

Preise, Lagen & Prognosen
für 56 Standorte

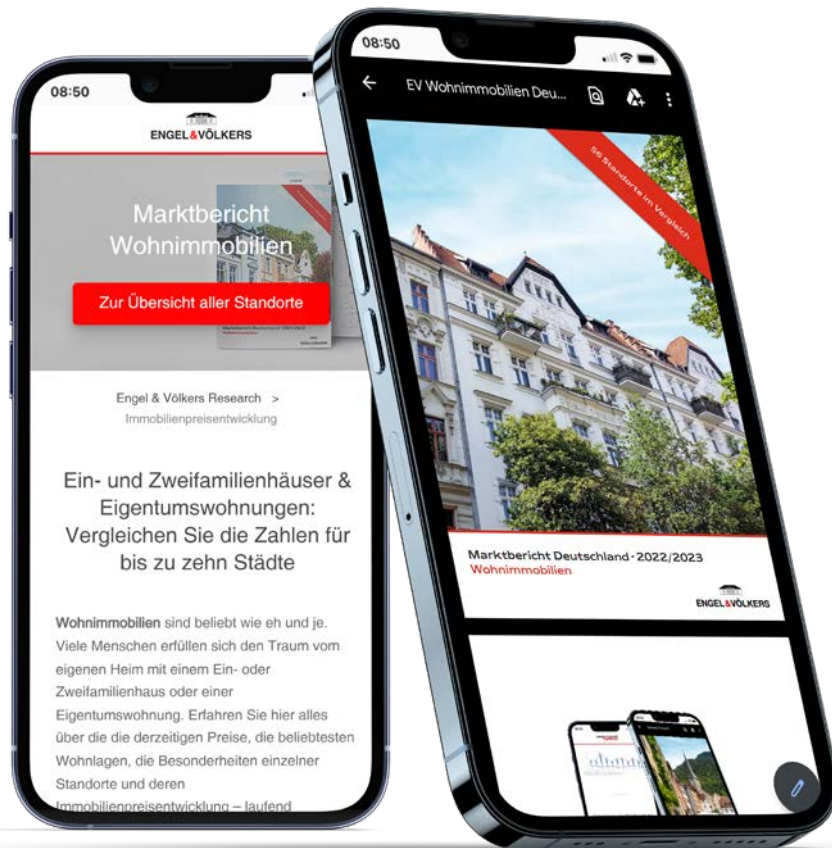


Marktbericht Deutschland · 2022/2023

Wohnimmobilien



ENGEL & VÖLKERS



24 Aachen	52 Erfurt	80 Karlsruhe	108 Oldenburg
26 Aschaffenburg	54 Erlangen	82 Kassel	110 Potsdam
28 Augsburg	56 Essen	84 Kiel	112 Recklinghausen
30 Bad Homburg	58 Flensburg	86 Köln	114 Regensburg
32 Bergisch Gladbach	60 Frankfurt am Main	88 Krefeld	116 Remscheid
34 Berlin	62 Freiburg	90 Leipzig	118 Reutlingen
36 Bielefeld	64 Fürth	92 Lübeck	120 Rostock
38 Bochum	66 Gelsenkirchen	94 Magdeburg	122 Saarbrücken
40 Bonn	68 Halle (Saale)	96 Mainz	124 Solingen
42 Braunschweig	70 Hamburg	98 Mannheim	126 Stuttgart
44 Bremen	72 Hannover	100 München	128 Wiesbaden
46 Dortmund	74 Heilbronn	102 Münster	130 Wolfsburg
48 Dresden	76 Herne	104 Neuss	132 Wuppertal
50 Düsseldorf	78 Jena	106 Nürnberg	134 Würzburg

Vergleichen Sie alle 56 Städte in unserem interaktiven Online-Tool:



ENGEL & VÖLKERS



”

„In komplexen Marktsituationen profitieren diejenigen, die von Beginn an gut informiert und beraten sind.“

Till-Fabian Zalewski, CEO D-A-CH

EDITORIAL

Liebe Leserin, lieber Leser,

Menschen suchen stets nach Immobilienstandorten mit Investitionssicherheit. Insbesondere Deutschland hat sich immer wieder als ein fester Anker erwiesen, wengleich das veränderte Zinsniveau seit Jahresbeginn 2022 die Kauf- und Verkaufsentscheidungen beeinflusst. Energieeffizientes Wohnen ist stark in das Bewusstsein von Käuferinnen und Käufern gerückt, weshalb die Nachfrage nach Neubau-Immobilien weiterhin anhält – auch wenn das Angebot aufgrund der aktuellen Lieferengpässe und der aktuellen Ressourcenknappheit derzeit limitiert ist. Gerade in solchen komplexen Marktsituationen profitieren diejenigen, die von Beginn an gut und umfassend informiert und beraten sind.

In unserem zehnten Engel & Völkers Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland betrachten wir detailliert die aktuelle Situation am Wohnimmobilienmarkt und geben einen Ausblick auf die Marktdynamik im Jahr 2023. Neben einer ausführlichen Analyse der Einflussfaktoren und Trends, die aktuell und in Zukunft die Marktentwicklung bestimmen, betrachten wir bundesweit in 56 Städten die detaillierte Preisentwicklung aller Wohnlagen, die Anzahl der Immobilientransaktionen sowie die Entwicklung der Mietpreise.

Mit unserem Wohnimmobilien Marktbericht 2022/2023 sind Sie für Ihre Immobilienentscheidung bestens vorbereitet. Zögern Sie nicht und profitieren Sie gerade in diesen Zeiten von unserer professionellen Expertise sowie von unserer jahrzehntelangen Marktkenntnis.

Herzliche Grüße

Ihr



Till-Fabian Zalewski
CEO D-A-CH

83.237.124

Bevölkerung

2021 (+0,9 % zu 2016)

293.393

Baufertigstellungen

2021 (-4,2 % zu 2020)

24.949 €

Kaufkraft pro Kopf

2022

Quellen: Destatis (Stand Bevölkerung: 31.12.), Nexiga

DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

Marktentwicklung in Deutschland

tschland · 2022/2023
ENGEL & VÖLKERS



Interaktiv
vergleichen!



Nach einer jahrelangen Niedrigzinsphase steht der Markt durch die neuen Finanzierungsbedingungen nun vor neuen Herausforderungen. Aktuell ist es nötig, genauer hinzuschauen und Angebot und Nachfrage innerhalb der einzelnen Lagen zu betrachten. Der Nachfrageüberhang war vielerorts so groß, dass es auch nach der Zins-

erhöhung nicht zu einem Einbruch der Preise kommt. Rückläufige Baufertigstellungszahlen stabilisieren diese ebenfalls. Der Wohnimmobilienmarkt belegt erneut seine Stabilität auch für Kapitalanlegende. Die weitere Entwicklung der Weltpolitik wird großen Einfluss darauf nehmen, wie sich der Markt weiterentwickelt.

2,8%

Leerstandsquote

2020

4.095 €/m²

Ø-Angebotspreis (ETW)

2022* (+10,3% zu 2021*)

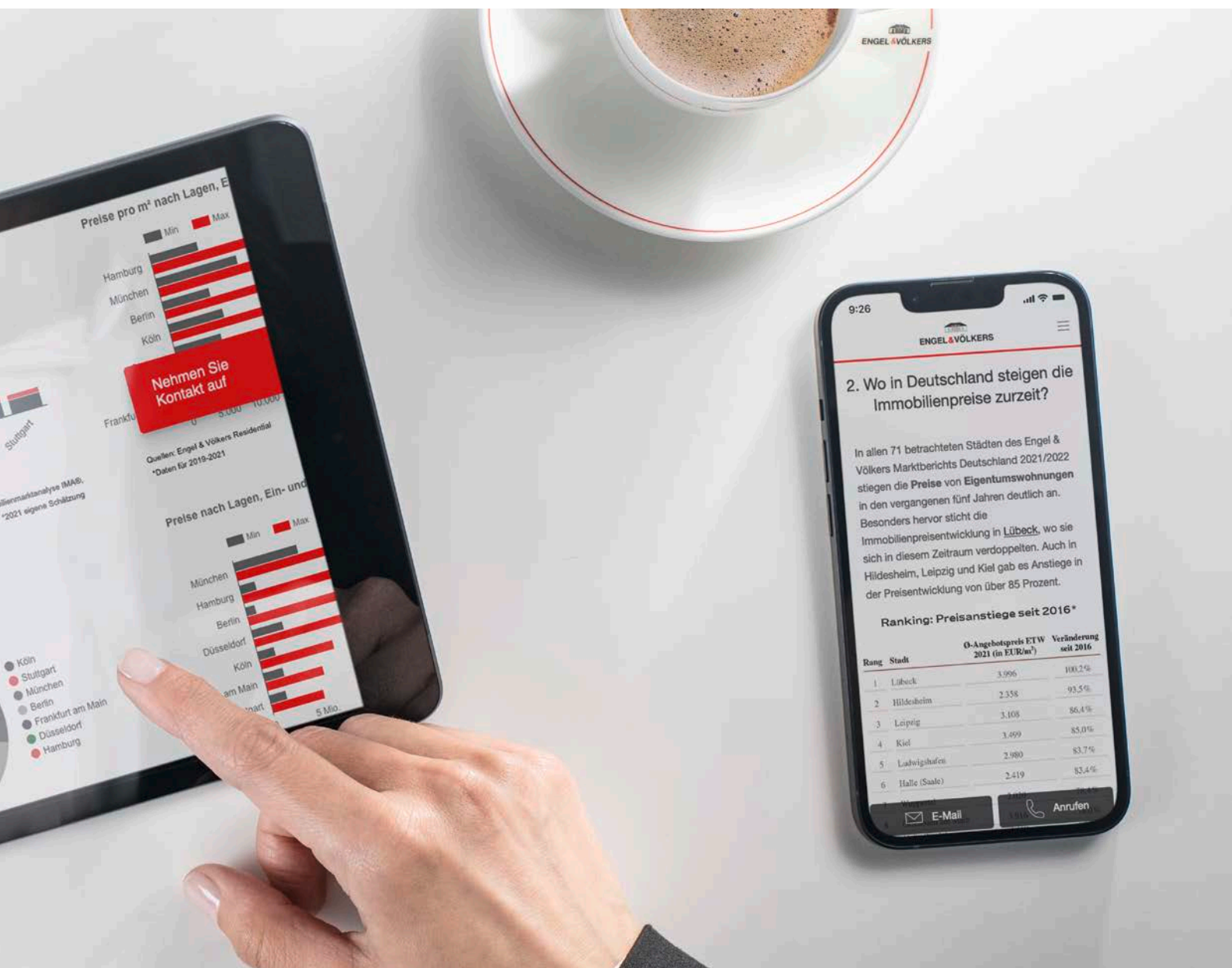
398.000 €

Ø-Angebotspreis (EFH/ZFH)

2022* (+13,7% zu 2021*)

Quellen: CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

* 1. Halbjahr



583.900

Transaktionsanzahl

2021 (-0,9% zu 2020)

182,4 Mrd. €

Transaktionsvolumen

2021 (+11,7% zu 2020)

8,90 €/m²

Ø-Angebotsmiete (Bestand)

2022* (+4,2% zu 2021*)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

* 1. Halbjahr

Neue Herausforderungen und Chancen am Wohnimmobilienmarkt

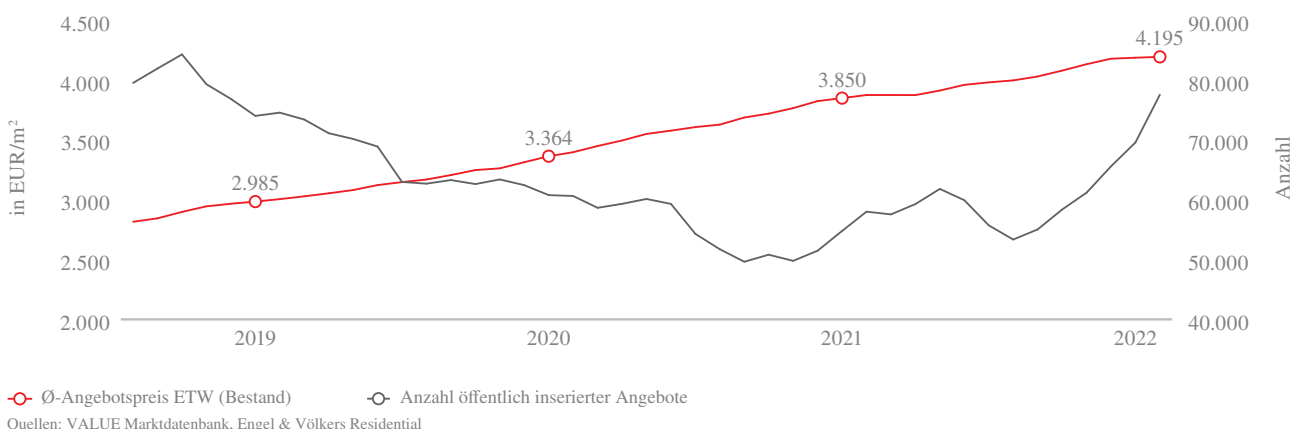
Seit dem Ende der Finanzkrise 2009 stiegen die Immobilienpreise in Deutschland ungebremst. Jährliche Preissteigerungen von 10% waren keine Seltenheit und die Nachfrage nach Wohnimmobilien ließ sich davon nicht irritieren. Gerade in den beliebtesten Großstädten des Landes wurde der Wohnraumdruck durch Zuzug und zu geringer Neubautätigkeit immer größer und zusätzlich erkannten immer mehr Kapitalanlegende die Chancen des Wohnimmobilienmarkts. Mit dem Ende der extremen Niedrigzinsen im Frühling 2022 gibt es nun eine neue Marktsituation und dadurch neue Herausforderungen, aber auch neue Chancen für Kaufinteressierte als auch für Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer. In unserem zehnten Engel & Völkers Wohnimmobilien Deutschlandmarktbericht untersuchen wir die aktuelle Marktsituation in Deutschland, arbeiten Einflussfaktoren auf das Preisgeschehen in verschiedenen Städten und Lagen heraus und versuchen, daraus zukünftige Entwicklungen zu prognostizieren.

Ende der Niedrigzinsphase

Kurz nach Beginn des Kriegs in der Ukraine machte die EZB deutlich, dass der Inflation auch in Europa nur durch eine Anhebung der Zinsen entgegengewirkt werden kann. Der Wohnbauzins in Deutschland stieg daraufhin, bereits einige Monate bevor die EZB den Leitzins erstmals seit über einem Jahrzehnt an hob. Der Wohnimmobilienmarkt

reagierte zunächst mit Verunsicherung und Zurückhaltung. Nachdem zur Jahresmitte die Entwicklung der Zinsen bereits wieder etwas abflachte, zeigte sich jedoch auch deutlich, dass es keinen flächendeckenden Preiseinbruch geben würde, womit das Segment wie schon zu Beginn der Coronapandemie seine Krisenfestigkeit unter Beweis stellte. Bei Betrachtung der monatlichen Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise lässt sich feststellen, dass diese seit Juni in eine Seitwärtsbewegung übergegangen sind. Dies zeigt, dass Eigentümer und Eigentümerinnen die neue Situation erkannt haben und dass die teilweise überhöhten Preise, die zum Jahresanfang 2022 noch erzielt wurden, nicht mehr überall erreichbar sind. Der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen (Bestand) lag im Juli 2022 bei 4.195 EUR/m² und damit auf dem gleichen Niveau wie schon im Mai und Juni. Im Vergleich zum Vorjahresmonat bedeutet dies immer noch ein Plus von rund 8,2%. Ein Ein- oder Zweifamilienhaus wurde im Juli 2022 im Mittel für 415.000 EUR angeboten. Auch hier gab es eine Stagnation im Vergleich zum Vormonat, jedoch lag der Wert im Vorjahresmonat noch bei 365.000 EUR. Während in den vergangenen Jahren durch flächendeckende Preissteigerungen allgemeingültige Aussagen teilweise möglich waren, ist es aktuell und in den kommenden Monaten nötig, genauer auf die Mikrolage und das Objekt zu schauen.

Preis- und Angebotsentwicklung Eigentumswohnungen





„Trotz gestiegener Zinsen verbleiben die Preise vielerorts auf einem stabilen Niveau.“

Plateaubildung des Preisniveaus

Obwohl die Nachfrage infolge der schwierigeren Finanzierungsbedingungen zurückgegangen ist, ist der teilweise deutlich überhitzte Markt nicht in ein Überangebot verfallen. Zwar haben sich die Vermarktungszeiten von Immobilien deutlich verlängert, das vielerorts sehr knappe Angebot führt jedoch dazu, dass es in den meisten Lagen eher zu einer Angleichung von Angebot und Nachfrage kommt, wodurch die Preise stabil auf hohem Niveau verweilen. Im Segment der Eigentumswohnungen ist

auch in den durchschnittlichen Angebotspreisen seit Mai eine Plateaubildung zu erkennen. Generell reagieren die Angebotspreise etwas verzögert auf Marktveränderungen, da Verkaufende zunächst akzeptieren müssen, dass die hohen Preise vom Jahresbeginn häufig nicht mehr realisierbar sind. Daher gab es unter den 100 größten Städten in Deutschland in 72 Städten vom Monat Juni auf den Juli einen leichten Preisrückgang im Segment der Eigentumswohnungen. Gleichzeitig gab es in Städten wie Leverkusen, Rostock oder Herne sogar noch deutliche

Ranking: Preisniveau Eigentumswohnungen*

Rang	Stadt	Ø-Angebotspreis ETW Juli 2022 (in EUR/m ²)	Veränderung zum Vormonat
1	München	10.067	-1,9 %
2	Frankfurt am Main	6.918	-1,2 %
3	Hamburg	6.796	-1,3 %
4	Berlin	5.998	+0,7 %
5	Potsdam	5.747	-2,6 %
6	Düsseldorf	5.703	-1,4 %
7	Stuttgart	5.636	+0,4 %
8	Freiburg im Breisgau	5.460	-1,3 %
9	Heidelberg	5.347	+1,8 %
10	Köln	5.162	-0,1 %

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Ranking: Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser*

Rang	Stadt	Ø-Angebotspreis EFH/ZFH Juli 22 (in EUR/m ²)	Veränderung zum Vormonat
1	München	10.003	-1,5 %
2	Frankfurt am Main	6.504	-0,1 %
3	Potsdam	6.458	+1,9 %
4	Stuttgart	6.443	+5,8 %
5	Hamburg	6.168	-0,4 %
6	Düsseldorf	6.019	-0,6 %
7	Berlin	5.984	-1,1 %
8	Wiesbaden	5.645	-4,6 %
9	Augsburg	5.592	-2,3 %
10	Köln	5.570	+0,7 %

* nur Großstädte, Bestand

positive Preisveränderungen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern gab es in den meisten Städten kaum Veränderungen nach oben oder unten. Die parallel dazu teilweise deutlich steigende Zahl öffentlich inserierter Angebote ist auf verlängerte Vermarktungszeiten in Folge der Kaufzurückhaltung zurückzuführen, nicht aber auf gestiegene Bautätigkeit. Diese ging in Deutschland zuletzt sogar deutlich zurück und wird durch hohe Baukosten, Lieferkettenprobleme und höher verzinstes Fremdkapital noch weiter gebremst, wodurch das Angebot durch Neubaumobilien auch mittelfristig nicht entscheidend vergrößert werden kann. Die Karte auf S. 13 zeigt, wie fast flächendeckend die Zahl öffentlich inserierter Angebote im zweiten Quartal 2022 deutlich höher lag als im Vorjahresquartal. In Berlin gab es einen Sondereffekt durch die Auswirkungen des vorübergehend eingeführten Mietendeckels, weshalb das Vorjahresquartal sogar noch höher lag.

Entwicklungen in den Lagen differenziert zu betrachten

In Top-Lagen, wo die kaufkraftstarke Nachfragegruppe dominiert, die mit hohem Eigenkapital weniger abhängig von den Finanzierungsbedingungen ist, gibt es in einigen Städten noch leichte Preissteigerungen. In etwas mehr als einem Viertel der im Detail untersuchten 56 Städten erwarten wir in diesen Lagen zum Ende des Jahres eher Preissteigerungen, während in den meisten Städten von einer Stabilisierung auszugehen ist. In mittleren Lagen vieler beliebter Großstädte ist die Nachfrage größtenteils etwas zurückgegangen. Gerade in Städten, die seit Jahren durch Zuzug geprägt sind, bleibt dennoch auch eine gesunde Grundnachfrage in allen Lagen. Häufig ist beim Kauf zur Eigennutzung eine zeitliche Flexibilität beim Immobilienerwerb nicht gegeben. Da sich Angebot und Nachfrage hier nun aktuell häufiger im Gleichgewicht befinden, ist in etwa der Hälfte der untersuchten Städte von gleichbleibenden Preisen auszugehen. In einfachen Lagen kann es hingegen noch zu einigen Preiskorrekturen kommen.

Kaufzurückhaltung dämpft Transaktionsgeschehen

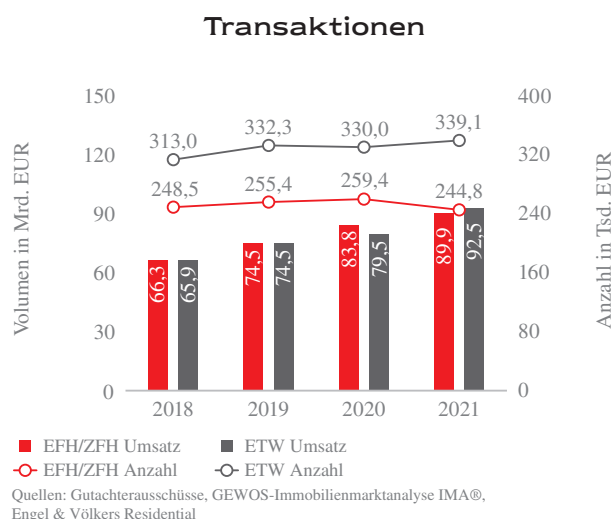
Die Transaktionszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind bereits im Jahr 2021 durch die Coronapandemie leicht zurückgegangen. Durch die Preiszuwächse gab es

jedoch einen Anstieg beim Transaktionsvolumen, der im Segment der Eigentumswohnungen sogar sehr deutlich ausfiel. Für das Jahr 2022 geht Engel & Völkers durch Kaufzurückhaltungen in den meisten Orten von einem Rückgang der Transaktionszahlen zwischen 5 und 15 % aus.

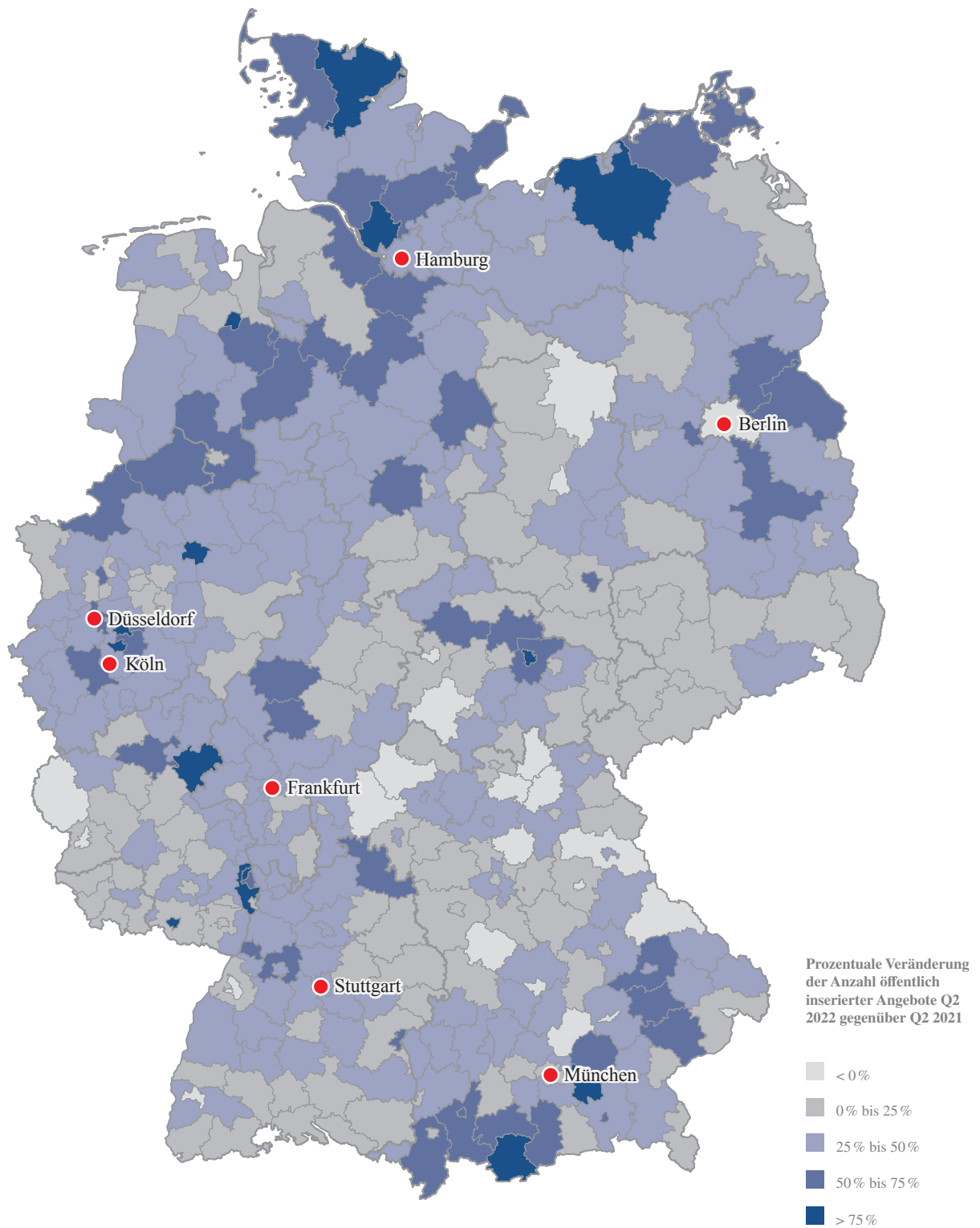
Bessere Chancen für den Erwerb des Traumobjekts

Viele Kaufende merken, dass Wohneigentum mehr ist als nur ein Investment. Mit dem Kauf einer Immobilie, die den eigenen Ansprüchen entspricht, kann ein Lebensraum erfüllt werden. Durch die neue Marktsituation gibt es jetzt für einige Kaufinteressierte die Chance, die Wunschimmobilie zu erwerben, ohne dass es dabei wie im Vorjahr in einem Bieterwettbewerb zwischen vielen Interessierten endet. Häufig haben Kaufende wieder die Möglichkeit, sich zwischen Objekten zu entscheiden. Die Bereitschaft, für den eigenen Wohnraum mehr Geld auszugeben, ist auch in den Zeiten der Corona-Lockdowns erhöht worden. In den Bundesländern Hamburg und Sachsen wird im Jahr 2023 die Grunderwerbsteuer angehoben, weshalb es sich im Einzelfall lohnen kann, einen geplanten Immobilienerwerb vorzuziehen. In Nordrhein-Westfalen gibt es hingegen seit August 2022 die Möglichkeit, einen Zuschuss auf die Grunderwerbsteuer zu erhalten. Diese Förderung von 2 % des Kaufpreises ist zunächst bis Juni 2023 begrenzt.

Der Wohnimmobilienmarkt ist anspruchsvoller geworden und Prognosen sind durch viele schwer vorhersehbare Faktoren immer schwieriger. Die weitere Entwicklung



Angebotsentwicklung Q2 2022 zu Q2 2021 auf Kreisebene



Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential © GeoBasis-DE / BKG 2021

der Weltpolitik, insbesondere in Bezug auf den Krieg in der Ukraine, wird eine große Auswirkung auf die Inflation und damit auch auf die Zinsentwicklung haben. Marktteilnehmende werden sich jedoch auch zunehmend mit der neuen Situation arrangieren. Ein Teil der Nachfrage wird sich dadurch in niedrigere Preisklassen ver-

schieben, da einige Kaufende nicht mehr in der gleichen Preisklasse kaufen können wie noch vor einigen Monaten. Daher ist es besonders wichtig, in der aktuellen Zeit eine gute Beratung an der Seite zu haben, um alle Einflussfaktoren auf die Wertentwicklung des jeweiligen Objekts einschätzen zu können.

Trotz gestiegener Zinsen bleibt der Wunsch nach einer eigenen Immobilie unverändert



Daniel Larisch
Engel & Völkers Finance
Germany GmbH
Vertriebsleiter

Die über Jahre extrem niedrigen Bauzinsen haben 2022 einen kräftigen Anstieg erlebt. Was bedeutet dies für den Abschluss einer Immobilienfinanzierung?

Durch die Zinserhöhung sind über die gesamte Darlehenslaufzeit natürlich die Zinskosten gestiegen. Insbesondere macht sich das bei der monatlichen Rate für die Darlehensnehmer bemerkbar, da diese sich im Vergleich zu 2021 und abhängig von der Darlehenshöhe um mehrere Hundert Euro verteuern kann. Kaufende müssen nun schlichtweg mehr Geld aufbringen, um eine Immobilie zu finanzieren. Dadurch hat sich auch das mögliche Budget der Kunden und Kundinnen, also „Wie viel Haus kann ich mir leisten?“, verändert. Bei unveränderten Einkommensverhältnissen hat sich der maximal mögliche Finanzierungsbetrag von Kaufenden im Vergleich zum letzten Jahr spürbar reduziert.

Wie wirken sich die gestiegenen Zinsen auf Ihr Geschäft aus?

Wir beobachten, dass viele Kundinnen und Kunden unsicherer geworden sind bezüglich der Frage, welche Finanzierungshöhe sie sich noch leisten können – und damit natürlich auch, welchen Kaufpreis. War es ihnen früher wichtig, den günstigsten Zins zu bekommen und dafür möglicherweise auch eine kurze Zinsbindung in Kauf zu nehmen, so spielt heute die monatliche Belastung eine entscheidende Rolle in den Beratungsgesprächen. Die unabhängigen Finanzierungsexpertinnen und -experten von Engel & Völkers Finance unterstützen hier, indem sie Stellschrauben aufzeigen, mit denen die Finanzierung tragbar bleibt. Zudem wissen sie durch die langjährige Zusammenarbeit mit vielen Banken, welches Institut auf welche Kriterien besonderen Wert legt. So ermöglichen wir eine zeitnahe Finanzierungszusage. Denn eins ist

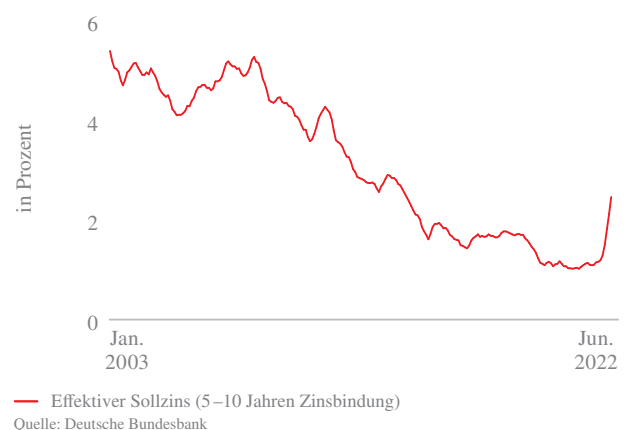
unverändert: der Wunsch vieler Menschen nach einem Eigenheim.

Wenn nun weniger Immobilien gekauft werden, weil die hohen Zinsen vom Kauf abschrecken, werden dann in der Konsequenz nicht auch die Preise für Immobilien sinken?

In Summe gehen wir von weiter stabilen Immobilienpreisen aus. Richtig ist, dass ein Rückgang der Nachfrage zu einer Preisreduzierung führen kann. Wir sehen jedoch, dass viele Menschen nach wie vor vom Eigenheim träumen. Wir haben erst kürzlich in einer Umfrage festgestellt, dass sich acht von zehn Menschen eine eigene Immobilie wünschen.

Neben der Nachfrage muss man auch die Angebotsseite betrachten. Aktuell sehen wir keine signifikante Zunahme der Objektangebote. Im Gegenteil: Gerade im Bausektor kommt es aufgrund von Lieferengpässen, steigenden Energiekosten, Personalmangel usw. zu Verzögerungen oder teilweise schon zur Verschiebung von Bauprojekten. Daher müsste das steigende Objektangebot rein aus dem Bestandsimmobilienmarkt kommen, und dies halten wir bei der aktuell hohen Inflation für unwahrscheinlich. Da die Nachfrage weiterhin vorhanden ist und das Angebot nach wie vor knapp ist, gehen wir von stabilen

Zinsentwicklung der Wohnungsbaukredite in den letzten Jahren



oder je nach Lage sogar weiterhin moderat steigenden Preisen aus.

Ordnen wir das Zinsniveau einmal historisch ein. Sind die Zeiten des „billigen Geldes“ jetzt vorbei oder wie fällt Ihre Bewertung aus?

Grundsätzlich muss man sich die Frage stellen: Von welchem Zinssatz kommen wir? Man sollte nicht vergessen, dass die letzten Jahre historisch betrachtet absolute „Ausreißer“ in der Immobilienfinanzierung waren. Trotz der deutlichen Steigerung Anfang 2022 haben wir nach wie vor noch einen passablen Zins, der auf dem Niveau von vor ca. zehn Jahren liegt. Zum Vergleich: In den ersten Jahren der 2000er haben Finanzierende im Durchschnitt einen Sollzins von über 5% für ihre Immobilienfinanzierung zahlen müssen. Auch wenn die Immobilienpreise seitdem gestiegen sind, können Anleger und Selbstnutzer unseres Erachtens nach mit gutem Gewissen weiterhin in den Sachwert der Immobilie investieren.

Richten wir den Blick in die Zukunft: Wie wird die weitere Zinsentwicklung aussehen?

Es war vermutlich noch nie so schwierig, eine seriöse Auskunft über die Zinsentwicklung zu geben wie aktuell, weil einfach zu viele Faktoren gleichzeitig zu berücksichtigen sind. Auf der einen Seite haben wir derzeit eine sehr hohe Inflation, die von den Zentralbanken mit einer Anhebung der Leitzinsen von Seiten der EZB gebändigt werden soll. Gleichzeitig wächst die Sorge vor einer Abschwächung der Wirtschaft, was wiederum die EZB dazu veranlassen könnte (wie bereits in der Vergangenheit geschehen), geldpolitische Maßnahmen in Form von Staatsanleihenkäufen durchzuführen. Diese Maßnahme würde dann die Rendite der Staatsanleihen senken und hätte damit zur Folge, dass auch der Immobilienfinanzierungszins fällt. Kurz- bis mittelfristig halten wir es für sehr unwahrscheinlich, dass wir wieder auf ein Zinsniveau wie im Jahr 2021 mit durchschnittlichen Zinssätzen von 0,5–1,5% p. a. je nach Zinsbindung zurückfallen. Ebenso sehen wir eine geringe Wahrscheinlichkeit für ein Erreichen des Zinsniveaus, wie wir es in den ersten 2000er Jahren hatten. Die Wahrheit müsste schwankend dazwischen liegen.

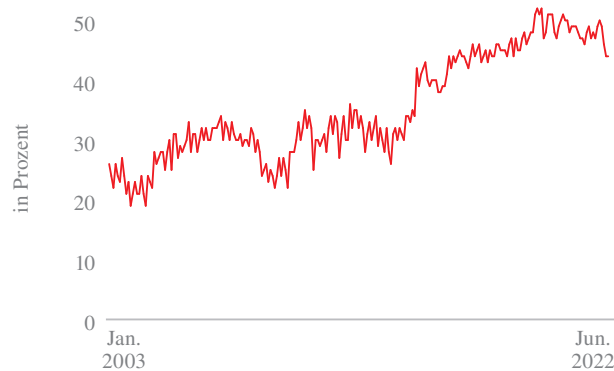
Abschließende Frage: Was bedeutet das gestiegene Zinsniveau für Kunden, die eine laufende Immobilienfinanzierung haben?

Wenn sie am Ende der Zinsbindung ihr Darlehen voll-

ständig zurückgeführt haben, hat die aktuelle Zinslage keine Auswirkung auf ihre bestehende Finanzierung. Sollte noch eine Restschuld am Ende der Zinsbindung bestehen, raten wir dazu, sich am besten schon heute Gedanken über eine mögliche Anschlussfinanzierung zu machen, die bis zu fünf Jahre im Voraus möglich ist.

Je nach bereits geleisteten Rückzahlungen hat sich das Verhältnis des Immobilienwertes zur Finanzierungshöhe verbessert. Dies verschafft nun Vorteile in der neuen Konditionierung der Finanzierung. Obwohl der aktuelle Zins heute höher liegt als noch vor fünf oder acht Jahren, kann die monatliche Belastung ähnlich sein wie bei der ursprünglichen Finanzierung. Ein bankenunabhängiger Konditionsvergleich hilft hier bei der Entscheidung, bei derselben Bank zu bleiben oder doch bei der Anschlussfinanzierung die Bank zu wechseln. Was sich unabhängig von der Anschlussfinanzierung zeigt, ist der Trend, dass die Kaufenden seit Jahren verstärkt auf längere Zinsbindungen bei dem Abschluss einer Finanzierung setzen.

Steigendes Abschlussvolumen bei Zinsbindungen über zehn Jahre



— Anteil Zinsbindungen im Verhältnis zum Gesamtvolumen bei abgeschlossenen Zinsbindungen

Quelle: Deutsche Bundesbank



Fragen zum Thema Immobilienfinanzierungen? Nehmen Sie Kontakt auf und besuchen Sie Engel & Völkers Finance auch im Internet. Einfach den QR-Code scannen!



Hören Sie sich gerne zu diesem Thema unseren Podcast „Steigende Zinsen – kann ich mir jetzt noch eine Immobilie leisten?“ an. Einfach den QR-Code scannen!

Rundum gut informiert

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

Aktivitätsindex:

Der Engel & Völkers Aktivitätsindex setzt die Transaktionsanzahl ins Verhältnis zum Bestand an Wohnungen bzw. Häusern und indexiert diesen Wert.

$$AI = \frac{TA_X}{\text{Bestand}_X} : \frac{TA_{DE}}{\text{Bestand}_{DE}} * 100$$

AI = Aktivitätsindex

TA = Transaktionsanzahl

X = Standort

DE = Deutschland

Transaktionen

Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) und Eigentumswohnungen (ETW):

Ist das Ergebnis der Grundstücksmarktanalyse des Gutachterausschusses und wertet die Anzahl der verkauften Objekte und ihr dazugehöriges Umsatzvolumen in der jeweiligen Stadt aus. Bei der Abgrenzung EFH/ZFH sind in der Regel auch Villen, Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) enthalten. In wenigen Fällen enthalten die Auswertungen der Eigentumswohnungen auch Teileigentum (z.B. Garagen, Stellplätze) oder Sondereigentum.

Neubau und Bestand:

Bei Neubauten handelt es sich um Objekte, deren Fertigstellung zum angegebenen Zeitpunkt maximal drei Jahre zurückliegt. Alle älteren Objekte fallen in die Kategorie Bestand.

Entwicklung der Angebotsmiete/-preise:

Die Grafiken „Entwicklung der Angebotspreise“ und „Entwicklung der Angebotsmieten“ basieren auf den arithmetischen Mittelwerten je Quartal.

Lagekarte:

Das Stadtgebiet wird von Engel & Völkers in vier Lagekategorien differenziert: sehr gute Lage, gute Lage, mittlere Lage, einfache Lage. Innerhalb der einzelnen Lagekategorien kann es zu weiteren Abgrenzungen von Mikrolagen kommen, die aber aufgrund der Darstellung nicht berücksichtigt werden konnten.

Verkaufspreise

Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) und Eigentumswohnungen (ETW):

Die Verkaufspreise werden von Engel & Völkers eingeschätzt und beziehen sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf die absoluten Objektwerte, während die Preise für Eigentumswohnungen in EUR/m² angegeben werden. Es sind Neubauten und Bestandsimmobilien enthalten.

Preisspanne:

Die Spanne zeigt Minimum und Maximum der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach Einschätzung von Engel & Völkers. Die Preisangaben sind um Ausreißer bereinigt.

Trendpfeil:

Der Trendpfeil gibt die Einschätzung von Engel & Völkers für die Entwicklung des jeweils lokal betrachteten Marktes für das Jahr 2022 an:

- ↗ steigende Preise
- stabile Preise
- ↘ sinkende Preise

Kennzahlen:

Die **Bevölkerung** bezieht sich auf die Angaben der jeweiligen Statistischen Ämter der Städte zum Stichtag 31.12.2021.

Die absolute **Kaufkraft** bezeichnet das in einem Jahr (Bezugsjahr 2022) zur Verfügung stehende Nettoeinkommen pro Einwohner.

Die marktaktive **Leerstandsquote** (Bezugsjahr 2020) beschreibt den Anteil der leer stehenden Geschosswohnungen am Gesamtbestand der jeweiligen Gemeinde. Bei kreisangehörigen Städten wurde jeweils der Wert des Kreises angegeben.

Die **durchschnittlichen Angebotspreise** beziehen sich auf Auswertungen der empirischen Marktdatenbank und stellen das arithmetische Mittel des ersten Halbjahres 2022 dar. Im Segment EFH/ZFH wird der Median der absoluten Preise als Mittelwert genutzt.

Die Zahl der **Baufertigstellungen** gibt die Anzahl im Jahr 2021 fertiggestellter Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden an.

Die **Bauintensität** beschreibt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner in einer Stadt im Jahr 2021.

Die **Studierendenquote** gibt den Anteil an Studierenden in der Gesamtbevölkerung der Stadt im Jahr 2019 an.

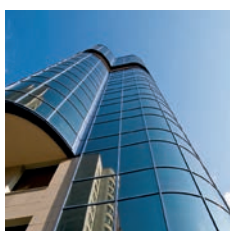
Die **Wohneigentumsquote** beschreibt den Anteil an Wohneinheiten einer Stadt, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. Der Index bezieht sich auf den bundesweiten Durchschnitt von 44,0 %. Die Zahlen basieren auf Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (Stand 31.12.2021).

Unser vielseitiges Unternehmensprofil



ENGEL & VÖLKERS

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



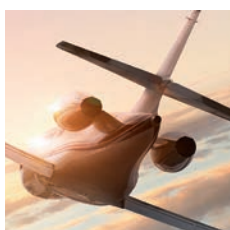
ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

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



ENGEL & VÖLKERS YACHTING

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



ENGEL & VÖLKERS AVIATION

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



ENGEL & VÖLKERS CHARITY

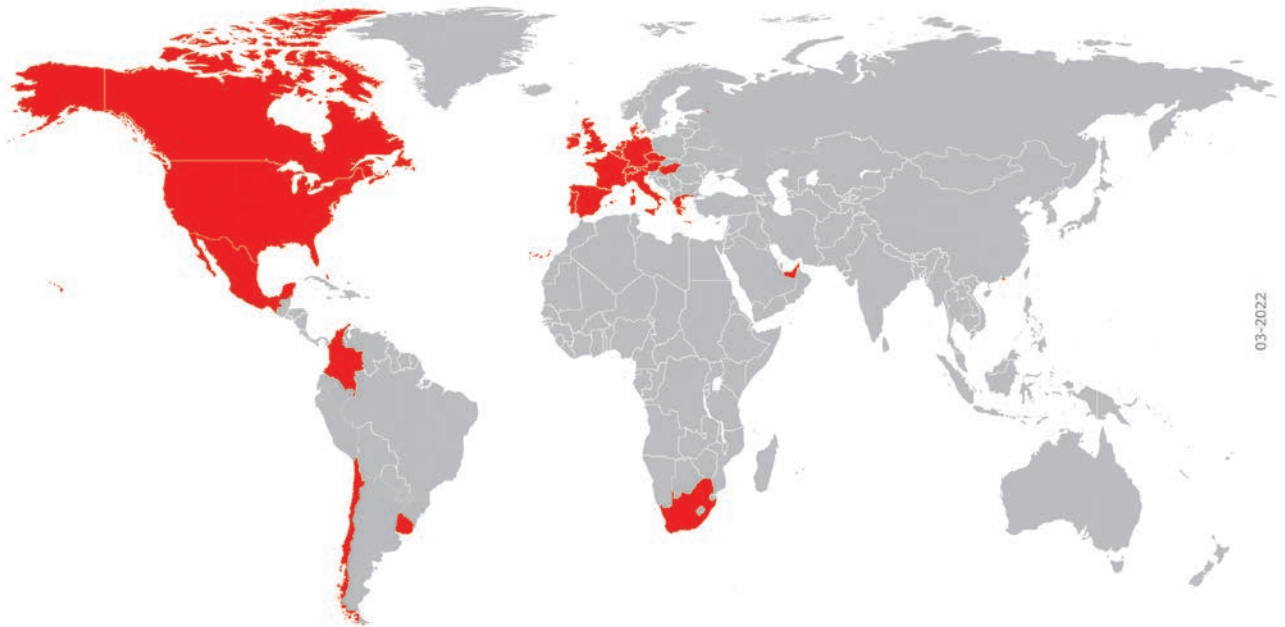
Im Rahmen unserer Corporate Social Responsibility haben wir im Jahr 2008 den Charity e.V. ins Leben gerufen und möchten Kindern in Westafrika mit unserem Grundschulprojekt den Weg in eine lebenswerte Zukunft ebnen. Mehr Informationen unter www.engelvoelkers.com/charity.



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

MEHR ALS 900 STANDORTE IN ÜBER 30 LÄNDERN AUF FÜNF KONTINENTEN

Unser weltweites Engel & Völkers Netzwerk



Andorra
Bahamas
Belgien
Chile
Dänemark
Deutschland
Frankreich
Griechenland
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



Dipl.-Oec.
Daniela Löchner
Head of Residential DACH
Daniela.Loechner@engelvoelkers.com
Telefon + 49-(0)40-36 13 13 48



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



Philippa Rusche
Pressereferentin
Philippa.Rusche@engelvoelkers.com
Telefon +49-(0)172-849 27 98

Impressum

Herausgeber

Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Geschäftsführung

John Philipp Niemann, Sven Odia, Till-Fabian Zalewski

Research

Wladimir Müller, Lukas Trautmann

Global Corporate Communication

Philippa Rusche, Mariko Obermeier

Satz

TSA&B Werbeagentur GmbH, Hamburg

Bildnachweis

Adobe Stock, Agentur Lorenz, Flickr, Getty Images, iStock, RegionalHeute.de, Saskia Blizzard, Shutterstock

Druck

TERRITORY CTR GmbH
Eiserstraße 10
33415 Verl

Hamburg, Oktober 2022

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

www.engelvoelkers.com/immobilienpreise



ENGEL & VÖLKERS