwohnungsangebote)



Projekt: Waterlofts Kanalstraße, Quelle: Alt/Shift

KÖLN



1.085.765

Bevölkerung
+3,9% (zu 2014)



25.684 EUR

Kaufkraft pro Kopf
105,9 (Kaufkraftindex)



0,9%

Leerstandsquote
32,4 (Leerstandsindex)



26,5%

Wohneigentumsquote
60,6 (Index)

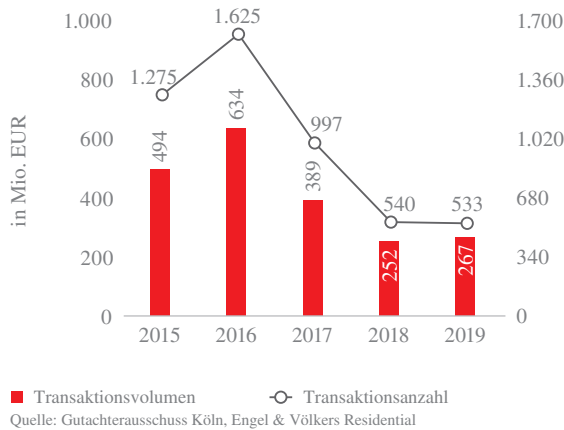


13,05 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
+0,9% (zu 1. Hj. 2019)

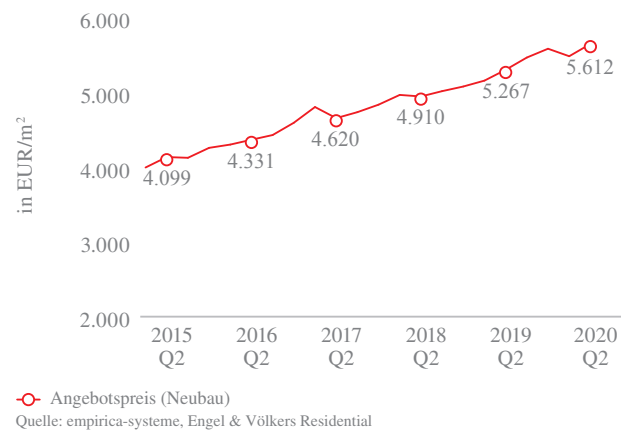
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Neubautransaktionen ETW



Quelle: Gutachterausschuss Köln, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

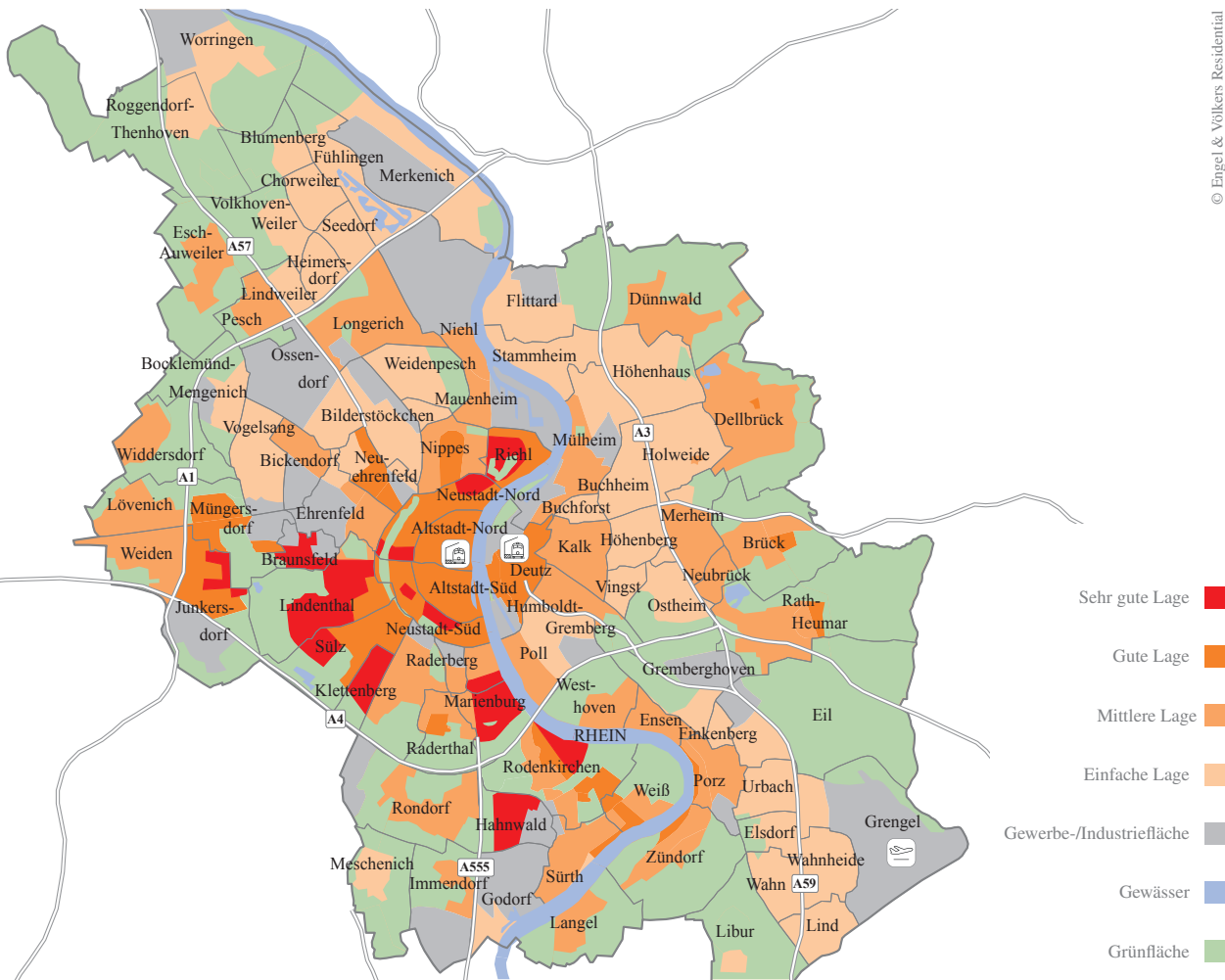
Angebotspreise ETW Neubau

Stadtbezirke	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Angebotspreis 2019 in EUR/m ² (zu 2018)
Lindenthal	114	5.894 (+1,1%)
Ehrenfeld	93	5.209 (+12,6%)
Nippes	74	4.894 (+2,4%)
Innenstadt	63	6.346 (+13,1%)
Rodenkirchen	61	5.455 (+2,2%)
Kalk	43	4.572 (+13,0%)
Porz	29	3.977 (+7,0%)
Mülheim	28	4.815 (+13,3%)
Chorweiler	15	3.402 (+4,0%)

Quelle: empirica-system, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt

© Engel & Völkers Residential

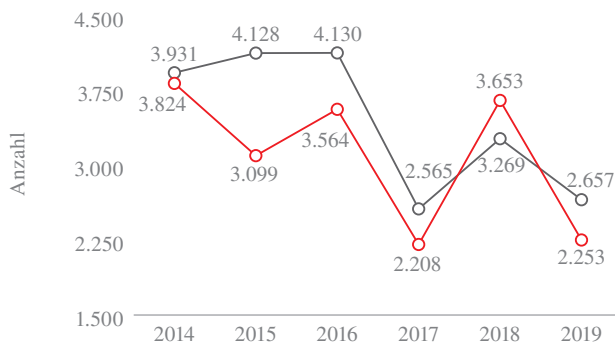


Preise nach Lagen für Wohnungen im Projektvertrieb

	2018	2019	2020	Prognose
Preis EUR/m ² ■	5.100 – 6.650	6.050 – 7.500	6.750 – 8.500	↗
■	4.450 – 5.350	5.100 – 5.850	5.550 – 6.600	↗
■	3.700 – 4.500	4.100 – 4.950	4.750 – 5.750	→
■	3.350 – 3.800	3.450 – 4.250	3.800 – 4.600	→

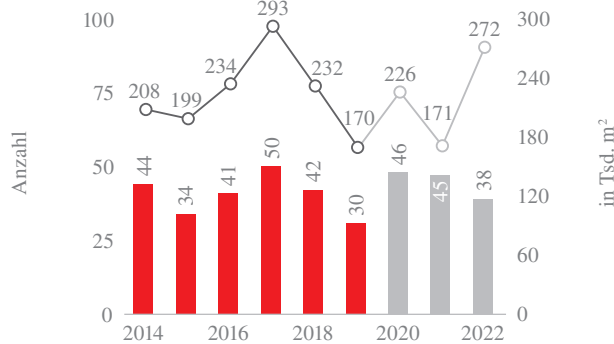
Quelle: Engel & Völkers Residential

Bautätigkeit



Quelle: empirica-regio, Destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



Quelle: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 31.05.2020

Im Gespräch mit Experten vor Ort

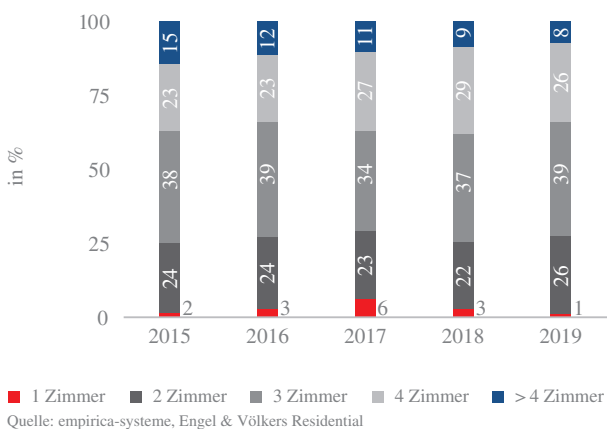


Linda Ostendorf
Engel & Völkers Projektvertrieb
Köln

Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in Köln aktuell?

Die Grundstücke in Köln sind knapp, wodurch der Markt begrenzt wird. In der Innenstadt gibt es kleinere und mittlere Projekte mit vier bis zehn Wohneinheiten. Durch Baulücken und die Möglichkeit für Aufstockungen ergeben sich hier immer wieder neue Projekte. Größere Stadtentwicklungsprojekte gibt es außerhalb der Innenstadt sowohl im rechts- als auch im linksrheinischen Bereich.

Zimmeranzahl
(Neubauwohnungsangebote)



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

Es gibt in Köln einige große Quartiersentwicklungen, die aktuell in Planung sind. Beispiele hierfür sind der Deutzer Hafen, das Waldviertel in Rodenkirchen, Rondorf Nord-West, Parkstadt Süd, Kreuzfeld und Roggendorf/Thenhoven. In diesen Lagen entstehen neue Stadtteile, die Wohnraum für 1.000 bis 3.000 Menschen bieten. Damit einher geht der Ausbau der Infrastruktur wie beispielsweise Schulen, Kitas, Straßenbau und ÖPNV.

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

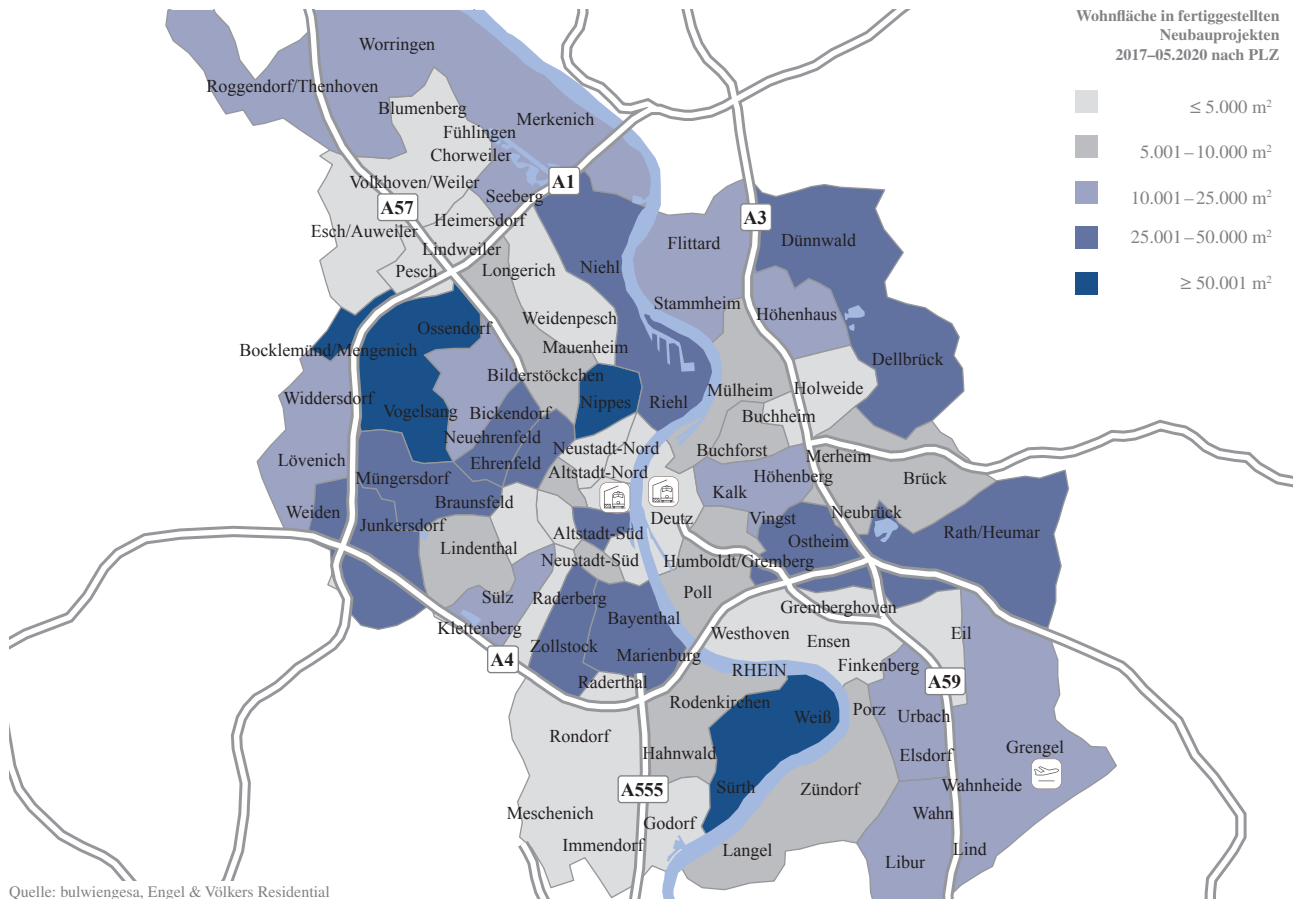
Im Fokus stehen im rechtsrheinischen Köln (Schäl Sick) vor allem Deutz und Mülheim sowie Porz. Durch die Verfügbarkeit von Grundstücken gibt es auch in Kalk einige Entwicklungsmöglichkeiten. In Ehrenfeld stehen viele alte Gewerbeflächen zur Verfügung, die revitalisiert werden. Beispiele dafür sind Am Alten Güterbahnhof oder das alte Max-Becker-Recycling-Areal. In Rodenkirchen stehen das Ringviertel und das Waldviertel im Fokus.

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

Im Trend sind gemischte Quartiere, bei denen Wohnen, Leben und Arbeiten kombiniert werden. Eine große Rolle spielen außerdem Mobilitätskonzepte. Beispielsweise werden auf Wunsch Schnelllade-Ports für E-Mobilität installiert, die bisher allerdings noch nicht zur Standard-



Fertiggestellte Wohnprojekte nach Wohnfläche



ausstattung zählen. Die Stadt verfolgt vor allem Projekte, die familienfreundlich sind. Darüber hinaus werden zunehmend möblierte Mikro-Apartments errichtet sowie Wohnungen im Hochpreissegment mit Luxusausstattung.

Wie werden sich der Standort und der Markt in der Zukunft weiterentwickeln?

Köln hat ein höheres Wachstumspotenzial im Vergleich zu anderen Metropolstandorten Deutschlands. Der Markt ist stabil. Ausbaufähig ist der Anteil von internationalen Investoren und Prestigekäufern, die bisher keine maßgebliche Rolle spielen. Es gibt viele lokale Käufer und dadurch kaum Abhängigkeit von internationalen Wirtschaftsschwankungen. Aufgrund dieser Faktoren entwickelt sich der Kölner Immobilienmarkt nachhaltig.

Welche Chancen bietet der Neubau-Immobilienmarkt in Köln?

Die Neubaupreise sind im Vergleich zu anderen Metropolen moderat. Dementsprechend sind auch die Einkaufspreise für Grundstücke trotz eines Nachfrageüberhangs noch vergleichsweise niedrig, wodurch sich eine stabile Marktsituation mit geringer Volatilität ergibt.



MÜNCHEN



1.560.042

Bevölkerung
+4,7% (zu 2014)



30.417 EUR

Kaufkraft pro Kopf
125,4 (Kaufkraftindex)



0,2%

Leerstandsquote
5,4 (Leerstandsindex)



24,2%

Wohneigentumsquote
55,2 (Index)

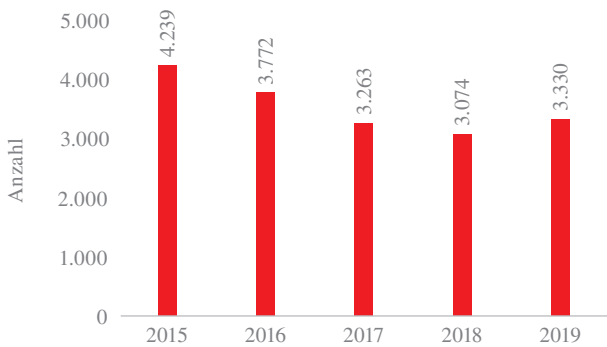


20,45 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
-1,0% (zu 1. Hj. 2019)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Neubauangebote ETW*

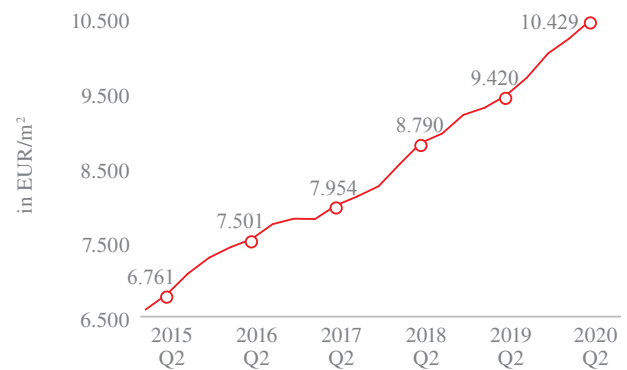


■ Angebotsanzahl

* der Gutachterausschuss München stellt keine Neubautransaktionszahlen zur Verfügung

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau



○ Angebotspreis (Neubau)

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

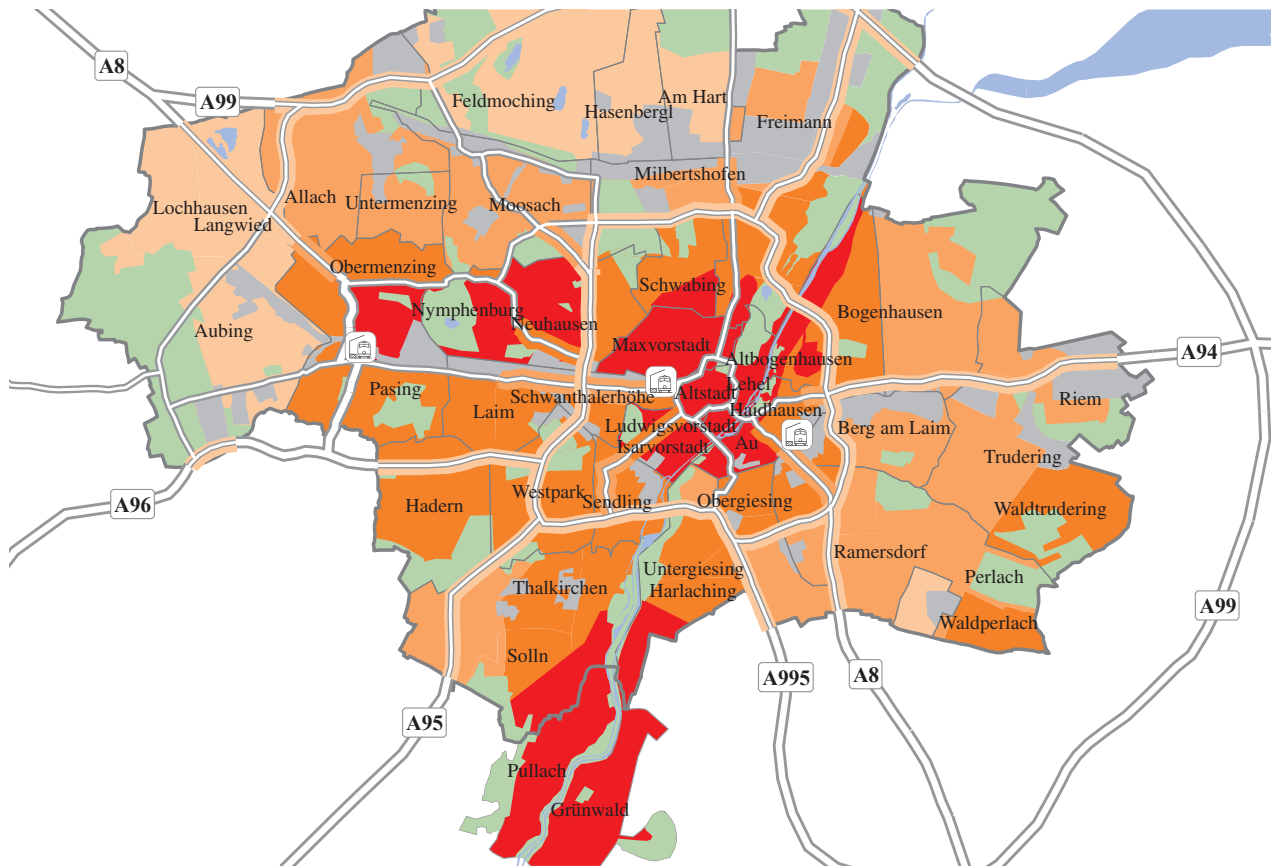
Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Angebotspreis 2019 in EUR/m² (zu 2018)
Obermenzing	214	9.660 (+7,8%)
Aubing-Süd	194	8.372 (+6,6%)
Untermenzing-Allach	189	8.217 (+5,7%)
Neuperlach	186	8.239 (+4,5%)
Solln	123	9.908 (+6,2%)
Neupasing	122	8.434 (+5,9%)
Waldtrudering	122	8.457 (+5,4%)
Siebenbrunn	98	10.908 (k.A.)
Pasing	90	9.515 (+10,2%)
Harlaching	81	11.842 (+16,2%)
Altaubing	79	8.312 (+9,8%)
Trudering-Riem	78	8.563 (+12,7%)

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt

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



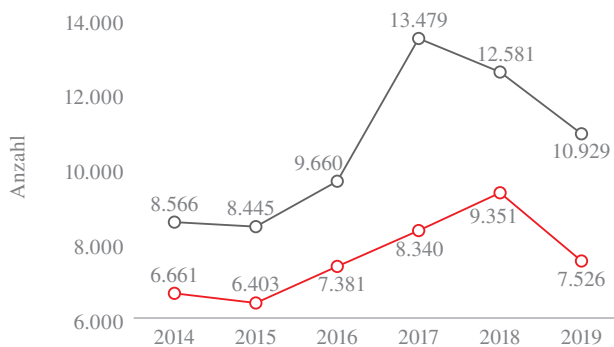
© Engel & Völkers Residential

Preise nach Lagen für Wohnungen im Projektvertrieb

	2018	2019	2020	Prognose
Preis EUR/m ² ■	10.500 – 23.000	12.500 – 25.000	13.500 – 27.000	→
■	9.000 – 12.500	10.000 – 14.500	11.000 – 15.000	↗
■	7.000 – 9.000	8.500 – 11.500	8.500 – 12.000	↗
■	5.500 – 7.000	6.500 – 8.500	6.500 – 9.000	↗

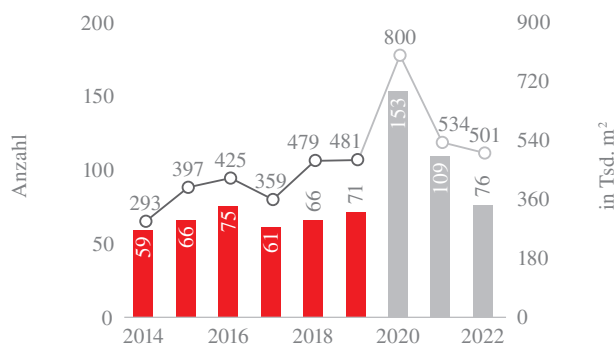
Quelle: Engel & Völkers Residential

Bautätigkeit



Quelle: empirica-regio, Destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



Quelle: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 31.05.2020

Im Gespräch mit Experten vor Ort



Silke Peschmann
Engel & Völkers Projektvertrieb
München

samt leicht erhöhen wird. Die Verkaufszyklen im Neubausegment verlängern sich situationsbedingt, dennoch kann das bestehende Preisniveau bei den allermeisten Projekten gehalten werden.

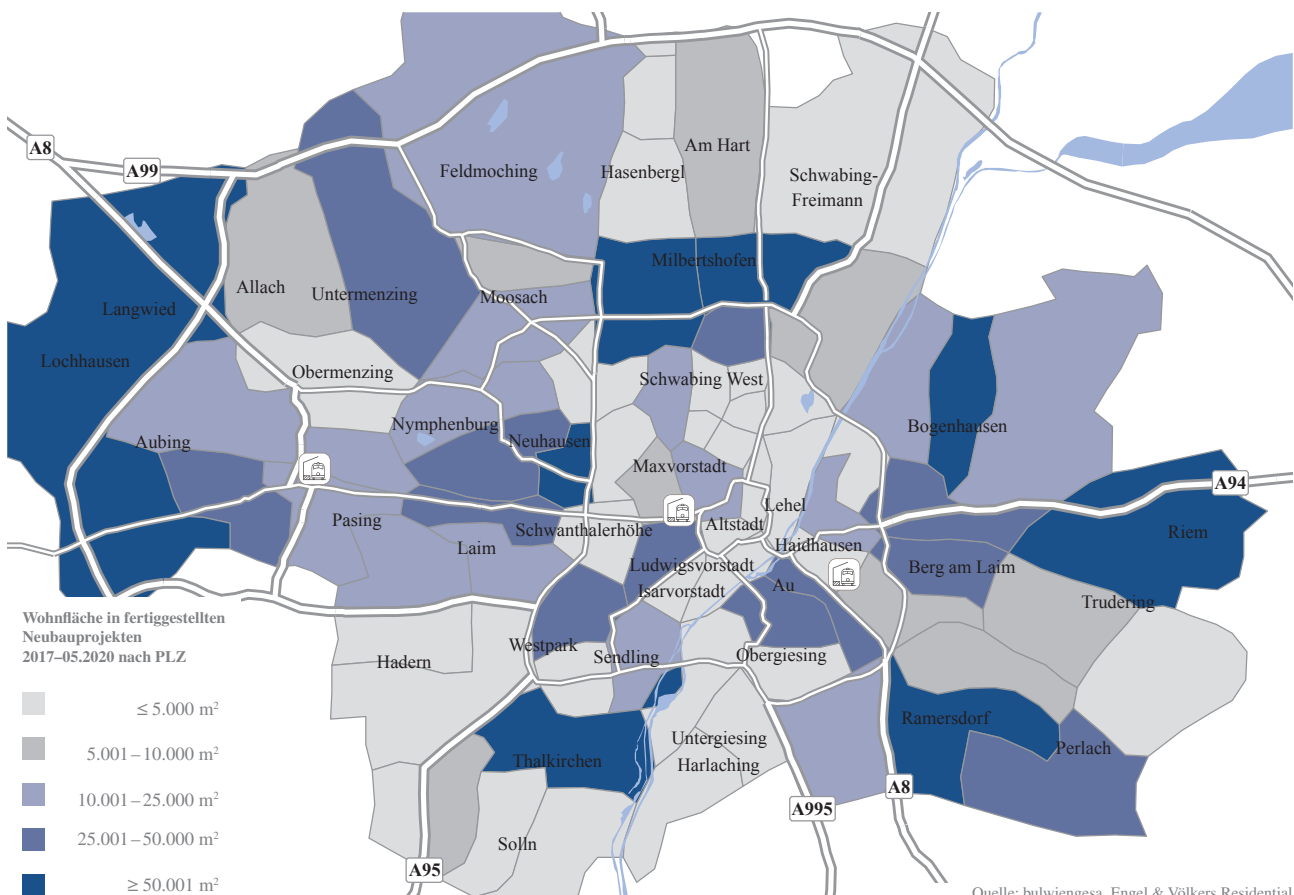
Wie entwickelt sich der Markt für Wohnprojekte in München aktuell?

Momentan erleben wir eine tendenzielle Abschwächung des Preisanstiegs im Neubau von Wohnimmobilien. Kaufinteressenten reagieren durch die Corona-Krise und die aktuell wechselnde Berichterstattung zur künftigen Entwicklung des Immobilienmarktes in der Breite mit leichter Verunsicherung. Entgegen früheren Jahren sind Investoren nicht mehr bereit, einen jährlichen Anstieg der Preisobergrenzen als natürlich gegeben hinzunehmen. Im Vergleich zu den Vorjahren sehen wir in München eine etwas höhere Quote an fertiggestellten Wohnprojekten, die das Angebot für Wohnimmobilien im Jahr 2020 insge-

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

Die Besonderheiten bilden nach wie vor der Faktor „hohe Kaufkraft“ in Verbindung mit der unverändert hohen Standortattraktivität sowie der tendenziell weiter anhaltende Zuzug in die bayerische Metropolregion. Einen nicht zu vernachlässigenden Sonderfaktor bilden auch künftig ausländische Investoren, die infolge der Beobachtungen des erfolgreichen Krisenmanagements in der Corona-Krise Deutschland und hier im Besonderen München als sicheren Standort für Kapitalanlagen in die Assetklasse der Wohnimmobilien sehen. Unterstützt durch das niedrige Zinsniveau sehen wir hier trotz

Fertiggestellte Wohnprojekte nach Wohnfläche





des hohen Preisniveaus eine weiterhin zumindest stabile Marktlage.

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

Im Westen Münchens sind Pasing, Ober- und Untermenzing sowie am Stadtrand Aubing und Lochhausen im Fokus. Im Osten der Stadt entstehen im teuren Bogenhausen sowie in Trudering neue Wohnprojekte. Darüber hinaus liegen im Süden Sendling und Harlaching im Fokus der Projektentwickler.

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

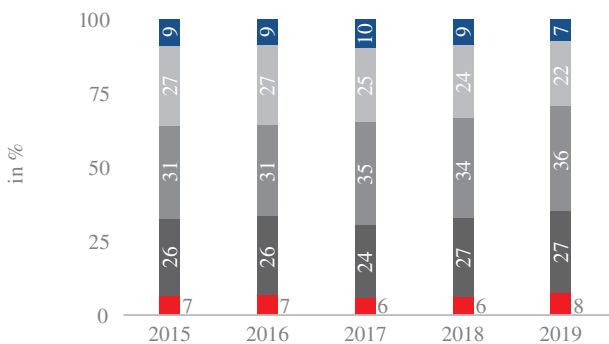
Der Schwerpunkt liegt in München weiterhin beim Bau von Eigentumswohnungen, da dort der Nachfrageüberhang nach wie vor am größten ist. Es werden bedarfs-

gerecht vor allem kleine und mittlere Wohnungsgrößen errichtet. Diese Wohnungen haben typischerweise zwei bis drei Zimmer und eine Wohnfläche zwischen 65 und 90 Quadratmeter. Aber auch großzügige, eingeschossige Wohnungen und speziell Penthäuser in guten Lagen verzeichnen weiterhin eine hohe Nachfrage. Weiterhin attraktiv für Developer sind sog. Serviced Apartments und Boarding Houses in möglichst unmittelbarer Zentrumsnähe bzw. mit direktem Anschluss an den ÖPNV.

Wie werden sich der Standort und der Markt in der Zukunft weiterentwickeln?

Die aktuell positive Entwicklung bei fertiggestellten Neubauprojekten könnte sich in den folgenden Jahren aufgrund der weiter steigenden Grundstückspreise und der sich abzeichnenden Limitierung in den zu erzielenden Spitzenpreisen wieder etwas abschwächen. Dadurch wird die Nachfrage in München weiterhin anhalten und die Möglichkeit für Preisabschläge von Immobilien gering bleiben. Tendenziell wird die Landeshauptstadt auch weiterhin zu den besonders sicheren Metropolstandorten zählen. Aufgrund des weiterhin angespannten Grundstücksmarktes, des für größere Wohnbaumaßnahmen weitestgehend ausgeschöpften innerstädtischen Nachverdichtungspotenzials und der fehlenden Aussicht auf Entspannung sehen sich die Unternehmen mehr und mehr gezwungen, verstärkt in das Münchner Umland auszuweichen. Es werden auch hier vorrangig Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gesucht bzw. nachgefragt. Hier ist die Politik in hohem Maß gefordert, infrastrukturell nachzubessern, um den vorhandenen Anspruch an eine hohe Standortqualität zu erhalten bzw. sicherzustellen.

**Zimmeranzahl
(Neubauwohnungsangebote)**



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential



614.599

Bevölkerung
+3,7% (zu 2014)



27.277 EUR

Kaufkraft pro Kopf
112,5 (Kaufkraftindex)



0,5%

Leerstandsquote
17,7 (Leerstandsindex)



31,3%

Wohneigentumsquote
71,4 (Index)

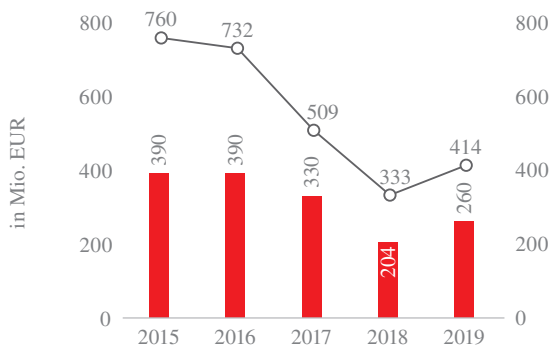


16,68 EUR/m²

Angebotsmiete Neubau
-1,1% (zu 1. Hj. 2019)

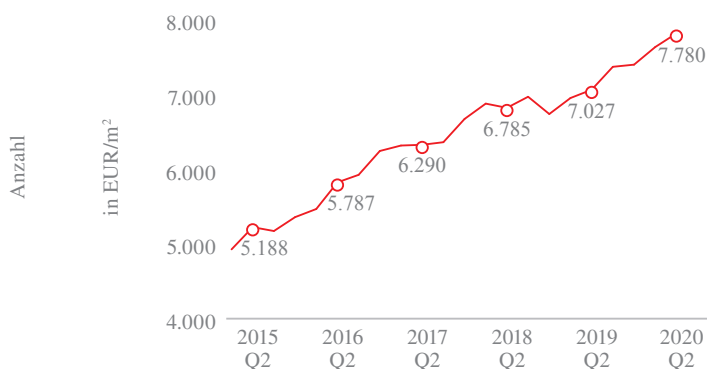
Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Neubautransaktionen ETW



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

Angebotspreise ETW Neubau



○ Angebotspreis (Neubau)
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

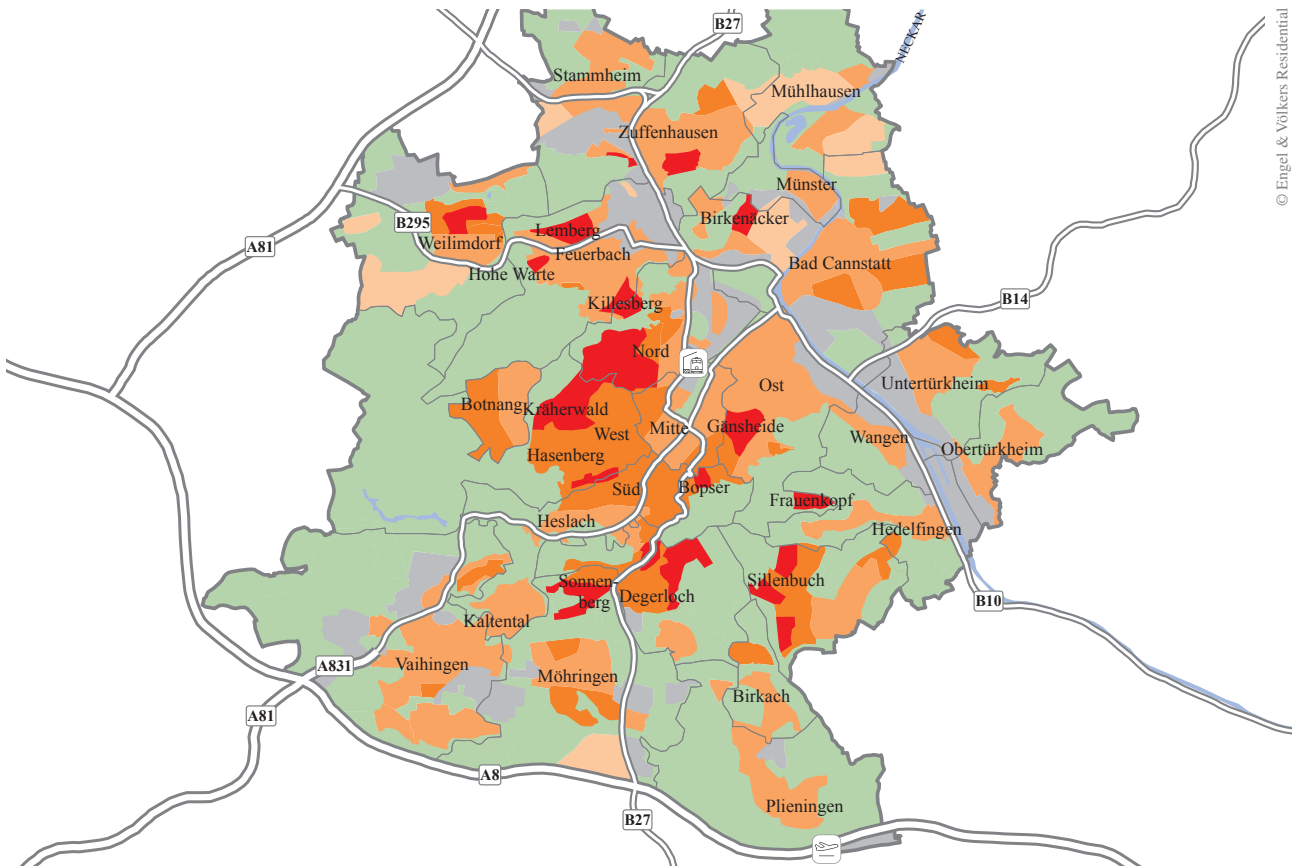
Angebotspreise ETW Neubau

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Angebotspreis 2019 in EUR/m ² (zu 2018)
Birkach	54	6.022 (+6,7%)
Nord	43	8.335 (+0,1%)
Feuerbach	39	6.739 (+0,2%)
West	39	8.427 (+7,2%)
Ost	38	8.073 (+2,6%)
Möhringen	37	6.629 (+7,9%)
Degerloch	30	8.218 (k.A.)
Zuffenhausen	27	6.783 (+12,1%)
Vaihingen	25	6.524 (+3,3%)
Sillenbuch	20	8.159 (+18,8%)
Süd	17	6.978 (+12,8%)
Weilimdorf	16	6.306 (k.A.)

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt

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



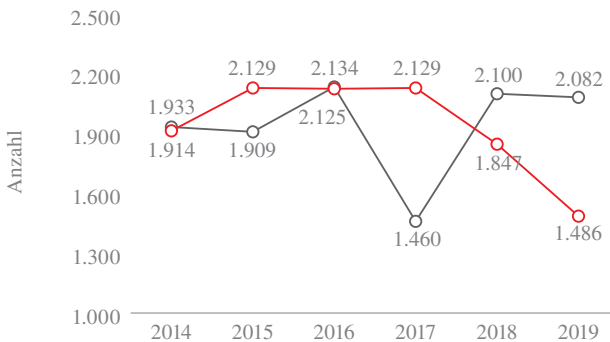
© Engel & Völkers Residential

Preise nach Lagen für Wohnungen im Projektvertrieb

	2018	2019	2020	Prognose
Preis EUR/m ² ■	5.700 – 12.000	5.900 – 15.000	5.900 – 15.000	↗
■	5.700 – 10.000	5.900 – 10.000	5.900 – 12.000	↗
■	5.000 – 8.000	5.200 – 9.000	5.200 – 9.000	→
■	4.500 – 6.000	4.500 – 6.000	4.800 – 6.000	→

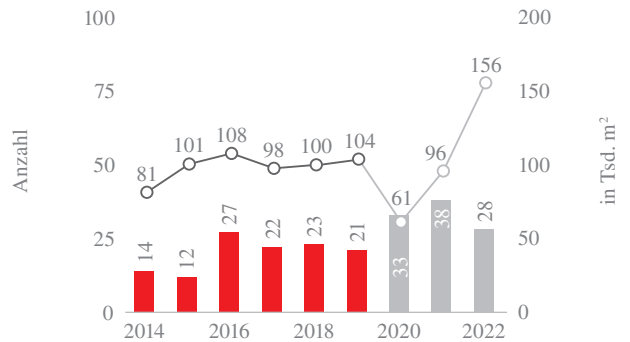
Quelle: Engel & Völkers Residential

Bautätigkeit



○ fertiggestellte Wohnungen ○ genehmigte Wohnungen
Quelle: empirica-regio, Destatis, Engel & Völkers Residential

Fertiggestellte Wohnprojekte



■ fertiggestellte Projekte ○ Wohnnutzfläche
■/○ erwartet/in Bau
Quelle: bulwiengesa, Engel & Völkers Residential

Stand: 31.05.2020

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 gibt es aktuell viele Wohnprojekte in den exklusiven Wohnlagen. Dies sind meist Halbhöhenlagen mit Blick über die Stadt. Die Projekte umfassen wenige Wohneinheiten und starten bei Preisen ab 9.000 EUR je Quadratmeter. Beispiele für solche Projekte gibt es über das Stadtgebiet verteilt in Killesberg, Nord, West und Mitte. Das Angebot in diesem Preissegment ist ausreichend und die Vermarktungszeiten verlängern sich aktuell. Die Nachfrage nach „bezahlbaren“ Neubauwohnungen ist hingegen groß. Das Preisniveau ist jedoch auch in mittleren Lagen sehr hoch. Infolgedessen verlagern Bau-träger ihre Bauvorhaben zum Teil in „günstigere“ Randgebiete mit größerem Flächenangebot. Die äußeren Stadtteile Feuerbach, Hofen und Zuffenhausen verzeichneten in den letzten Jahren mehrere Neubauprojekte.

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

Durch seine Kessellage kann sich Stuttgart kaum weiter ausdehnen. Dies führt zu einer Knappheit an Bauflächen. Eine weitere Besonderheit sind die teuren Halbhöhen- und Höhenlagen mit Stadtblick. Die Anziehungskraft der

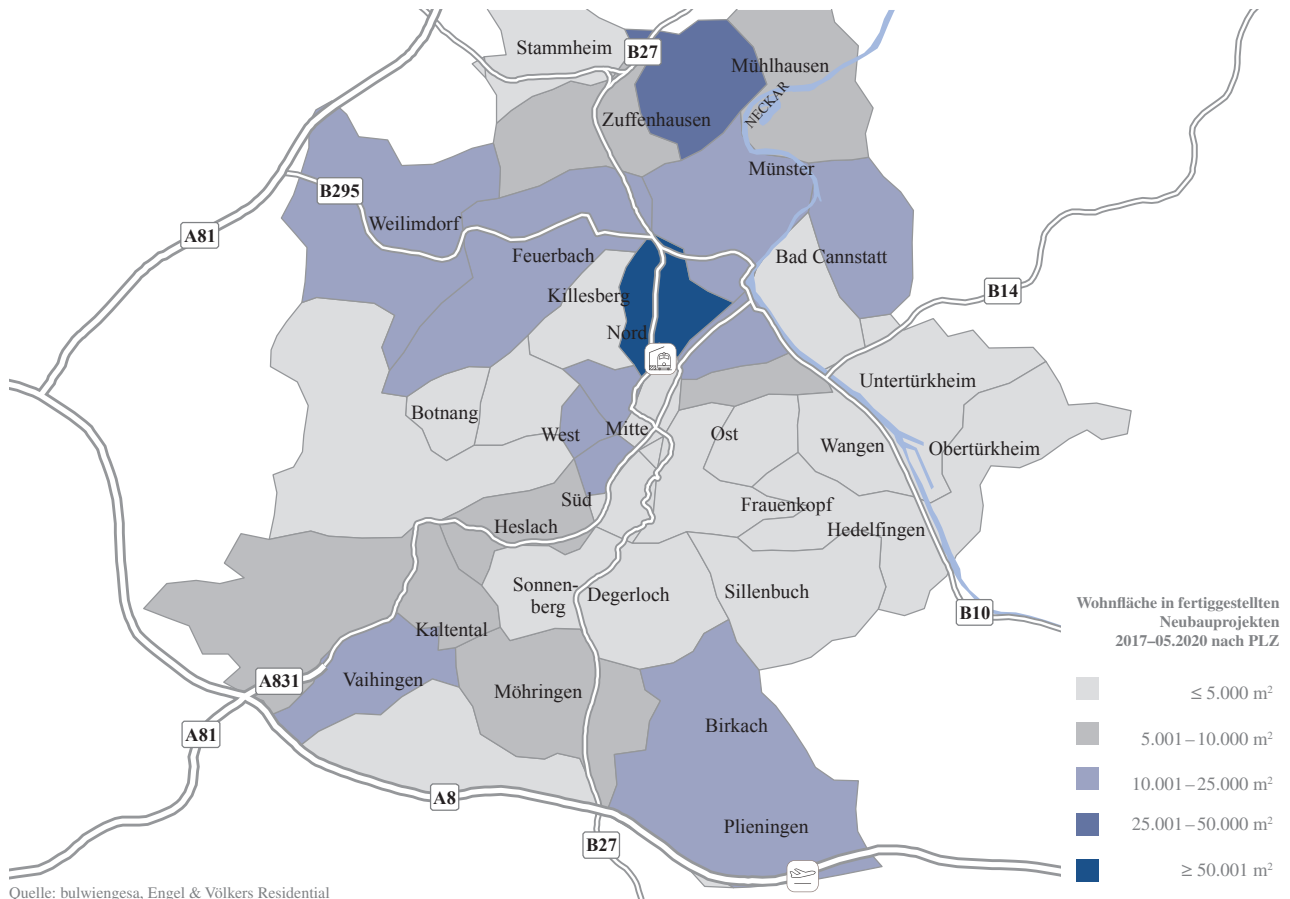
Landeshauptstadt ist hoch, da sie das Zentrum einer wirtschaftsstarke Metropolregion mit großen Konzernen wie Daimler, Bosch und Porsche sowie zahlreichen mittelständischen und innovativen Unternehmen darstellt. Daraus ergeben sich sowohl eine hohe Kaufkraft als auch eine große Nachfrage nach Kauf- und Mietimmobilien. Zu besonders hohen Preisen werden freistehende Einfamilienhäuser angeboten.

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

Im Fokus der Nachfrage steht aktuell der Stuttgarter Westen, wo es größere Wohnprojekte gibt. Außerdem sind die Stadtteile Bad Cannstatt, Vaihingen und Möhringen gefragt. Exklusivere Wohnbauprojekte entstehen in Stuttgart-Nord, Killesberg, Mitte und Degerloch. Vom knappen und teuren Angebot in der Stadt profitieren natürlich auch die Randgebiete, wohin sich Teile der Nachfrage verschieben. Der ein- und zweigeschossige Wohnungsbau könnte weiterhin in Feuerbach und Weilimdorf sowie auch in Zuffenhausen, Stammheim und Neuwirtshaus in den Fokus rücken.



Fertiggestellte Wohnprojekte nach Wohnfläche



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

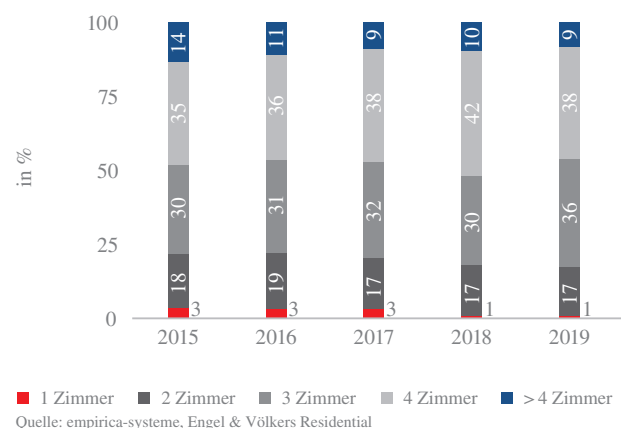
Gefragt ist stadtnahes Wohnen, daher profitieren die Randregionen besonders von der Entwicklung der Stadt, wenn sie über den ÖPNV gut angebunden sind. Ganz besonders steigt die Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten, die als Kapitalanlage dienen. Ein Trend, der auch in Stuttgart deutlich zu spüren ist, ist die steigende Nachfrage nach energieeffizientem Wohnen. Im Hochpreissegment werden auch Serviced Apartments zunehmend nachgefragt. Große Penthouse-Wohnungen werden hingegen immer schwieriger zu verkaufen, da die Neubaupreise hierfür ins Unermessliche steigen. Die typischen Wohnungen, die aktuell errichtet werden, haben meist zwei bis vier Zimmer und 50 bis 120 Quadratmeter. Besonders beliebt sind offene Grundrisse, großzügige Balkone und Terrassen sowie eine hochwertige Ausstattung.

Wie werden sich der Standort und der Markt in der Zukunft weiterentwickeln?

Es ist nicht absehbar, dass die Nachfrage nach neuen Wohnungen in der schwäbischen Metropole sinkt. Daher müssen die wenigen verfügbaren Flächen der Stadt in

Zukunft optimal genutzt werden. Von der Flächenknappheit in der Stadt werden weiterhin die Randregionen profitieren. Gut angebundene Stadtteile im Stuttgarter Norden profitieren beispielsweise von den hohen Kaufpreisen in der Innenstadt. Dennoch bleiben die Stadtwohnungen besonders gefragt, wodurch das Preisniveau hoch bleiben wird.

Zimmeranzahl (Neubauproduktionsangebote)



Wachstumsregion Stuttgarter Umland



Anton Wenz
Engel & Völkers Projektvertrieb
Stuttgart-Umland

Was ist für Sie das Stuttgarter Umland? Stellen Sie uns den Markt für Wohnprojekte dort kurz vor.

Zum Stuttgarter Umland gehören Städte und Gemeinden, die eine sehr gute Infrastruktur und eine hohe Wirtschaftskraft aufweisen. Die Anbindungen an die Autobahnen A8 und A81 sowie der ÖPNV sind hervorragend. Das Umland wird bei größeren Investoren und Bauträgern immer beliebter. So baut die CG-Gruppe den Schwabenlandtower in Fellbach und die Pandion realisiert ihr erstes Projekt in der Stuttgarter Region. In Leonberg entstehen ca. 150 Wohneinheiten am Rande der Stadt. Grundsätzlich sind im Umland von Stuttgart Hochhäuser bisher nicht gern gesehen, sodass Projekte mit mehr als 30 Einheiten eher die Ausnahme darstellen. In der Regel werden kleinere Mehrfamilienhäuser mit ca. sechs bis zehn Wohneinheiten gebaut.

Was sind Besonderheiten des Stuttgarter Umlands? Für wen ist die Region interessant?

Insbesondere bei Menschen, die in einer familiäreren Umgebung leben möchten und trotzdem die Nähe zu einer Großstadt mit den Kultur- und Freizeitmöglichkeiten nicht missen wollen, ist das Stuttgarter Umland sehr beliebt. Junge Familien möchten ihre Kinder in einer sicheren, grünen und weniger feinstaubbelasteten Umgebung aufwachsen sehen. Auch im Stuttgarter Umland sind die Immobilienpreise hoch, allerdings sehen viele Kunden für sich eine höhere Wahrscheinlichkeit, im Umland eine passende Immobilie zu finden. Der Schwabe liebt nun mal sein Häusle mit Garten.

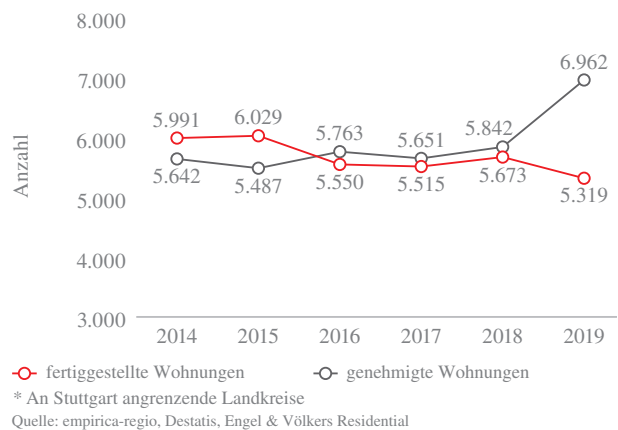
Die umliegenden Städte und Gemeinden Stuttgarts sind eigenständig und alle haben ihren eigenen Charakter. Große Unternehmen wie Bosch, Daimler oder Porsche unterhalten mehrere Standorte in sowie rund um Stuttgart. Somit ist es für die Menschen zweitrangig, in welchem Ort sie wohnen. Viele schöne Häuser in Ludwigsburg,

Leonberg, Gerlingen, Böblingen oder Sindelfingen befinden sich an Hängen mit traumhaftem Blick.

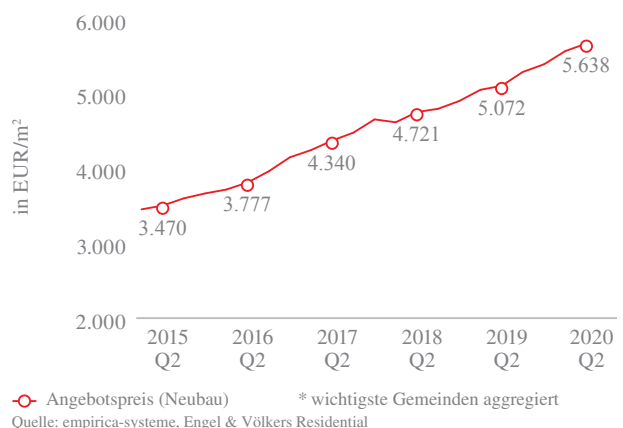
Wie entwickeln sich die Städte und Gemeinden?

In den letzten Jahren ging die Einwohnerzahl in den einzelnen Gemeinden stetig nach oben. Dadurch geraten Städte und Gemeinden unter Druck, neue Wohnbauflächen ausweisen zu müssen. Dieser Verpflichtung kommen sie aber kaum nach. Größere Grundstücke sind meistens mit vergleichsweise kleinen Einfamilienhäusern aus den 50er- und 60er-Jahren bebaut. Viele Eigentümer kennen das Potenzial ihrer Grundstücke nicht und befinden sich im Irrglauben, es sei ausschließlich eine EFH-Bebauung möglich. Oftmals können diese Grundstücke aber geteilt und mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut

Bautätigkeit*



Angebotspreise ETW Neubau*



Angebotspreise ETW Neubau

Gemeinden	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Angebotspreis 2019 in EUR/m ² (zu 2018)
Ludwigsburg	155	5.649 (+6,0%)
Herrenberg	112	4.512 (+18,7%)
Leonberg	102	5.543 (+6,6%)
Filderstadt	98	4.578 (+1,9%)
Sindelfingen	97	5.410 (+26,3%)
Leinfelden-Echterdingen	53	5.491 (+15,5%)
Korntal-Münchingen	34	4.873 (+6,5%)
Remseck am Neckar	29	4.910 (+4,1%)
Böblingen	27	4.810 (+8,7%)
Ditzingen	25	5.177 (-2,5%)
Kornwestheim	23	5.883 (+35,1%)
Renningen	20	4.768 (+6,9%)
Schwieberdingen	13	5.007 (-0,4%)
Gerlingen	8	5.909 (+0,6%)

Quelle: empirica-system, Engel & Völkers Residential

werden. In einigen Fällen sind auch kleine Mehrfamilienhäuser möglich.

Was gibt es für Trends bei Neubauprojekten? Welche Zielgruppen werden von den Projektentwicklern identifiziert?

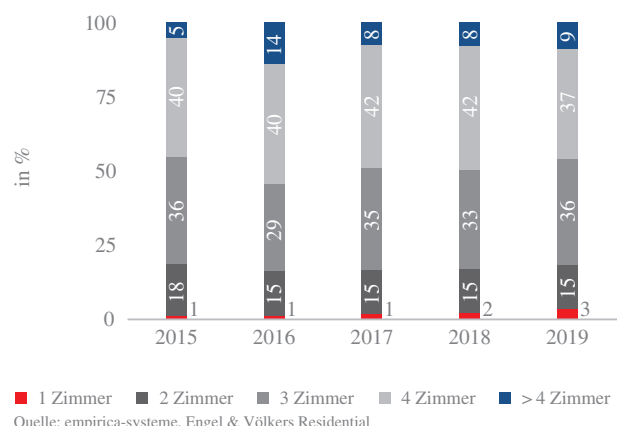
In den Innenstadtlagen werden kleinere Wohnungen von Singles und Paaren, aber auch Kapitalanlegern und Senioren stark nachgefragt. Bei Familien sind insbesondere 4-Zimmer-Wohnungen mit Gartenanteil gern gesehen. Penthouse-Wohnungen mit großen Dachterrassen sind bei älteren Personen sehr begehrt. Diese Zielgruppe ist es oft gewohnt, in einem Haus am Rande der Stadt zu leben, welches irgendwann zu groß und zu pflegeintensiv wird. Man möchte nach Verkauf des Hauses trotzdem großzügig wohnen, die bessere Infrastruktur und das kulturelle Leben genießen. Eine zentrumsnahe Neubauwohnung mit Aufzug bietet sich hierfür bestens an.

Wie wird sich der Markt im Stuttgarter Umland weiterentwickeln?

In den letzten Jahren kannten die Preise nur eine Richtung: nach oben. Durch Corona fürchten einige potenzielle Käufer um ihren Arbeitsplatz und stellen die Suche etwas zurück. Diejenigen aber, die seit einigen Jahren vergeblich auf der Suche nach einer passenden Immobilie sind, können den Markt gut einschätzen und sind entscheidungsfreudiger als

noch vor einigen Monaten. Zudem werden vielen Menschen die Vorteile eines Immobilienerwerbs im Stuttgarter Umland deutlich: ruhige, grüne Lagen, eine gute Infrastruktur sowie fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten. Somit wird aus unserer Sicht die Nachfrage auch in Zukunft das Angebot bei weitem übersteigen. Einige Bauträger, die bereits Grundstücke angekauft haben und mit dem Bau beginnen wollten, stellen die Bauvorhaben teilweise zurück. Das Angebot wird dadurch natürlich nicht höher. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Preise in den nächsten ein bis zwei Jahren stabil bleiben oder sogar moderat steigen könnten.

Zimmeranzahl (Neubauwohnungsangebote)



Wachstumsregion Thüringen



André Dufft
Engel & Völkers Projektvertrieb
Thüringen

Stellen Sie uns den Markt für Wohnprojekte in Thüringen kurz vor.

Der Immobilienmarkt in Thüringen ist klar strukturiert und bietet noch viel schlummerndes Potenzial. Die Marktteilnehmer sind bekannt und lokal geprägt. Bisher konzentrierte sich der Markt auf Erfurt, Jena und Weimar – inzwischen sind aber auch vermehrt Gera, Eisenach, Arnstadt und Apolda im Kommen. Im Nordwesten ist zudem Nordhausen gut aufgestellt. In der Fläche entwickeln sich bei allen mittelgroßen und kleineren Städten Potenziale für nachfragespezifische Wohnprodukte.

Was sind Besonderheiten Thüringens? Für wen ist das Land interessant?

Durch seine zentrale Lage in Deutschland und ideale Infrastruktur hat Thüringen eine Funktion als Dreh- und Angelpunkt. Die wirtschaftliche Lage ist gut und aufstrebende Bereiche wie die CATL-Batterieproduktion, Optik, IT oder Forschung prägen die moderne Wirtschaftslandschaft. Es gibt viele innovative Mittelständler und Weltmarktführer. Auch gut ausgebildete Fachkräfte tragen dazu bei, dass es viel Potenzial für attraktive

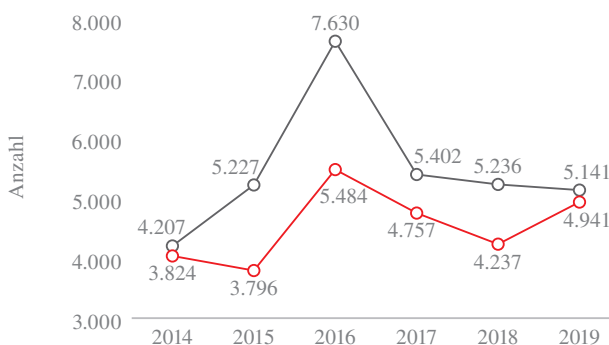
Neuansiedlungen gibt. Thüringen ist kulturell sehr geprägt und hat gute Freizeitangebote sowie eine hohe Lebensqualität – beispielsweise in Erfurt. Bei vielen Abgewanderten gibt es inzwischen das Interesse zur Rückkehr. Jena ist zudem ein Top-Standort in Mitteldeutschland und weist nach Potsdam die zweithöchsten Mieten in Ostdeutschland auf. Damit ist Jena auch für nachhaltige Investoren sehr interessant.

Wie entwickeln sich die Städte Thüringens? Wie verhält es sich im Umland?

Die Top-3-Städte in Thüringen (Erfurt, Jena und Weimar) werden sich weiter stetig nach vorn entwickeln und sowohl wirtschaftlich, innovativ, ökologisch als auch zukunftsorientiert der Zugmotor für das gesamte Bundesland sein. Viele weitere mittelgroße Städte wie Gera, Eisenach, Gotha, Altenburg, Nordhausen, Ilmenau, Saal-

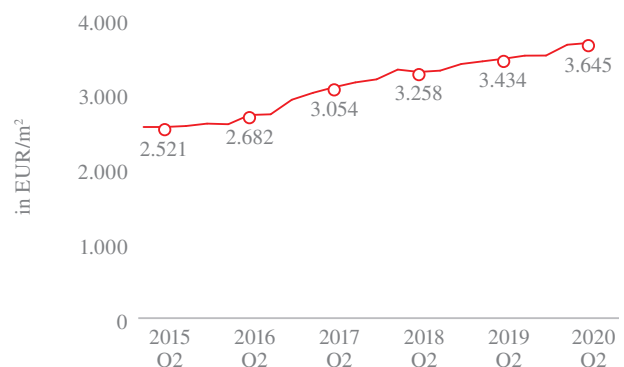


Bautätigkeit



Quelle: empirica-regio, Destatis, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau*



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Angebotspreise ETW Neubau

Kreisfreie Städte/Landkreise	Anzahl der Wohnungsangebote Neubau	Angebotspreis 2019 in EUR/m ² (zu 2018)
Erfurt	130	3.544 (+1,7%)
Weimar	65	3.284 (+1,3%)
Jena	61	3.744 (+11,4%)
Gera	35	2.692 (+19,1%)
Ilm-Kreis	35	2.625 (+13,8%)
Gotha	29	2.743 (+6,3%)
Weimarer Land	22	2.465 (+6,4%)
Wartburgkreis	13	2.140 (+2,3%)
Suhl	12	2.607 (+1,5%)
Unstrut-Hainich-Kreis	12	2.339 (+6,2%)

Quelle: empirica-system, Engel & Völkers Residential

feld, Suhl oder Sonneberg werden auf niedrigerem, aber beständigem Niveau nachziehen. Dazu tragen die vielen innovativen Firmen, Unternehmen und Gestalter bei. In diesen Städten ergibt sich eine Vielzahl an Möglichkeiten für attraktive Projekte. Auch das Umland wird profitieren und kann mit vielen Freizeit- und Erholungsangeboten punkten. Dennoch wird der Fokus von lohnenden Wohnprojekten eher in den Städten liegen.

Was gibt es für Trends bei Neubauprojekten? Welche Zielgruppen werden von den Projektentwicklern identifiziert?

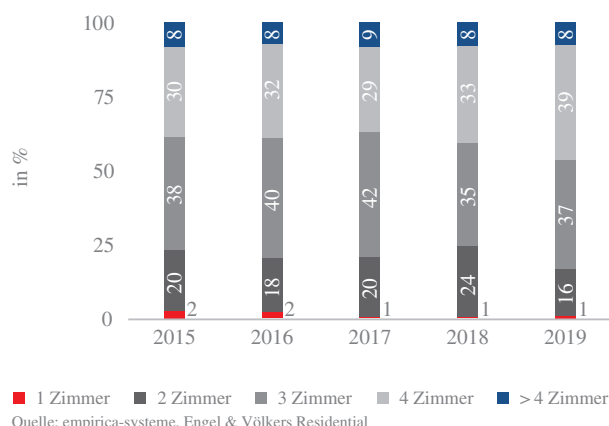
Es gibt eine hohe Nachfrage nach guten Wohnlagen und hochwertigem Wohnen, vereinzelt auch sehr exklusive Projekte. Im Fokus der Projektentwickler stehen daher vor allem mittlere bis gehobene Zielgruppen. Darüber hinaus gibt es eine hohe Nachfrage von Familien für Wohngebiete in Erfurt, Weimar und Jena. Hier sind vor allem Reihenhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser gefragt. Weiterhin gefragt sind auch Apartments für Studenten sowie kleinere Wohneinheiten für Singles oder Senioren. Durch die demographische Entwicklung ist altersgerechtes Wohnen in ganz Thüringen im Kommen.

Wie wird sich der Markt in Thüringen weiterentwickeln?

Aufgrund der bereits genannten vielen guten Standortfaktoren wird Thüringen langfristig wachsen. Zwar werden die ländlichen Regionen teilweise schrumpfen, aber in der Gänze und vor allem in den mittleren und größeren Städten wird sich das Land als beliebtes Wohn- und

Arbeitsumfeld etablieren. Neue Wohnprojekte mit allen Annehmlichkeiten modernen Wohnens und einer Top-Ausstattung werden in Zukunft sehr gefragt sein. Die Kaufpreise und Mieten werden auf einem hohen Niveau weiter leicht steigen. In den Städten Erfurt und Jena werden zusätzlich viele neue Gewerbe- und Büroflächen benötigt, was zu Wirtschaftswachstum und dem Zuzug von Fachkräften führen wird. Auch viele andere kleine und mittelgroße Städte werden eine Erweiterung und einen Ausbau von Produktion, Logistik, Forschung u.Ä. erfahren, was sich wiederum positiv auf den Wohnungsmarkt auswirken wird. Die bisher im Vergleich mit anderen Metropolen nicht vorhandene Zentralisierung wird sich positiv auf Thüringen auswirken, da eine hohe Flexibilität und ein großes Potenzial an wirtschaftlichen Erweiterungen und Entwicklungen bestehen.

Zimmeranzahl (Neubauwohnungsangebote)





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.



80 Mio. €

Transaktionsvolumen

Summe der Kaufpreise gehandelter Objekte – an einem Tag!



88

Bewerbungen in Engel & Völkers Market Centern

Wir wachsen täglich.



538

neue Objekte

Wir bieten ein exklusives Portfolio.



1.025

Webseiten-Kontaktanbahnungen

1.025 Personen kontaktieren uns täglich.



1 Mio. erreichte Personen über Social Media

Wir erreichen unsere Kunden –
auch über Social Media!



0,5
Shop-Eröffnungen
Wir sind für Sie da –
weltweit!



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



100.000
Webseitenbesucher
Kunden besuchen uns
auch online.



87
Abschlüsse
Wir vermitteln –
mit Erfolg!



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



1.750
Besichtigungen
1.750 Objektbesichtigungen
finden täglich statt.



164.000
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 31.12.2019.

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 2020.

Die **marktaktive Leerstandsquote** basiert auf Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex (Stand 31.12.2018).

Die **Wohneigentumsquote** beschreibt den Anteil an Wohneinheiten einer Stadt, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. Der Index bezieht sich auf den bundesweiten Durchschnitt von 43,8%. Die Zahlen basieren auf Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (Stand 31.12.2018).

Die **Angebotsmieten** basieren auf Auswertungen der empirica-systeme Marktdatenbank. Es handelt sich ausschließlich um Neubauobjekte. Auswertungszeitraum 1. Halbjahr 2020 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 empirica-systeme Marktdatenbank. Es handelt sich ausschließlich um Neubauobjekte. Die Angebotspreise je Stadtteil basieren auf derselben Quelle und umfassen die Angebote des Jahres 2019.

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 2020 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 2020 werden Projekte angegeben, deren Fertigstellung für das jeweilige Jahr erwartet/prognostiziert wird. Diese Prognose basiert ebenfalls auf Angaben der bulwiengesa AG.

Zimmeranzahl:

Das Diagramm Zimmeranzahl gibt den Anteil bestimmter Zimmergrößen unter allen Wohnungsangeboten der Stadt im jeweils untersuchten Jahr an. Die Angaben basieren auf Auswertungen der empirica-systeme Marktdatenbank. Es handelt sich ausschließlich um Neubauobjekte.

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

Neue Mainzer Straße 66-68
60311 Frankfurt am Main

Telefon +49 (0)69-244 449 49
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

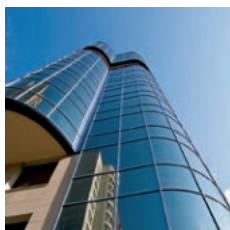
Außerdem sind wir an über 270 weiteren Standorten in Deutschland vertreten.

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.



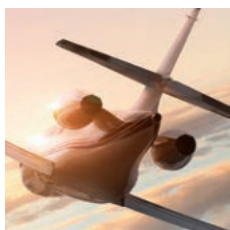
ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

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

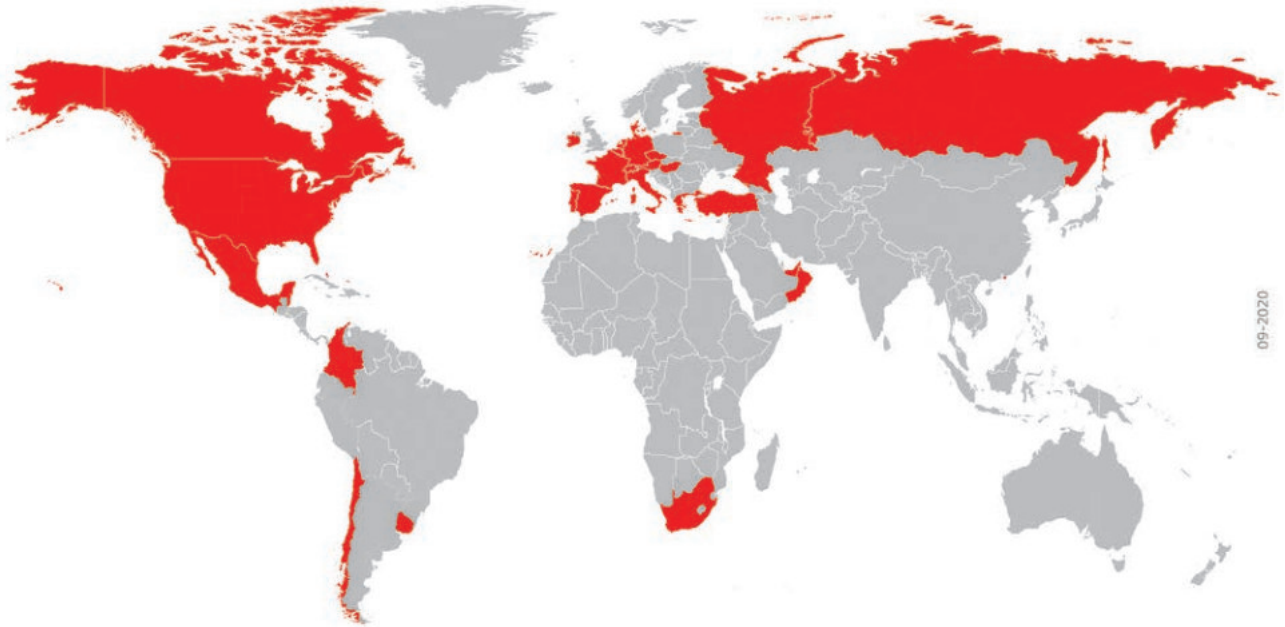
Im Rahmen unserer Corporate Social Responsibility haben wir im Jahr 2008 den Charity e.V. ins Leben gerufen und möchten Kindern in Westafrika mit unserem Grundschulprojekt den Weg in eine lebenswerte Zukunft ebnen. Mehr Informationen unter www.engelvoelkers.com/charity.



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 880 STANDORTE IN RUND 34 LÄNDERN AUF VIER KONTINENTEN

Unser weltweites Engel & Völkers Netzwerk



Andorra
Bahamas
Belgien
Belize
Chile
Dänemark
Deutschland

Frankreich
Griechenland
Hongkong
Irland
Italien
Kaiman-, Turks-
und Caicosinseln

Kanada
Kolumbien
Liechtenstein
Luxemburg
Malta
Mexiko
Monaco

Niederlande
Oman
Österreich
Portugal
Russland
Schweiz
Spanien

Südafrika
Tschechien
Türkei
Ungarn
Uruguay
USA
VAE

Entdecken Sie unser umfassendes Dienstleistungsangebot:
www.engelvoelkers.com

Impressum

Herausgeber

Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Geschäftsführung

Constantin Freiherr von Dalwigk, John Philipp Niemann,
Kai Enders, Sven Odia

Research

Lukas Trautmann

Global Corporate Communication

Lia Lorenzen, Lan Anh Nguyen, Mariko Obermeier

Satz

TSA&B Werbeagentur GmbH, Hamburg

Bildnachweis

Adobe Stock, Alamy, Fotolia, GettyImages, iStock, Shutterstock,
XOIO GmbH, Alt/Shift, Jörg Bucher (Hamburg), 123RF

Hamburg, September 2020

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 2020.

www.engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS
DEVELOPMENT SERVICES